

## ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Trần Thanh Đức<sup>1</sup>, Đồng Chí Khôi<sup>2</sup>, Nguyễn Trung Hải<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

<sup>2</sup>Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Biên Hòa

Liên hệ email: [tranthanhdudc@huaf.edu.vn](mailto:tranthanhdudc@huaf.edu.vn)

### TÓM TẮT

Nghiên cứu được tiến hành tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với mục tiêu chính là làm rõ thực trạng việc thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân từ sau khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực. Bài báo đã sử dụng phương pháp thu thập số liệu sơ cấp và thứ cấp để thực hiện các nội dung nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu cho thấy, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Biên Hòa diễn ra khá sôi động với 51.348 hồ sơ, trong đó chủ yếu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (chiếm tỷ lệ 67,29%). Theo kết quả điều tra, có 4 nguyên nhân chính dẫn đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu đó là lấy tiền để xây dựng, đầu cơ đất, lấy tiền để đầu tư sản xuất, kinh doanh và chuyển đến nơi ở mới. Trong giai đoạn 2014 - 2017 có 39.168 hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất. Đa số các trường hợp thế chấp có thời hạn dưới 3 năm (chiếm 81,3% số hồ sơ). Kết quả điều tra cho thấy, lý do chính để thế chấp quyền sử dụng đất là vay vốn để đầu tư sản xuất kinh doanh (chiếm 74,53%). Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy, người dân chủ yếu đến thế chấp tại các ngân hàng và các cơ sở tín dụng (chiếm tỷ lệ 90,6%). Theo ý kiến của người dân, cần rút ngắn thời gian hoàn thành các thủ tục, giảm phí và lệ phí liên quan đến việc thực hiện quyền sử dụng đất.

**Từ khóa:** Chuyển nhượng, hộ gia đình và cá nhân, quyền sử dụng đất, thế chấp, thành phố Biên Hòa

*Nhận bài:* 30/07/2018

*Hoàn thành phản biện:* 15/09/2018

*Chấp nhận đăng:* 30/09/2018

### 1. MỞ ĐẦU

Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa về quyền sử dụng đất thông qua việc nhóm các quyền chung và các quyền giao dịch về đất đai (Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Biên Hòa, 2018). Thêm vào đó, mỗi đối tượng sử dụng đất cụ thể sẽ có thêm các quyền sử dụng đất tương xứng với nghĩa vụ kinh tế mà họ đã đóng góp cho Nhà nước. Tuy nhiên, đất đai luôn chịu ảnh hưởng sâu sắc về tập quán, điều kiện của mỗi vùng miền, trong khi các quy định về quyền sử dụng đất thống nhất theo Luật Đất đai dẫn đến phát sinh nhiều vấn đề ở mỗi địa phương (Trần Thanh Đức và Hà Ngọc Thùy Trinh, 2016). Thành phố Biên Hòa là thành phố trung tâm có sự phát triển mạnh mẽ về kinh tế, xã hội của tỉnh Đồng Nai. Với điều kiện thuận lợi về vị trí, nguồn tài nguyên thiên nhiên, nguồn nhân lực, danh lam thắng cảnh với hệ thống giao thông khá hoàn chỉnh giúp thành phố Biên Hòa phát triển mạnh mẽ trên mọi lĩnh vực (Chi cục thống kê huyện thành phố Biên Hòa, 2018). Sự phát triển đó đã kéo theo những vấn đề liên quan trực tiếp đến đất đai như nhu cầu chuyển quyền sử dụng đất... đem lại nhiều thách thức cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng.

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục tiêu làm rõ thực trạng việc thực hiện quyền chuyển nhượng và thế chấp sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Biên Hòa góp phần làm rõ cơ sở khoa học và ý nghĩa thực tiễn của việc thực hiện các quyền sử

dụng đất, góp phần đưa ra những đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn nghiên cứu.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Phương pháp chọn điểm nghiên cứu: Thành phố Biên Hòa gồm 30 phường, xã. Vì vậy để đảm bảo tính đại diện cho toàn huyện, nghiên cứu này đã điều tra, phỏng vấn các hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện các quyền sử dụng đất tại các địa bàn đại diện của thành phố bao gồm 3 phường (Thống Nhất, Quyết Thắng và Long Bình) và 2 xã (Phước Tân, Hiệp Hòa).

