

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ 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

Phạm Thị Triều Tiên, Nguyễn Thị Hải
Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

Email liên hệ: phamthitrietien@huaf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu thực hiện nhằm đánh giá tình hình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2011 - 2016. Bằng phương pháp thu thập và xử lý các số liệu liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm, nghiên cứu đã chỉ ra một số kết quả. Cụ thể: (i) Giai đoạn 2011 - 2016, quận Cẩm Lệ có 31.436 hồ sơ giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (ii) Có 4 loại hình giao dịch được thực hiện trong đó đăng ký thế chấp và xóa thế chấp có số lượng hồ sơ nhiều nhất; (iii) Các đăng ký được diễn ra tại tất cả các phường của quận Cẩm Lệ và tập trung chủ yếu ở phường Hòa Xuân và Hòa An; (iv) Có 92,13% tổng hồ sơ đăng ký được thực hiện cho đất ở tại đô thị, còn lại là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; (v) Người dân đánh giá tốt về trình tự thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ cũng như thái độ, tác phong của cán bộ chuyên môn tại quận Cẩm Lệ. Tuy nhiên, vẫn có một số ý kiến cho rằng người đi đăng ký còn phải đi lại nhiều lần và mức lệ phí thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm là tương đối cao.

Từ khóa: Đăng ký giao dịch bảo đảm, hộ gia đình, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng

Nhận bài: 15/03/2018

Hoàn thành phản biện: 30/04/2018

Chấp nhận bài: 15/05/2018

1. MỞ ĐẦU

Trong nền kinh tế thị trường, nhu cầu vay vốn để phát triển kinh tế xã hội của người dân ngày càng gia tăng. Để đáp ứng nhu cầu này cũng như để quản lý chặt chẽ đất đai và đảm bảo cho người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật, Nhà nước đã thực hiện việc đăng ký giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các chủ thể có nhu cầu trong xã hội (Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, 2011).

Đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi vào Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc nhập vào cơ sở dữ liệu các thông tin về giao dịch bảo đảm dùng tài sản bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất để thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận bảo đảm (Chính phủ, 2010). Như vậy, đăng ký giao dịch đảm bảo là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên nhận đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các bên cùng tham gia giao dịch trong hợp đồng. Bên cạnh đó, việc đăng ký này góp phần loại bỏ được những rủi ro pháp lý cho các giao dịch đồng thời 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. Tuy nhiên, trong thực tế việc thực hiện công tác này vẫn còn một số vấn đề hạn chế như việc cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm còn chậm; Thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp ở một số nơi bị kéo dài; Có nơi chỉ tiếp nhận,

giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp trong một số ngày cố định trong tuần hoặc cố định về số lượng hồ sơ được giải quyết trong một ngày (Hà An, 2013).

Cẩm Lệ là một quận thuộc thành phố Đà Nẵng được thành lập theo Nghị định số 102/2005/NĐ-CP ngày 05 tháng 08 năm 2005 của Chính phủ (Chính phủ, 2005). Quận gồm có 6 phường với tổng diện tích tự nhiên là 3.525,27 ha. Là quận được thành lập muộn nhất nên các hoạt động liên quan đến đất đai nói chung và công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đây diễn ra ngày càng sôi động. Thực tiễn cho thấy, việc đăng ký giao dịch bảo đảm này đã góp phần quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội của quận Cẩm Lệ. Tuy nhiên việc thực hiện công tác này cũng còn một số vấn đề cần phải quan tâm. Xuất phát từ thực tế này cho thấy cần phải có sự nghiên cứu về tình hình thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để làm cơ sở cho quận Cẩm Lệ nâng cao hiệu quả công tác này trong tương lai.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Để đánh giá được tình hình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ của thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2011 - 2016, nghiên cứu đã tập trung vào thực hiện các nội dung bao gồm: (i) Đánh giá kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ theo loại hình đăng ký, theo loại đất, theo khu vực và theo từng năm trong giai đoạn 2011 - 2016; (ii) Đánh giá ý kiến của người dân về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ nhằm thấy được hiệu quả của công tác này tại địa bàn nghiên cứu.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Các số liệu, tài liệu về giao dịch bảo đảm, báo cáo về tình hình thực hiện công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thu thập tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ngoài ra, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất còn được thu thập tại các cơ quan, phòng ban chức năng khác trên địa bàn quận Cẩm Lệ. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng tiến hành phỏng vấn ngẫu nhiên 118 người dân trực tiếp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng Đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ bằng bảng hỏi đã xây dựng sẵn. Nội dung phỏng vấn tập trung vào các vấn đề như sự hợp lý của quy trình thủ tục đăng ký, thời gian giải quyết hồ sơ cũng như hiệu quả giải quyết công việc và thái độ, tác phong của các cán bộ chuyên môn thực hiện công tác này tại địa phương.

