GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI HUYỆN HOA LƯ, TỈNH NINH BÌNH

Trần Trọng Phương[1*], Trần Văn Khải[2], Ngô Thanh Sơn[1], Nguyễn Đình Trung[1], Bùi Thị Thu[3], Trần Thị Bình[4], Nguyễn Thị Tâm[5]

TÓM TẮT

Nghiên cứu thực trạng công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở (QSHNƠ) và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình cho thấy: Giai đoạn 2016 - 2020 công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất đã đăng ký 4.341 hồ sơ. Các biện pháp bảo đảm về thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất được người sử dụng đất thực hiện và đăng ký thường xuyên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư do các quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm phù hợp với người sử dụng đất và được chấp hành theo quy định. Tuy nhiên, cơ sở vật chất và nguồn nhân lực làm việc tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoa Lư chưa đáp ứng nhu cầu trong quản lý đất đai hiện nay. Để nâng cao hiệu quả trong công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất, cần thực hiện đồng bộ một số nhóm giải pháp như: Giải pháp bồi dưỡng đội ngũ cán bộ thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm; giải pháp tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm; giải pháp trong thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm; giải pháp 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.

Từ khóa: *Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, huyện Hoa Lư.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường, nhu cầu vay vốn có bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở (QSHNƠ) và tài sản gắn liền với đất ngày càng gia tăng. Các hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất được diễn ra hết sức phức tạp, dưới nhiều hình thức khác nhau như: cầm cố, cho thuê, thế chấp, góp vốn... [6]. Nghị định số 102/2017/NĐ - CP của Chính phủ quy định các biện pháp bảo đảm phải đăng ký gồm: Thế chấp QSDĐ; thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất...[4]. Việc đăng ký biện pháp bảo đảm là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên nhận bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất và các bên cùng tham gia giao dịch trong hợp đồng [4], [1]. Loại bỏ được những rủi ro pháp lý cho các giao dịch, tạo lập, duy trì và bảo đảm một trật tự lợi ích chung trong đời sống kinh tế - dân sự [7], tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất có thể thực hiện một cách tốt nhất các quyền của mình theo quy định của pháp luật [3]. Tuy nhiên, trong thực tiễn, công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất vẫn còn nhiều bất cập cần giải quyết [6].

Hoa Lư là một huyện nằm ở trung tâm tỉnh Ninh Bình, liền kề hai thành phố Ninh Bình và Tam Điệp. Trong những năm gần đây, huyện Hoa Lư có tốc độ phát triển đô thị hóa và hiện đại hóa mạnh mẽ dẫn đến hoạt động thực hiện QSDĐ của người dân cũng có xu hướng gia tăng [9]. Vì vậy việc thực hiện giao dịch về đất đai trên địa bàn huyện, tại văn phòng đăng

[1] Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam
[*] Email: ttphuong@vnua.edu.vn
[2] Uỷ ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường - Quốc hội
[3] Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình
[4] Văn phòng Tỉnh uỷ Hà Nam
[5] Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên

ký QSDĐ cũng tăng theo, dẫn đến việc bị dồn hồ sơ, không thực hiện bảo đảm thời gian trình tự thủ tục hồ sơ đất đai theo quy định cấp xã, thị trấn; cấp huyện và cấp tỉnh. Xuất phát từ những lý do trên, việc nghiên cứu *"Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình"* rất cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

- Lựa chọn điểm nghiên cứu: Trên địa bàn huyện Hoa Lư có 10 xã và 1 thị trấn. Căn cứ vào các đặc điểm về kinh tế - xã hội để lựa chọn điểm nghiên cứu đánh giá việc thực hiện các biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, cụ thể các xã được lựa chọn, gồm:

+ Thị trấn Thiên Tôn: Là khu vực trung tâm hành chính của huyện, nơi có mật độ dân số đông, vị trí thuận lợi về giao thông của huyện Hoa Lư, nơi có nhiều giao dịch, chuyển QSDĐ giữa các hộ gia đình, cá nhân và đại diện vùng có trung tâm thương mại dịch vụ.

+ Xã Ninh Hải: Đại diện cho xã có nghề phụ, nghề truyền thống, có phát triển công nghiệp làng nghề, đây là xã phát triển kinh tế của huyện Hoa Lư.

+ Xã Ninh Giang: Đại diện cho xã thuần nông.

