

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI HUYỆN LẠC DƯƠNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

Trần Thanh Đức^{1*}, Nguyễn Minh Tuấn², Nguyễn Trung Hải¹, Trương Thị Diệu Hạnh¹

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

²Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

*Tác giả liên hệ: tranthanhduduc@huaf.edu.vn

Nhận bài: 23/05/2021 Hoàn thành phản biện: 18/08/2021 Chấp nhận bài: 26/08/2021

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được tiến hành tại huyện Lạc Dương với mục tiêu chính là đánh giá được thực trạng công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2015 – 2019. Đề tài sử dụng 2 phương pháp nghiên cứu chính là (1) Thu thập số liệu sơ cấp và (2) Thu thập số liệu thứ cấp. Kết quả nghiên cứu cho thấy, huyện Lạc Dương đã có tổng cộng 8.287 hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tất cả đều được giải quyết theo quy định. Các biện pháp thế chấp bằng quyền sử dụng đất diễn ra mạnh ở thị trấn Lạc Dương, nơi có số lượng đăng ký nhiều nhất với mỗi năm có 795,6 hồ sơ đăng ký. Nhu cầu vay vốn của người dân khá đa dạng, trong đó chủ yếu cho mục đích phát triển kinh tế của gia đình (chiếm tỷ lệ 60%). Có 62,6% số hộ dân cho biết kinh tế gia đình tốt lên nhờ vốn vay để các hộ gia đình đầu tư kinh doanh, sản xuất. Đa số người dân được hỏi đều đánh giá tốt việc thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn. Kết quả phỏng vấn cán bộ chuyên môn cho thấy, 66,7% cán bộ đánh giá việc thực hiện các thủ tục thực hiện biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của người dân ở mức cao và khá. Trên cơ sở những kết quả nghiên cứu, đã đề xuất các giải pháp gồm bổ sung cán bộ và tập huấn chuyên môn nghiệp, tăng hạn mức cho vay và tuyên truyền, vận động để nâng cao hiệu quả công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trong thời gian tới.

Từ khóa: Biện pháp bảo đảm, Đăng ký, Hộ gia đình và cá nhân, Quyền sử dụng đất

ASSESSMENT OF REGISTRATION FOR SECURITY MEASURES BY LAND USE RIGHTS OF HOUSEHODS AND INDIVIDUAL IN LAC DUONG DISTRICT, LAM DONG PROVINCE

Tran Thanh Duc^{1*}, Nguyen Minh Tuan², Nguyen Trung Hai¹,
Truong Thi Dieu Hanh¹

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University;

²Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong province.

ABSTRACT

The research was conducted in Lac Duong district to evaluate the real situation of implementing registration for security measures of land use rights of households and individuals in the period of 2015-2019. The two research methods were used including primary and secondary data collection. The results showed that Lac Duong district had a total of 8,287 applications for registration of security interests in land use rights, all of which were settled according to regulations. Registration for security measures by land use rights are mainly occurred in Lac Duong town. The research results showed that households borrowing needs were quite diverse, mainly for the purpose of household economic development (accounting for 60%); 62.6% of households said that their economy improved thanked to loans for households to invest in business and production. Most of the interviewed households appreciated the implementation of security measures by land use rights in the area. The results of the interviewed staff showed that 66.7% of the staff rated the implementation of security measures by land use rights of the local people as very good and good; the number of professional staff is still lacking, the training has not been conducted regularly. On the basis of the research results, some solutions including propaganda, increase the number of credit loans, cadastral dossiers and professional staff capacity have been proposed.

Keywords: Security measures, Registration, Households and individuals, Land use right

1. MỞ ĐẦU

Trong công cuộc đổi mới, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hiện nay, nước ta đã và đang hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế quốc tế thì đất đai được khẳng định là một loại hàng hóa đặc biệt, là nguồn lực đầu vào và nguồn vốn để phát triển kinh tế của đất nước. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa (CHXHCN) Việt Nam năm 2013 đã nêu: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ”. Luật Đất đai năm 2013 có những quy định về giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và có những quy định để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quyền dễ dàng thực hiện các quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam, 2013). 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, tài sản gắn liền với đất ngày càng không ngừng gia tăng. Vấn đề đặt ra hiện nay là cần có các biện pháp quản lý Nhà nước chặt chẽ về các hoạt động này thông qua việc đăng ký biện pháp bảo đảm.