2.2.2. Phương pháp xử lý số liệu

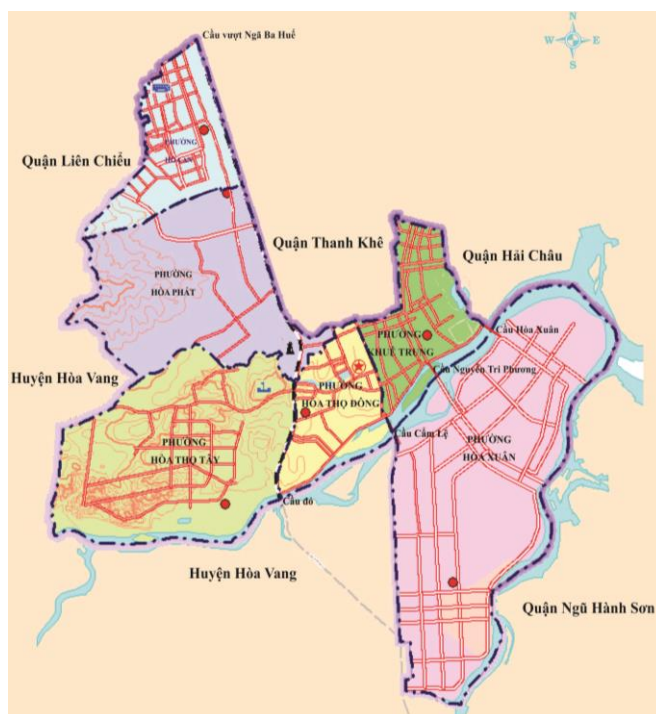
Các số liệu sau khi được thu thập về được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với nhau sau đó được xử lý bằng phần mềm Excel. Các số liệu sau khi được xử lý, sắp xếp khoa học trong các bảng, biểu số liệu nhằm giúp so sánh, đối chiếu, phân tích theo nhiều phương pháp khác nhau và đánh giá bản chất hiện tượng nghiên cứu. Bên cạnh đó, các số liệu được xử lý còn được thể hiện bằng các đồ thị để biểu thị các chỉ tiêu được phân tích.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu

Quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng được thành lập trên cơ sở phường Khuê Trung thuộc quận Hải Châu và xã Hòa Thọ, xã Hòa Phát, xã Hòa Xuân thuộc huyện Hòa Vang. Sau khi thành lập, quận gồm có 6 phường là Khuê Trung, Hoà Thọ Tây, Hoà Thọ Đông, Hoà Phát, Hoà An và Hoà Xuân với tổng diện tích tự nhiên là 3.525,27 ha và dân số là 106.383 người (Niên giám thống kê quận Cẩm Lệ, 2016)

Cẩm Lệ là quận nội thành duy nhất của thành phố Đà Nẵng không tiếp giáp với biên và có địa giới hành chính tiếp giáp với 5 trong tổng số 7 quận huyện của thành phố Đà Nẵng đó là quận Ngũ Hành Sơn, quận Liên Chiểu, quận Thanh Khê, quận Hải Châu và huyện Hòa Vang. Do có vị trí nằm ở cửa ngõ Tây Nam của thành phố Đà Nẵng nên quận Cẩm Lệ là địa bàn trọng điểm trong việc mở rộng không gian đô thị của thành phố Đà Nẵng về phía Tây Nam. Với đặc điểm vị trí địa lý thuận lợi cho việc phát triển kinh tế, xã hội như vậy nên trong những năm gần đây nền kinh tế xã hội của quận phát triển rất mạnh mẽ. Cơ cấu kinh tế của quận chuyển dịch theo hướng tăng dần tỷ lệ của ngành thương mại, dịch vụ và giảm dần tỷ lệ của ngành công nghiệp, nông nghiệp trong tổng giá trị sản xuất của quận.