- Lựa chọn 3 ngân hàng (Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT chi nhánh huyện Hoa Lư, Ngân hàng Chính sách xã hội huyện Hoa Lư, Quỹ tín dụng nhân dân Ninh Vân) trên địa bàn huyện Hoa Lư để điều tra, đánh giá các hoạt động biện pháp bảo đảm và công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất.

2.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp

Điều tra, thu thập số liệu thứ cấp tại UBND huyện Hoa Lư, Phòng Tài nguyên và Môi trường; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư. Chi cục thuế huyện Hoa Lư.

2.3. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp

- Điều tra ngẫu nhiên 15 cán bộ ngân hàng, quỹ tín dụng làm công tác tín dụng đã thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm cho người dân tại huyện Hoa Lư thay cho người vay tiền thế chấp bằng QSDĐ. Các cán bộ tín dụng được hỏi làm việc tại 3 ngân hàng, quỹ tín dụng có nhiều nhất số người dân đến vay tiền (mỗi ngân hàng quỹ tín dụng điều tra 5 cán bộ tín dụng). Các tiêu chí điều tra gồm: Mức tiền ngân hàng cho vay (theo tỷ lệ % giá trị QSDĐ); căn cứ cho vay; sự đơn giản, phức tạp của thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm; nên hay không nên đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư.

- Điều tra 15 cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoa Lư về ý kiến hồ sơ địa chính, cơ sở vật chất, lực lượng cán bộ thực hiện giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư và các xã nghiên cứu. Các tiêu chí điều tra gồm: Cơ sở vật chất, nguồn nhân lực, chất lượng nguồn nhân lực, ý thức chấp hành pháp luật của người dân, phối hợp của người dân thực hiện thủ tục hành chính.

- Trên cơ sở ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoa Lư, đã tiến hành điều tra ngẫu nhiên 120 hộ gia đình, cá nhân (40 phiếu/xã, thị trấn) đã trực tiếp thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư bằng phiếu điều tra in sẵn. Các tiêu chí điều tra gồm các thông tin về mục đích vay; mức vay vốn và thủ tục thực hiện thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất; mức tiền muốn vay theo tỷ lệ phần trăm giá trị quyền sử dụng đất ngân hàng cho vay; diện tích đất, diện tích sàn nhà; thủ tục đăng ký; các thông tin khác về cầm cố, thế chấp.

2.4. Phương pháp xử lý và tổng hợp số liệu tài liệu

Kết hợp các yếu tố định tính với định lượng trong quá trình thu thập số liệu tại địa bàn nghiên cứu, thống kê, so sánh và đánh giá kết quả đã đạt được, để làm rõ kết quả trong việc thực hiện biện pháp bảo đảm. Số liệu điều tra được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel.

2.5. Phương pháp phân tích, so sánh

Trên cơ sở tổng hợp số liệu tình hình thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn 3 xã, thị trấn điều tra tiến hành phân tích, đánh giá trên cơ sở so sánh giữa ba điểm nghiên cứu, để xác định mức độ thực hiện biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của pháp luật.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Khái quát về huyện Hoa Lư và các yếu tố tác động đến nhu cầu vốn cho đầu tư phát triển và công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Hoa Lư

3.1.1. Khái quát về huyện Hoa Lư

Huyện Hoa Lư nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Ninh Bình, có diện tích tự nhiên 103,48 km^2 và dân số 103.900 người, với vị trí địa lý như sau: Phía Bắc giáp huyện Gia Viễn, phía Tây giáp huyện Nho Quan, Gia Viễn, phía Nam giáp huyện Yên Mô và thành phố Tam Điệp, phía Đông giáp huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định có sông Đáy là ranh giới. Nơi đây có Cố Đô Hoa Lư được chọn là kinh đô đầu tiên của Nhà nước phong kiến tập quyền khi Đinh Bộ Lĩnh lên ngôi Hoàng Đế năm 968...Ngày nay dấu tích của Cố Đô Hoa Lư thuộc xã Trường Yên, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình, cách Thủ đô Hà Nội gần 100 km về phía Nam.

Hoa Lư là một huyện thuộc vùng chiêm trũng, kinh tế nông nghiệp chiếm tỷ trọng lớn. Mặc dù sản xuất nông nghiệp, thủy sản có nhiều tiến bộ, nhưng kinh tế nông nghiệp phát triển chưa tương xứng với tiềm năng sẵn có của huyện [9].