Lạc Dương là một huyện miền núi nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Lâm Đồng, giáp thành phố Đà Lạt, được thành lập từ năm 1979, có diện tích tự nhiên là 130.963,04 ha. Huyện Lạc Dương nổi tiếng với núi Langbiang và hồ Đan Kia - Suối Vàng, nằm trên tuyến du lịch nổi tiếng Đà Lạt – Nha Trang và duyên hải Trung (UBND huyện Lạc Dương, 2020). Trên địa bàn huyện Lạc Dương những năm qua, cùng với

sự phát triển về kinh tế xã hội, quá trình đô thị hoá diễn ra với tốc độ khá nhanh, nhu cầu về nguồn vốn để thực hiện và mở rộng sản xuất kinh doanh rất lớn nên việc thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân diễn ra thường xuyên, với số lượng lớn. Việc đăng ký các giao dịch trên tại các cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật ngày càng tăng. Tuy nhiên, việc quản lý các giao dịch này vẫn còn những tồn tại, bất cập cần đi sâu nghiên cứu và đề xuất giải pháp giải quyết nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân cũng như đẩy mạnh vai trò quản lý của Nhà nước trong công tác này (Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Lạc Dương, 2020). Mục đích của nghiên cứu này là phân tích được thực trạng biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng trong giai đoạn 2015 – 2019, từ đó đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.2. Điều tra thu thập số liệu sơ cấp

Đề tài này đã sử dụng công thức chọn mẫu được trích dẫn bởi Estela (1995): $n = N/(1+N \cdot e^2)$ để tính số lượng mẫu điều tra. Trong đó: N là tổng số lượt đã thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất (8.287 lượt), e là sai số (10%), n là số lượng mẫu điều tra. Vì vậy: $n = N/(1+N \cdot e^2) = 8.287 / (1+8.287 \cdot 0,1^2) = 99$ hộ, đây là những hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của huyện Lạc Dương trong giai đoạn 2015 - 2019. Nội dung chính của phiếu điều tra gồm: (1) Thông tin chung về hộ điều tra (2) Thông tin về mục đích vay; mức tiền muốn vay theo tỷ lệ phần trăm giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà; ngân hàng cho vay; thủ tục đăng ký; (3) Thông tin khác liên quan đến thủ tục thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của người dân.

- Điều tra đối với 12 cán bộ thực hiện công tác thực hiện biện pháp đảm bảo về quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương (02 người), cán bộ địa chính xã, thị trấn (06 người); cán bộ của các tổ chức tín dụng (04 người) về các thông tin: việc thực hiện biện pháp bảo đảm của người dân, kết quả giải quyết các biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, một số đề xuất để thực hiện tốt biện pháp bảo đảm quyền sử dụng đất.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất; báo cáo về tình hình thực hiện công tác thực hiện biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất được thu thập tại UBND, Hội đồng nhân huyện và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Lạc Dương.

2.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu

Từ các số liệu thu thập được, tiến hành tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu theo các nội dung nghiên cứu. Số liệu được xử lý trên phần mềm Excel phiên bản 16.

Bảng 1. Số lượng hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Lạc Dương giai đoạn 2015 - 2019 (Hồ sơ)

Năm	Tổng số hồ sơ đăng ký	Tổng số hồ sơ giải quyết	Tỷ lệ giải quyết (%)
2015	1.764	1.764	100
2016	1.589	1.589	100
2017	1.715	1.715	100
2018	1.703	1.703	100
2019	1.516	1.516	100
Tổng	8.287	8.287	100

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký quản lý đất huyện Lạc Dương (2020)

Trong giai đoạn 2015 - 2019, năm 2015 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký cao nhất với 1.764 hồ sơ. Theo tìm hiểu thực tế, năm 2015 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm cao có nguyên nhân là do đây là giai đoạn các hộ gia đình, cá nhân

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2015 - 2019

Bảng 1 cho thấy giai đoạn 2015 - 2019, huyện Lạc Dương có tổng số 8.287 hồ sơ đăng ký thực hiện biện pháp bảo đảm. Theo Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Lạc Dương, tất cả hồ sơ này đều được giải quyết đúng hạn, không có trường hợp nào trễ hạn hoặc không được giải quyết. Điều này là do các hồ sơ thủ tục có liên quan đều được niêm yết công khai tại Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ thuộc UBND huyện, cán bộ tiếp nhận hồ sơ đã hướng dẫn và giải thích các thủ tục nên khi tiếp nhận hồ sơ phải đảm bảo sự đầy đủ của các loại giấy tờ liên quan, vì vậy việc chứng nhận biện pháp bảo đảm diễn ra rất nhanh. Mặt khác, hiện nay việc cải cách thủ tục hành chính đã được thực hiện rất quyết liệt, trường hợp nào không xử lý kịp thời đều phải có giải trình với với lãnh đạo đơn vị và có thông báo cho người dân, nên các chuyên viên thực hiện đều cố gắng hoàn thành hồ sơ đúng thời hạn.