Hình 1. Sơ đồ vị trí của quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giai đoạn 2011 - 2016

3.2.1. Kết quả đăng ký theo loại hình giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Trong giai đoạn 2011 - 2016, quận Cẩm Lệ đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho tổng số 31.446 hồ sơ. Các loại hình đăng ký được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo loại hình đăng ký trong giai đoạn 2011 - 2016

| Loại hình đăng ký giao dịch bảo đảm | Số lượng (hồ sơ) | Tỷ lệ (%) |
|--|------------------|-----------|
| Đăng ký thế chấp | 18.065 | 57,45 |
| Đăng ký xóa thế chấp | 13.112 | 42,00 |
| Đăng ký thay đổi nội dung | 253 | 0,80 |
| Đăng ký cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm | 16 | 0,05 |
| Tổng | 31.436 | 100,00 |

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ)

Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở quận Cẩm Lệ được thực hiện theo bốn loại hình đăng ký bao gồm đăng ký thế chấp, đăng ký xóa thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung và đăng ký cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm. Tỷ lệ các loại hình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ khác nhau và dao động trong khoảng từ 0,05% đến 57,45% tổng số hồ sơ được thực hiện đăng ký. Trong đó, loại hình đăng ký thế chấp được thực hiện nhiều nhất trong tổng số hồ sơ đăng ký. Kết quả điều tra thực tế cho thấy nguyên nhân dẫn đến kết quả này là do cùng với sự phát triển kinh tế xã hội của quận Cẩm Lệ, nhu cầu vay vốn phục vụ đời sống và sản xuất của người dân tăng cao đã dẫn đến nhiều hộ dân thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các ngân hàng để vay vốn. Số lượng hồ sơ thế chấp lớn cùng với việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng của người dân đã kéo theo hồ sơ đăng ký xóa thế chấp có số lượng lớn thứ hai trong tổng số hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm tại quận Cẩm Lệ. Cụ thể, loại hình đăng ký này có 13.112 hồ sơ, chiếm 42% trong tổng số hồ sơ được đăng ký. Trong khi đó, do các thông tin về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người dân ít có sự thay đổi, đồng thời người dân chưa quan tâm nhiều đến việc đề nghị cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm nên loại hình đăng ký thay đổi nội dung và đăng ký cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm chỉ chiếm tỷ lệ rất nhỏ trong các loại hình đăng ký được thực hiện tại quận Cẩm Lệ (lần lượt là 0,80% và 0,05% tổng số hồ sơ được đăng ký).

3.2.2. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo năm

Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo từng năm trong giai đoạn 2011 - 2016 tại quận Cẩm Lệ được thể hiện ở Bảng 2.

Số liệu tại Bảng 2 cho thấy, việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn quận Cẩm Lệ được thực hiện ở tất cả các năm trong giai đoạn 2011 - 2016. Tuy nhiên số lượng hồ sơ thực hiện đăng ký có sự khác biệt giữa các năm và có chiều hướng tăng lên theo thời gian. Trong đó, năm 2011 có lượng hồ sơ đăng ký ít nhất và năm 2016 có số lượng hồ sơ được thực hiện đăng ký nhiều nhất trong tổng số hồ sơ được đăng ký. Sự gia tăng số lượng hồ sơ đăng ký này là do theo quy hoạch phát triển không gian đô thị Đà Nẵng đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 thì quận Cẩm Lệ sẽ được tập trung đầu tư phát triển các khu đô thị sinh thái. Định hướng phát triển đô thị này đã làm cho nền kinh tế xã hội của quận Cẩm Lệ nói chung và thị trường bất động sản trên địa bàn quận nói riêng phát triển rất mạnh mẽ trong những năm gần đây. Điều này đã kéo theo sự gia tăng của các hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các hoạt động phục vụ đời sống và sản xuất kinh doanh của người dân.