3.1.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Hoa Lư

Theo số liệu thống kê đất đai, năm 2020 diện tích đất tự nhiên của huyện Hoa Lư là 10.348,72 ha [8], trong đó nhóm đất nông nghiệp là 6.472,5 ha, chiếm 62,5% diện tích tự nhiên; nhóm đất phi nông nghiệp là 3.316,3 ha, chiếm 32,1% diện tích tự nhiên; nhóm đất chưa sử dụng là 559,9 ha, chiếm 5,4% diện tích đất tự nhiên. Nhìn chung các loại đất đều sử dụng vào các mục đích khác nhau phù hợp với quá trình phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

3.1.3. Các chủ trương phát triển kinh tế - xã hội tác động đến nhu cầu vốn cho đầu tư phát triển và công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Hoa Lư

Trong những năm qua, huyện Hoa Lư chú trọng chuyển dịch theo hướng tăng tỷ lệ công nghiệp, dịch vụ; các khu, các điểm du lịch sinh thái - tâm linh; các làng nghề truyền thống như chế tác đá mỹ nghệ, thêu ren, được duy trì và mở rộng, tạo thêm nhiều việc làm tại chỗ, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế và đẩy mạnh xây dựng nông thôn mới đã góp phần giảm nghèo ở nông thôn, nâng cao thu nhập cho nhân dân. Huyện đã đẩy mạnh quy hoạch và phát triển công nghiệp (CN) - tiểu thủ công nghiệp (TTCN), thực hiện nhiều chính sách hỗ trợ, quan tâm đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng. Nhờ đó, sản xuất CN - TTCN phát triển khá, giá trị sản xuất đạt 5.473 tỷ đồng, tăng 13,76% so với năm 2018. Du lịch, dịch vụ tiếp tục phát triển, doanh thu từ hoạt động thương mại, dịch vụ đạt 1.942 tỷ 605 triệu đồng, tăng 16,25% so với năm 2018, doanh thu từ du lịch đạt 2.200 tỷ đồng. Toàn huyện có trên 250 doanh nghiệp, trong đó có khoảng 100 doanh nghiệp và trên 700 hộ gia đình trực tiếp sản xuất đá mỹ nghệ, thu hút và tạo việc làm cho trên 5.200 lao động thường xuyên và hơn 4.000 lao động thời vụ. Các sản phẩm CN, TTCN tăng chủ yếu là các mặt hàng truyền thống có thế mạnh của huyện như đá mỹ nghệ, thêu ren, các sản phẩm may mặc, phân bón, xi măng clanke, vật liệu xây dựng. Huyện đã tập trung quy hoạch và xây dựng làng nghề đá mỹ nghệ Ninh Vân giai đoạn 2 với tổng diện tích 30,64 ha với tổng mức đầu tư 116,25 tỷ đồng để bảo tồn, phát triển làng nghề truyền thống, bảo đảm vệ sinh môi trường, phát triển kinh tế - xã hội; hình thành cụm công nghiệp thêu ren Ninh Hải với tổng diện tích là 37,8 ha. Bên cạnh làng nghề đá Ninh Vân, làng nghề thêu ren Ninh Hải có hơn 10 doanh nghiệp và trên 500 hộ gia đình làm thêu ren, đã thu hút được trên 600 lao động thường xuyên và hơn 2.000 lao động thời vụ. Bên cạnh đó, Hoa Lư là huyện nông thôn mới nằm trong nhóm sớm nhất cả nước, phong trào xây dựng nông thôn mới tiếp tục được đẩy mạnh theo hướng kiểu mẫu và đi vào chiều sâu gắn với tái cơ cấu lại nông nghiệp, hiệu quả và thực chất, dự kiến đến hết năm 2019, huyện Hoa Lư có 7 khu dân cư được công nhận khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu [9].

Việc chuyển dịch theo hướng tăng tỷ lệ công nghiệp, dịch vụ; các khu, các điểm du lịch sinh thái - tâm linh; các làng nghề truyền thống và đẩy mạnh xây dựng nông thôn mới đã có tác động đến nhu cầu vay vốn và thực hiện giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ của địa phương.