khá lớn, trong khi nguồn lực tài chính có hạn, vì vậy họ phải thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản có giá trị lớn nhất để thực hiện việc chuyển đổi sản xuất. Năm 2019 có số lượng hồ sơ thấp nhất với 1.516 hồ sơ, nguyên nhân là do thời điểm này, các hộ gia đình đã thực hiện ổn định sản xuất, nhu cầu về vốn để đầu tư không còn lớn như ban đầu; các mô hình sản xuất đã bước sang giai đoạn thu hoạch nên đã tạo ra nguồn thu nhập cho người dân.

Nhìn chung, trong giai đoạn 2015 - 2019, số lượng biện pháp đảm bảo bằng

Bảng 2. Kết quả thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Lạc Dương theo đơn vị hành chính

Tên đơn vị hành chính	Số lượng hồ sơ giao dịch (hồ sơ)	Trung bình số lượng hồ sơ giao dịch/năm	Tổng dân số (người)	Tỷ lệ giao dịch so với dân số (%)
Thị trấn Lạc Dương	3.978	795,6	12.767	31,2
Xã Lát	1.224	244,8	4.624	26,5
Xã Đạ Sar	1.006	201,2	3.537	28,4
Xã Đạ Nhim	7.66	153,2	3.894	19,7
Xã Đạ Chais	682	136,4	2.541	26,8
Xã Đưng K'nớ	631	126,2	2.217	28,5
Tổng	8.287	1.657,4	29.580	28,0

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký quản lý đất huyện Lạc Dương (2020)

Bảng 2 cho thấy, kết quả số lượng thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lạc Dương giai đoạn 2015 - 2019 là 8.287 hồ sơ, trong đó thị trấn Lạc Dương là đơn vị hành chính có số lượng đăng ký nhiều nhất với 3.987 hồ sơ, trung bình mỗi năm có 795,6 hồ sơ đăng ký. Xã Đưng K'Nớ là đơn vị hành chính có số lượng hồ sơ đăng ký thấp nhất với chỉ 631 hồ sơ, trung bình mỗi năm chỉ có 126,2 hồ sơ đăng ký.

Nguyên nhân có sự chênh lệch khá lớn giữa các đơn vị hành chính về số lượng biện pháp dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lạc Dương giai đoạn 2015 - 2019 là do trình độ phát triển kinh tế xã hội ở mỗi vùng khác nhau. Khu vực thị trấn Lạc Dương và các xã Lát, xã Đạ Sar là những vùng trung tâm, gần thành phố Đà Lạt nên khá thuận lợi về giao thông, thực

quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân tại huyện Lạc Dương không lớn, nguyên nhân là do huyện Lạc Dương là huyện chủ yếu sản xuất nông nghiệp, dân số ít và mức độ đô thị hóa chưa cao, các biện pháp đảm bảo chủ yếu là thế chấp quyền sử dụng đất.

3.2. Thực trạng công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo đơn vị hành chính

Huyện Lạc Dương có 6 đơn vị hành chính trong đó có 1 thị trấn và 5 xã.

hiện các hoạt động thương mại, vận chuyển nên người dân có điều kiện để phát triển kinh tế, đầu tư sản xuất nông nghiệp. Đặc biệt, huyện Lạc Dương đã được phê duyệt 5 quy hoạch địa điểm sản xuất nông nghiệp dựa trên cơ sở nhu cầu thị trường và lợi thế của địa phương, gồm: Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu vực Áp Lát, xã Đạ Sar với quy mô 346 ha; Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu vực Đạ Đeum, xã Đạ Sar với quy mô 172 ha; Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao K'long K'lanh, xã Đạ Chais với quy mô 181 ha; Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Lâm Đồng tại xã Đạ Sar với quy mô hơn 221 ha; Vùng sản xuất cà phê ứng dụng công nghệ cao với quy mô 300 ha (hình thành 2 tiểu vùng: 1 tiểu vùng 170 ha, 1 tiểu vùng 130 ha) trên địa bàn thị trấn Lạc Dương. Đây chính là cơ sở để người dân đầu tư, đẩy mạnh phát triển sản

xuất nông nghiệp hoặc chuyển từ sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả sang lĩnh vực thương mại, dịch vụ nhằm nâng cao thu nhập. Do đó, tỷ lệ người dân ở các đơn vị

trên thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn đầu tư sản xuất kinh doanh là khá cao.