Phương pháp phỏng vấn hộ: Điều tra, phỏng vấn các hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện các quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp bằng phiếu điều tra để thu thập các thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và việc giải quyết các vướng mắc của các cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương; tìm hiểu những trở ngại, khó khăn của người sử dụng khi thực hiện quyền sử dụng đất. Đề tài này đã sử dụng công thức chọn mẫu của Slovin (Estela, 1995) để tính số lượng mẫu điều tra dựa trên dân số của 5 phường, xã điều tra (N), sai số là 5% (e), số lượng mẫu điều tra là:  $n = N/(1+N*e^2) = 64.020/(1+64.020*0,05^2) = 397$  hộ.

### 2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu thống kê về đất đai được thu thập tại Chi cục Thống kê thành phố Biên Hòa, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

## 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

### 3.1. Biến động sử dụng đất thành phố Biên Hòa giai đoạn 2014 - 2017

**Bảng 1.** Biến động diện tích đất đai của thành phố Biên Hòa giai đoạn 2014 - 2017

Mục đích sử dụng đất	Diện tích năm 2017 (ha)	So với năm 2014 (ha)	
		Diện tích	Tăng (+); Giảm (-)
Tổng diện tích tự nhiên	26.352,1	26.352,1	0,0
1. Đất nông nghiệp	8.658,2	8.851,5	-193,3
Đất sản xuất nông nghiệp	7.170,7	7.295,2	-124,5
Đất lâm nghiệp	1.112,1	1.177,3	-65,2
Đất nuôi trồng thủy sản	338,2	341,6	-3,4
Đất nông nghiệp khác	37,2	37,5	-0,3
2. Đất phi nông nghiệp	17.694,0	17.500,6	+193,4
Đất ở	4.365,0	4.325,3	+39,7
Đất chuyên dùng	11.039,7	10.885,8	+153,9
Đất cơ sở tôn giáo	163,8	163,9	-0,1
Đất cơ sở tín ngưỡng	15,0	15,0	0,0
Đất nghĩa trang, nghĩa địa	236,2	236,2	0,0
Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	1.765,2	1.765,3	-0,1
Đất có mặt nước chuyên dùng	109,1	109,1	0,0
Đất phi nông nghiệp khác	0,0	0,0	0,0
3. Đất chưa sử dụng	0,0	0,0	0,0

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, 2015 và 2018)

Diện tích các loại đất theo mục đích sử dụng của thành phố Biên Hòa năm 2014 và 2017 là 26.352,1 ha. Số liệu Bảng 1 cho thấy giai đoạn 2014 - 2017, đất nông nghiệp giảm 193,3 ha do chuyển sang đất phi nông nghiệp.

Trong giai đoạn 2014 - 2017, diện tích đất nông nghiệp giảm 193,3 ha do chuyển sang đất phi nông nghiệp, trong đó đất sản xuất nông nghiệp giảm 124,5 ha, chủ yếu do chuyển sang đất chuyên dùng và đất ở; đất lâm nghiệp giảm 65,2 ha do chuyển sang đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất nuôi trồng thủy sản giảm 3,4 ha do các hộ dân đã san lấp để xây dựng nhà ở và kinh doanh. Diện tích đất phi nông nghiệp tăng 193,4 ha, trong đó đất ở tăng 39,7 ha do chuyển từ đất sản xuất nông nghiệp; đất chuyên dùng tăng 153,9 ha do chuyển từ đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp; đất tôn giáo và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối giảm mỗi loại 0,1 ha do mở đường công cộng.

### 3.2. Thực trạng việc thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất

Kết quả tổng hợp số liệu điều tra phỏng vấn các hộ gia đình tham gia thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất được thể hiện trong Bảng 2.

