MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN i

LỜI CẢM ƠN ii

MỤC LỤC iii

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT vi

DANH MỤC CÁC BẢNG vii

DANH MỤC CÁC HÌNH viii

MỞ ĐẦU 1

1. Tính cấp thiết của đề tài 1

2. Mục tiêu của đề tài 2

3. Ý nghĩa của đề tài 2

3.1. Ý nghĩa khoa học 2

3.2. Ý nghĩa thực tiễn 2

Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU 3

1.1. Cơ sở sở khoa học 3

1.1.1. Khái niệm về giao dịch bảo đảm 3

1.1.2. Khái niệm về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất 4

1.2. Cơ sở pháp lý 5

1.3. Cơ sở thực tiễn 7

1.3.1. Một số kinh nghiệm đăng ký giao dịch bảo đảm ở một số nước trên thế giới 7

1.3.2. Thực tiễn giao dịch bảo đảm ở Việt Nam 10

1.3.3. Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm tại tỉnh Phú Thọ 21

Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 24

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu 24

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu 24

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu 24

2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành 24

2.3. Nội dung nghiên cứu 24

2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ 24

2.3.2. Thực trạng sử dụng, quản lý đất đai tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ 24

2.3.3. Đánh giá thực trạng công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ 24

2.3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng 25

2.4. Phương pháp nghiên cứu 25

2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu, tài liệu thứ cấp 25

2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu, sơ cấp 25

2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp 27

2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu 27

Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN 28

3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ 28

3.1.1. Điều kiện tự nhiên 28

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội 29

3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội 31

3.2. Thực trạng sử dụng, quản lý đất đai tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ 33

3.2.1. Thực trạng sử dụng đất 33

3.2.2. Thực trạng quản lý đất đai 34

3.2.3. Công tác đăng ký biến động về đất đai tại huyện Đoan Hùng 39
3.2.4. Nhận xét chung về tình hình quản lý, sử dụng và công tác đăng ký biến động về đất đai 42

3.3. Đánh giá thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2012-2016 43
3.3.1. Đánh giá thành phần hồ sơ và quy trình thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng 43
3.3.2. Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012-2016
46
3.3.3. Đánh giá thực trạng giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại các xã, thị trấn nghiên cứu 50
3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng 69
3.4.1. Giải pháp cơ chế, chính sách 69
3.4.2. Giải pháp tuyên truyền 69
3.4.3. Giải pháp nguồn lực 69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 70
TÀI LIỆU THAM KHẢO 72
MỘT SỐ HÌNH ANH CỦA ĐỀ TÀI 84

Lời cam đoan

https://baocaothuctap.net/loi-cam-doan-trong-bao-cao-thuc-tap/

Lời cảm ơn

https://baocaothuctap.net/loi-cam-on-cao-thuc-tap-tot-nghiep/

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật dân sự
CN	: Chi nhánh
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDBĐ	: Giao dịch bảo đảm
HĐBT	: Hội đồng bộ trưởng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ-CP	: Nghị định chính phủ
QĐ-UB	: Quyết định ủy ban
QSD	: Quyền sử dụng
QSH	: Quyền sở hữu
TMCP	: Thương mại cổ phần
TNMT	: Tài nguyên môi trường
TT-BTP	: Thông tư- Bộ tư pháp
TTLT-BTP-BTNMT	: Thông tư liên tịch-Bộ tư pháp-Bộ Tài nguyên môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKQSDĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ 30

Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Đoan Hùng năm 2016 33

Bảng 3.3: Bảng tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Đoan Hùng đến hết năm 2016 36

Bảng 3.4: Kết quả tiếp nhận và giải quyết một số thủ tục hành chính về đất đai giai đoạn 2012 - 2016 tại huyện Đoan Hùng 40

Bảng 3.5. So sánh thành phần hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng so với quy định của Pháp luật
Đất đai 43

Bảng 3.6. Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012 - 2016 47

Bảng 3.7. Tổng hợp tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012-2016 49

Bảng 3.8. Kết quả điều tra tình hình thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại 3 xã và 1 thị trấn nghiên cứu đượ 51

Bảng 3.9. Ý kiến người dân về mức vay vốn và thủ tục thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu 52

Bảng 3.10. Kết quả điều tra về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất của 1 số ngân hàng, quỹ tín dụng trên địa bàn huyện Đoan Hùng 55

Bảng 3.11: Tình hình thực hiện cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2012 - 2016 58

Bảng 3.12: 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 nghiên cứu giai đoạn 2012-2016 59

Bảng 3.13: Tình hình thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2012 - 2016 63

Bảng 3.14: Ý kiến người dân về giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Sơ đồ vị trí địa lý huyện Đoan Hùng 28

Hình 3.2: Biểu đồ cơ cấu các loại đất trên địa bàn huyện Đoan Hùng 34

MỞ ĐẦU

XEM THÊM CÁC LỜI MỞ ĐẦU TẠI:
https://baocaothuctap.net/loi-mo-dau-bao-cao-thuc-tap-nganh-luat/

1. **Tính cấp thiết của đề tài**

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình văn hoá, kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng, là yếu tố cấu thành lãnh thổ của mỗi quốc gia và quý giá bởi tính có hạn của nó.

Trong công cuộc đổi mới, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước ở Việt Nam hiện nay, 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 đất nước. Từ trước khi có Hiến pháp năm 1980, đất đai có nhiều hình thức sở hữu: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân. Đến khi có Hiến pháp năm 1980, ở nước ta chỉ tồn tại một loại hình thức sở hữu đất đai là sở hữu toàn dân.

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 khác gắn liền với đất ngày càng không ngừng gia tăng. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên nhận bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các bên cùng tham gia giao dịch trong hợp đồng, loại bỏ được những rủi ro pháp lý cho các giao dịch, tạo lập, duy trì và đảm bảo một trật tự lợi ích chung trong đời sống kinh tế - dân sự, xóa bỏ thị trường "ngầm", tạo điều kiện thuận lợi nhất để người sử dụng đất có thể thực hiện một cách tốt nhất các quyền của mình theo quy định của pháp luật.

Đăng ký giao dịch bảo đảm còn góp phần vào việc ngăn ngừa các tranh chấp về dân sự liên quan đến giao dịch bảo đảm, hợp đồng vay, góp vốn và cung cấp chứng cứ để Tòa án giải quyết các tranh chấp đó. Tuy nhiên, trong thực tiễn, công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn cộ n nhiều bất cập như: Các văn bản quy phạm

pháp luật nhiều, đôi lúc còn chồng chéo ảnh hưởng đến việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm cho người sử dụng đất; Việc xử lý tài sản trong tương lai chưa có quy định cụ thể.

Huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ có nhiều ưu thế về vị trí, tiềm năng và thế mạnh có khả năng thu hút thị trường, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Việc đăng ký các giao dịch trên tại cơ quan Nhà nước theo quy định pháp luật ngày càng tăng. Tuy nhiên, việc quản lý các giao dịch này vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập cần đi sâu nghiên cứu và đề xuất giải pháp giải quyết. Xuất phát từ những thực tế khách quan kể trên, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***"Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ"***

2. **Mục tiêu của đề tài**

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.
- Thực trạng sử dụng, quản lý đất đai tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.
- Đánh giá thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2012 -2016.
- Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.

3. **Ý nghĩa của đề tài**

3.1. ***Ý nghĩa khoa học***

- Vận dụng và làm sáng tỏ những luật định trong công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất.
- Góp phần bổ sung và hoàn thiện những luật định, văn bản pháp luật cho phù hợp trong công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất.

3.2. ***Ý nghĩa thực tiễn***

Thực hiện tốt Luật Đất đai và công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là trong công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.

DOWNLOAD CÁC ĐỀ CƯƠNG TẠI

https://baocaothuctap.net/de-cuong-bao-cao-thuc-tap-khoa-luat/

Chương 1
TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. Cơ sở sở khoa học

1.1.1. *Khái niệm về giao dịch bảo đảm*

Theo khoản 1 Điều 323 BLDS 2005 [24] thì, "*Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm quy định tại khoản 1 điều 318 của Bộ luật này*"; bao gồm: cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh, tín chấp. Bên cạnh đó, nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch của các quan hệ về giao dịch bảo đảm, BLDS 2005 quy định: các giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm (Điều 323, Điều 325)[24], và xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm.

Cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự (Điều 326, Bộ luật Dân sự 2005)[24].

Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp" (Điều 432, Bộ luật Dân sự 2005)[24].

Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản. Trong trường hợp, hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác (Điều 358, Bộ Luật Dân sự 2005)[24].

Ký cược là việc bên thuê tài sản là động sản giao cho bên cho thuê một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm việc trả lại tài sản thuê. Trong trường hợp tài sản thuê được trả lại thì bên thuê được nhận lại tài sản ký cược sau khi trừ tiền thuê; nếu bên thuê không trả lại tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền đòi lại tài sản thuê; nếu tài sản thuê không còn để trả lại thì tài sản ký cược thuộc về bên cho thuê (Điều 359, Bộ Luật Dân sự 2005)[24].

Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá khác vào tài khoản phong toả tại một ngân hàng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ ngân hàng (Điều 360, Bộ Luật Dân sự 2005)[24].

Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình (Điều 361, Bộ Luật Dân sự 2005)[24].

Tín chấp là việc một tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở (Hội Phụ nữ tại địa phương, Công đoàn cơ sở) có thể đảm bảo bằng tín chấp cho cá nhân của tổ chức mình, hộ gia đình nghèo tại địa phương vay một khoản tiền tại Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng khác để sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo quy định của Chính phủ

(Điều 372 Bộ luật Dân sự 2005)[24].

1.1.2. ***Khái niệm về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất***

Đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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. Các tài sản dùng bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản gắn liền với đất trong giao dịch bảo đảm có thể có trước khi thông tin được ghi vào Sổ, hay nhập vào cơ sở dữ liệu hoặc được xác lập sau khi cơ quan đăng ký ghi thông tin về các giao dịch bảo đảm vào Sổ đăng ký, nhập vào cơ sở dữ liệu theo quy định của pháp luật (Chính phủ- Nghị định 163/2006/NĐ-CP)[15].

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm. Thông tư số 20/2011/TTLT – BTP – BTNMT ngày 18/11/2011 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyến sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất gồm có: Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm; Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng bảo đảm có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc các Giấy chứng nhận đã cấp qua các thời kỳ; Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất sẽ ghi nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm vào Giấy chứng nhận, Sổ địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

1.2. **Cơ sở pháp lý**

**** Các văn bản luật***

- Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Luật Đất đai năm 2003.
- Luật Đất đai, năm 2013.
- Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 2005.
- Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 2015

**** Các văn bản dưới luật***

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện QSDĐ, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

- Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Quyết định số 181/2003/QĐ-TTg ngày 04 tháng 9 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế thực hiện cơ chế "một cửa" tại cơ quan hành chính Nhà nước ở địa phương.

- Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT).

- Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (gọi tắt là Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT).

- Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện, một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện QSDĐ, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại đất đai.

- Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thông tư số 20/2011/TTLT/BTP-BTNMT ngày 18 tháng 11 năm 2011 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Thông tư 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tư pháp –Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Thông tư 23/2014/TT - BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thông tư 24/2014/TT - BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

- Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc ban hành Bảng giá đất 5 năm từ 2015 đến 2019 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

- Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2015 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc công bố Thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền quản lý của ngành Tài nguyên và Môi trường áp dụng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện trên địa bàn tỉnh Phú Thọ (Lĩnh vực Đăng ký giao dịch bảo đảm).

1.3. **Cơ sở thực tiễn**

1.3.1. ***Một số kinh nghiệm đăng ký giao dịch bảo đảm ở một số nước trên thế giới***

- ***Thụy Điển****:*

Tại Thụy điển, pháp luật đất đai về cơ bản là dựa trên việc sở hữu tư nhân về đất đai và nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên, sự giám sát chung của xã hội tồn tại trên rất nhiều lĩnh vực, ví dụ như phát triển đất đai và bảo vệ môi trường. Hoạt động giám sát là một hoạt động phổ biến trong tất cả các nền kinh tế thị trường cho dù hệ thống pháp luật về chi tiết được hình thành khác nhau (Nguyễn Đình Bồng và các tác giả, 2005)[2].

Hệ thống pháp luật đất đai của Thụy Điển gồm có rất nhiều các đạo luật, luật, pháp lệnh phục vụ cho các hoạt động đo đạc địa chính và quản lý đất đai. Các hoạt động cụ thể như hoạt động địa chính, quy hoạch sử dụng đất, đăng ký đất đai, bất động sản và việc xây dựng ngân hàng dữ liệu đất đai… đều được luật hóa. Cụ thể:

+ Việc thế chấp: Quyền sở hữu được đăng ký sau khi hợp đồng đã được ký kết nhưng thế chấp lại được thực hiện theo một cách khác. Theo quy định của pháp luật về thế chấp, có 3 thủ tục để thực hiện thế chấp (Nguyễn Thị Thu Hồng, 2000)[21]:

Bước 1: Trước tiên người sở hữu đất đai phải làm đơn xin thế chấp để vay một khoản tiền nhất định. Nếu đơn được duyệt thì thế chấp đó sẽ được đăng ký và tòa án sẽ cấp cho chủ sở hữu một văn bản xác nhận đủ điều kiện thế chấp. Văn bản xác nhận đủ điều kiện thế chấp này sẽ được sử dụng cho một cam kết thế chấp thế chấp thực tế được thực hiện sau khi đăng ký. Văn bản xác nhận đủ điều kiện thế chấp dường như chỉ có ở Thụy điển.

Bước 2: Văn bản xác nhận đủ điều kiện thế chấp được gửi cho bên cho vay. Khi thực hiện bước 1, tòa án không kiểm tra, xác minh các yêu cầu đối với thế chấp. Yêu cầu đối với thế chấp chỉ được xét đến khi thực sự sử dụng bất động sản để vay vốn (tức là chỉ được xem xét đến ở bước 2). Các yêu cầu đặt ra khi thế chấp là: bên đi vay phải là chủ sở hữu bất động sản; bên cho vay cần đặt ra các điều kiện cho người đi vay; bên đi vay phải cam kết việc thực hiện thế chấp và bên cho vay sẽ giữ văn bản thế chấp. Khi không đáp ứng các yêu cầu này thì thế chấp sẽ không hợp pháp. đó là trình tự thế chấp theo quy định của pháp luật nhưng trên thực tế hầu hết các thế chấp đều do ngân hàng và các tổ chức tín dụng thực hiện. Tại ngân hàng, bên đi vay sẽ ký ba văn bản: hợp đồng vay (nêu rõ lượng tiền vay), hợp đồng thế chấp (thế chấp bất động sản) và một đơn gửi tòa án để xin đăng ký thế chấp. Ngân hàng sẽ gửi hai tài liệu đầu tiên và gửi đơn xin thế chấp đến tòa án. Sau khi được xử lý, đơn xin thế chấp lại được chuyển lại ngân hàng và lưu trong hồ sơ thế chấp. Thông thường ngân hàng đợi đến khi có quyết định phê duyệt của tòa án mới chuyển tiền cho người đi vay. Khi nợ thế

chấp được thanh toán hết, văn bản xác nhận đủ điều kiện thế chấp sẽ được trả lại cho bên đi vay.