3.2. Đánh giá thực trạng công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư

3.2.1. Thực trạng công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư

Luật Đất đai 2013 tại các điều: Điều 95 về "Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất", Điều 170 về "Nghĩa vụ chung của người sử dụng

đất", Điều 188 về "Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ; góp vốn bằng QSDĐ" quy định: đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất, bao gồm cả đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại các tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và các hình thức này có giá trị pháp lý như nhau. Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất thì phải đăng ký biến động đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký. Việc thế chấp QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm cơ quan đăng ký đất đai ký vào sổ địa chính. Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư được thể hiện ở bảng 1.

Bảng 1. Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư giai đoạn năm 2016 - 2020

Đơn vị: Hồ sơ

STT	Tên xã/thị trấn	Tổng	Năm				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	Thiên Tôn	1.042	173	199	221	230	219
2	Ninh An	272	49	41	58	63	61
3	Ninh Giang	102	12	10	21	25	34
4	Ninh Hải	820	101	154	129	215	221
5	Ninh Hoà	165	33	35	28	30	39
6	Ninh Khang	166	27	29	49	26	35
7	Ninh Mỹ	924	113	129	203	248	231
8	Ninh Thắng	171	33	37	35	35	31
9	Ninh Vân	193	24	48	40	37	44
10	Ninh Xuân	185	40	33	43	41	28
11	Trường Yên	301	32	86	56	69	58
	Tổng	4.341	637	801	883	1.019	1.001

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư (2020)[5]

Bảng 1 cho thấy, giai đoạn năm 2016 - 2020 huyện Hoa Lư đã thực hiện đăng ký 4.341 hồ sơ đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất. Trong đó năm 2019 số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp cao nhất với 1.019 hồ sơ. Số lượng hồ sơ giao dịch năm 2016 là thấp nhất với 637 hồ sơ. Như vậy, các giao dịch thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất ngày càng gia tăng là do trình độ dân trí tăng cao và nhận thức của người dân về biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất là quan trọng. Chính vì thế việc thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư cũng tăng theo.

Giai đoạn năm 2016 - 2020, nhu cầu giao dịch đảm bảo để vay vốn tại 11 xã, thị trấn huyện Hoa Lư đã thực hiện đăng ký và tăng lên theo từng năm, trong đó tại 3 xã, thị trấn (Thiên Tôn, Ninh Hải, Ninh Giang) nghiên cứu có 1.964 hộ gia đình, cá nhân tham gia giao dịch thế chấp, tất cả đều thực hiện đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư. Điều đó chứng tỏ rằng hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai ngày càng rõ rệt. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ đã thực sự phát huy được hiệu quả. Có tác dụng tích cực trong việc quản lý và công khai hóa các thông tin về giao dịch thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất giữa người sử dụng đất với các ngân hàng, tổ chức tín dụng. Mặt khác, việc đăng ký thế chấp còn bảo đảm thứ tự ưu tiên trong việc xử lý tài sản bảo đảm. Bảo đảm tính pháp lý cho các tài sản thế chấp, hạn chế những tranh chấp đất đai có thể xảy ra nếu người sử dụng đất không đăng ký khai báo. Ngoài ra, người sử dụng đất được bảo đảm pháp lý về quyền lợi của mình đối với thửa đất.

3.2.2. Ý kiến đánh giá về đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại các điểm nghiên cứu

3.2.2.1. Ý kiến về mức vay vốn và thủ tục thực hiện đăng ký thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại 3 xã, thị trấn nghiên cứu

- Ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân về mức vay vốn và thủ tục thực hiện đăng ký thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại 3 xã, thị trấn nghiên cứu

Bảng 2. Ý kiến người dân về mức vay vốn và thủ tục thực hiện đăng ký thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại 3 xã, thị trấn điều tra

STT	Danh mục	Tổng số		Các xã, thị trấn nghiên cứu					
		Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Thị trấn Thiên Tôn		Xã Ninh Hải		Xã Ninh Giang	
				Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Có nên thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ hay không?	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Có	115	95,8	39	97,5	37	92,5	39	97,5
	- Không	5	4,2	1	2,5	3	7,5	1	2,5
2	Thủ tục đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Phiền hà	8	6,7	2	5,0	2	5,0	4	10,0
	- Không phiền hà	112	93,3	38	95,0	38	95,0	36	90,0
3	Có nên cải cách thủ tục hành chính tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ không?	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Có nên	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Không nên	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Thủ tục thế chấp tại ngân hàng, quỹ tín dụng	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Phiền hà	16	13,3	5	12,5	5	12,5	6	15,0
	- Không phiền hà	104	86,7	35	87,5	35	87,5	34	85,0
5	Ngân hàng, quỹ tín dụng cho người dân vay vốn	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Dưới 30% giá trị QSDĐ	43	35,9	10	25,0	16	40,0	17	42,5
	- Từ 30% - 70% giá trị QSDĐ	77	64,1	30	75,0	24	60,0	23	58,5
	- Trên 70% giá trị QSDĐ	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Nguyện vọng được vay vốn theo giá trị QSDĐ	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Trên 70%	96	80,0	35	87,5	31	77,5	30	75,0
	- Từ 30% - 70%	24	20,0	5	12,5	9	22,5	10	25,0
	- Dưới 30%	0	0	0	0	0	0	0	0