Bảng 3. Số lượng hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của các xã, thị trấn thuộc huyện Lạc Dương giai đoạn 2015 - 2019

Đơn vị	Số hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất (hồ sơ)					
	2015	2016	2017	2018	2019	Tổng
Thị trấn Lạc Dương	832	775	802	824	745	3.978
Xã Lát	291	211	266	255	201	1.224
Xã Đạ Sar	211	184	210	201	200	1.006
Xã Đạ Nhim	147	159	172	148	140	766
Xã Đạ Chais	142	139	141	142	118	682
Xã Đưng K'nớ	141	121	124	133	112	631
Tổng	1.764	1.589	1.715	1.703	1.516	8.287

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký quản lý đất huyện Lạc Dương (2020)

Bảng 3 cho thấy, trong tất cả các năm, thị trấn Lạc Dương luôn là đơn vị hành chính có số lượng hồ sơ đăng ký thực hiện biện pháp bảo đảm ở mức cao nhất và cao hơn hẳn so với các xã còn lại trong huyện, trong đó năm cao nhất là năm 2015 với 832 hồ sơ, năm thấp nhất là năm 2019 với 745 hồ sơ; xã Đưng K'nớ là đơn vị hành chính có số lượng hồ sơ đăng ký thấp nhất với tổng số 631 hồ sơ trong toàn giai đoạn, trong đó năm thấp nhất là năm 2019 với 112 hồ sơ, năm cao nhất là năm 2015 với 141 hồ sơ. Các xã còn lại có số lượng hồ sơ dao động trong khoảng từ 140 đến 290 hồ sơ. Tuy nhiên có thể thấy chênh lệch về số lượng hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm giữa các đơn vị hành chính khá lớn, nhưng chênh lệch trong từng đơn vị hành chính qua từng năm lại không cao, điều này thể

hiện nền kinh tế của các xã, thị trấn trong huyện Lạc Dương nói riêng và nền kinh tế của toàn huyện nói chung đã có sự ổn định. Theo kết quả nghiên cứu của Khương Mạnh Hà và Nông Minh Tuấn (2019), giai đoạn 2013 - 2017, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có 5.241 hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, trong đó khu vực trung tâm thành phố có 2.123 hồ sơ (chiếm 40,5%).

3.3. Thực trạng công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo khu vực

Huyện Lạc Dương chỉ có 6 đơn vị hành chính gồm 1 thị trấn và 5 xã, trong đó khu vực đô thị là thị trấn Lạc Dương, khu vực nông thôn gồm 5 xã còn lại.

Bảng 4. Kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn tại huyện Lạc Dương giai đoạn 2015 - 2019 (Hồ sơ)

Năm	Khu vực đô thị (thị trấn Lạc Dương)	Khu vực nông thôn (5 xã)	Tổng
2015	875	932	1.807
2016	755	814	1.569
2017	798	913	1.711
2018	820	879	1.699
2019	730	771	1.501
Tổng	3.978	4.309	8.287

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký quản lý đất huyện Lạc Dương (2020)

Bảng 4 cho thấy tổng số giao dịch của khu vực đô thị là 3.978 hồ sơ và khu vực nông thôn là 4.309 hồ sơ là gần bằng nhau qua từng năm, điều này cho thấy vẫn còn có sự chênh lệch rất lớn giữa thị trấn Lạc Dương và các xã còn lại trong huyện về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đặc biệt là khả năng đầu tư, mở rộng sản xuất hoặc chuyển đổi mô hình sản xuất của người dân.

Năm 2015 số lượng hồ sơ đăng ký biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất là 1.850 hồ sơ, là năm có tổng số hồ sơ cao nhất trong giai đoạn thì trong đó có 875 hồ sơ thực hiện giao dịch tại khu vực đô thị và 932 hồ sơ thực hiện tại khu vực nông thôn. Các năm 2016, 2017, 2018 có sự chênh lệch về số lượng hồ sơ không lớn (từ 1.569 đến 1.711 hồ sơ), số lượng hồ sơ không có sự biến động lớn giữa qua các năm tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Năm 2019 số hồ sơ đăng ký biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất là 1.501 hồ sơ, là năm có tổng số hồ sơ thấp nhất trong giai đoạn thì trong đó có 730 hồ sơ thực hiện giao dịch tại khu vực đô thị và 771 hồ sơ thực hiện tại khu vực nông thôn. Như vậy, số lượng hồ sơ đăng ký thực hiện biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Lạc Dương thì số hồ sơ được thực hiện tại khu đô thị có tỷ lệ gần bằng số hồ sơ thực hiện giao dịch đảm bảo thực hiện tại khu vực nông thôn do phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn Lạc Dương cao hơn so với các xã còn lại.