Bước 3: Được áp dụng khi hợp đồng thế chấp bị vi phạm. Khi không được thanh toán đúng hợp đồng, bên cho vay sẽ làm đơn xin tịch thu tài sản để thế nợ. Việc này sẽ do một cơ quan có thẩm quyền đặc biệt thực hiện, đó là: cơ quan thi hành pháp luật. Nếu yêu cầu không được chấp nhận, tài sản sẽ được bán đấu giá và bên cho thế chấp sẽ được thanh toán khoản tiền đã cho thế chấp. Thủ tục này được tiến hành khá nhanh chóng. Vụ việc sẽ được xử lý trong vòng 6 tháng kể từ khi có đơn xin bán đấu giá.

- ***Trung Quốc****:*

Theo điều 10, Hiến pháp năm1982 của nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa, đất đai ở Trung Quốc thuộc sở hữu Nhà nước (đối với đất đô thị) hoặc sở hữu tập thể (đối với đất thuộc khu vực nông thôn). Vì đất đai ở nông thôn cũng là đối tượng quản lý của chính quyền địa phương và Trung ương, nên quyền sở hữu đối với toàn bộ đất đai ở Trung Quốc đều "dưới sự làm chủ" của Nhà nước Trung Quốc (Nguyễn Thị Mai, 2002)[22]. Mặc dù không thừa nhận tư hữu đất đai nhưng điều 2 của Hiến pháp được sửa đổi năm 1988, quyền sử dụng đất được phép chuyển nhượng tại Trung Quốc. Trong điều kiện này, quyền sử dụng đất đã được tách rời khỏi quyền sở hữu đất đai.

Hiện nay quyền sử dụng đất ở Trung Quốc có thể chia làm 2 loại: quyền sử dụng đất được "cấp" và quyền sử dụng đất được "giao". Quyền sử dụng đất được "cấp" là loại quyền sử dụng đất truyền thống được áp dụng cho các doanh nghiệp nhà nước. Nhà nước cấp đất cho các doanh nghiệp nhà nước không thu tiền hoặc thu rất ít và có thể thu hồi bất cứ lúc nào. đối với trường hợp này, quyền sử dụng đất không thể chuyển nhượng, cho thuê hay thế chấp (Hoàng Huy Biểu, 2000)[1].

Người sử dụng đất có thể thế chấp quyền sử dụng đất thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng ở địa phương để vay vốn. Giao dịch thế chấp phải được thực hiện thông qua hợp đồng giữa người sử dụng đất và chủ thể cho vay. Nếu đến hạn thanh toán mà người thế chấp không trả được nợ, bên cho vay có thể phải đăng ký quyền sử dụng với tư cách là người sử

dụng đất mới.

Đối với người sử dụng đất nước ngoài, việc thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn từ các tổ chức tín dụng địa phương vẫn còn khó khăn, bởi họ thường được coi là nguồn cấp vốn cho thị trường trong nước, chứ không phải là người đi vay tiền của Trung Quốc (Lưu Quốc Thái, 2006)[31].

1.3.2. ***Thực tiễn giao dịch bảo đảm ở Việt Nam***

1.3.2.1. Giai đoạn từ khi Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực đến năm 2015

BLDS 2005 đã đưa ra khái niệm bao quát hơn về giao dịch bảo đảm. Theo khoản 1 Điều 323 BLDS 2005[24] thì, "Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều 318[24] của Bộ luật này"; bao gồm: cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh, tín chấp. Bên cạnh đó, nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch của các quan hệ về giao dịch bảo đảm, BLDS 2005 quy định các giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm theo (Điều 323, Điều 325)[24], và xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trước tiên, có thể dễ dàng nhận thấy, BLDS 2005 không chỉ ra những đặc điểm chung, cơ bản nhất của các giao dịch bảo đảm mà chỉ liệt kê những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Điều này hoàn toàn khác so với khái niệm giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nhiều nước. Tham khảo pháp luật một số quốc gia trên thế giới cho thấy, khái niệm giao dịch bảo đảm được hiểu là toàn bộ các giao dịch, không giới hạn và phụ thuộc vào hình thức và tên gọi của giao dịch, có mục đích tạo lập một quyền lợi được bảo đảm đối với tài sản, bao gồm: hàng hoá, giấy tờ (có giá) hoặc các tài sản vô hình khác. Chính vì vậy, bên cạnh các biện pháp bảo đảm truyền thống như cầm cố, thế chấp, pháp luật về giao dịch bảo đảm của các quốc gia này còn được áp dụng với các giao dịch khác có tính chất bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ như thuê mua tài chính; gửi bán thương mại; chuyển giao nợ, cho thuê tài sản dài hạn, bán có bảo lưu quyền sở hữu; mua trả chậm, trả dần; chuyển nhượng quyền đòi nợ; quyền cầm giữ… Điều này cũng đồng nghĩa, loại hình giao dịch bảo đảm với tư cách là đối tượng của hoạt động đăng ký theo quy định của pháp luật các nước này không bị "bó hẹp" trong khái niệm giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên, giao dịch bảo đảm trong BLDS 2005 đã bộc lộ một số điểm hạn chế, bất cập trong môi trường tín dụng hiện đại. Bởi lẽ, công khai hoá những thông tin về các giao dịch bảo đảm truyền thống như cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ vẫn còn là chưa đủ để loại trừ rủi ro đối với nhà đầu tư; vẫn còn những người có quyền đối với tài sản phát sinh trên cơ sở giao dịch hoặc theo quy định của pháp luật cần phải được công khai hoá nhằm đảm bảo tính minh bạch về tình trạng pháp lý của tài sản như cầm giữ tài sản, thuê mua tài chính, gửi bán thương mại… Điều này cho thấy, BLDS 2005 về giao dịch bảo đảm vô hình chung đã thu hẹp phạm vi đăng ký và yêu cầu cung cấp thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm.

Chính vì vậy, để khắc phục những tồn tại trên Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số 04/2007/TT-BTP và Thông tư số 07/2007/TT-BTP quy định các lợi ích được bảo đảm khác, đó là một số hợp đồng như hợp đồng mua trả chậm, trả dần có bảo lưu quyền sở hữu của bên bán, hợp đồng cho thuê có thời hạn từ một năm trở lên, hợp đồng cho thuê tài chính và hợp đồng chuyển giao quyền đòi nợ; và việc kê biên tài sản thi hành án thuộc diện đăng ký (thông báo) và được biết đến dưới một định chế chung là "đăng ký hợp đồng" hay "thông báo kê biên tài sản thi hành án".

Tuy nhiên, nếu xét theo tiêu chí giao dịch bảo đảm theo quy định của BLDS 2005, các hợp đồng này không phải là giao dịch bảo đảm và không thuộc diện phải đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, mặc dù quy định về đăng ký nhưng hợp đồng xuất phát từ nhu cầu của thực tiễn, và nhằm đáp ứng nhu cầu của thực tiễn chế định này dường như vượt ra ngoài phạm vi và sự hiệu chỉnh của BLDS 2005 - một Bộ luật được xem là văn bản gốc về giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Theo quy định của BLDS 2005, tất cả các giao dịch dân sự do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm như cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh, tín chấp đều được "gọi" dưới tên chung là giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, mục đích của việc đăng ký là nhằm công khai hoá thông tin về giao dịch bảo đảm và xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp một tài sản được bảo

đảm để thực hiện cho nhiều nghĩa vụ theo thứ tự thời gian công khai hoá (đăng ký). Do đó, giao dịch bảo đảm với tư cách là đối tượng của hoạt động đăng ký chỉ có thể các biện

pháp bảo đảm bằng một tài sản cụ thể (mang tính chất đối vật), không bao hàm bảo lãnh, tín chấp (là biện pháp bảo đảm theo quy định của BLDS 2005) nhưng lại có tính chất đối nhân.

Mặc dù BLDS 2005 không trực tiếp giải quyết vấn đề này, nhưng xuất phát từ nguyên lý của việc xử lý tài sản bảo đảm, phạm vi giao dịch bảo đảm thì không có sự đồng nhất với phạm vi đối tượng đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Điều này tiếp tục được khẳng định tại Thông tư số 03/2007/TT-BTP ngày 17/5/2007 của Bộ Tư pháp sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2006/TT-BTP ngày 28/9/2006 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về thẩm quyền, trình tự và thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp. Theo đó, bảo lãnh, tín chấp theo quy định của khoản 2 Thông tư này không thuộc diện đăng ký giao dịch bảo đảm.

Bên cạnh đó, dưới giác độ lý luận về đăng ký giao dịch bảo đảm và quy định của pháp luật hiện hành, bảo lãnh là các biện pháp bảo đảm mang tính đối nhân nên không thuộc diện đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, sự thiếu nhất quán của BLDS 2005 về bảo lãnh đã gây ra vướng mắc trong việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm giữa giao dịch bảo đảm bằng tài sản (ví dụ như cầm cố, thế chấp) với bảo lãnh. Theo quy định của Điều 361 BLDS 2005[24], "Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình.". Tuy nhiên, tại Điều 369[24] - xử lý tài sản của bên bảo lãnh, BLDS lại quy định: "Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh, mà bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh".

Theo quy định của BLDS 2005, bảo lãnh không hoàn toàn là biện pháp bảo đảm mang tính đối nhân. Điều này đã đặt ra vấn đề cần giải quyết, đó là thứ tự ưu tiên thanh toán giữa giao dịch bảo đảm bằng tài sản với bảo lãnh được xác định theo tiêu chí nào, đăng ký giao dịch bảo đảm hay xác lập giao dịch giao dịch bảo đảm. Bởi lẽ, theo quy định của khoản 2 Điều 325 BLDS 2005[24], "Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán."; tuy nhiên, bảo lãnh theo quy định của pháp luật hiện hành lại không thuộc diện đăng ký giao dịch bảo đảm, nghĩa là, trong trường hợp có nhu cầu, các bên trong quan hệ bảo lãnh cũng không thể thực hiện việc đãng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, nếu lấy tiêu chí đăng ký để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán sẽ không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo lãnh. Nếu lấy theo tiêu chí xác lập giao dịch, thì không phù hợp với tinh thần của Điều 325 BLDS 2005[24] quy định về nguyên tắc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các giao dịch bảo đảm; cũng như mục tiêu công khai, minh bạch hoá thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản thông qua thiết chế đăng ký, nhằm giảm thiểu rủi ro cho các nhà đầu tư, qua đó, góp phần phát huy tối đa mọi nguồn lực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước mà chúng ta đang nỗ lực hướng đến.

Thực tiễn cho thấy, đăng ký giao dịch bảo đảm đã và đang ngày càng khẳng định vai trò và vị thế của nó trong môi trường kinh doanh của nền tài chính hiện đại. Vấn đề đặt ra là, để thiết chế đăng ký phát huy hết những giá trị tích cực của nó đối với đời sống kinh tế, dân sự của nước ta, cần phải có sự nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm. Bởi lẽ, pháp luật về giao dịch bảo đảm thuộc lĩnh vực pháp luật về nội dung, trong khi đó pháp luật về đăng kư giao dịch bảo đảm lại thuộc lĩnh vực pháp luật về thủ tục, có vai trò giúp cho quyền của các bên trong quan hệ bảo đảm được công khai hoá. Điều này càng cho thấy sự cần thiết của việc đăng ký giao dịch bảo đảm.

Từ khi Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm ra đời đã đánh dấu sự thành công bước đầu trong việc nhất

thể hoá pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm của nước ta, góp phần tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp trong việc tìm hiểu và áp dụng pháp luật. Với những quy định mới tạo sự chuyển biến tích cực trong hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm, đồng thời thể hiện một cách rõ nét vai trò của đăng ký giao dịch bảo đảm, tác động trực tiếp tới các bên tham gia giao dịch cũng như các bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tác động tới nền kinh tế xã hội một cách đáng kể, cụ thể đó là:

- Đối với bên nhận bảo đảm

Đăng ký giao dịch bảo đảm là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên nhận bảo đảm. Pháp luật về giao dịch bảo đảm của các nước đều thừa nhận giao dịch bảo đảm được đăng ký mang ý nghĩa công bố quyền lợi của bên nhận bảo đảm với người thứ ba và tất cả những ai (người thứ ba) xác lập giao dịch liên quan đến tài sản bảo đảm đều buộc phải biết về sự hiện hữu của các quyền liên quan đến tài sản bảo đảm đã được đăng ký.

Ngoài quyền truy đòi tài sản bảo đảm, việc đăng ký giao dịch bảo đảm còn giúp cho bên nhận bảo đảm có được thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm so với các chủ nợ khác. Trong trường hợp một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, thì khi xử lý tài sản đó, thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên nhận bảo đảm được xác định căn cứ theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm. Về nguyên tắc "ai đăng ký trước hoặc hoàn thiện lợi ích bảo đảm trước thì được ưu tiên trước". Điều này có nghĩa, bên nhận bảo đảm đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc hoàn thiện lợi ích bảo đảm (nắm giữ tài sản bảo đảm) sẽ được ưu tiên thanh toán trước. Như vậy, thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là một trong những cách thức để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên nhận bảo đảm với nhau.

- Đối với bên bảo đảm

Một trong những yêu cầu đặt ra trong đời sống kinh tế - xã hội là việc dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không được ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt của bên bảo đảm. Điều này có nghĩa, bên bảo đảm vẫn giữ tài sản bảo đảm và tiếp tục khai thác, sử dụng tài sản nhằm phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh của mình. Đặc điểm này vô cùng quan trọng trong nền tài chính hiện đại, vì thương gia buộc phải có hàng trong tay thì mới có thể giới thiệu, tiếp thị hàng được,

nhà thầu phải sử dụng thiết bị mới có thể thực hiện hợp đồng và một nhà nông phải có máy móc để gieo trồng và thu hoạch mùa màng... Thông qua cõ chế đăng ký giao dịch bảo đảm, bên bảo đảm vừa đạt được mục đích dùng tài sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ, vừa duy trì được hoạt động sản xuất - kinh doanh của mńh.

Chính nguồn lợi thu được từ việc khai thác tài sản bảo đảm sẽ giúp bên nhận bảo đảm từng bước thu hồi vốn, tái đầu tư và thanh toán được nợ cho bên nhận bảo đảm. Do vậy, nếu phải giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm hoặc người thứba giữ, thì mọi hoạt động sản xuất - kinh doanh của bên bảo đảm bị ngưng trệ. Điều này đi ngược lại với mục đích của giao dịch bảo đảm hiện đại, đó là vừa giúp các giao dịch được an toàn, vừa thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

- Đối với bên thứ ba

Trong nhiều trường hợp, do thiếu thông tin nên bên thứ ba có thể dễ dàng cho rằng tài sản vẫn chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ nào trên thực tế. Vậy làm thế nào để bên thứ ba (ví dụ: bên cho vay tiếp theo hoặc bên mua tài sản) có thể xác định để biết được liệu còn có ai đó có quyền lợi liên quan đến một tài sản cụ thể nào đó hay không? Việc công khai hóa thông tin về giao dịch bảo đảm được đăng ký là một giải pháp, cụ thể là bên thứ ba có thể tìm hiểu thông tin tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm để biết được những giao dịch bảo đảm liên quan đến tài sản bảo đảm đã tồn tại từ trước, vì những thông tin về giao dịch bảo đảm được lưu giữ, công bố rộng rãi. Nhờ đó, rủi ro pháp lý trong giao dịch sẽ giảm thiểu, nhất là trong trường hợp tài sản bảo đảm vẫn do bên bảo đảm chiếm giữ, khai thác.