Bảng 2. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo từng năm trong giai đoạn 2011 - 2016

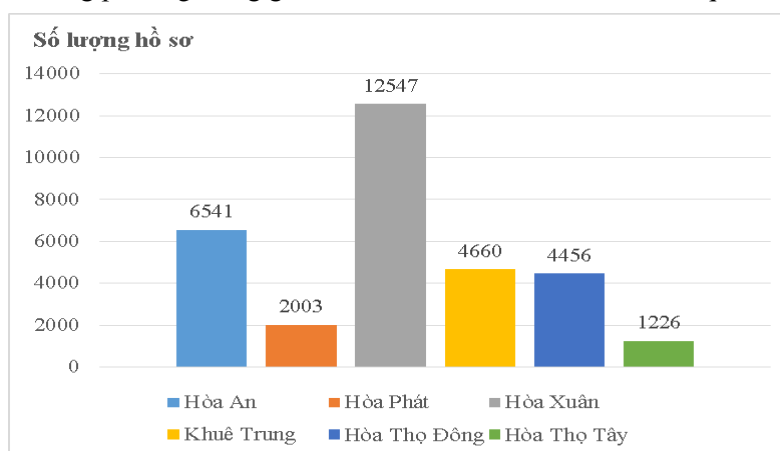
(Đơn vị tính: Hồ sơ)

| Năm | Số lượng (hồ sơ) | Tỷ lệ (%) |
|--------------------|------------------|-----------|
| 2011 | 3.852 | 12,25 |
| 2012 | 4.210 | 13,39 |
| 2013 | 4.488 | 14,27 |
| 2014 | 4.454 | 14,16 |
| 2015 | 5.252 | 16,70 |
| 2016 | 9.190 | 29,22 |
| Trung bình mỗi năm | 5244 | 16,66 |
| Tổng | 31.446 | 100,00 |

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ)

3.2.3. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đơn vị hành chính cấp phường

Kết quả nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của từng phường trong giai đoạn 2011 - 2016 được thể hiện qua Hình 2.

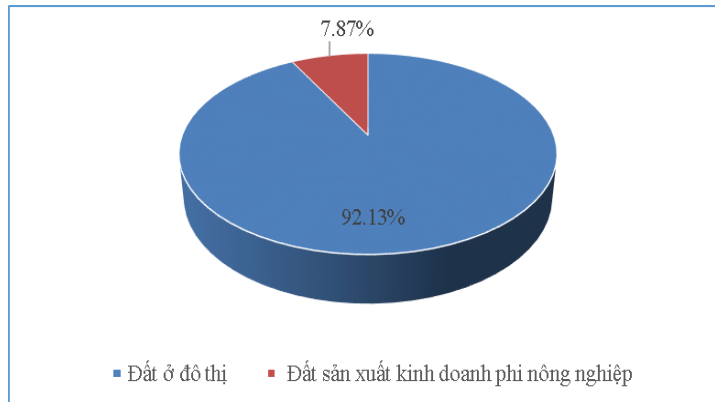


Hình 2. Số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở các phường của quận Cẩm Lệ trong giai đoạn 2011 – 2016.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của quận Cẩm Lệ được thực hiện ở tất cả sáu phường của quận với số lượng hồ sơ bình quân của mỗi phường dao động trong khoảng từ 1.229 – 12.547 hồ sơ. Trong đó, số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm tập trung chủ yếu ở phường Hòa Xuân, phường Hòa An, phường Khuê Trung và phường Hòa Thọ Đông. Trong khi đó, các phường có số lượng hồ sơ ít nhất là phường Hòa Phát và phường Hòa Thọ Tây. Nguyên nhân dẫn đến sự khác biệt về số lượng hồ sơ đăng ký ở các phường là do điều kiện phát triển kinh tế xã hội của các phường không giống nhau. Cụ thể, các phường gồm Hòa Xuân, Hòa An, Khuê Trung và Hòa Thọ Đông tập trung rất đông dân cư đồng thời được xem là trung tâm dịch vụ, thương mại, du lịch của quận Cẩm Lệ. Với điều kiện phát triển kinh tế này nên người dân tại đây có nhu cầu cao về vay vốn để phát triển sản xuất kinh doanh. Điều này đã làm cho việc đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các phường này được thực hiện nhiều hơn so với các phường khác trên địa bàn quận. Trong khi