7	Có nên cải cách thủ tục hành chính tại ngân hàng không?	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Có nên	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Không nên	0	0	0	0	0	0	0	0

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Bảng 2 cho thấy, 96% hộ gia đình, cá nhân cho rằng, nên thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ. Vì đa số các hộ gia đình phỏng vấn đều cho rằng thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ hạn chế được rủi ro và vay lãi suất thấp; có 4% hộ gia đình, cá nhân cho rằng không nên thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ, vì 5 hộ gia đình này cho rằng làm thủ tục đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước sẽ mất thời gian, chỉ cần làm thủ tục tại ngân hàng là được hoặc thế chấp, cầm cố tại các hiệu cầm đồ. 5 hộ dân này chủ yếu là những hộ cần vay tiền trong thời gian ngắn và thời gian vay tiền phải thực hiện nhanh gọn.

Bên cạnh đó, thời gian làm thủ tục đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ mất nhiều thời gian như phải ra phòng công chứng lập hợp đồng thế chấp và liên quan đến các thành viên trong gia đình nếu có quyền lợi tại thửa đất mà họ cần thế chấp, mặt khác ngân hàng còn phải đi thẩm định và định giá tài sản nếu đủ điều kiện mới làm thủ tục vay tại ngân hàng. Nên họ chọn làm thủ tục tín chấp tại ngân hàng hoặc thế chấp, cầm cố tại các hiệu cầm đồ.

- Ý kiến của cán bộ ngân hàng, quỹ tín dụng về mức cho vay, thủ tục thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất

Để làm rõ hơn việc thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất, đã tiến hành điều tra một số ngân hàng đóng trên địa bàn huyện như: (i) *Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT chi nhánh Hoa Lư (Agribank);* (ii) *Ngân hàng Chính sách xã hội huyện Hoa Lư;* (iii) *Quỹ tín dụng nhân dân Ninh Vân.* Kết quả tổng hợp ý kiến của các cán bộ ngân hàng về mức cho vay, thủ tục thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện bảng 3.

Bảng 3. Ý kiến của cán bộ ngân hàng, quỹ tín dụng về mức cho vay, thủ tục thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư

STT	Danh mục	Tổng số		Các ngân hàng, quỹ tín dụng					
				Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Chi nhánh huyện Hoa Lư		Quỹ tín dụng nhân dân Ninh Vân		Ngân hàng chính sách xã hội huyện Hoa Lư	
		Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Ngân hàng, quỹ tín dụng cho người dân vay vốn	15	100,0	5	100,0	5	100,0	5	100,0
	- Dưới 30% giá trị QSDĐ	2	13,3	2	40,0	0	0,0	0	0,0
	- Từ 30% - 70% giá trị QSDĐ	13	86,7	3	60,0	5	100,0	5	100,0
	- Trên 70% giá trị QSDĐ	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2	Căn cứ để ngân hàng cho vay								
	- Giá trị nhà đất	15	100,0	5	100,0	5	100,0	5	100,0
	- Khả năng thanh toán	15	100,0	5	100,0	5	100,0	5	100,0

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Bảng 3 cho thấy, các ngân hàng cho các hộ gia đình, cá nhân vay vốn cơ bản đều có mức cho vay tương đối giống nhau. Có 13,3% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức dưới 30% giá trị QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất; 86,7% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức từ 30% đến 70% giá trị QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất.

Thực tế, việc người dân đi vay là những người đang cần vốn sản xuất, kinh doanh... Do đó, khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá để thu hồi vốn và lãi.