Công khai thông tin về giao dịch bảo đảm là mục tiêu quan trọng hàng đầu củahệ thống giao dịch bảo đảm hiện đại, vì nhờ đó sẽ giúp các chủ nợ đánh giá và phòng ngừa rủi ro. Thông tin được cung cấp giúp nhận biết được sự tồn tại các quyền của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm, đặc biệt trường hợp động sản là đối tượng của giao dịch và người cần biết ở đây chính là người có ý định xác lập giao dịch đối với tài sản bảo đảm (ví dụ: người mua, người thuê, người nhận bảo đảm tiếp theo...). Hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm sẽ giúp các tổ chức, cá nhân đạt được mục đích đó thông qua những thông tin được cung cấp

công khai theo yêu cầu.

- Đối với nền kinh tế - xã hội

Nền kinh tế - xã hội phát triển đòi hỏi hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm phải thực sự hiện đại, khoa học. Khi giao dịch bảo đảm được đăng ký chính xác, thuận lợi với chi phí đăng ký hợp lý thì chi phí giao dịch (gồm chi phí về thời gian, công sức, tiền của...) trong xã hội sẽ ở mức thấp, nhờ đó, tính cạnh tranh của nền kinh tế sẽ tăng cao. Mặt khác, nếu giao dịch bảo đảm được đăng ký và công khai hoá, thì sẽ hạn chế được những tranh chấp phát sinh trong cuộc sống do các tổ chức, cá nhân dễ dàng tiếp cận với thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm trước khi ký kết, thực hiện các giao dịch có liên quan đến tài sản đó. Bên cạnh đó, thông qua hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm, Nhà nước sẽ có được những thông tin cần thiết phục vụ cho quá trình hoạch định các chính sách mang tính vĩ mô, đặc biệt liên quan trực tiếp đến chính sách bảo đảm an toàn tín dụng. Hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm được vận hành hiệu quả sẽ khuyến khích hoạt động cho vay phục vụ nhu cầu vốn trong xã hội, nhờ đó nguồn vốn trong xã hội sẽ được luân chuyển liên tục, khắc phục tình trạng khan hiếm vốn và sự mất cân đối về nhu cầu vốn giữa các thành phần kinh tế.

1.3.2.2. Giai đoạn từ khi Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực đến nay.

So với BLDS 2005 thì BLDS 2015 ngày càng hoàn thiện, quy định chi tiết hơn về tài sản thế chấp, hiệu lực của thế chấp tài sản cũng như quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp cụ thể như sau.

Về tài sản thế chấp, thêm điều khoản loại trừ trong trường hợp thế chấp toàn bộ BĐS, động sản có vật phụ. Trường hợp thế chấp toàn bộ BĐS, động sản có vật phụ thì vật phụ của BĐS, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khác với BLDS 2005, BLDS 2015 mặc định nếu thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (trước đây, chỉ khi có thỏa thuận tài sản gắn liền với đất mới được xem là tài sản thế chấp). (Căn cứ Điều 318 Bộ luật dân sự 2015)[25].

Hiệu lực của thế chấp tài sản :

- Đây là quy định mới tại BLDS 2015: Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. (Căn cứ Điều 319 Bộ luật dân sự 2015)[25].

Nghĩa vụ của bên thế chấp: Thêm nhiều nghĩa vụ cho bên thế chấp:

- Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.
- Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thoả thuận khác.
- Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.
- Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định đã nêu trên.
- Không được thay thế tài sản thế chấp, trừ trường hợp đó là tài sản luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc không phải là tài sản luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc pháp luật có quy định khác.(Căn cứ Điều 320 Bộ luật dân sự 2015)[25].

Quyền của bên thế chấp : Bổ sung quyền đối với bên thế chấp:

- Nhận lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do bên nhận thế chấp giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.
- Được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp.

Trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận. (Căn cứ Điều 321 Bộ luật dân sự 2015)[25].

Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp : Thêm nghĩa vụ “Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định pháp luật.” Đồng thời, bãi bỏ quy định: “Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xoá đăng ký trong các trường hợp xử lý, hủy bỏ, chấm dứt tài sản thế chấp”. (Căn cứ Điều 322 Bộ luật dân sự 2015)[25].

Quyền của bên nhận thế chấp : Thêm quyền đối với bên nhận thế chấp

- Thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.
- Giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác. (Căn cứ Điều 323 Bộ luật dân sự 2015)[25].

Việc thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất : Đây là quy định mới tại BLDS 2015.

- Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
- Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. (Căn cứ Điều 325 Bộ luật dân sự 2015)[25].

Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất : Đây là quy định mới tại BLDS 2015 :

- Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
- Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. (Căn cứ Điều 326 Bộ luật dân sự 2015)[25].

1.3.2.3. Đánh giá chung về công tác giao dịch bảo đảm tại Việt Nam.

Những năm qua, pháp luật Việt Nam đã có những điều chỉnh nhất định

đốivới lĩnh vực đăng ký, quản lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Việc thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thực sự đã phát huy được nguồn vốn đầu tư đất đai, góp phần đáng kể vào quá trình phát triển sản xuất, kinh doanh (Nguyễn Thị Dung, 2010)[20]. Người sử dụng đất sử dụng quyền này ngày càng nhiều hơn. Trình tự, thủ tục để thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh đã được cải cách nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho cả người đi vay và người cho vay. Việc thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để vay vốn tăng dần qua các năm (dư nợ cho vay có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất năm 1998 tăng 7,3 lần so với năm 1993, năm 2001 tăng 3,1 lần so với năm 1998). Mặc dù vậy, cho đến nay, chúng ta chưa có một đạo luật riêng điều chỉnh nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm mà các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm được tìm trong BLDS 2015 và các đạo luật chuyên ngành như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ và Phát triển rừng, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản 2009 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành các đạo luật nêu trên. Các văn bản điều chỉnh những quan hệ phát sinh trong lĩnh vực đăng ký giao dịch bảo đảm tách biệt và giới hạn theo loại tài sản như: đất, nhà, rừng cây…(Đinh Dũng Sỹ,2003)[30].

Có thể nói, thời gian vừa qua, việc đăng ký giao dịch bảo đảm có ý nghĩa rất quan trọng trong việc công khai và minh bạch các giao dịch bảo đảm. Một mặt, giúp cho người dân và các doanh nghiệp có thêm cơ hội tiếp cận với các nguồn vốn để phát triển sản xuất, kinh doanh. Mặt khác, hoạt động đăng ký bảo đảm cũng giúp các nhà đầu tư, các tổ chức tín dụng, tổ chức và cá nhân khác có nguồn thông tin để tra cứu, tìm hiểu trước khi xem xét, quyết định ký kết hợp đồng nói chung cũng như hoạt động đầu tư và cho vay nói riêng.

Tuy nhiên, việc đăng ký giao dịch bảo đảm vẫn còn một số hạn chế đó là các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm được quy định rải rác tại nhiều văn bản dẫn đến việc tra cứu, áp dụng pháp luật còn gặp nhiều khó khăn. Liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm có Nghị định 05/2012/NĐ-CP ngày (02/2/2012) là nghị định sửa đổi của Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 về đăng ký giao dịch đảm bảo; Thông tư 05/2011/TT-BTP ngày (16/2/2011) của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm, hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục đăng ký Quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ Tư pháp. Ngoài ra, còn có Thông tư liên tịch 20/2011/TTLT – BTP – BTNMT

ngày 18/11/2011 hướng dẫn việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Việc xác định trình tự, thủ tục, cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm đối với một số loại tài sản còn được quy định ở nhiều luật chuyên ngành như: Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự 2015, hay văn bản hướng dẫn việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với căn hộ chung cư hình thành trong tương lai của Bộ Tư pháp…Vì được quy định ở nhiều văn bản pháp luật nên việc giải thích pháp luật, xác định thẩm quyền, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm trong nhiều trường hợp còn chưa thống nhất, chưa tách bạch và thể hiện rõ thẩm quyền thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các loại tài sản (Phạm Phương Nam, Nguyễn Văn Quân, 2014)[23]. Thực tế, đang có một số vướng mắc trong thực hiện đăng ký giao dịch này. Cụ thể, việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 11/2012/NĐ–CP của Chính phủ thì căn hộ chung cư mua của chủ đầu tư cũng là một loại tài sản hình thành trong tương lai.

Tuy nhiên, do pháp luật hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc đăng ký thế chấp đối với loại tài sản này nên hiện nay việc thế chấp căn hộ chung cư được tiến hành đăng ký thế chấp quyền tài sản tại các Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm của Bộ Tư pháp (Nguyễn Quang Tuyến, 2009)[33]. Ngoài ra, việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện ở nhiều cơ quan khác nhau tùy thuộc vào mỗi loại tài sản thế chấp hay cầm cố. Đối với tài sản bảo đảm là động sản thì tiến hành đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường các cấp.

Trong khi đó, đối với loại tài sản là động sản nói chung thì tiến hành đăng ký tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp. Đối với tài sản bảo đảm là tàu bay, tàu biển thì việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện tại Cục Hàng không Việt Nam, Cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải thuộc Cục hàng hải Việt Nam. Và đang có một thực tế là, có doanh nghiệp phải thế chấp, cầm cố nhiều tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại một ngân hàng thì doanh nghiệp buộc phải đi đến nhiều cơ quan để thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy, chi phí, thời gian để đăng ký việc thế chấp, cầm cố tài sản của doanh nghiệp bị tăng lên, gây khó khăn cho doanh nghiệp trong quá trình hoàn thành thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

Một bất cập khác nữa chính là việc phân chia nhiều cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cũng dẫn đến tình trạng thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại nhiều địa phương không thống nhất. Thực tế, cùng một loại tài sản bảo đảm, đặc

biệt là tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, mỗi nơi có sự hướng dẫn khác nhau về hồ sơ, giấy tờ thủ tục chưa đúng với quy định. Trong một số trường hợp, thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm chưa tuân thủ đúng quy định, một số cơ quan lại quy định một cách cứng nhắc là chỉ nhận hồ sơ vào một số ngày nhất định trong tuần, gây khó khăn cho người đi đăng ký (Nguyễn Thanh Trà, Nguyễn Đình Bồng, 2005)[32].

Không chỉ có những bất cập trong đăng ký giao dịch bảo đảm mà ngay cả đối với việc tra cứu thông tin về giao dịch này cũng gặp không ít khó khăn. Hiện đăng ký giao dịch bảo đảm được chia thành loại tài sản là động sản và bất động sản và được thực hiện bởi nhiều cơ quan đăng ký khác nhau. Đối với trường hợp nhiều tài sản khác nhau cùng để bảo đảm nghĩa vụ thì ngân hàng sẽ phải tiến hành thủ tục tra cứu tại nhiều cơ quan khác nhau. Với những trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm đối với trường hợp này thuộc về hai cấp (cấp tỉnh và cấp quận, huyện). Nhưng hiện tại, việc phối hợp trao đổi thông tin giữa hai cấp chưa bảo đảm, do đó, muốn tra cứu thông tin thì người có nhu cầu phải đến đúng cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký. Như vậy, ngay cả việc tra cứu thông tin cũng không thuận tiện cho người dân và các tổ chức khi có nhu cầu.

Những năm gần đây, Việt Nam đang rất tích cực trong việc cải cách thủ tục hành chính, việc xây dựng, hoàn thiện theo hướng đơn giản thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là điều rất cần thiết. Ngoài việc cần có quy định cụ thể, thống nhất về vấn đề này thì tinh thần trách nhiệm và thái độ của cán bộ thực thi có ý nghĩa rất quan trọng nhằm giảm thiểu những nhiễu, tiêu cực tạo cho người dân và tổ chức trong quá trình đăng ký giao dịch bảo đảm được thuận tiện và tiết giảm chi phí không đáng có.

1.3.3. *Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm tại tỉnh Phú Thọ*

Trong những năm gần đây, do sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Phú Thọ và nhận thức của tổ chức, cá nhân về vai trò và tầm quan trọng của công tác đăng ký giao dịch bảo đảm nên việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội ngày càng có chiều hướng tăng. Đến nay, toàn tỉnh có 14 cơ quan đăng ký giao dịch bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm 01 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Phú Thọ, 1 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp thành phố, 1 Văn phòng đăng ký

quyền sử dụng đất thị xã và 11 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được niêm yết công khai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính quận,

Từ năm 2012 đến năm 2016, toàn tỉnh đã tiếp nhận và giải quyết được 120009 hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữunhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong đó, hồ sơ đăng ký thế chấp là 70229 hồ sơ; đăng ký thay đổi là 900 hồ sơ; đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm là 41 hồ sơ; xóa đăng ký thế chấp, là 48554 hồ sơ; cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm là 285 hồ sơ (UBND tỉnh Phú Thọ 2016)[38].

Bên cạnh đó, Tỉnh đã xây dựng và vận hành Chương trình quản lý thông tin ngăn chặn và thông tin về hợp đồng, giao dịch đã công chứng với 16/25 tổ chức hành nghề công chứng tham gia, đã nhập hơn một triệu thông tin vào Chương trình. Sở Tư pháp là cơ quan tham mưu giúp UBND Tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm, đã chủ động phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện, thị xã rà soát, thống kê, lập danh sách các trường hợp bị mất phôi giấy chứng nhận, các trường hợp mất giấy chứng nhận xin cấp lại, các trường hợp bị thu hồi… Việc xây dựng, vận hành Chương trình quản lý thông tin và thông tin về hợp đồng giao dịch đã góp phần hạn chế được tình trạng một tài sản tham gia nhiều giao dịch, tài sản không được phép công chứng mà tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức tín dụng không biết vẫn công chứng, vẫn giải ngân. Tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại:

- Công tác chỉ đạo, hướng dẫn nghiệp vụ về giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn hạn chế;

- Sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan của Tỉnh như: Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các VPĐKQSDĐ còn chưa nhịp nhàng, đồng bộ nên ảnh hưởng đến chất lương, hiệu quả công việc;

- Công tác tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về đăng ký giao dịch bảo đảm chưa được thực hiện thường xuyên;

- Cán bộ VPĐKQSDĐ cấp huyện, còn quá mỏng, phải kiêm nhiệm nhiều việc nên cũng ảnh hưởng đến chất lượng công việc;

- Việc thẩm định hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một số tổ chức tín dụng chưa được thực hiện nghiêm túc, đúng quy trình nên xảy ra tranh chấp và khó khăn khi xử lý tài sản thế chấp.

XEM 320 đề tài tốt nghiệp ngành Luật tại:
https://baocaothuctap.net/de-tai-bao-cao-thuc-tap-nganh-luat-dan-su-kinh-te-hanh-chinh-hay/

Chương 2
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

2.1.1. *Đối tượng nghiên cứu*

Các hộ gia đình, cá nhân, các hoạt động giao dịch bảo đảm và công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.

2.1.2. *Phạm vi nghiên cứu*

- Phạm vi không gian: Huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.
- Phạm vi thời gian: Từ năm 2012 đến năm 2016.
- Phạm vi nội dung: Nghiên cứu đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.

2.2. *Địa điểm và thời gian tiến hành*

- Địa điểm: Huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.
- Thời gian tiến hành: Từ tháng 06/2016 đến 06/2017.

2.3. **Nội dung nghiên cứu**

2.3.1. *Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ*

- Điều kiện tự nhiên
- Điều kiện kinh tế - xã hội

2.3.2. *Thực trạng sử dụng, quản lý đất đai tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ*

- Thực trạng sử dụng đất
- Thực trạng quản lý đất đai

2.3.3. *Đánh giá thực trạng công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ*

- Đánh giá hồ sơ và quy trình đăng ký giao dịch bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.
- Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại

huyện Đoan Hùng

-. Đánh giá thực trạng giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại các xã, thị trấn nghiên cứu

2.3.4. ***Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng***

2.4. Phương pháp nghiên cứu

2.4.1. Phương pháp điều tra số liệu, tài liệu thứ cấp

- Phòng Tài nguyên và môi trường: Thu thập các tài liệu, số liệu về hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Đoan Hùng và các xã, thị trấn nghiên cứu.
- Các phòng, ban có liên quan như: Chi cục Thống kê...v.v. thu thập các báo cáo về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện, các xã, thị trấn nghiên cứu, số liệu thống kê về kinh tế - xã hội.
- VPĐKQSDĐ: Thu thập các tài liệu, số liệu về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.