đó tại phường Hòa Thọ Tây và phường Hòa Phát có sự phân bố chủ yếu của các khu công nghiệp nên ít các khu dân cư so với các phường còn lại. Ngoài ra, trên địa bàn hai phường này còn một diện tích lớn đất chưa sử dụng - loại đất mà người dân không có quyền sử dụng đất nên không có quyền đăng ký giao dịch bảo đảm. Những nguyên nhân này đã làm cho nhu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại hai phường này không nhiều như những phường khác trong địa bàn quận.

3.2.4. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo loại đất



Hình 3. Tỷ lệ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tính theo loại đất

Kết quả nghiên cứu cho thấy toàn bộ hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn Cẩm Lệ trong giai đoạn 2011 - 2016 đều được thực hiện cho đất phi nông nghiệp. Trong đó, có đến 92,13% tương ứng với 28.962 hồ sơ được thực hiện cho đất ở tại đô thị và chỉ có 2.474 hồ sơ chiếm 7,87% số hồ sơ đăng ký được thực hiện cho đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Có kết quả này là do phần lớn hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn quận Cẩm Lệ chỉ có quyền sử dụng đối với đất ở đô thị, trong khi đó số lượng hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp chỉ chiếm một lượng nhỏ. Bên cạnh đó, đất ở đô thị có giá trị lớn đồng thời người dân thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm với mục đích chủ yếu là để vay vốn phục vụ đời sống và sản xuất kinh doanh của gia đình nên họ thường sử dụng vốn đất ở có sẵn của mình để thế chấp với ngân hàng. Các nguyên nhân này đã làm cho trong tổng số hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ chủ yếu được thực hiện cho đất ở đô thị trong khi đó số lượng hồ sơ đăng ký cho đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng số hồ sơ được đăng ký. Kết quả đăng ký theo loại đất được thể hiện ở Hình 3.

3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ

Để đánh giá được chính xác công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ, nghiên cứu đã thu thập ý kiến của 118 người dân đại diện cho các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp đến đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ. Số liệu chi tiết được thể hiện ở Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả tổng hợp ý kiến của người thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ

| Chỉ tiêu | Mức đánh giá | Số phiếu (phiếu) | Tỷ lệ (%) |
|--|-----------------|------------------|-----------|
| Thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm | Đơn giản | 61 | 51,69 |
| | Bình thường | 50 | 42,37 |
| | Phức tạp | 7 | 5,94 |
| Thời gian giải quyết hồ sơ | Nhanh | 50 | 42,37 |
| | Phù hợp | 52 | 44,07 |
| | Kéo dài | 16 | 13,56 |
| Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn | Nhiệt tình | 55 | 46,61 |
| | Đúng mực | 47 | 39,83 |
| | Chưa nhiệt tình | 16 | 13,56 |
| Mức thu lệ phí | Thấp | 37 | 31,36 |
| | Phù hợp | 73 | 61,86 |
| | Cao | 8 | 6,78 |

Kết quả nghiên cứu cho thấy đa số người dân đánh giá tốt về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ. Cụ thể, hầu hết những người được khảo sát đều đánh giá việc thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là đơn giản; thời gian giải quyết hồ sơ là phù hợp và nhanh chóng; mức độ hướng dẫn của cán bộ tiếp nhận, giải quyết hồ sơ là nhiệt tình và đúng mực; mức thu lệ phí là phù hợp. Tuy nhiên, vẫn còn có một số ý kiến cho thấy công tác đăng ký giao dịch bảo đảm tại quận Cẩm Lệ cần có những cải thiện để nâng cao hiệu quả trong thời gian tới. Cụ thể, có 5,94% ý kiến cho rằng thủ tục đăng ký cần đơn giản hơn; 13,56% ý kiến cho rằng thời gian giải quyết hồ sơ còn dài và người đi đăng ký còn phải đi lại nhiều lần; 13,56% ý kiến đánh giá sự hướng dẫn của cán bộ chuyên môn là chưa nhiệt tình và 6,78% ý kiến cho rằng lệ phí thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tương đối cao.