**Bảng 2.** Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Biên Hòa giai đoạn 2014 – 2017 (Đơn vị tính: vụ)

Xã, phường	Tổng số	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
An Bình	1.436	204	321	403	508
Bình Đa	483	102	109	120	152
Bửu Hòa	992	143	173	281	395
Bửu Long	1.897	201	278	409	555
Hố Nai	6.162	190	1.236	1.458	3.278
Hòa Bình	187	44	37	34	72
Long Bình	804	105	331	240	128
Long Bình Tân	2.184	332	710	471	671
Quang Vinh	618	204	120	132	162
Quyết Thắng	483	65	138	97	183
Tân Biên	1.755	227	556	428	544
Tân Hiệp	1.419	408	263	327	421
Tân Hòa	1.049	171	288	240	350
Tân Mai	578	177	135	121	145
Tân Phong	1.734	246	601	378	509
Tân Tiến	675	98	232	126	219
Tân Vạn	953	55	336	190	372
Tam Hiệp	1.130	328	229	258	315
Tam Hòa	649	78	225	123	223
Thanh Bình	140	37	28	26	49
Thống Nhất	1.447	153	303	265	726
Trảng Dài	5.054	446	1.430	1.404	1.774
Trung Dũng	533	159	96	117	161
Hiệp Hòa	1.503	98	403	439	563
Hóa An	1.477	96	523	289	569
Tân Hạnh	909	248	125	222	314
An Hòa	1.424	113	389	329	593
Phước Tân	5.833	323	1.610	1.498	2.402
Tam Phước	6.165	190	1.236	1.458	3.281
Long Hưng	1.675	26	51	398	1.200
<b>Tổng cộng</b>	<b>51.348</b>	<b>5.267</b>	<b>12.512</b>	<b>12.281</b>	<b>20.834</b>

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, 2018)

Số liệu Bảng 2 cho thấy, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của thành phố Biên Hòa giai đoạn từ 2014 - 2017 diễn ra khá sôi động với 51.348 hồ sơ. Trong đó, tập trung tại xã Tam Phước (6.165 hồ sơ), xã Phước Tân (5.833 hồ sơ), phường Hồ Nai (6.162 hồ sơ), phường Trảng Dài (5.054 hồ sơ), và phường Long Bình Tân (2.184 hồ sơ). Đây là các địa bàn nằm cách trung tâm thành phố Biên Hòa từ 5 - 15 km, giá đất tại các địa phương vừa phải (từ 10 đến 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>), phù hợp với các hộ gia đình thực mua để ở.

Từ kết quả khảo sát và điều tra thực tế của 397 hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 5 phường, xã điều tra, trong giai đoạn từ năm 2014 – 2017 được trình bày ở bảng 3 cho thấy có tổng 480 vụ chuyển nhượng, trong đó có nhiều hộ gia đình, cá nhân tham gia thực hiện chuyển nhượng 2, 3 có khi đến 5 lần. Trong đó, chủ yếu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất ở với 323 hồ sơ (chiếm 67,29% tổng số hồ sơ chuyển nhượng); đất vườn, ao, nông nghiệp là 157 hồ sơ (chiếm 32,71% tổng số hồ sơ chuyển nhượng).

**Bảng 3.** Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 05 xã, phường được lựa chọn nghiên cứu giai đoạn 2014 – 2017 (Đơn vị tính: hồ sơ)

Chỉ tiêu	Phường Long Bình	Phường Thống Nhất	Phường Quyết Thắng	Xã Phước Tân	Xã Hiệp Hòa	Tổng
1. Tổng số trường hợp chuyển nhượng	64	94	57	182	83	480
Đất ở	43	76	42	112	50	323
Đất vườn, ao, nông nghiệp	21	18	15	70	33	157
2. Tình hình thực hiện thủ tục đăng ký biến động	64	94	57	182	83	480
Hoàn tất tất cả các hạng mục	46	86	44	122	60	358
Chỉ khai báo tại UBND xã, phường	0	0	0	0	0	0
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	10	5	12	48	13	88
Giấy tờ viết tay không có giấy tờ	8	3	1	12	10	34
3. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm chuyển nhượng	64	94	57	182	83	480
GCNQSDĐ, QĐ giao đất tạm thời	15	6	13	58	23	115
Giấy tờ hợp pháp khác	46	86	44	122	60	358
Không có giấy tờ	3	2	0	2	0	7

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2018)

Số liệu ở Bảng 3 cũng cho thấy, về tình hình thực hiện thủ tục đăng ký biến động, có 358 hồ sơ đã hoàn tất cả các hạng mục (chiếm 74,6%), 88 hồ sơ là giấy tờ viết tay có người làm chứng (chiếm 18,3%), 34 hồ sơ là giấy tờ viết tay không có người làm chứng (chiếm 7,1%). Đa số người dân đã ý thức được việc chấp hành Luật đất đai khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể có 473 hồ sơ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định giao đất và giấy tờ hợp pháp khác (chiếm 98,5%), tỷ lệ hộ gia đình chuyển nhượng không có giấy tờ rất thấp (chiếm 1,5%).