2.4.2. ***Phương pháp điều tra số liệu, sơ cấp***

Nhằm kiểm chứng các thông tin số liệu được thu thập từ điều tra nội nghiệp, đề tài lựa chọn nghiên cứu tại 3 xã, 1 thị trấn, 3 ngân hàng, và 3 tổ chức Quỹ tín dụng.

- Lựa chọn 04 xã: Tây Cốc, Hùng Quan, Vụ Quang và Thị trấn Đoan Hùng trên địa bàn huyện Đoan Hùng để đánh giá việc thực hiện các giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất .Đây là các xã, thị trấn tiêu biểu cho 4 khu vực khác nhau của huyện Đoan Hùng.

+Thị trấn Đoan Hùng (đại diện cho khu vực trung tâm hành chính sự nghiệp của huyện, nơi có mật độ dân số đông, giá trị đất lớn, là trung tâm kinh tế chính trị của huyện Đoan Hùng.

+ *Xã Tây Cốc (* đại diện cho khu vực trung tâm phát triển kinh tế dịch vụ , thương mại mạnh gồm các xã : Chí Đám, Tiêu Sơn , Sóc Đăng…..).Tây Cốc là một xã miền núi cách trung tâm huyện Đoan Hùng 6 km về phía Tây Bắc của huyện.

+ *Xã Hùng Quan* (đại diện cho các xã kinh tế còn gặp nhiều khó khăn, địa hình hiểm trở gồm các xã : Đông Khê, Nghinh Xuyên, Hùng Quan, Đại Nghĩa, Vân Du…..). Xã Hùng Quan là xã miền núi nằm ở phía Bắc, cách trung tâm huyện 10km

.

+ *Xã Vụ Quang* (đại diện tiêu biểu cho các xã tập trung phát triển sản xuất nông nghiệp gồm các xã : Hùng Long, Minh Tiến, Tiêu Sơn….). Xã Vụ Quang là xã miền núi nằm ở phía Nam, cách trung tâm của huyên 13km.

- Lựa chọn 3 ngân hàng (*ngân hàng AGRIBANK Phú Thọ- CN huyện Đoan Hùng, ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- CN huyện Đoan Hùng, ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN huyện Đoan Hùng*, và 3 quỹ tín dụng nhân dân(*quỹ tín dụng nhân dân Thị trấn Đoan Hùng, quỹ tín dụng nhân dân xã Hùng Long, quỹ tín dụng nhân dân xã Vân Du)* trên địa bàn huyện Đoan Hùng để điều tra, đánh giá các hoạt động giao dịch bảo đảm và công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất. Các ngân hàng và các quỹ tín dụng nhân dân này là các tổ chức tín dụng có nhiều hộ gia đình, cá nhân nhất đã thực hiện giao dịch bảo đảm và đã đăng ký giao dịch tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng.

Tổng số phiếu điều tra là 245 phiếu, cụ thể là:

- Thị trấn Đoan Hùng: 50 phiếu
- Xã Hùng Quan: 50 phiếu
- Xã Vụ Quang: 50 phiếu
- Xã Tây Cốc: 50 phiếu
- Ngân hàng Agribank Phú Thọ- CN huyện Đoan Hùng: 10 phiếu
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- CN huyện Đoan Hùng: 10 phiếu
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển VN- CN Đoan Hùng: 10 phiếu
- Quỹ tín dụng nhân dân Thị trấn Đoan Hùng: 5 phiếu
- Quỹ tín dụng nhân dân xã Vân Du: 5 phiếu
- Quỹ tín dụng nhân dân xã Hùng Long: 5 phiếu.

Nội dung thông tin được thu thập bằng phiếu điều tra bao gồm các chỉ tiêu sau đây:

- Giao dịch đảm bảo bằng QSD đất tại VPĐKQSD đất
- Vay vốn bằng QSD đất tại ngân hàng Nhà nước

- Vay vốn tại các cơ sở cầm đồ

- Thủ tục pháp lý khi thực hiện giao dịch tại VPĐKQSD đất

- Thời gian thực hiện tại VPĐKQSD đất

2.4.3. ***Phương pháp thống kê, tổng hợp***

Số liệu thống kê được chia thành nhóm và hệ thống hoá các kết quả thu được thành thông tin dưới dạng các bảng biểu, sau khi có kết quả điều tra, các số liệu được tổng hợp, đánh giá và tìm ra những nét đặc trưng, những tính chất cơ bản của đối tượng nghiên cứu.

2.4.4. ***Phương pháp xử lý số liệu***

Các thông tin thu thập thông qua phỏng vấn được xử lý chủ yếu theo hướng định tính. Thông tin thu được từ điều tra xã hội học được xử lý chủ yếu theo hướng định lượng thông qua thống kê mô tả bằng phần mềm Excel.

BÀI LÀM DÙNG ĐỂ THAM KHẢO, CÁC BẠN CÓ NHU CẦU VIẾT BÀI TRỌN GÓI HOÀN TOÀN LIÊN HỆ ZALO: https://zalo.me/0909232620

XEM QUA VỀ DỊCH VỤ TẠI: https://baocaothuctap.net/

Chương 3
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

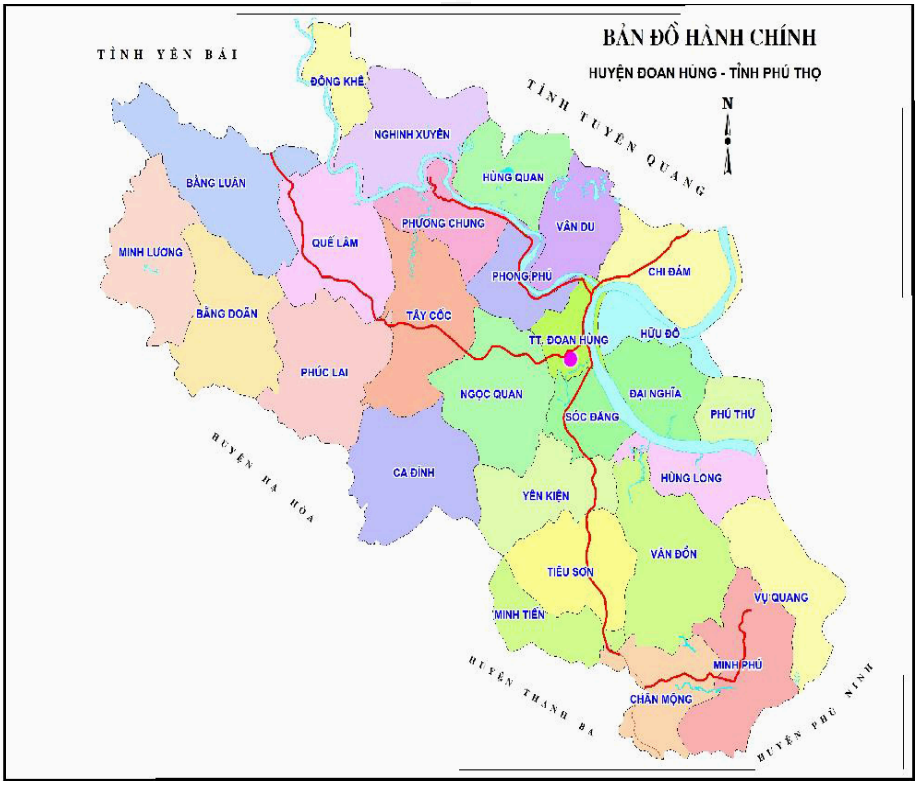
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ

3.1.1. *Điều kiện tự nhiên*

Đoan Hùng nằm ở phía Tây Bắc tỉnh Phú Thọ, bao gồm 27 xã và 01 thị trấn. Ranh giới của huyện được xác định như sau :

- Phía Bắc giáp tỉnh Yên Bái.
- Phía Nam giáp huyện Thanh Ba và huyện Phù Ninh.
- Phía Đông giáp tỉnh Tuyên Quang.
- Phía Tây giáp huyện Hạ Hoà.

Huyện có tổng diện tích tự nhiên 30.285,22 ha, cách thành phố Việt Trì 56 km về phía Tây Bắc, có Quốc lộ 2, Quốc lộ 70 và các Đường tỉnh lộ chạy qua địa bàn huyện tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao lưu kinh tế - văn hoá giữa các địa phương trong và ngoài huyện. Thị trấn Đoan Hùng có diện tích 513,91 ha là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá xã hội của huyện .



Hình 3.1: Sơ đồ vị trí địa lý huyện Đoan Hùng

Huyện Đoan Hùng thuộc vùng trung du Bắc Bộ chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa. Nhiệt độ trung bình hàng năm là 23,1^{0}C, mùa nóng nhiệt độ từ 27^{0}C-28^{0}C, mùa lạnh trung bình là 15^{0}C-16^{0}C.

Huyện Đoan Hùng là vùng đất có truyền thống văn hoá, truyền thống yêu nước và cách mạng. Nhân dân Đoan Hùng đã tạo dựng được nhiều công trình văn hóa có ý nghĩa lịch sử như Đình Cả, Chùa Chí Đám,…Tượng đài Chiến thắng sông Lô. Các dân tộc trong huyện có tinh thần đoàn kết yêu quê hương, có đức tính cần cù, chăm chỉ, nỗ lực vượt qua mọi khó khăn để vững bước đi lên. Đó là những nhân tố cơ bản và sức mạnh tinh thần để hướng tới sự phát triển kinh tế xã hội, trong xu hướng hội nhập với cả nước, khu vực và quốc tế, thuận lợi để Đảng bộ, chính quyền và nhân dân các dân tộc trong huyện vững bước đi lên trong sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá xây dựng huyện giàu, đẹp, văn minh.

3.1.2. ***Điều kiện kinh tế - xã hội***

3.1.2.1. Về kinh tế

Trong những năm qua, thực hiện đường lối đổi mới kinh tế cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước, kinh tế tỉnh Phú Thọ nói chung và huyện Đoan Hùng nói riêng đã có bước phát triển rõ rệt. Thực trạng chỉ tiêu kinh tế năm 2016 đạt được như sau :(Thể hiện qua bảng 3.1)

- Tốc độ phát triển kinh tế: 7,58% /năm.
- Tổng giá trị sản xuất: 997,0 tỷ đồng.
- Tổng sản lượng lương thực: 45.720,0 tấn.
- Cơ cấu kinh tế:

+ Ngành nông, lâm, ngư nghiệp:50,15%.

+ Ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: 15,75%.

+ Ngành thương mại, dịch vụ:35,10%.

Bảng 3.1. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016
1	Tốc độ tăng trưởng kinh tế	%	7,58
2	Tổng giá trị sản xuất	Tỷ đồng	997,00
	+ Nông lâm nghiệp, thủy sản	Tỷ đồng	500,00
	+ Công nghiệp và TTCN	Tỷ đồng	157,00
	+ Thương mại, dịch vụ	Tỷ đồng	340,00
3	Cơ cấu kinh tế	%	100,00
	+ Nông lâm nghiệp, thủy sản	%	50,15
	+ Công nghiệp và TTCN	%	15,75
	+ Thương mại, dịch vụ	%	35,10
4	Tổng sản lượng lương thực	Tấn	45.720,00
5	Bình quân lương thực/đầu người/năm	Kg	450,493
6	Tỷ lệ dân số nông thôn sử dụng nước sạch hợp vệ sinh	%	87,00
7	Tỷ lệ dân số đô thị được cấp nước sạch	%	98,00
8	Tỷ lệ che phủ rừng	%	42,00

(Nguồn: UBND huyện Đoan Hùng)

3.1.2.2. Về văn hóa - xã hội

a. Dân số, nhân khẩu

Dân số huyện Đoan Hùng năm 2016 có 108.033 người và 30.013 hộ, mật độ dân số 357 người/km^2. Dân cư của huyện tập trung trong 27 xã, 1 thị trấn, phân bố không đồng đều. Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 1,40% .

b. Lao động, việc làm, thu nhập

Số người trong độ tuổi lao động của huyện năm 2016 là 58.700 người,

chiếm 54,34% dân số. Lao động của huyện chủ yếu là sản xuất nông nghiệp.

Cùng với sự gia tăng dân số, lực lượng lao động của huyện không ngừng tăng lên. Nhìn chung, số lao động tham gia vào các lĩnh vực hoạt động kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện hiện nay được sử dụng chưa hợp lý, đặc biệt trong sản xuất nông nghiệp và một số ngành nghề mang tính chất thời vụ nên vẫn còn tình trạng thiếu việc làm, năng suất lao động thấp, nhất là đối với thanh niên, học sinh, sinh viên mới ra trường cũng như lực lượng lao động nông nhàn vẫn là vấn đề bức xúc cần được tập trung giải quyết .

c. Giáo dục - đào tạo

Sự nghiệp giáo dục- đào tạo tiếp tục được duy trì, củng cố, chất lượng dạy và học được giữ vững, các phong trào thi đua, các cuộc vân động được duy trì và thực hiện có hiệu quả. Quy mô trường lớp ổn định và phát triển; cơ sở vật chất trường lớp học được tăng cường.Chỉ đạo tốt việc đổi mới phương pháp dạy học, đổi mới sinh hoạt chuyên môn, đổi mới việc kiểm tra, đánh giá xếp loại học sinh. Việc giáo dục kỹ năng sống, phòng chống các tai tệ nạn xã hội, dịch bệnh, vệ sinh môi trường, vệ sinh an toàn thực phẩm, an toàn giao thông... được quan tâm chỉ đạo sát sao. Do đó, chất lượng giáo dục đã có những chuyển biến tích cực, tỷ lệ học sinh khá, giỏi ngày càng tăng, tỷ lệ học sinh yếu giảm.

3.1.3. ***Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội***

3.1.3.1. Thuận lợi và những kết quả đạt được

Đoan Hùng nằm ở phía Tây Bắc của tỉnh Phú Thọ, có 2 đường quốc lộ chạy qua là Quốc lộ 70 và Quốc lộ 2, là điểm giao nối giữa tỉnh Phú Thọ với các tỉnh miền Tây Bắc. Là nơi hợp lưu của 2 ḍòng sông là Sông Lô và Sông Chảy. Huyện Đoan Hùng có nhiều thuận lợi trong giao thông cả đường bộ lẫn đường thủy, việc liên kết trao đổi, giao lưu hàng hóa, lao động kỹ thuật, thu hút đầu tư. Vị trí thuận lợi là một lợi thế quan trọng của huyện Đoan Hùng nên cần khai thác tốt lợi thế này.

Hệ thống giao thông đối ngoại đang dần hoàn thiện là nhân tố thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện.

Năm 2016, kinh tế của huyện Đoan Hùng có bước phát triển khá, tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt kế hoạch đề ra. Sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản duy trì và phát triển, cây bưởi phát huy vai trò là cây thế mạnh và mang lại thu nhập cao cho

người dân, mô h́ ình nuôi cá lồng trên sông ngày càng phát huy hiệu quả. Sản xuất công nghệp và xây dựng cơ bản đạt yêu cầu; các ngành dịch vụ tiếp tục phát triển và ổn định, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tăng cao. Công tác quản lư nhà nước về đầu tư xây dựng cơ bản được thực hiện nghiêm túc.