4. KẾT LUẬN

- Trong giai đoạn 2011 - 2016, quận Cẩm Lệ đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bốn loại hình giao dịch. Trong đó đăng ký thế chấp và đăng ký xóa thế chấp có số lượng hồ sơ được thực hiện nhiều nhất.

- Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện ở tất cả các năm trong giai đoạn 2011 - 2016. Các trường hợp đăng ký được thực hiện tại tất cả các phường của quận Cẩm Lệ trong đó tập trung chủ yếu ở phường Hòa Xuân, phường Hòa An, phường Khuê Trung và phường Hòa Thọ Đông.

- Các hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện cho đất ở tại đô thị và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Trong đó, hồ sơ đăng ký cho đất ở tại đô thị chiếm đa số.

- Người dân đánh giá tốt về trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ cũng như thái độ và tác phong của cán bộ chuyên môn thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ. Tuy nhiên vẫn còn một số ý kiến cho rằng người dân còn phải đi lại nhiều lần và lệ phí thực hiện việc đăng ký là tương đối cao.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hà An. (2018, 5 4). *Những bất cập trong thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký giao dịch đảm bảo*. Khai thác từ Báo Đại biểu nhân dân: <http://daibieunhandan.vn/default.aspx?tabid=81&NewsId=302511>
- Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2016). *Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 06 năm 2016 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*. Hà Nội.
- Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ. (2016). *Báo cáo tình hình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản liền với đất từ năm 2011 đến năm 2016*. Đà Nẵng.
- Chính phủ. (2005). *Nghị định số 102/2005/NĐ-CP ngày 05 tháng 08 năm 2005 về việc thành lập phường, xã thuộc quận Thanh Khê và huyện Hòa Vang thành lập quận Cẩm lệ, thành phố Đà Nẵng*. Hà Nội.
- Chính phủ. (2010). *Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 07 năm 2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm*. Hà Nội.
- Chính phủ. (2013). *Nghị định số 8020/2013/NĐ-CP ngày 10 tháng 12 năm 2013 về đăng ký giao dịch bảo đảm*. Hà Nội.
- Cục Đăng ký Quốc gia giao dịch đảm bảo. (2011). *Tài liệu tập huấn Pháp luật về giao dịch bảo đảm và Đăng ký giao dịch bảo đảm*.
- Võ Công Hạnh. (2012). *Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại trên địa bàn thành phố Huế*. Hà Nội: Luận văn Thạc sĩ, trường Đại học Quốc gia Hà Nội.

ASSESSMENT TO SECURITY TRANSACTIONS REGISTRATION BY LAND USE RIGHTS AND LAND USE AND ASSETS ATTACHED WITH LAND RIGHTS IN CAM LE DISTRICT, DA NANG CITY IN THE PERIOD OF 2011 – 2016

Pham Thi Trieu Tien, Nguyen Thi Hai

Hue University – University of Agriculture and Forestry, Hue University

Contact email: phamthitrieutien@huaf.edu.vn

ABSTRACT

This research was conducted in Cam Le district, Da Nang basing on assessment the security transactions registration by land use rights and assets associated with land use rights in the period of 2011 - 2016. Depending on collecting and analyzing method, result of the research shows that: (i) From 2011 to 2016, there are 31.446 profiles about security transactions registration that was solved; (ii) There are 4 types of secured transactions were conducted but the number of mortgage registration and mortgage cancellation profile are majority; (iii) Almost the case focusing on Hoa Xuan and Hoa An ward; (iv) There is 92.13% the number of registration documents secured by land use rights and assets attached belonged to urban residential land and only 7.87% the dossiers belonged to the land for non- agricultural production and business; (v) In general, the work efficiency, attitudes, and behaviors of staff who perform the registration of secured transactions is relatively high. However, there are some ideas show that the applicant has to travel many times and the fee for registration of secured transactions using land use rights and assets attached to land is relatively high.

Key words: Security transactions registration, household, Cam Le district, Da Nang city.

Received: 15th March 2018

Reviewed: 30th April 2018

Accepted: 15th May 2018