Kết quả điều tra tại các phường xã nghiên cứu cho thấy nguyên nhân việc chuyển nhượng cũng có sự khác nhau (Bảng 4).

**Bảng 4.** Tổng hợp nguyên nhân việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các xã phường nghiên cứu (Đơn vị tính: %)

Nguyên nhân	Phường Long Bình	Phường Thống Nhất	Phường Quyết Thắng	Xã Phước Tân	Xã Hiệp Hòa
Chuyển nơi ở mới	13,5	21,8	9,6	23,9	12,9
Đầu cơ đất	22,5	28,6	30,0	21,7	17,3
Lấy tiền trả nợ	3,6	0	3,5	4,6	0
Lấy tiền gửi tiết kiệm	3,6	2,1	4,8	0	7,9
Lấy tiền để xây dựng	29,8	28,8	29,6	25,3	38,4
Lấy tiền đầu tư sản xuất, kinh doanh	27,1	18,8	22,6	24,5	23,6

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2018)

Số liệu ở bảng 4 cho thấy, có 6 nguyên nhân dẫn đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu, trong đó chủ yếu từ các nguyên nhân lấy tiền để xây dựng, đầu cơ đất, lấy tiền để đầu tư sản xuất, kinh doanh và chuyển đến nơi ở mới. Trong đó nguyên nhân đầu cơ đất, lấy tiền để xây dựng và lấy tiền đầu tư sản xuất kinh doanh chiếm tỷ lệ khá lớn, đặc biệt ở các phường do giá trị của đất đai lớn hơn.

### 3.3. Thực trạng việc thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất

**Bảng 5.** Tình hình thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất tại thành phố Biên Hòa giai đoạn 2014 - 2017 (Đơn vị tính: hồ sơ)

Xã, phường	Tổng số	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
An Bình	2.131	423	602	493	613
Bình Đa	769	170	239	152	208
Bửu Hòa	1.087	259	292	233	303
Bửu Long	1.430	240	509	316	365
Hồ Nai	2.433	216	500	636	1.081
Hòa Bình	273	98	71	41	63
Long Bình	743	121	190	176	256
Long Bình Tân	1.756	320	492	413	531
Quang Vinh	639	171	173	138	157
Quyết Thắng	670	148	195	155	172
Tân Biên	1.842	361	534	407	540
Tân Hiệp	1.684	371	419	390	504
Tân Hòa	2.300	607	769	465	459
Tân Mai	724	187	207	155	175
Tân Phong	1.717	318	513	373	513
Tân Tiến	927	182	319	173	253
Tân Vạn	764	148	231	156	229
Tam Hiệp	1.470	395	401	314	360
Tam Hòa	959	207	303	204	245
Thanh Bình	216	40	73	42	61
Thống Nhất	1.160	171	322	295	372
Trảng Dài	3.076	371	784	857	1.064
Trung Dũng	567	153	142	127	145
Hiệp Hòa	814	143	181	230	260
Hóa An	1.191	209	413	230	339
Tân Hạnh	660	152	141	173	194
An Hòa	1.166	139	360	295	372
Phước Tân	3.326	461	911	819	1.135
Tam Phước	2.434	216	500	636	1.082
Long Hưng	240	16	20	46	158
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.168</b>	<b>7.013</b>	<b>10.806</b>	<b>9.140</b>	<b>12.209</b>

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, 2018)

Theo số liệu tổng hợp của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa từ năm 2014 đến năm 2017 có 39.168 hồ sơ đăng ký biến động đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất.

Số liệu ở bảng 5 cho thấy, việc thực hiện quyền thế chấp sử dụng đất có xu hướng tăng cao trong giai đoạn 2014 - 2017 trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Một số dự án khu dân cư mới đã hoàn thành và đi vào hoạt động, cùng với nhu cầu vay vốn để mở rộng sản xuất kinh doanh dịch vụ, chuyển đổi ngành nghề cho các lao động trẻ.

Qua khảo sát điều tra thực tế 397 hộ gia đình, cá nhân trên 5 phường, xã nghiên cứu trong giai đoạn từ năm 2014 – 2017 thì có 267 trường hợp thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất (chiếm 67,3%). Trong đó, chủ yếu là việc thế chấp đất ở (226 trường hợp), còn thế chấp đất vườn, ao, nông nghiệp chỉ 41 trường hợp (Bảng 6).