Lĩnh vực văn hóa, xã hội có nhiều tiến bộ. Giáo dục, đào tạo được duy trì, củng cố. Các hoạt động văn hóa, thông tin, thể dục thể thao diễn ra sôi động, phong phú và đạt nhiều thành tích cao. Công tác y tế được chú trọng, vấn đề chăm sóc sức khỏe nhân dân, bảo đảm vệ sinh an toàn thực phẩm được quan tâm. An sinh xã hội được đảm bảo, các chế độ, chính sách đối với người có công, gia đ ình chính sách, vùng đặc biệt khó khăn được triển khai đúng, đủ và kịp thời. Hiệu lực, hiệu quả điều hành của chính quyền các cấp được tăng cường. Đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân tiếp tục được cải thiện; quốc phòng, an ninh được giũ vững; trật tự an toàn xã hội trên địa bàn ổn định.

3.1.3.2. Khó khăn và một số tồn tại hạn chế

Nền kinh tế phát triển chưa toàn diện, cơ cấu kinh tế còn có bộ phận chuyển dịch chậm. Một số hoạt động thuộc lĩnh vực thương mại, du lịch - dịch vụ, khoa học công nghệ môi trường, văn hoá văn nghệ còn hạn chế.

Công nghệ sản xuất còn ít, chưa hình thành được nền kinh tế mũi nhọn, sản phẩm chiếm ưu thế tiêu thụ trên thị trường trong nước và xuất khẩu chưa nhiều.

Thực trạng cơ sở hạ tầng của huyện Đoan Hùng còn nhiều hạn chế, chưa đồng bộ, chất lượng chưa cao, đặc biệt hệ thống giao thông, cấp thoát nước cho sản xuất và sinh hoạt các công tŕnh phúc lợi xã hội. Đây cũng là áp lực lớn trong việc mở rộng, nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường cũng như các công trình công cộng trên địa bàn.

Trong năm 2016 một số chỉ tiêu phát triển kinh tế- xã hội chưa đạt mục tiêu đề

ra. Phát triển các mô hình sản xuất hàn chế. Công tác quản lý nhà nông nghiệp cn

nước trên một số lĩnh vực như đất đai, môi trường, hành lang giao thông, cấp phép xây dựng còn chưa chặt chẽ, xử lý các vi phạm còn thiếu kiên quyết, biện pháp thiếu đồng bộ, kịp thời. Nguồn vốn đầu tư cho xây dựng kết cấu hạ tầng còn phụ thuộc vào đầu tư công, huy động nguồn lực xã hội hóa chưa đáp ứng yêu cầu, tiến độ xây dựng chuẩn quốc gia về y tế chậm. Một số tuyến đường trên địa

bàn huyện xuống cấp ảnh hưởng đến đời sống nhân dân.

3.2. **Thực trạng sử dụng, quản lý đất đai tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ**

3.2.1. ***Thực trạng sử dụng đất***

Huyện Đoan Hùng có tổng diện tích tự nhiên là 30.285,22 ha. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Đoan hùng được thể hiện chi tiết qua bảng 3.2.

Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Đoan Hùng năm 2016

STT	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		**30.285,22**	**100**
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**	**25.858,15**	**85,38**
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	12.561,14	41,48
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	5360,41	17,70
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	7200,73	23,78
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	12.955,75	42,78
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	12.083,90	39,90
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	262,72	0,87
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD	609,13	2,01
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS	339,98	1,12
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	1,28	0,00
`2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**	**4331,38**	**14,30**
2.1	Đất ở	OTC	751,25	2,48
2.1.1	Đất ở tại đô thị	ODT	34,68	0,11
2.1.2	Đất ở tại nông thôn	ONT	716,57	2,37
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	1948,18	6,43
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, CTSN	CTS	135,33	0,45
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	265,66	0,88
2.2.3	Đất an ninh	CAN	25,90	0,09
2.2.4	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	110,83	0,37
2.2.5	Đất có mục đích công cộng	CCC	1410,46	4,64
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	19,61	0,06
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	119,84	0,40
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN	1492,50	4,93
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0	0,00
3	**Đất chưa sử dụng**	**DCS**	**95,69**	**0,32**
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	85,52	0,28
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	10,17	0,04
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS		

(Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đoan Hùng)

Qua bảng 3.2 cho thấy trên địa bản huyện Đoan Hùng có 3 loại hình sử dụng đất chính là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Trong đó:

***Nhóm đất nông nghiệp**

Trên địa bàn huyện Đoan Hùng đất nông nghiệp có diện tích 25.858,15 ha, chiếm 85,38% tổng diện tích tự nhiên, cụ thể:

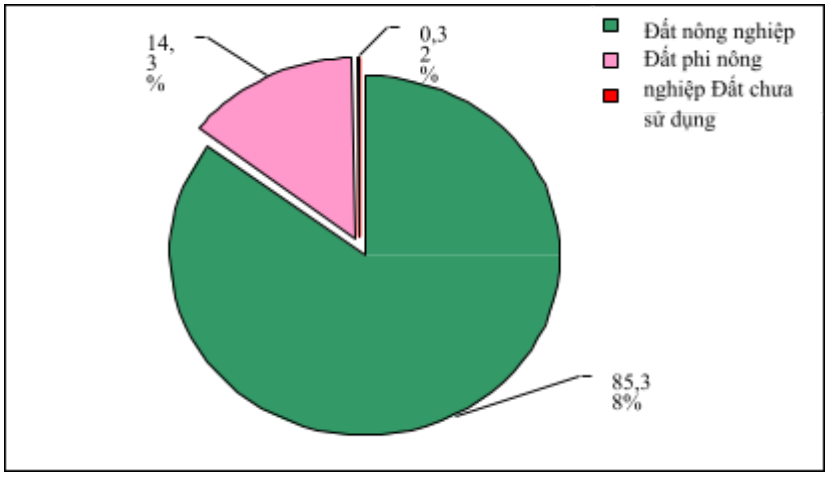
* **Nhóm đất phi nông nghiệp:**

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp năm 2016 của huyện Đoan Hùng là 4331,38 ha chiếm 14,30% tổng diện tích đất tự nhiên.

* **Nhóm đất chưa sử dụng**

Huyện Đoan Hùng còn 95,69 ha đất bằng chưa sử dụng, chiếm 0,32% tổng diện tích đất tự nhiên.

Cơ cấu 3 loại đất chính trên địa bàn huyện Đoan Hùng được thể hiện qua hình 3.2:



Hình 3.2: Biểu đồ cơ cấu các loại đất trên địa bàn huyện Đoan Hùng

3.2.2. Thực trạng quản lý đất đai

3.2.2.1. Chính sách pháp luật

Thi hành Luật Đất đai năm 2013, nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, huyện Đoan Hùng đã sớm triển khai công tác như: tổ chức tập huấn những nội dung cơ bản của Luật và Nghị định của Chính phủ cho cán bộ chủ chốt của các ban ngành, các tổ chức sử dụng đất, Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn trên địa bàn.

Thực hiện việc tuyên truyền trên phương tiện thông tin đại chúng để các thôn, khu phố và người dân có thể nắm bắt kịp thời các chính sách, pháp luật của Nhà nước liên quan tới đất đai.

3.2.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính

Thực hiện chỉ thị số 364/HĐBT ngày 06/11/1991 của Chủ tịch Hội đồng bộ trưởng (nay là thủ tướng Chính phủ), huyện đã lập 28/28 bộ hồ sơ địa giới hành chính cho 27 xã, 1 thị trấn. Hiện nay, địa giới hành chính giữa các xã trong huyện và với các huyện giáp ranh đã được thống nhất, rõ ràng bằng các yếu tố địa vật cố định, các điểm mốc giới và được chuyển vẽ lên bản đồ.

3.2.2.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

UBND huyện Đoan Hùng đã lập xong quy hoạch sử dụng đất của huyện đến năm 2020 và quy hoạch sử dụng đất của 27 xã và 1 thị trấn trên địa bàn.

Hàng năm, dựa vào kết quả điều tra hiện trạng của năm trước, UBND huyện Đoan Hùng đã lập kế hoạch sử dụng đất cho năm sau và thông qua HĐND huyện, làm căn cứ để các xã, thị trấn thực hiện việc bố trí và sử dụng đất.

3.2.2.4. Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo

Công tác thanh tra việc chấp hành chế độ quản lý, sử dụng đất luôn được huyện quan tâm, qua thanh tra, kiểm tra phát hiện những yếu kém, vi phạm trong công tác quản lý, sử dụng đất ở một số xã và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, đưa công tác quản lý đất đai vào nề nếp, khai thác có hiệu quả nguồn tài nguyên đất, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội.

3.2.2.5. Đo đạc, thành lập bản đồ địa chính

Hiện nay, có thị trấn Đoan Hùng được đo đạc địa chính chính quy năm 2002. Ngoài ra còn 3 xã là: xã Quế Lâm, xã Bằng Doãn, xã Phúc Lai được đo đạc địa chính chính quy năm 2010. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, cấp huyện năm 2016 đã được lập, trên cơ sở đó những biến động trong quá trình sử dụng đất được cập nhật trên bản đồ.

3.2.2.6. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong công tác quản lý nhà nước về đất đai thì huyện ủy - UBND huyện Đoan Hùng coi công tác cấp giấy chứng nhận là công việc quan trọng và thường xuyên phải thực hiện. Theo số liệu thống kê tại Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện Đoan Hùng, tổng số hộ đất ở là 27.984 hộ , trong đó số hộ đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận là 27.422 hộ. Trong số hộ chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhiều nguyên nhân khác nhau như: lấn, chiếm đất công,

chuyển mục đích sai quy định, không phù hợp quy hoạch đất ở, đang có tranh chấp, khiếu kiện, ngoài ra còn có các nguyên nhân khác như: đo bao bản đồ, không có ô thửa trên bản đồ, mất giấy tờ gốc, chủ đi vắng không kê khai… Tính đến hết năm 2016, toàn huyện Đoan Hùng đã cấp được 26.791 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đạt 97,70% số hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại bảng 3.3

Bảng 3.3: Bảng tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Đoan Hùng đến hết năm 2016

TT	Tên đơn vị hành chính	Tổng số hộ đất ở	Số hộ đất đủ điều kiện cấp GCN	Số giấy chứng nhận đã cấp	Tỷ lệ (đã cấp đối với hộ đất đủ điều kiện)%
1	Bằng Doãn	850	838	691	82,45
2	Bằng Luân	1390	1373	1300	94,68
3	Ca Đình	759	726	684	94,21
4	Chân Mộng	961	941	941	100
5	Chí Đám	1800	1762	1762	100
6	Đại Nghĩa	880	866	856	98,84
7	Đông Khê	470	442	436	98,64
8	Hùng Long	780	760	686	90,26
9	Hùng Quan	1057	1038	938	90,37
10	Hữu Đô	580	567	567	100
11	Minh Tiến	720	695	695	100
12	Minh Lương	715	700	690	98,57
13	Minh Phú	1210	1186	1186	100
14	Nghinh Xuyên	930	909	893	98,24
15	Ngọc Quan	1690	1674	1620	96,77
16	Phong Phú	655	638	638	100
17	Phú Thứ	475	460	460	100
18	Phúc Lai	924	907	890	98,13
19	Phương Trung	430	414	414	100
20	Quế Lâm	1066	1045	1035	99,04
21	Sóc Đăng	980	960	960	100
22	Tây Cốc	1650	1628	1590	97,67
23	TT Đoan Hùng	1849	1830	1830	100
24	Tiêu Sơn	1160	1142	1142	100
25	Vân Du	1063	1041	1041	100
26	Vân Đồn	1060	1040	1029	98,94
27	Vụ Quang	960	935	925	98,93
28	Yên Kiện	920	905	892	98,56
	Tổng	**27.984**	**27.422**	**26.791**	**97,70**

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đoan Hùng)

Qua số liệu cấp giấy chứng nhận tại bảng 3.3 thì huyện Đoan Hùng đã cơ bản hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đạt 97,70% so với các thửa đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất và đạt 95,74% so với tổng số thửa đất. Một số xã đã hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với các trường hợp đủ điều kiện, đang kiểm tra rà soát đối với các trường hợp chưa đủ điều kiện.

Nhìn chung, huyện Đoan Hùng đã thực hiện tốt công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất, đồng thời xác lập cho người sử dụng đất các quyền của mình đối với thửa đất, từ đó người sử dụng đất yên tâm đầu tư sản xuất kinh doanh lâu dài. Ngoài ra, nhờ có giấy chứng nhận các hộ gia đình, cá nhân có thể vay vốn làm ăn, để phát triển kinh tế, nâng cao đời sống xã hội, Vì vậy, số lượng giao dịch bảo đảm bằng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày càng tăng. Giấy chứng nhận QSD đất cũng chính là cơ sở để người sử dụng đất thực hiện các QSD đất và đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tháng 12/2016, UBND huyện Đoan Hùng đã giao UBND xã, thị trấn rà soát các trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với đất ở. Kết quả rà soát cho thấy trên địa bàn huyện Đoan Hùng có 1193 trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, trong đó: 631 trường hợp đủ điều kiện đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất; 562 trường hợp chưa đủ điều kiện đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất.

UBND huyện Đoan Hùng đã chỉ đạo UBND xã, thị trấn tuyên truyền, hướng dẫn các trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất thực hiện việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSD đất, làm cơ sở để giao kế hoạch năm 2017 (việc tuyên truyền, hướng dẫn được lập thành biên bản với từng trường hợp).

UBND huyện Đoan Hùng đã tổ chức các buổi tập huấn tuyên truyền về công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất cho chủ tịch UBND các xã, thị trấn; cán bộ địa chính xã, thị trấn; Bí thư chi bộ, trưởng thôn, trưởng ban công tác mặt trận của

thôn, tổ dân phố.

3.2.2.7. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính

Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính củatừ những năm trước đây còn buông lỏng, chưa được chú trọng nên hiện tại toàn bộ hệ thống hồ sơ địa chính như bản đồ, sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận, sổ đăng kư biến động đất đai chưa được cập nhật thường xuyên liên tục nên rất khó cho việc tra cứu.

Từ khi Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng được thành lập từ năm 2012 đến nay, việc lập và quản lý hồ sơ địa chính mới được thực hiện nhưng chưa đầy đủ. Hiện tại VPĐKQSDĐ chỉ có lưu trữ bản đồ giải thửa 299 và bản đồ đo đạc năm 1994, 1995 do Sở địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) lập và bàn giao năm 1996 bản giấy, chưa được số hóa. Bản đồ lập năm 1996 cũng là cơ sở để cấp giấy chứng nhận và chỉnh lý biến động cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn. Các sổ sách như: sổ mục kê do các xã, thị trấn lập hiện lưu trữ tại các xã, thị trấn. Sổ cấp giấy chứng nhận được lập và theo dõi từ năm 2011 tới nay, còn từ năm 2011 trở về trước do UBND các xã, thị trấn lập và quản lý. Sổ địa chính, sổ đăng ký biến động mới được cập nhật trong một vài năm gần đây.

Công tác chỉnh lý biến động trên hồ sơ địa chính chưa được thực hiện đồng bộ cụ thể trên các sổ và bản đồ chưa có sự trùng khớp, chưa thống nhất còn sai lệch nhiều so với thực tế. Một trong những nguyên nhân trên là do khối lượng công việc phải chỉnh lý nhiều tuy nhiên đội ngũ cán bộ địa chính xã hiện nay vừa thiếu về nhân lực và trình độ vì vậy công tác cập nhật chỉnh lý biến động chưa được thực hiện thường xuyên do đó các thông tin trong hồ sơ địa chính chưa đủ để cung cấp thông tin cho thị trường bất động sản. Vì vậy, cần phải hoàn thiện hồ sơ địa chính để tạo ra một hệ thống cơ sở thông tin đầy đủ để phục vụ quá trình quản lý nhà nước về đất đai và quản lý thị trường quyền sử dụng đất.