3.4. Ý kiến của người dân và cán bộ chuyên môn đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Lạc Dương

3.4.1. Ý kiến của người dân

Bảng 5 cho thấy, về mục đích vay vốn của người dân khá đa dạng, trong đó có 25,3% số người được hỏi cho biết sử dụng vốn vay để đầu tư và mở rộng sản xuất kinh doanh như: mua sắm trang thiết bị, mở rộng diện tích cơ sở,...hoặc có một số người chuyển đổi ngành nghề từ sản xuất nông nghiệp sang kinh doanh, buôn bán nên họ cần một số vốn để đầu tư. Có đến 33,3% số người được hỏi cho biết họ dùng tiền đầu tư vào sản xuất nông nghiệp như nâng cao chất lượng sản phẩm theo các tiêu chuẩn của sản phẩm nông nghiệp sạch, an toàn; đầu tư trồng các sản phẩm mới, mở rộng diện tích canh tác,... Nhu cầu vay vốn để phục vụ cho các mục đích khác như xây dựng nhà cửa (chiếm 19,2%), đầu tư cho con cái học hành (11,1%), mua sắm, tiêu dùng (8,1%) và các mục đích khác (3%). Điều này cho thấy, nhu cầu về vốn của người dân là đa dạng, sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau nhưng chủ yếu là phát triển kinh tế hộ. Nghiên cứu của Khương Mạnh Hà và Nông Minh Tuấn (2019) cũng cho thấy, chủ yếu các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Cao Bằng thực hiện giao dịch bảo đảm chủ yếu nhằm mục đích huy động vốn đầu tư sản xuất kinh doanh.

Bảng 5. Thông tin về nhu cầu vay vốn của người dân huyện Lạc Dương

Câu hỏi	Câu trả lời	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Nhu cầu vay vốn khi thực hiện biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất	Kinh doanh, buôn bán	25	25,3
	Sản xuất nông nghiệp	33	33,3
	Xây dựng nhà cửa	19	19,2
	Con cái học hành	11	11,1
	Mua sắm, tiêu dùng	8	8,1
	Mục đích khác	3	3,0
Nguyện vọng muốn được vay bằng bao nhiêu % quyền sử dụng đất?	Bằng giá đất thị trường	23	23,2
	Dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất	15	15,2
	Từ 30% đến 70% giá trị quyền sử dụng đất	45	45,5
	Trên 70% giá trị quyền sử dụng đất	16	16,2
Mức vay được giải quyết	Bằng giá đất thị trường	0	0,0
	Dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất	15	15,2
	Từ 30% đến 70% giá trị quyền sử dụng đất	84	84,8
	Trên 70% giá trị quyền sử dụng đất	0	0,0

Về nguyện vọng mức vay vốn của hộ gia đình cá nhân, 23,2% số hộ mong muốn vay được số tiền theo giá trị thị trường của đất đai và tài sản trên đất và 16,2% số hộ cho biết họ muốn vay từ 70% - 100% giá trị thửa đất theo giá thị trường. Những hộ này cho biết là họ vẫn biết những quy định của Ngân hàng và các tổ chức tín dụng là chỉ cho phép vay từ 70% giá trị tài sản thế chấp trở xuống, nhưng nguyện vọng của họ thì vẫn muốn giá trị cao hơn, những hộ này cho biết với giá trị đất đai theo giá thị trường và giá trị tài sản trên đất thì số tiền họ có thể vay được lên đến hàng chục tỷ đồng, tuy nhiên, thực tế ngân hàng giải quyết cho vay thấp hơn nhiều so với nhu cầu của người dân. Theo kết quả điều tra, tất cả các hộ gia đình trên đều được giải quyết cho vay ở mức dưới 70% giá trị tài sản thế chấp. Có 45,5% số người mong muốn được vay với số tiền từ 30% - 70% giá trị đất đai và tài sản trên đất, chỉ có 15,2% số người cho biết nhu cầu của họ chỉ cần vay dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất. Những hộ có nguyện vọng với mức vay như vậy đều được ngân hàng đáp ứng, giải ngân nhanh chóng sau khi hoàn tất thủ tục.

Đối với các thủ tục liên quan đến cán bộ thực hiện công tác đăng ký thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tinh thần, thái độ của cán bộ, thời gian thực

hiện các thủ tục trên, ý kiến đánh giá của người dân được trình bày ở Bảng 6.