**Bảng 6.** Tổng hợp kết quả điều tra việc thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất tại các phường xã được lựa chọn nghiên cứu (Đơn vị tính: hồ sơ)

Chi tiêu	Phường Long Bình	Phường Thống Nhất	Phường Quyết Thắng	Xã Phước Tân	Xã Hiệp Hòa	Tổng
1. Tổng số hồ sơ thế chấp	25	66	28	117	31	267
Đất ở	24	58	27	90	27	226
Đất vườn, ao, nông nghiệp	1	8	1	27	4	41
2. Thời hạn thế chấp						
1 - 12 tháng	16	30	6	58	17	127
01 - 3 năm	5	21	13	43	8	90
> 3 năm	4	15	9	16	6	50
3. Tình hình thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp	25	66	28	117	31	267
Hoàn tất tất cả các hạng mục	24	66	28	116	29	263
Chỉ khai báo tại UBND xã, phường	0	0			0	0
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	1	0		1	2	4
Giấy tờ viết tay không người làm chứng	0	0			0	0
Không có giấy tờ	0	0			0	0
4. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thế chấp	25	66	28	117	31	267
GCNQSDĐ, Quyết định giao đất tạm thời	24	66	28	116	29	263
Giấy tờ hợp pháp khác	1	0	0	1	2	4
Không có giấy tờ	0	0	0	0	0	0

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2018)

Số liệu ở Bảng 6 cho thấy, có 47,6% các trường hợp thế chấp đều có thời hạn từ 1 đến 12 tháng, tiếp đến là thời hạn từ trên 1 năm đến dưới 3 năm (chiếm 33,7%) và cuối cùng là trên 3 năm (chiếm 18,7%). Trên thực tế việc thực hiện các quyền sử dụng đất như quyền thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất do yêu cầu bắt buộc phải có sự xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào hồ sơ xin thế chấp mới được các tổ chức tín dụng cho vay vốn. Kết quả điều tra cho thấy, lý do chính để thế chấp quyền sử dụng đất đó là vay vốn để đầu tư sản xuất kinh doanh (chiếm 74,53%). Người dân chủ yếu đến thế chấp tại các cơ sở tín dụng và ngân hàng (chiếm tỷ lệ 90,6%), chỉ có 9,4% người dân đến thế chấp tại tư nhân bởi vì chủ yếu các hồ sơ này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ hợp

pháp nên phải vay vốn của tư nhân mặc dù lãi suất vay cao hơn.

### 3.4. Ý kiến của người dân về thủ tục hành chính khi thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất

Để hiểu rõ ý kiến của người dân về thủ tục hành chính khi thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất, nghiên cứu đã tiến hành phỏng vấn các hộ dân, kết quả được thể hiện ở Bảng 7.

**Bảng 7.** Tổng hợp ý kiến của người dân về thủ tục hành chính khi thực hiện các quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu

Nội dung	Mức độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Thủ tục thực hiện các QSDĐ	Đơn giản	73	18,4
	Bình thường	295	74,3
	Phức tạp	29	7,3
Thời gian hoàn thành các thủ tục	Nhanh chóng	79	19,9
	Chấp nhận được	194	48,9
	Chậm trễ	124	31,2
Văn bản hướng dẫn giao dịch	Đễ hiểu	47	11,8
	Hiểu được	312	78,6
	Khó hiểu	38	9,6
Phí, lệ phí	Thấp	56	14,1
	Vừa phải	225	56,7
	Cao	116	29,2
Thái độ của cán bộ khi giao dịch	Nhiệt tình	74	18,6
	Bình thường	304	76,7
	Ít nhiệt tình	19	4,7

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra, 2018)

Bảng 7 cho thấy, đa số các hộ cho rằng việc thực hiện các QSDĐ có thủ tục không quá phức tạp. Cụ thể, 18,4% số hộ được hỏi cho là đơn giản; 74,3% cho là bình thường, 7,3% cho là phức tạp. Về thời gian để hoàn thành các thủ tục: 19,9% số hộ được hỏi trả lời là nhanh chóng, 48,9% trả lời là chấp nhận được, và đến 31,2% cho rằng chậm trễ. Về các văn bản hướng dẫn giao dịch các QSDĐ: 11,8% số hộ trả lời là dễ hiểu, 78,6% trả lời là hiểu được, chỉ 9,6% trả lời là khó hiểu. Về các loại phí: lệ phí: 14,1% số hộ cho là thấp, 56,7% cho là vừa phải, vẫn còn 29,2% cho là cao. Về thái độ thực hiện của các cán bộ: 18,6% số hộ cho rằng nhiệt tình, 76,7% cho rằng bình thường, chỉ có 4,7% cho rằng ít nhiệt tình.