3.2.3. *Công tác đăng ký biến động về đất đai tại huyện Đoan Hùng*

Khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực hay pháp luật đất đai cho phép người sử dụng đất được thực hiện quyền sử dụng thời cũng tăng được nguồn thu cho ngân sách Nhà nước đã thực sự đáp ứng được nhu cầu của đại đa số dân khi có nhu cầu về đất nông nghiệp, đất ở và đất sản xuất kinh doanh; tạo cơ sở pháp lý cho người sử dụng đất chủ động đầu tư, năng động hơn trong sử dụng đất, đồng thời cũng tăng được nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

Sau khi UBND huyện Đoan Hùng ban hành Quyết định số: 68/QĐ-UB ngày 11/11/2011 về việc thành lập VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng (nay là Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường) là đơn vị sự nghiệp có thu thực hiện chức năng dịch vụ hành chính công, giúp phòng Tài nguyên và Môi trường làm đầu mốithực hiện việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai, nhà như: chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thừa kế, thế chấp, thực hiện nghĩa vụ tài chính… thì việc tiếp nhận hồ sơ thực hiện các quyền của người sử dụng đất đã được quản lý.

Tổng hợp số liệu hồ sơ đăng ký biến động trong một số lĩnh vực về đất đai tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng từ năm 2012 đến năm 2016 được thể hiện trong bảng 3.4.

Qua bảng 3.4 cho thấy: Từ năm 2012 đến năm 2016, huyện Đoan Hùng đã tiếp nhận và giải quyết 27699 hồ sơ trong một số lĩnh vực như: Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, Quyền sử dụng đất, quyền sở hữunhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong đó, số lượng hồ sơ giao dịch đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất ,quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đấtlà cao nhất, đạt 11481 hồ sơ, chiếm 41,75% . Năm 2016, là năm có số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất là cao nhất đạt 3166 hồ sơ chứng tỏ nhu cầu vay vốn của người dân trong những năm gần đây liên tục tăng cao.

Bảng 3.4: Kết quả tiếp nhận và giải quyết một số thủ tục hành chính về đất đai giai đoạn 2012 – 2016 tại huyện Đoan Hùng

Đơn vị tính: hồ sơ

TT	Tên thủ tục	Tổng	Năm				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	Đăng ký biến động về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	**7206**	1200	1248	1425	1518	1815
2.	Đăng ký biến động về tặng cho Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	**2027**	318	451	386	417	455
3.	Đăng ký biến động về thừa kế Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	**295**	32	38	70	64	91
4.	Đăng ký thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	**11481**	1558	1840	2276	2641	3166
5.	Xóa đăng ký thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	**6690**	786	1010	1324	1688	1882
6.	**Tổng**	**27699**	**3894**	**4587**	**5481**	**6328**	**7409**

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng)

Giai đoạn 2012-2016 số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chiều hướng tăng dần. Năm 2012 số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng là 1200 hồ sơ , nhưng đến năm 2016 số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng là 1815 hồ sơ gấp hơn 1,5 lần so với năm 2012 chứng tỏ nhu cầu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân ngày càng tăng cao.

Giai đoạn 2012 – 2016, toàn huyện Đoan Hùng đã tiếp nhận và giải quyết 2027 hồ sơ thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã đăng ký biến động theo quy định. Riêng năm 2016, số hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện đăng ký tại VPĐKQSDĐ là 455hồ sơ, tăng gần 1,5 lần so với năm 2009 và các năm sau đều tăng hơn năm trước. Nhận thức về quyền sử dụng đất của người dân đã tăng lên, đặc biệt là nhận thức về quyền tặng cho quyền sử dụng đất trong gia đình từ bố mẹ cho các con, anh chị em ruột cho nhau quyền sử dụng đất.

Từ số liệu trên cho thấy: toàn huyện có 295 hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký theo quy định. Số hồ sơ đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn thấp so với thực tiễn. Song số lượng hồ sơ thừa kế QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện đăng ký ngày càng tăng qua các năm. Năm 2012 chỉ có là 32 hồ sơ, đến năm 2016 là 91 hồ sơ. Người dân ngày càng có ý thức chấp hành pháp luật.

Số lượng hồ sơ giao dịch thế chấp, bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày càng có chiều hướng tăng qua từng năm. Năm 2016, số lượng hồ sơ giao dịch đến làm thủ tục đăng ký tại VPĐKQSDĐ là 1558 hồ sơ, nhưng đến năm 2016 là 3166 hồ sơ, tăng gấp 2,03 lần so với năm 2012. Điều đó cho thấy, các giao dịch thế chấp ngày càng có chiều hướng ra tăng và việc chấp hành pháp luật đăng ký của người dân ngày càng tăng. Có thể nói rằng, đất đai không chỉ là nơi cư trú mà còn là nguồn vốn để đầu tư sản xuất trong xã hội có nền kinh tế ngày càng phát triển. Bên cạnh đó, các Văn bản pháp lý của Nhà nước có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quền thế chấp, của

người sử dụng đất. Các văn bản ngày càng rõ ràng hơn, quy

định rõ về trình tự thủ tục thực hiện và thời gian giải quyết hồ sơ giúp người sử dụng đất thuận thuận tiện khi thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước.

Tuy nhiên, số lượng hồ sơ xóa đăng ký thế chấp lại thấp hơn nhiều so với số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp, đạt 6690 hồ sơ, chiếm 58,27% so với hồ sơ đăng ký thế chấp. Điều này chứng tỏ rằng khả năng trả nợ ngân hàng của người sử dụng đất là thấp.

3.2.4. ***Nhận xét chung về tình hình quản lý, sử dụng và công tác đăng ký biến động về đất đai***

Công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đoan Hùng được sự quan tâm chỉ đạo của Huyện ủy, HĐND và UBND huyện Đoan Hùng, đạt được những kết quả to lớn, tạo nguồn lực quan trọng góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, giữ ổn định an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội trên địa bàn huyện Đoan Hùng. Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, việc quản lý sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng có nhiều chuyển biến tích cực, đi vào nề nếp. Một phần là do các các quy định về thực hiệncác quyền sử dụng đất cụ thể hơn, phù hợp với thực tế.

Công tác đăng ký biến động về đất đai được huyện Đoan Hùng đặc biệt quan tâm, các thủ tục hành chính về đất đai được công khai giúp người sử dụng đất dễ tiếp cận thực hiện. Bên cạnh đó, người sử dụng đất ngày càng quan tâm tới quyền, mong muốn được cơ quan nhà nước chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Ngoài ra, người sử dụng đất cũng muốn được nhà nước bảo đảm các quyền sử dụng đất của mình. Do vậy, việc thực hiện đăng ký các giao dịch về quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước ngày càng có chiều hướng ra tăng.

Tuy nhiên tình hình quản lý sử dụng đất vẫn còn một số tồn tại như sau :

- Một số xã, các thôn quản lý, cho thuê đất nông nghiệp công ích và đất công, vi phạm về thẩm quyền quản lý và cho thuê đất (xã Chí Đám…).
- Một số xã buông lỏng quản lý đất đai, không phát hiện kịp thời, không kiên quyết xử lý dứt điểm các vi phạm về quản lý đất đai như lấn chiếm đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất dẫn đến các vi phạm kéo dài, phát sinh đơn thư

khiếu kiện ở địa phương (xã Quế Lâm, xã Ngọc Quan).

- Tình trạng lấn chiếm đất công nhất là đất nông nghiệp liền kề với khu dân cư diễn ra khá phức tạp, các hộ dân san lấp đất trồng lúa, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất vẫn còn xảy ra. Hàng năm, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đoan Hùng đều tham mưu UBND Huyện Đoan Hùng chỉ đạo nhưng việc chấp hành của các xã - thị trấn có việc còn hạn chế.

3.3. Đánh giá thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2012-2016

3.3.1. *Đánh giá thành phần hồ sơ và quy trình thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng*

3.3.1.1 Đánh giá thành phần hồ sơ việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất so với pháp luật đất đai

Thành phần hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng so với quy định của Pháp luật Đất đai được thể hiện cụ thể trong bảng 3.5.

Bảng 3.5. So sánh thành phần hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng so với quy định của Pháp luật Đất đai

Thành phần hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất	
Theo Pháp luật đất đai (Thông tư 24/2014/TT-BTNMT)	**Thực tế tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ**
1. Đơn đăng ký (theo Mẫu số 01/ĐKTK). 2. Hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định. 3. Giấy chứng nhận.	1. Đơn đăng ký (theo Mẫu số 01/ĐKTK). 2. Hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định. 3. Giấy chứng nhận.

So sánh với Thông tư 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tư pháp –Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc đăng ký

thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2015 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền quản lý của ngành Tài nguyên và Môi trường áp dụng tại VPĐKQSDĐ cấp tỉnh, cấp huyện trên địa bàn tỉnh Phú Thọ (Lĩnh vực Đăng ký giao dịch bảo đảm) thì về thành phần hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất không có sự sai khác gì về thành phần giấy tờ liên. Như vậy về thành phần hồ sơ so với Thông tư 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT thì việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ được thực hiện chặt chẽ, đầy đủ và đúng theo quy định của Pháp luật.

3.3.1.2. Đánh giá quy trình thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất so với pháp luật đất đai.

Tại Thông tư 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tư pháp –Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì quy trình thực hiện được quy định như sau:

1. Sau khi nhận hồ sơ yêu cầu đăng ký, VPĐKQSDĐ kiểm tra hồ sơ yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp có căn cứ từ chối đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP và khoản 1 Điều 9 của Thông tư này thì VPĐKQSDĐ từ chối đăng ký bằng văn bản và chuyển hồ sơ đăng ký, văn bản từ chối đăng ký cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ để trả lại hồ sơ đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện đúng quy định.

3. Đối với trường hợp đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký mà không có căn cứ từ chối đăng ký thì trong thời hạn quy định tại Điều 8 của Thông tư này, VPĐKQSDĐ thực hiện các công việc sau:

a) Ghi nội dung đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký và thời điểm đăng ký theo đúng thứ tự tiếp nhận hồ sơ vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với trường hợp đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã được hình thành và bên thế chấp đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận thì phải thể hiện cụ thể nội dung sau vào Sổ địa

chính, Giấy chứng nhận khi có thay đổi là: *"Tài sản gắn liền với đất đã hình thành, được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và tiếp tục thế chấp (ghi tên tài sản) tại (ghi tên bên nhận thế chấp)";*

b) Sau khi ghi vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận, thì ghi nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) tại Mục *"Chứng nhận của cơ quan đăng ký"* trên Đơn yêu cầu đăng ký.

4. Trường hợp đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, ghi *"Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp"* vào Sổ địa chính và ghi nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) tại Mục "Chứng nhận của cơ quan đăng ký" trên Đơn yêu cầu đăng ký và thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản thế chấp cho các bên cùng nhận thế chấp đã đăng ký trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

Tại Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2015 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền quản lý của ngành Tài nguyên và Môi trường áp dụng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện trên địa bàn tỉnh Phú Thọ (Lĩnh vực Đăng ký giao dịch bảo đảm) thì quy trình thực hiện được quy định cụ thể như sau:

Trình tự thực hiện:

Bước 1: Nộp hồ sơ

Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Bước 2: Cán bộ tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm

- Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký, trường hợp hồ sơ không hợp lệ thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ từ chối nhận hồ sơ đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện theo đúng quy định.

- Ghi thời điểm nhận hồ sơ (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Phiếu tiếp nhận hồ sơ; ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sõ.

- Vào sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Giao cho người yêu cầu đăng ký phiếu tiếp nhận hồ sơ.

- Ghi nội dung đăng ký thế chấp vào Trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; vào Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

- Trình hồ sơ lên Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Bước 3: Trả kết quả

Người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định. Khi đến nhận kết quả người nhận phải xuất trình Phiếu biên nhận hồ sơ. Trường hợp đến nhận thay thì phải có giấy ủy quyền (có xác nhận của cơ quan hoặc UBND cấp xã) và giấy chứng minh nhân dân của người được ủy quyền.

Như vậy, về quy trình thực hiện tại hai quy định trên thì việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng được thực hiện chặt chẽ, đầy đủ và đúng theo quy định của Pháp luật, và được quy định rõ ràng, rành mạch về thủ tục, thời gian cách thức giải quyết của cán bộ VPĐKQSDĐ theo cơ chế một cửa liên thông theo tinh thần cải cách hành chính, đáp ứng và phục vụ đầy đủ và nhanh chóng cho người dân.

3.3.2. *Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012-2016*

Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng được thể hiện ở bảng 3.6.

Bảng 3.6. Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012 - 2016

Đơn vị: hồ sơ

STT	Xã, thị trấn	Tổng số	Năm				
			2012	2013	2014	2015	2016
1	Bằng Doãn	282	35	42	51	62	92
2	Bằng Luân	717	120	125	136	150	186
3	Ca Đình	277	42	40	48	62	85
4	Chân Mộng	363	48	57	68	80	110
5	Chí Đám	685	100	112	145	150	178
6	Đại Nghĩa	137	10	16	25	30	56
7	Đông Khê	166	12	18	21	46	69
8	Hùng Long	371	56	70	75	78	92
9	Hùng Quan	277	46	40	55	68	68
10	Hữu Đô	225	17	25	36	62	85
11	Minh Tiến	297	23	30	58	80	106
12	Minh Lương	253	26	42	56	61	68
13	Minh Phú	300	28	58	61	70	83
14	Nghinh Xuyên	248	20	28	42	68	90
15	Ngọc Quan	691	110	125	146	150	160
16	Phong Phú	498	75	86	100	112	125
17	Phú Thứ	220	15	30	45	60	70
18	Phúc Lai	304	26	46	66	72	94
19	Phương Trung	293	28	50	61	72	82
20	Quế Lâm	593	85	85	120	142	161
21	Sóc Đăng	842	152	155	168	175	192
22	Tây Cốc	730	88	102	152	178	210
23	TT Đoan Hùng	956	166	180	188	200	222
24	Tiêu Sơn	349	36	46	76	86	105
25	Vân Du	361	48	68	78	81	86
26	Vân Đồn	206	25	36	42	48	55
27	Vụ Quang	590	89	92	115	138	156
28	Yên Kiện	250	32	36	42	60	80
Tổng		**11481**	**1558**	**1840**	**2276**	**2641**	**3166**

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng)

Qua bảng 3.6 cho thấy: Từ năm 2012 đến năm 2016, huyện Đoan Hùng đã thực hiện đăng ký 11.481 hồ sơ đăng ký thế chấp,bằng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong đó, năm 2015, 2016 số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp, tăng cao là do thị trường bất động sản biến động mạnh, giá đất tăng cao, số lượng giao dịch lớn, nhu cầu vay vốn để mua đất, kiếm lời nhiều. Các giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày càng gia tăng. Do vậy, việc thực hiện đăng ký thế chấp tại VPĐKQSDĐ huyện cũng tăng theo. Cuối năm 2012, đầu năm 2013 thị trường bất động sản giảm mạnh, giá đất giảm, và các giao dịch thế chấp, cũng giảm nhưng không nhiều, do không bán được đất, người đầu cơ phải sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của mình để thế chấp vay vốn từ các ngân hàng, quỹ tín dụng và các tổ chức, cá nhân bên ngoài khác để kinh doanh, tiêu dùng và quay vòng vốn.