Ngoài ra, do nhận thức pháp luật của người dân về việc đăng ký các biện pháp bảo đảm còn hạn chế. Người dân chưa hiểu hết về tầm quan trọng của việc đăng ký biện pháp bảo đảm. Mặt khác, do Bộ Luật dân sự không quy định tất cả các biện pháp bảo đảm phải đăng ký, nhưng khi phát sinh tranh chấp hợp đồng thì quyền ưu tiên sẽ thuộc về các giao dịch đã đăng ký.

3.2.2.2. Ý kiến người dân về việc thực hiện giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các xã, thị trấn nghiên cứu

Bảng 4. Ý kiến người dân về việc thực hiện giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn các xã, thị trấn

TT	Danh mục	Tổng số		Các xã, thị trấn nghiên cứu					
				Thị trấn Thiên Tôn		Xã Ninh Hải		Xã Ninh Giang	
		Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Việc thực hiện đăng ký giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ								
	- Có làm	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	- Không làm	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
2	Mức cho vay và lãi suất tại hiệu cầm đồ so với ngân hàng, tổ chức tín dụng:								
	- Cao hơn	120	100,0	40	100,0	40	100,0	40	100,0
	- Thấp hơn	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
3	Có nên thực hiện đăng ký giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ hay không?								
	- Có nên	20	16,7	15	37,5	3	7,5	2	5,0
	- Không nên	100	83,3	25	62,5	37	92,5	38	95,0
4	Lý do đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ								
	- Hạn chế rủi ro	111	92,5	38	95,0	38	95,0	35	87,5
	- Hạn chế lãi suất	9	7,5	2	5,0	2	5,0	5	12,5

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Cầm cố tài sản là việc một bên (gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ [7]. Việc đăng ký giao dịch cầm cố được thực hiện khi người sử dụng đất có yêu cầu và cũng được thực hiện tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ theo hướng dẫn về thẩm quyền, hồ sơ, thủ tục đăng ký quy định tại Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường [2] và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP của Chính phủ [4]. Các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

thông qua giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện chủ yếu giữa các hộ gia đình, cá nhân với các hiệu cầm đồ. Không có trường hợp nào thực hiện tại ngân hàng, quỹ tín dụng do các ngân hàng, quỹ tín dụng chỉ cho người dân vay và nhận thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất thông qua giấy chứng nhận QSDĐ, còn nhà ở và tài sản gắn liền với đất do các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng.

Thực tế, các giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thường được thực hiện theo hình thức như ở bảng 4.

Bảng 4 cho thấy 83,3% ý kiến hộ gia đình, cá nhân được hỏi cho rằng không nên thực hiện đăng ký giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ, do đây là thủ tục không bắt buộc nên các hộ dân không thực hiện đăng ký. Các giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản gắn liền với đất chủ yếu được thực hiện tại các hiệu cầm đồ. Không có trường hợp nào cầm cố nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng, quỹ tín dụng, do khi vay vốn ngân hàng, quỹ tín dụng người dân thường thực hiện thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất thông qua giấy chứng nhận, không chuyển giao tài sản.

Trong tổng số 120 hộ gia đình, cá nhân được hỏi thì có 20 hộ gia đình, cá nhân có ý kiến nên thực hiện đăng ký giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ để bảo đảm về mặt pháp lý cho các bên tham gia giao dịch, hạn chế rủi ro. Còn lại, có 100 ý kiến cho rằng không nên thực hiện đăng ký giao dịch cầm cố vì họ cho rằng việc thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước sẽ phiền hà, mất thời gian đi lại và không cần thiết vì đây là giao dịch dân sự.

Các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, kèm theo giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật không thuộc đối tượng bắt buộc phải đăng ký. Do vậy, trên thực tế các giao dịch cầm cố này hiện đang được thực hiện giữa các hộ gia đình, cá nhân với các hiệu cầm đồ thông qua nhiều hình thức khác nhau và không thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký. Các giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã nằm ngoài sự kiểm soát của cơ quan đăng ký huyện. Tuy nhiên, xuất phát từ thực tế nêu trên, việc đăng ký giao dịch cầm cố lại có vai trò và ý nghĩa quan trọng trong việc công khai và minh bạch tình trạng pháp lý của ngôi nhà, thửa đất đang cầm cố, giúp cho bên nhận cầm cố có nguồn thông tin cần thiết để xem xét, quyết định trước khi tiến hành các giao dịch cầm cố, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

Việc thực hiện thủ tục vay vốn tại các ngân hàng, quỹ tín dụng còn thủ tục phiền hà, có quá nhiều giấy tờ để 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.