## 4. KẾT LUẬN

Biên Hòa là một thành phố trung tâm của tỉnh Đồng Nai, vì vậy việc thực hiện các quyền được giao cho đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình và cá nhân khá sôi động đặc biệt là chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy, từ sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, trên địa bàn thành phố Biên Hòa có 51.348 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, chủ yếu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (chiếm 67,29%). Theo kết quả phỏng vấn hộ có 6 nguyên nhân dẫn đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu, trong đó chủ yếu từ các nguyên nhân lấy tiền để xây dựng, đầu cơ đất, lấy tiền để để đầu tư sản xuất, kinh doanh và chuyển đến nơi ở mới.

Trong giai đoạn 2014 - 2017 có 39.168 hồ sơ đăng ký biến động đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa. Việc thực hiện quyền thế chấp sử dụng đất có xu hướng tăng cao, nguyên nhân dẫn đến thực trạng này là do thị trường bất động sản trong giai đoạn này sôi

động. Các trường hợp thế chấp có thời hạn dưới 3 năm chiếm 81,3% số hồ sơ. Kết quả điều tra cho thấy, lý do chính để thế chấp quyền sử dụng đất là vay vốn để đầu tư sản xuất kinh doanh (chiếm 74,53%), kết quả điều tra cũng cho thấy người dân chủ yếu đến thế chấp tại các ngân hàng và các cơ sở tín dụng (chiếm tỷ lệ 90,6%). Theo ý kiến của người dân, cần rút ngắn thời gian hoàn thành các thủ tục, giảm phí và lệ phí liên quan đến việc thực hiện quyền sử dụng đất.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chi cục thống kê huyện thành phố Biên Hòa. (2018). *Niên giám thống kê thành phố Biên Hòa năm 2017*.
- Trần Thanh Đức và Hà Ngọc Thùy Trinh. (2016). Kết quả việc thực hiện các quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân tại huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 17, 75-82.
- Estela G. Adanza. (1995). *Research methods: Principles and applications*. Rex Book Store, Manila, Philippines.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa. (2018). *Số liệu thống kê đất đai năm 2017 của thành phố Biên Hòa*.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa (2015), *Số liệu thống kê đất đai năm 2014 của thành phố Biên Hòa*.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Biên Hòa. (2018). *Số liệu thống kê hồ sơ chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất giai đoạn 2014-2017 của thành phố Biên Hòa*.

### ASSESSMENT OF IMPLEMENTATION FOR TRANSFER AND MORTGAGE LAND USE RIGHTS OF THE HOUSEHOLDS AND INDIVIDUALS IN BIEN HOA CITY, DONG NAI PROVINCE

Tran Thanh Duc<sup>1</sup>, Dong Chi Khoi<sup>2</sup>, Nguyen Trung Hai<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Hue University – University of Agriculture and Forestry;

<sup>2</sup>Dong Nai branch office of land use right registration

Contact email: [tranthanhduc@huaf.edu.vn](mailto:tranthanhduc@huaf.edu.vn)

#### ABSTRACT

The research was conducted in Bien Hoa city to clarify the real situation of implementing transfer and mortgage of land use rights of households and individuals after the 2013 Land Law. The two research methods were used including primary and secondary data collection. The results show that the mortgage of land use rights was well implemented with 51,348 dossiers, in which the transfer of residential land use is popular (67.29%). According to the survey results, there are 4 main following reasons leading to the transfer of land use rights in the study area: need for money for housing construction, land speculation, need for money for investment in production and business and moving to new place. There were 39,148 land mortgage dossiers in the period of 2014 – 2017, most of the mortgages had a term of less than 3 years (81.3%). The main reason of mortgage land use rights was to borrow money for investment in production and business (74.53%), mortgage procedures were mainly done at banks and credit offices (90.6%). The results of the household survey also show that the time for completing procedures, fees and charges for implementing the land use rights should be reduced.

**Key words:** Transfer, households and individuals, land use right, mortgage, Bien Hoa city

Received: 30<sup>th</sup> July 2018

Reviewed: 15<sup>th</sup> September 2018

Accepted: 30<sup>th</sup> September 2018