Cũng qua bảng 3.6 cho thấy:

- Lượng hồ sơ đăng ký thế chấp cao nhất các năm từ năm 2012 đến năm 2016 là Thị trấn Đoan Hùng với tổng số hồ sơ là 956 hồ sơ, tiếp theo là các xã Sóc Đăng với 842 hồ sơ, Tây Cốc với 730 hồ sơ, Chí Đám 685 hồ sơ. Đây đều là các xã nằm ở trung tâm, với các vùng phát triển kinh tế của huyện Đoan Hùng.

- Lượng hồ sơ đăng ký thế chấp thấp nhất các năm từ năm 2012 đến năm 2016 là xã Đại Nghĩa với tổng số hồ sơ thế chấp là 137 hồ sơ, tiếp theo là xã Đông Khê với 166 hồ sơ, xã Vân Đồn với 206 hồ sơ. Đây đều là các xã vùng sâu vùng xa, nằm trong khu vực phát triển kinh tế khó khăn của huyện Đoan Hùng.

Năm 2012, Thị trấn Đoan Hùng là đơn vị có số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nhiều nhất với 166 hồ sơ. Đơn vị có hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ít nhất là xã Đại Nghĩa chỉ có 10 hồ sơ.

Năm 2013, Thị trấn Đoan Hùng vẫn là đơn vị dẫn đầu về số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nhiều nhất với 180 hồ sơ. Đơn vị có hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ít nhất là xã Đại Nghĩa chỉ có 16 hồ sơ.

Năm 2014, Thị trấn Đoan Hùng vẫn là đơn vị dẫn đầu về số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nhiều nhất với 188 hồ sơ. Đơn vị có hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ít nhất là xã Đông Khê chỉ có 21 hồ sơ.

Năm 2014, Thị trấn Đoan Hùng vẫn là đơn vị dẫn đầu về số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nhiều nhất với 200 hồ sơ. Đơn vị có hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ít nhất là xã Đại Nghĩa chỉ có 30 hồ sơ.

Năm 2014, Thị trấn Đoan Hùng vẫn là đơn vị dẫn đầu về số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nhiều nhất với 222 hồ sơ. Đơn vị có hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ít nhất là xã Vân Đồn chỉ có 55 hồ sơ.

Bảng 3.7. Tổng hợp tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng giai đoạn 2012-2016

	Đăng ký giao dịch bảo đảm				Cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm
	Tổng số	Chia ra			
		Đăng ký thế chấp	Đăng ký thay đổi	Xóa đăng ký thế chấp	
Số đơn thụ lý	18181	11481	0	6690	10
Số đơn giải quyết	18181	11481	0	6690	10

(Nguồn : Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng)

Từ bảng 3.7 cho thấy 100% số đơn nhận đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm đều được VPĐKQSDĐ của huyện tiếp nhận và giải quyết chứng tỏ trình độ cũng như khả năng giải quyết xử lý công việc của các cán bộ của Văn phòng ngày càng được nâng cao. Số lượng người dân xóa đăng ký thế chấp xong lại đăng ký thế chấp mới. Trong khoảng từ năm 2012 đến năm 2016, VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng đã tiếp nhận 18181 đơn, và đã giải quyết tất cả số đơn đó(trong đó có 6690 đơn xin xóa đăng ký thế chấp, và 11481 đơn xin đăng ký thế chấp).

Từ năm 2012 đến năm 2016, huyện Đoan Hùng đã thực hiện đăng ký 11.481 hồ sơ đăng ký thế chấp, bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp, có chiều hướng tăng qua các năm. Các giao dịch thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diễn ra mạnh mẽ ở khu vực nằm trong các khu trung tâm của huyện.

Ngoài ra, người sử dụng đất ngày càng quan tâm và mong muốn được cơ quan nhà nước bảo đảm các quyền của họ thông qua việc đăng ký thế chấp, bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, hạn chế các rủi ro pháp lý của các hợp đồng giao dịch. Các bên tham gia giao dịch cũng mong muốn biết được các thông tin liên quan đến thửa đất họ đang thực hiện giao dịch. VPĐKQSDĐ huyện chính là nơi cung cấp các thông tin nhà đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn. Vì vậy, việc thực hiện đăng ký các giao dịch thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại VPĐKQSDĐ huyện ngày càng nhiều. Hơn nữa, các thủ tục đăng ký thế chấp, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày càng đơn giản, thuận tiện, thời gian giải quyết nhanh hơn (từ 3 ngày giảm xuống còn 1 ngày làm việc). Điều này cho thấy, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước đối với các giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày càng rõ rệt.

3.3.3. ***Đánh giá thực trạng giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại các xã, thị trấn nghiên cứu***

3.3.3.1. Tình hình thực hiện giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất giai đoạn 2012-2016 tại các xã, thị trấn nghiên cứu.

Kết quả điều tra tình hình thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại 3 xã và 1 thị trấn nghiên cứu được thể hiện tại bảng 3.8.

Bảng 3.8. Kết quả điều tra tình hình thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại 3 xã và 1 thị trấn nghiên cứu đượ

Đơn vị tính: hồ sơ

TT	Các xã, thị trấn nghiên cứu	Chỉ tiêu	
		Giao dịch thế chấp QSD đất tại VPĐKQSDĐ	Giao dịch thế chấp QSD đất tại Ngân hàng, quỹ tín dụng
1	Tây Cốc	730	730
2	Hùng Quan	277	277
3	Vụ Quang	590	590
4	TT Đoan Hùng	956	956
Tổng cộng		2553	2553

(Nguồn: Tổng hợp từ điều tra thực tế)

Kết quả ở bảng 3.8 cho thấy: Giai đoạn 2012 - 2016 có 2553 trường hợp thực hiện giao dịch thế chấp bằng Quyền sử dụng đất được thực hiện đăng ký tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng. Đa số các hộ gia đình, các nhân thực hiện giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất đạt 2553 hồ sơ, đạt 100% số hồ sơ tham gia giao dịch. Trong đó, Thị trấn Đoan Hùng có số lượng hồ sơ giao dịch thế chấp nhiều nhất đạt 956 hồ sơ, chiếm 37,45% tổng số hồ sơ giao dịch của các xã nghiên cứu. Xã Tây Cốc có số lượng hồ sơ giao dịch thế chấp là 730 hồ sơ, chiếm 28,59% tổng số hồ sơ giao dịch của các xã nghiên cứu. Xã Vụ Quang có số lượng hồ sơ giao dịch thế chấp là 590 hồ sơ, chiếm 23,11% tổng số hồ sơ giao dịch của các xã nghiên cứu. Xã Hùng Quan có số lượng giao dịch thế chấp thấp nhất so với 3 xã và 1 thị trấn còn lại, chỉ có 277 hồ sơ, chiếm 10,85% tổng số hồ sơ giao dịch thực hiện đăng ký tại VPĐKQSDĐ huyện.

Cũng từ bảng trên cho thấy, toàn bộ giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất đều được thực hiện tại các ngân hàng, quỹ tín dụng và được đăng ký tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng, không có trường hợp nào thực hiện thế chấp tại hiệu cầm đồ.

Để đánh giá được việc thực hiện các giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn, chúng tôi đã điều tra 200 hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại 3 xã và 1 thị trấn. Kết quả điều tra ý kiến người dân được thể hiện tại bảng 3.9.

Bảng 3.9. Ý kiến người dân về mức vay vốn và thủ tục thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu

Đơn vị tính: Tỉ lệ %

TT	Danh mục	Tổng số	Các xã nghiên cứu			
			Tây Cốc	Hùng Quan	Vụ Quang	TT Đoan Hùng
1	Có nên thực hiện đăng ký thế chấp tại VP ĐKQSDĐ hay không?	200	50	50	50	50
	Có		100,00	100,00	100,00	100,00
	Không		0,00	0,00	0,00	0,00
2	Thủ tục thế chấp tại VPĐKQSDĐ	200	50	50	50	50
	Tốt		100,00	92,00	92,00	100,00
	Chưa tốt		0,00	8,00	8,00	0,00
3	Có nên cải cách thủ tục hành chính tại VPĐKQSDĐ không?	200	50	50	50	50
	Có nên		100,00	100,00	100,00	100,00
	Không nên		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Thủ tục thế chấp tại Ngân hàng, quỹ tín dụng	200	50	50	50	50
	Tốt		84,00	92,00	84,00	92,00
	Chưa tốt		16,00	8,00	16,00	8,00
5	Ngân hàng, quỹ tín dụng cho người dân vay vốn	200	50	50	50	50
	Dưới 30% giá trị quyền SDĐ		8,00	36,00	12,00	0,00
	Từ 30% - 70% giá trị quyền SDĐ		88,00	60,00	76,00	96,00
	Trên 70% giá trị quyền SDĐ		4,00	4,00	12,00	4,00
6	Nguyện vọng được vay vốn theo giá trị QSDĐ	200	50	50	50	50
	Trên 70%		88,00	88,00	100,00	100,00
	Từ 30 – 70%		12,00	12,00	0,00	0,00
	Dưới 30%		0,00	0,00	0,00	0,00
7	Có nên cải cách thủ tục hành chính tại ngân hàng không?	200	50	50	50	50
	Có nên		100,00	100,00	100,00	100,00
	Không nên		0,00	0,00	0,00	0,00

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra từ các hộ dân)

Từ bảng 3.9 cho thấy: 96% hộ gia đình, cá nhân cho rằng, thủ tục thế chấp, tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng là tốt và nhanh chóng; 4% hộ gia đình, cá nhân cho rằng, thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng còn chưa tốt do phải đi lại nhiều lần,một số cán bộ trẻ tiếp nhận hướng dẫn chưa kỹ, chưa đầy đủ và khi đến làm thủ tục đăng ký còn phải chờ đợi tương đối lâu. Một số hộ gia đình, cá nhân cho rằng việc cung cấp thông tin địa chính từ VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng chưa rộng rãi. Tuy nhiên, tất cả 100% hộ gia đình, cá nhân có ý kiến nên làm thủ tục đăng ký thế chấp tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng, vì là cơ quan nhà nước nên yên tâm hơn.

Các hộ gia đình, cá nhân đều có ý kiến thủ tục hành chính về đăng ký thế chấp vẫn còn phức tạp, nhiều giấy tờ. 100% ý kiến cho rằng nên cải cách thủ tục hành chính tại VPĐKQSDĐ huyện giảm bớt một số khâu không cần thiết như: không nên công chứng hộ khẩu, chứng minh nhân dân, chỉ cần phô tô và mang theo bản gốc để cán bộ một cửa kiểm tra đối chiếu là được. Nhiều ý kiến cho rằng nên cải cách cán bộ tiếp nhận tại một cửa sao cho chuyên nghiệp hơn, giải thích dễ hiểu hơn để tránh phải đi lại, phiền hà. Bên cạnh đó, người dân ngày càng quan tâm hơn đến việc thực hiện các thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước và họ cũng mong muốn cơ quan nhà nước ngày càng văn minh hơn, hiện đại hơn trong việc giải quyết các thủ tục hành chính, đáp ứng được đông đảo nguyện vọng của nhân dân.

Về thủ tục thế chấp để vay vốn tại các ngân hàng, quỹ tín dụng, có 88% hộ gia đình, cá nhân cho rằng thủ tục vay vốn tại ngân hàng là tốt, thuận tiện, rõ ràng; 12% số hộ gia đình, cá nhân cho rằng thủ tục vay vốn tại ngân hàng phức tạp, phiền hà quá nhiều giấy tờ để chứng minh nguồn tài chính. Do vậy, có những hộ gia đình, cá nhân chỉ cần một vài trăm triệu để làm vốn nhưng không có đủ khả năng để vay vốn ngân hàng, quỹ tín dụng nên đã đem toàn bộ tài sản nhà đất của gia đình thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đi làm thủ tục thế chấp, bảo lãnh cho một công ty nào đó để vay vốn ngân hàng, quỹ tín dụng dưới hình thức là nhờ công ty đó đứng ra vay vốn.

Qua điều tra ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân cho biết thường ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức từ 30% đến 70% giá trị sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và mức dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất, còn mức trên 70% giá trị quyền sử dụng đất là rất ít. Trong khi đó, đa số các hộ gia đình, cá nhân đều có nguyện vọng muốn được ngân hàng cho vay vốn với mức trên 70% giá trị quyền sử dụng đất. Chỉ có 6% ý kiến muốn vay với mức từ 30% - 70% giá trị quyền sử dụng đất. Không có hộ nào muốn vay với mức dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất. Đặc biệt là xã Vụ Quang thì họ mong muốn được vay nhiều vốn hơn để phục vụ việc chăn nuôi lợn của xã.

Cũng qua điều tra cho thấy: Các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu vay vốn đều mong muốn nên cải cách các thủ tục hành tại ngân hàng, quỹ tín dụng cho đơn giản hơn, giảm bớt các giấy tờ như: hóa đơn, các giấy tờ chứng minh nguồn tài chính.., thủ tục thực hiện tại ngân hàng cần nhanh gọn hơn, làm sao cho tất cả các hộ dân có tài sản thế chấp đều vay vốn được từ ngân hàng, quỹ tín dụng.

Để làm rõ hơn việc thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất chúng tôi đã tiến hành điều tra một số ngân hàng và quỹ tín dụng đóng trên địa bàn như:

- Ngân hàng AGRIBANK Phú Thọ- CN huyện Đoan Hùng;
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- CN huyện Đoan Hùng;
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- CN huyện Đoan Hùng;
- Quỹ tín dụng nhân dân Thị trấn Đoan Hùng;
- Quỹ tín dụng nhân dân xã Vân Du;
- Quỹ tín dụng nhân dân xã Hùng Long.

Kết quả tổng hợp ý kiến của các cán bộ ngân hàng về mức cho vay, thủ tục thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữunhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện bảng 3.10.

Tổng hợp số liệu từ bảng 3.10 cho thấy, toàn bộ các giao dịch thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để vay vốn từ ngân hàng và quỹ tín dụng đều thực hiện đăng ký tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện, kết quả điều tra cho thấy có 91,11% ý kiến của cán bộ tín dụng trực tiếp làm các thủ tục đằng ký thế chấp cho rằng thủ tục đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện là đơn giản, còn lại 8,89% ý kiến cho rằng, thủ tục đăng ký thế chấp phức tạp. Mặc dù vậy, 100% số cán bộ tín dụng được điều tra cho rằng nên thực hiện đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện.