3.2.2.3. Ý kiến cán bộ về hồ sơ địa chính, cơ sở vật chất, lực lượng cán bộ thực hiện giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư và các xã nghiên cứu

Bảng 5. Ý kiến của cán bộ về hồ sơ địa chính, cơ sở vật chất, lực lượng cán bộ thực hiện giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất

STT	Danh mục	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1.	Cơ sở vật chất phục vụ giải quyết công tác đăng ký thế chấp	15	100,00
	- Tốt	0	0,00
	- Trung bình	6	40,00
	- Kém	9	60,00
2.	Số lượng nguồn nhân lực giải quyết công tác đăng ký thế chấp	15	100,00
	- Đủ về số lượng theo quy định	7	46,67
	- Đủ (biên chế + hợp đồng)	0	0,00
	- Thiếu	8	53,33
3.	Chất lượng nguồn nhân lực giải quyết công tác đăng ký thế chấp	15	100,00

STT	Danh mục	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
	- Tốt	6	40,00
	- Trung bình	9	60,00
	- Kém	0	00,00
4.	Ý thức chấp hành pháp luật của người dân	15	100,00
	- Tốt	4	26,67
	- Trung bình	8	53,33
	- Kém	3	20,00
5.	Mức độ phối hợp của người dân	15	100,00
	- Tốt	5	33,33
	- Trung bình	7	46,67
	- Kém	3	20,00

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Bảng 5 cho thấy, 60% cán bộ được hỏi cho rằng cơ sở vật chất, nơi làm việc, kho lưu trữ hồ sơ còn quá chật hẹp chưa đáp ứng được tốt nhất yêu cầu và hiệu quả công việc.

Nguồn nhân lực làm việc tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoa Lư còn mỏng chưa đủ đáp ứng nhu cầu trong quản lý đất đai hiện nay. Đối với cán bộ địa chính các xã thì các phương tiện, trang thiết bị thiếu thốn, trình độ còn chưa đồng đều.

Mức độ phối hợp của người dân với người thực hiện giải quyết thủ tục hành chính có 5 ý kiến cho rằng người dân phối hợp với người thực hiện giải quyết là tốt chiếm 33,33%, có 7 ý kiến cho rằng là bình thường chiếm 46,67% và có 3 ý kiến cho là chưa tốt chiếm 20,0%. Sự hiểu biết của người dân ngày càng cao nên sự phối hợp của người dân đối với cán bộ tốt hơn, không như những năm trước người dân hầu như cho rằng cán bộ luôn yêu cầu nhiều giấy tờ để gây khó khăn trong quá trình làm thủ tục.

3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình

Để nâng cao hiệu quả công tác đăng ký thế chấp QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất nhằm giải quyết nhu cầu vay vốn đầu tư sản xuất, kinh doanh, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ lệ công nghiệp, dịch vụ, du lịch sinh thái-tâm linh và đẩy mạnh xây dựng nông thôn mới, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp sau:

3.3.1. Giải pháp bồi dưỡng đội ngũ cán bộ thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm

Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký biện pháp bảo đảm là giải pháp có ý nghĩa vô cùng quan trọng mà các cơ quan quản lý nhà nước luôn chú trọng, bởi vì những yếu kém về năng lực của cán bộ đăng ký sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của cả hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm. Huyện Hoa Lư cần thường xuyên mở thêm các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ đăng ký giao dịch bảo đảm; đưa việc giảng dạy pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm vào các cơ sở đào tạo cán bộ địa chính, cán bộ làm công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất. Trên cơ sở những hoạt động tích cực nêu trên sẽ xây dựng đội ngũ cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm có chuyên môn, nghiệp vụ cao.

3.3.2. Giải pháp tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm

Huyện Hoa Lư 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 biện pháp 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 biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và

tài sản khác gắn liền với đất cho các trường hợp đến làm thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư.

3.3.3. Giải pháp trong thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm

Xây dựng và kiện toàn mô hình đăng ký tập trung vào một hệ thống: Tạo lập hồ sơ pháp lý đầy đủ, thống nhất về thửa đất; xây dựng thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm đơn giản, dễ áp dụng, công khai, minh bạch và thân thiện với người dân; hạn chế sự can thiệp của các cơ quan hành chính vào thủ tục xác lập quyền dân sự về biện pháp bảo đảm.