Kết quả phỏng vấn cho thấy, đa số người dân đều đánh giá việc hướng dẫn thủ tục của cán bộ thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng tại huyện Lạc Dương đều ở mức nhiệt tình, dễ hiểu, các cán bộ đều thể hiện sự am hiểu về quy trình, thủ tục, các loại hồ sơ giấy tờ cần thiết để làm thủ tục. Tuy nhiên, vẫn còn 23,2% số người cho rằng việc hướng dẫn của các cán bộ còn chưa rõ ràng, khó hiểu, thực tế cho thấy phần lớn những người đánh giá ở mức độ này đều là những người có mức am hiểu về pháp luật đất đai không cao, một số người thuộc thành phần đồng bào dân tộc thiểu số, vốn sống theo phong tục, tập quán của họ, việc vay vốn thông qua thế chấp trước đây chưa từng được thực hiện nên việc giải thích, tuyên truyền cho những người này còn gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh đó, vẫn còn 5,1% số người cho rằng việc giải thích, các thủ tục thực hiện còn chưa khoa học, còn có hiện tượng gây khó dễ cho người dân. Qua tìm hiểu, đây phần lớn là những trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ, chưa đầy đủ nên phía ngân hàng không chấp nhận, việc hoàn thiện hồ sơ ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai làm mất nhiều thời gian hơn so với dự kiến, ảnh hưởng đến

công việc cá nhân của họ nên họ đánh giá các cán bộ gây khó dễ cho người dân.

Bảng 6. Ý kiến của người dân về việc thực hiện các thủ tục của đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất

Câu hỏi	Câu trả lời	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Việc hướng dẫn thủ tục của cán bộ thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất	Nhiệt tình, dễ hiểu	71	71,7
	Chưa rõ ràng	23	23,2
	Chưa khoa học, có hiện tượng gây khó dễ	5	5,1
Thái độ phục vụ của cán bộ thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất	Thân thiện, nhiệt tình	25	25,3
	Vừa phải, chấp nhận được	64	64,6
	Gây khó dễ, khó chịu	10	10,1
Thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất	Nhanh	21	21,2
	Bình thường	72	72,7
	Chậm	6	6,1
Việc công khai thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất	Đúng quy định	99	100,0
	Chưa đúng quy định	0	0,0
Mức hợp lý của thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất	Hợp lý	78	78,8
	Chưa hợp lý	21	21,2
Mức thu lệ phí đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất	Cao	0	0
	Vừa phải	90	90,9
	Còn thấp	9	9,1

Đối với thái độ phục vụ của cán bộ thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất, những người được hỏi đa phần đều đánh giá ở mức độ vừa phải, chấp nhận được, với 64,6% số người đánh giá, có 25,3% số người đánh giá thái độ của các cán bộ là thân thiện, nhiệt tình; chỉ có 10,1% số người đánh giá còn có hiện tượng gây khó dễ, khó chịu. Những kết quả trên phản ánh cho dù huyện Lạc Dương đã có nhiều cố gắng trong việc cải cách thủ tục hành chính hướng đến phục vụ nhân dân, nhưng vẫn còn có những đánh giá chưa tích cực, do đó huyện cần tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, nâng cao đạo đức công vụ của cán bộ, viên chức thực hiện để ngày càng đạt được sự tin tưởng hơn của người dân.

Về thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất, có đến 93,9% số người được hỏi đánh giá ở mức độ bình thường và nhanh (trường hợp đã nộp đầy đủ hồ sơ). Theo quy định, nếu hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm được quy định tại Điều 16 Nghị định 102/2017/NĐ-CP về

đăng ký biện pháp bảo đảm như sau: Nếu nhận hồ sơ hợp lệ thì cơ quan đăng ký sẽ giải quyết trong ngày; Nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ, thì hoàn thành việc đăng ký, cung cấp thông tin ngay trong ngày làm việc tiếp theo. Đối với trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ, thì cũng không quá 03 ngày làm việc. Trường hợp bạn nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa, thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký được tính từ ngày Văn phòng đăng ký đất đai nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc do Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa chuyển đến.

Đối với việc công khai thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất, tất cả những người được hỏi đều đánh giá việc niêm yết, công khai các thủ tục đều được thực hiện đúng quy định. Tại Bộ phận Một cửa của UBND huyện Lạc Dương và tại trụ sở UBND các xã, thị trấn đều có niêm yết đầy đủ các quy trình, thủ tục của công

tác biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất. Điều này cho thấy các cơ quan đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về niêm yết công khai các thủ tục hành chính, ngoài ra, cán bộ địa chính các xã, thị trấn cũng sẵn sàng giải đáp cho người dân khi có thắc mắc cần giải đáp.

Đối với mức hợp lý của thủ tục đăng ký biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, có đến 78,8% số người đánh giá ở mức hợp lý, có 21,2% số người đánh giá ở mức chưa hợp lý. Những người đánh giá chưa hợp lý phần lớn là những người có vướng mắc về hồ sơ như còn nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai, giấy tờ tùy thân cá nhân hết hạn nên cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai không cho nhận,... Về mức thu lệ phí, tất cả những người được hỏi đều đánh

giá mức thu theo quy định là không cao, phù hợp với điều kiện của người dân. Theo quy định tại Nghị quyết số 22/2016/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành quy định mức thu, nộp, chế độ quản lý và sử dụng các khoản phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, các mức thu lệ phí biện pháp đảm bảo trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và huyện Lạc Dương đều ở mức từ 60.000 đồng trở xuống, đây là mức giá không cao, phù hợp với điều kiện của đa phần của người dân.

Về kinh tế của hộ sau khi vay vốn thông qua thế chấp quyền sử dụng đất, ý kiến của người dân được thể hiện qua Bảng 7.

Bảng 7. Ý kiến của các hộ dân về kinh tế của hộ sau khi thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn

Kinh tế của hộ	Số hộ	Tỷ lệ (%)
Kinh tế tốt lên sau khi vay vốn	62	62,6
Kinh tế không thay đổi sau khi vay vốn	25	25,3
Kinh tế kém đi sau khi vay vốn	12	12,1
Tổng cộng	99	100,0

Bảng 7 cho thấy trong tổng số 99 hộ gia đình, cá nhân vay vốn, kinh tế của các hộ sau khi vay vốn có đến 52 hộ gia đình cho biết kinh tế gia đình tốt lên nhờ vốn vay để các hộ gia đình đầu tư kinh doanh, sản xuất..., chiếm tỷ lệ 62,6%. Số hộ vay vốn có đánh giá kinh tế không thay đổi sau khi vay

vốn là 25 hộ gia đình, cá nhân, chiếm tỷ lệ 25,3%, các hộ này là do mới thực hiện vay vốn, hiệu quả kinh tế chưa có hoặc sử dụng vốn vay không vào các mục đích kinh doanh, đầu tư sản xuất. Có 12 hộ gia đình, cá nhân đánh giá kinh tế kém đi sau khi thế chấp đất để vay vốn, chiếm tỷ lệ 12,1%.

3.4.2. Ý kiến của cán bộ làm công tác đăng ký biện pháp bảo đảm quyền sử dụng đất

Bảng 8. Đánh giá của các cán bộ đối với công tác bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng

Câu hỏi	Trả lời	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Mức độ hiểu biết về quy trình vay vốn, thực hiện các thủ tục biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của người dân	Cao	2	16,7
	Khá	6	50,0
	Trung bình	4	33,3
	Kém	0	0,0
	Quá cao	0	0,0
Lệ phí đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đang áp dụng	Hợp lý	8	66,7
	Thấp	4	33,3
	Sớm hơn thời gian hẹn	4	33,3
Kết quả giải quyết các biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất hiện nay	Đúng hẹn	8	66,7
	Trễ hẹn	0	0,0
	Dư thừa nhân viên	0	0,0
Số lượng cán bộ, nhân viên thực hiện các biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất	Đủ, đảm bảo công việc	0	0,0
	Thiếu, cần bổ sung	12	100,0
	Rõ ràng, đầy đủ	8	66,7
Việc áp dụng văn bản pháp luật quy định, hướng dẫn về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất	Không rõ ràng	4	33,3
	Thiếu, chông chéo	0	0,0
	Rất thường xuyên	0	0,0
Việc tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ trong công tác biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất cho cán bộ, nhân viên	Thường xuyên	2	16,7
	Không thường xuyên	10	83,3

Bảng 8 cho thấy, các cán bộ thực hiện công tác bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đánh giá mức độ hiểu biết về quy trình vay vốn, thực hiện các thủ tục thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của người dân ở mức cao và khá là 66,7%, trung bình là 33,3%. Đối với lệ phí đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đang áp dụng, tất cả các ý kiến đều cho rằng mức lệ phí ở mức hợp lý hoặc thấp; đối với kết quả giải quyết các biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất hiện nay, các ý kiến đều đánh giá không có trường hợp nào trễ hẹn so với quy định, các trường hợp chưa giải quyết được thì đều có văn bản trả lời để người dân nắm thông tin.