3.3.4. Giải pháp 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

Xây dựng quy trình phối hợp giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ với các cơ quan liên quan để rút ngắn thời gian hoàn thiện thủ tục hành chính về đất đai.

Phối kết hợp chặt chẽ giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ và cơ quan thuế trong việc xác định xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp để đẩy nhanh quá trình thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận.

4. KẾT LUẬN

Thực trạng công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư cho thấy: Giai đoạn năm 2016 - 2020 công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất đã đăng ký 4.341 hồ sơ. Các biện pháp bảo đảm về thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất được người sử dụng đất thực hiện và đăng ký thường xuyên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Hoa Lư do các quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm phù hợp với người sử dụng đất và được chấp hành theo quy định.

Ở 3 xã, thị trấn giai đoạn năm 2016 - 2020 cho thấy, thị trấn Thiên Tôn có lượng hồ sơ giao dịch cao nhất là 1.042 hồ sơ. Xã Ninh Giang có lượng hồ sơ giao dịch là 102 hồ sơ. Có 96% hộ gia đình, cá nhân cho rằng, nên thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ. Có 13,3% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức dưới 30% giá trị QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất.

Để quá trình đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình đạt kết quả cao, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như: Giải pháp về cơ chế chính sách trong thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm, xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm và các cơ quan có liên quan, tuyên truyền, giáo dục pháp luật nâng cao nhận thức, đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, giám sát việc thực hiện pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm tại các cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tư Pháp (2019). *Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 về hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.*

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

3. Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*

4. Chính phủ (2017). *Nghị định số 102/2017/NĐ - CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.*

5. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSDĐ Hoa Lư (2020). Báo cáo công tác đăng ký thế chấp bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Hoa Lư giai đoạn 2016 - 2020.

6. Trần Trọng Phương, Hồ Thị Lam Trà, Trịnh Minh Thuỷ, Nguyễn Thị Thu Hiền, Nguyễn Khắc Năng (2019). Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Nông nghiệp và PTNT*, kỳ 1. 4/2019.

7. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). *Bộ Luật dân sự năm 2015.* Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

8. UBND huyện Hoa Lư (2020). *Số liệu thống kê đất đai năm 2020.*

9. UBND huyện Hoa Lư (2020). Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2020, phương hướng nhiệm vụ năm 2020.

SOLUTIONS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF SECURED TRANSACTIONS BY LAND USE RIGHTS AND ASSETS ATTACHED TO LAND IN HOA LU DISTRICT, NINH BINH PROVINCE

Tran Trong Phuong[1*], Tran Van Khai[2], Ngo Thanh Son[1],
Nguyen Dinh Trung[1], Bui Thi Thu[3], Tran Thi Binh[4], Nguyen Thi Tam[5]

[1]*Falcuty of Natural Resources and Environment, Vietnam National University of Agriculture*

[*]*Email: ttphuong@vnua.edu.vn*

[2]*National Assembly's Committee on Science Technology and Environment*

[3]*Ninh Binh, Department of Natural Resources and Environment*

[4]*Ha Nam Office of the Provincial People's Committee*

[5]*Thai Nguyen, Department of Natural Resources and Environment*

Summary

A study on the current status of registration of mortgage of land use rights, ownership of houses and other land - attached assets in Hoa Lu district, Ninh Binh province showed that: In the period 2016 - 2020, mortgage registration for land use rights, house ownership and other land - attached assets have registered 4,341 records. Security measures for mortgage with land use rights, house ownership and other land - attached assets are regularly implemented and registered by land users at the Hoa Lu district Land Use Right Registration Office Branch because the provisions of the law on registration of security measures are suitable for land users and are obeyed according to regulations. However, the facilities and human resources working at the Hoa Lu district Land Use Registration Office branch and the Department of Natural Resources and Environment of Hoa Lu district have not met the current demand for land management. In order to improve the efficiency of registration of transactions secured by land use rights, ownership of house and other land - attached assets, it is necessary to synchronously implement several groups of solutions such as: Solution to foster the contingent of officers who register security measures; solutions to propagate and improve the law on registration of security measures; solutions in performing the work of registration of security measures; solution to build a mechanism to exchange information on the legal status of security assets between the security transaction registration agency and relevant agencies.

Keywords: *Secured transactions, land use right, Hoa Lu district.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị
Ngày nhận bài: 10/9/2021
Ngày thông qua phản biện: 11/10/2021
Ngày duyệt đăng: 18/10/2021