Đối với nội dung về số lượng cán bộ, nhân viên thực hiện các biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tất cả các cán bộ đều đánh giá lực lượng nhân viên còn thiếu, nguyên nhân là do hiện nay, trên địa bàn huyện Lạc Dương vẫn đang tiếp tục đẩy mạnh và hoàn thiện việc số hóa hồ sơ

địa chính nên khối lượng công việc rất lớn, lực lượng cán bộ, nhân viên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai còn hạn chế nên đã ảnh hưởng lớn đến việc thực hiện nhiệm vụ tại Chi nhánh.

Đối với việc áp dụng văn bản pháp luật quy định, hướng dẫn về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, các cán bộ đều đánh giá ở mức khá đầy đủ, rõ ràng, không có ý kiến đánh giá hệ thống văn bản còn chông chéo. Tuy nhiên, có đến 83,3% cho rằng việc tập huấn chuyên môn nghiệp vụ chưa được tiến hành thường xuyên.

4. KẾT LUẬN

Giai đoạn 2015 - 2019, huyện Lạc Dương đã có tổng cộng 8.287 hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tất cả đều được giải quyết theo quy định. Các biện pháp thế chấp bằng quyền sử dụng đất diễn ra mạnh ở khu vực nằm trong quy hoạch phát triển khu đô thị, khu dân cư. Điều này cho thấy vẫn còn có sự chênh lệch

rất lớn giữa thị trấn Lạc Dương và các xã còn lại trong huyện về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đặc biệt là khả năng đầu tư, mở rộng sản xuất hoặc chuyển đổi mô hình sản xuất của người dân. Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc nhu cầu vay vốn của người dân khá đa dạng, trong đó chủ yếu cho mục đích phát triển kinh tế của gia đình (chiếm tỷ lệ 60%). Có 62,6% số hộ dân cho biết kinh tế gia đình tốt lên nhờ vốn vay để các hộ gia đình đầu tư kinh doanh, sản xuất. Đa số người dân được hỏi đều đánh giá tốt việc thực hiện biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn. Kết quả phỏng vấn cán bộ chuyên môn cho thấy, 66,7% cán bộ đánh giá việc thực hiện các thủ tục thực hiện biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của người dân ở mức trung bình và khá. Trên cơ sở những kết quả nghiên cứu, các đề xuất để nâng cao hiệu quả công tác bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn nghiên cứu trong thời gian tới đó là: (1) Bổ sung nhân lực và thường xuyên tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ trong công tác biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất cho cán bộ chuyên môn; (2) Các tổ chức tín dụng cần nghiên cứu và áp dụng cho người dân được vay với mức vay trên 70% giá trị tài sản; (3) Tổ chức triển khai các hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về biện pháp bảo đảm và đăng ký biện pháp bảo đảm, theo hướng ngày càng mở rộng hơn về đối tượng, không chỉ đối với tổ chức tín dụng, mà còn đối với các doanh nghiệp, các cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm và các hộ gia đình cá nhân.

Đa dạng về hình thức, nội dung như: mở các lớp tập huấn, thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, cổng thông tin của huyện Lạc Dương, cần lưu ý đến việc tuyên truyền đối với người dân là đồng bào dân tộc thiểu số, những người ở vùng sâu, vùng xa.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tài liệu tiếng Việt

- Khuong Mạnh Hà, Nông Minh Tuấn. (2019). Công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2013-2017. *Tạp chí Khoa học đất*, (55), 150-154.
- HDND tỉnh Lâm Đồng. (2016). *Nghị quyết số 22/2016/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 về việc quy định mức thu, nộp, chế độ quản lý và sử dụng các khoản phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của HDND cấp tỉnh trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng*.
- Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam. (2013). *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
- Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam. (2013). *Luật Đất đai 2013*, Nhà xuất bản Tài nguyên - Môi trường và Bản đồ Việt Nam, Hà Nội.
- Ủy ban nhân dân huyện Lạc Dương. (2020). *Báo cáo kết quả công tác thống kê diện tích đất đai năm 2019*.
- Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Lạc Dương. (2020). *Sổ đăng ký biến động đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sổ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giai đoạn 2015-2019*.

2. Tài liệu tiếng nước ngoài

- Estela, G. A. (1995). *Research methods: Principles and applications*. Manila, Philippines: Rex Book Store.