Bảng 3.10. Kết quả điều tra về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất của 1 số ngân hàng, quỹ tín dụng trên địa bàn huyện Đoan Hùng

STT	Danh mục	Tổng số		Các ngân hàng, quỹ tín dụng											
		Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Ngân hàng AGRIBANK Phú Thọ-CN huyện Đoan Hùng		Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		Quỹ tín dụng nhân dân TT Đoan Hùng		Quỹ tín dụng nhân dân xã Vân Du		Quỹ tín dụng nhân dân xã Hùng Long	
				Phiếu điều tra	Tỷ lệ %	Phiếu điều tra	Tỷ lệ %	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**														
	- Dưới 30% giá trị quyền SDĐ	**7**	**15,56**	1	10,00	1	10,00	1	10,00	1	20,00	2	40,00	1	20,00
	- Từ 30% - 70% giá trị quyền SDĐ	**34**	**75,56**	7	70,00	8	80,00	8	80,00	4	80,00	3	60,00	4	80,00
	- Trên 70% giá trị quyền SDĐ	**4**	**8,88**	2	20,00	1	10,00	1	10,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.	**Căn cứ để ngân hàng cho vay**														
	- Giá trị nhà đất	**45**	**100,00**	10	100,00	10	100,00	10	100,00	5	100,00	5	100,00	5	100,00
	- Khả năng thanh toán của khách hàng	**45**	**100,00**	10	100,00	10	100,00	10	100,00	5	100,00	5	100,00	5	100,00
3.	**Thủ tục đăng ký thế chấp tại VPĐKQSDĐ**														
	- Đơn giản	**41**	**91,11**	9	90,00	9	90,00	9	90,00	4	80,00	5	100,00	5	100,00
	- Phức tạp	**4**	**8,89**	1	10,00	1	10,00	1	10,00	1	20,00	0	0,00	0	0,00
	- Khác	**0**	**0,00**	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
4.	**Có nên thực hiện đăng ký thế chấp tại Văn phòng ĐKQSDĐ hay không?**														
	- Có	**45**	**100,00**	10	100,00	10	100,00	10	100,00	5	100,00	5	100,00	5	100,00
	- Không	**0**	**0,00**	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	- Khác	**0**	**0,00**	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra cán bộ ngân hàng, cán bộ quỹ tín dụng)

Cũng qua điều tra, các ngân hàng cho các hộ gia đình, cá nhân vay vốn cơ bản đều có mức cho vay tương đối giống nhau. Có 15,56% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; 75,56% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức từ 30% đến 70% giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 8,88% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức trên 70% giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, mức ngân hàng chủ yếu cho các hộ gia đình, cá nhân vay ở mức từ 30% đến 70% giá trị quyền sử dụng đất. Lý do các ngân hàng, quỹ tín dụng chỉ cho các hộ gia đình, cá nhân vay như vậy là vì các ngân hàng, quỹ tín dụng còn tính đến yếu tố bảo đảm khả năng thu hồi vốn trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm khi các hộ gia đình, cá nhân không có khả năng trả nợ.

Trên thực tế, tâm lý chung của người sử dụng đất khi đi vay vốn là muốn vay được số vốn lớn để sản xuất, kinh doanh, tiêu dùng. Trong khi đó theo quy định các ngân hàng, tổ chức tín dụng chỉ cho vay số tiền tối đa bằng 70% giá trị tài sản thế chấp, đã được xác định và ghi trên hợp đồng. Bên cạnh đó, theo quy định thì số tiền mà các tổ chức tín dụng cho hộ gia đình, cá nhân vay tối đa bằng 70% giá trị tài sản thế chấp, bão lãnh đã được xác định và ghi trên hợp đồng nhưng số tiền thực tế đa số các hộ gia đình, cá nhân được thực vay chỉ bằng 30% đến 40% giá trị của tài sản đem đảm bảo, do vậy người dân vẫn chịu thiệt thòi khi thế chấp.

Ngoài ra, một yếu tố để người sử dụng đất bị thiệt thòi là do bị ép trong khi đang cần vốn để sản xuất, kinh doanh hay giải quyết khó khăn trong cuộc sống. Một vấn đề đặt ra là các hộ dân này bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn và thực tế có rất nhiều nguy cơ có thể làm cho người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Do đó, khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở 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.

Vì vậy, việc quy định tài sản thế chấpbảo lãnh là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân là đối tượng phải đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận đã thực sự phát huy được hiệu quả. Các quy định đó đã có tác dụng tích cực trong việc quản lý và công khai hóa các thông tin về giao dịch thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở 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, bảo lãnh, 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.

3.3.3.2. Tình hình thực hiện các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại các xã, thị trấn nghiên cứu

Theo Điều 326 Bộ Luật dân sự 2015: cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Ta có thể hiểu cầm cố nhà ở và tài sản gắn liền với đất là việc bên cầm cố chuyển giao tài sản kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất của mnh cho bên nhận cầm cố cầm giữ để thực hiện nghĩa vụ dân sự như vay tiền, hay thực hiện một thỏa thuận nào đó… Tại Điều 3 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 cũng giải thích bên nhận bảo đảm gồm: bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên nhận bảo lãnh, tổ chức tín dụng trong trường hợp tín chấp, bên có quyền được ngân hàng thanh toán trong trường hợp ký quỹ. Như vậy trừ trường hợp tín chấp, bên nhận bảo đảm phải là tổ chức tín dụng còn các trường hợp khác, bên nhận bảo đảm vẫn có thể là cá nhân. Theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ- CP thì các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng bắt buộc phải đăng ký. Việc đăng ký giao dịch cầm cố được thực hiện khi người sử dụng đất có yêu cầu và cũng được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 83/2010/NĐ- CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tổng hợp số liệu điều tra tình hình thực hiện giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại bảng 3.11.

Bảng 3.11: Tình hình thực hiện cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2012 - 2016

Đơn vị: vụ

STT	Các xã, thị trấn nghiên cứu	Số vụ giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện tại hiệu cầm đồ	Tỷ lệ %
1	Tây Cốc	10	25,00
2	Hùng Quan	3	7,50
3	Vụ Quang	7	17,50
4	TT Đoan Hùng	20	50,00
Tổng cộng		**40**	

(Nguồn: Tổng hợp từ điều tra thực tế)

Qua số liệu điều tra tại bảng 3.11 cho thấy: các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thông qua giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở 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 QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất thông qua giấy chứng nhận QSD đất, còn nhà ở và tài sản gắn liền với đất do các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng. Ngoài ra, để vay được vốn từ các ngân hàng, quỹ tín dụng đòi hỏi các hộ gia đình, cá nhân phải có giấy tờ, thủ tục chứng minh nguồn tài chính và khả năng trả nợ rất phức tạp nên nhiều hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện để vay được vốn ngân hàng. Trong khi đó, vay tại các hiệu cầm đồ thường có mức lãi suất cao hơn nhiều so với ngân hàng và quỹ tín dụng nhưng người dân vẫn vay vì trong ngắn hạn việc vay tại các hiệu cầm đồ đã đáp ứng được phần nào về vốn để giải quyết được các công việc trước mắt của họ.

Theo quy định, các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng bắt buộc phải đăng ký. Vì vậy, từ năm 2012 đến nay không có trường hợp nào thực hiện đăng ký tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng.

Từ số liệu bảng trên cho thấy: Trong các xã, thị trấn nghiên cứu có 40 trường hợp thực hiện giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Để đánh giá được việc thực hiện các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn, chúng tôi đã điều tra một số hộ gia đình, cá nhân đang thực hiện giao dịch cầm cố. Kết quả được thể hiện tại bảng 3.12.

Bảng 3.12: 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 nghiên cứu giai đoạn 2012–2016

TT	Danh mục	Tổng số		Các xã, thị trấn nghiên cứu							
				Xã Tây Cốc		Xã Hùng Quan		Xã Vụ Quang		TT Đoan Hùng	
		Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	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 Văn phòng ĐKQSDĐ:										
	- Có làm	0	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00
	- Không làm	200	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00
2	Các giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thường thực hiện tại đâu?										
	- Ngân hàng, tổ chức tín dụng	0	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00
	- Hiệu cầm đồ	200	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00
3	Mức cho vay và lãi suất tại hiệu cầm đồ so với ngân hàng, tổ chức tín dụng										
	- Cao hơn	200	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00
	- Thấp hơn	0	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00
4	Có nên thực hiện Đăng ký giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại VPĐKQSD đất hay không?										
	- Có nên	164	82,00	40/50	80,00	40/50	80,00	40/50	80,00	44/50	88,00
	- Không nên	36	18,00	10/50	20,00	10/50	20,00	10/50	20,00	6/50	12,00
5	Lý do Đăng ký tại VPĐKQSDĐ										
	- Hạn chế rủi ro	160	80,00	46/50	92,00	40/50	80,00	35/50	60,00	44/50	88,00
	- Hạn chế lãi suất	40	20,00	4/50	8,00	10/50	20,00	15/50	40,00	06/50	12,00

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra các hộ dân)

Từ bảng 3.12 cho thấy:

Có 100% ý kiến hộ gia đình, cá nhân được hỏi đều cho rằng không thực hiện đăng ký giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại VPĐKQSDĐ huyện 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 quyền QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thông qua giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, trong tổng số 200 hộ gia đình, cá nhân được hỏi thì có tới 164 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 VPĐKQSDĐ huyện để bảo đảm về mặt pháp lý cho các bên tham gia giao dịch, hạn chế rủi ro. Còn lại, có 36 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, 160 ý kiến đại đa số hộ gia đình cá nhân cho rằng làm thủ tục đăng ký tại VPĐKQSDĐ sẽ hạn chế rủi ro pháp lý, có 40 ý kiến cho rằng làm thủ đăng ký sẽ hạn chế được lãi suất. Thực tế, các giao dịch cầm cố tài sản là nhà đất thường được thực hiện theo hình thức sau:

Các hộ gia đình, cá nhân do cần vốn để sản xuất kinh doanh hay đầu cơ trong thời gian ngắn, không có đủ điều kiện để được vay vốn ngân hàng, tổ chức tín dụng nên đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của mình đi cầm cố tại các hiệu cầm đồ để được vay vốn cao và với mức lãi suất cũng rất cao được tính theo ngày. Hình thức cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các hộ gia đình, cá nhân để vay tiền tại các hiệu cầm đồ thường là ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và giao lại giấy chứng nhận (bản gốc) cho chủ cầm đồ. Nếu trong thời hạn quy định, người cầm cố tài sản không trả được nợ theo như thỏa thuận thì chủ hiệu cầm đồ sẽ đem bán tài sản mà người cầm cố đã cầm cố (thông qua hợp đồng ủy quyềnđịnh đoạt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất) mà không cần hỏi ý kiến của chủ tài sản (người cầm cố). Vì vậy, thực tế có nhiều người sử dụng đất đang trực tiếp quản lý sử dụngnhà đất nhưng toàn bộ tài sản nhà đất của họ đã được chuyển nhượng sang tên người khác mà họ không biết. Việc cầm cố nhà ở và tài sản gắn liền với đất thông qua việc (thông qua hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất) là rất nguy hiểm, có nhiều hộ gia đình, cá nhân đã mất hết nhà đất do thiếu hiểu biết.

Bên cạnh đó, cũng có một số người đi cầm cố với mục đích "lừa đảo", họ biết giấy chứng nhận của hộ không còn gia trị pháp lý nữa, đã bị cơ quan nhà nước ra quyết định, thu hồi, hủy bỏ nhưng hộ vẫn thực hiện giao dịch dân sự thông qua việc đem giấy chứng nhận đó đến các hiệu cầm đồ để cầm cố vay tiền. Hoặc cũng có trường hợp các hộ gia đình cá nhân lợi dụng làm các phôi bìa giả tại các thửa đất ảo, không có trên thực tế. Các bên thực hiện các giao dịch cầm cố tay với nhau không thực hiện chứng thực tại cơ quan công chứng và không đăng ký tại VPĐKQSDĐ huyện, bên nhận cầm cố không nắm bắt được các thông tin về thửa đất cũng như giá trị pháp lý của giấy chứng nhận đang giao dịch. Do đó, đã phát sinh đơn thư khiếu kiện, tranh chấp hợp đồng, tình trạng "lừa đảo" trong các giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thông qua giấy chứng nhận ngày càng nhiều và nằm ngoài sự kiểm soát của cơ quan nhà nước và tình trạng này đang có chiều hướng gia tăng trong giai đoạn hiện nay.

Ngoài ra, do không thực hiện đăng ký, nên một thửa đất có thể thửa hiện được nhiều giao dịch dân sự như: đã nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng lại đem tài sản đó kèm theo giấy chứng nhận đi cầm cố để vay tiền hoặc đã cầm cố tài sản, giấy chứng nhận đó rồi nhưng lại đến VPĐKQSDĐ huyện khai báo là bị mất và đề nghị cấp lại giấy chứng nhận. Cũng xuất phát từ quy định của Bộ Luật dân sự năm 2015, tất cả các giao dịch dân sự là sự thỏa thuận cả hai bên và tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình trước pháp luật và giao dịch cầm cố không thuộc đối tượng phải đăng ký. Do vậy, các giao dịch dân sự này thường có rủi ro rất cao.

Tóm lại, các giao dịch cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở 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 thực 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.

3.3.3.3. Tình hình thực hiện các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các xã, thị trấn nghiên cứu

Tổng hợp tình hình thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Đoan Hùng từ năm 2012 đến năm 2016 được thể tại bảng 3.14:

Bảng 3.13: Tình hình thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2012 - 2016

Đơn vị: vụ

STT	Chỉ tiêu	Tổng cộng	Các xã nghiên cứu			
			Tây Cốc	*Hùng Quan*	*Vụ Quang*	*TT Đoan Hùng*
1	Các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất thực hiện đăng ký tại VP ĐKQSDĐ	0	0	0	0	0
2	Các giao dich đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất thực hiện tại VPCC hoặc Phòng công chứng	25	9	2	3	11
3	Các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất thực hiện tại nhà	80	22	8	15	35
	Tổng cộng	105	31	10	18	46

(Nguồn: Tổng hợp từ điều tra thực tế) Từ số liệu bảng trên ta thấy: Tổng số giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 3 xã và 1 thị trấn nghiên cứu nghiên cứu từ năm 2012 đến năm 2016 là 80 vụ. Trong đó thị trấn Đoan Hùng có số lượng giao dịch đặt cọc là lớn nhất, đạt 35 vụ, chiếm 43,75 % tổng số giao dịch. Xã Hùng Quan có số lượng giao dịch đặt cọc là ít nhất, chỉ có 8 vụ, chiếm 10% tổng số giao dịch.

Các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chủ yếu được thực hiện tại nhà. Tuy nhiên, tất cả các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều không thực hiện đăng ký tại VPĐKQSDĐ huyện Đoan Hùng do đây là thủ tục không bắt buộc phải đăng ký.

Để đánh giá được việc thực hiện các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn, chúng tôi đã điều tra 200 hộ gia đình, cá nhân tại 3 xã và 1 thị trấn nghiên cưu nghiên cứu. Kết quả được thể hiện tại bảng 3.14:

Bảng 3.14: Ý kiến người dân về giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2012 - 2016

TT	Danh mục	Tổng số		Các xã, thị trấn nghiên cứu							
		Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Xã Tây Cốc		Xã Hùng Quan		Xã Vụ Quang		TT Đoan Hùng	
				Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)	Phiếu điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất có thực hiện đăng ký tạo VPĐKQSD đất hay không										
	- Có làm	0	0,00	0/50	0,00	0/50	0,00	0/50	0.00	0/50	0,00
	- Không làm	200	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00	50/50	100,00
2	Hợp đồng đặt coc được thực hiện tại đâu?										
	- Tại các phòng công chứng, văn phòng công chứng	20	10,00	8/50	16,00	02/50	4,00	04/50	8,00	06/50	12,00
	- Tại nhà	180	90,00	42/50	84,00	48/50	96,00	46/50	92,00	44/50	88,00
3	Lý do giao dịch đặt cọc thực hiện tại nhà										
	- Thuận tiện	172	86,00	46/50	92,00	38/50	76,00	48/50	96,00	42/50	84,00
	- không thuận tiện	28	14,00	04/50	8,00	12/50	24,00	02/50	4,00	08/50	16,00
4	Có nên thực hiện hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng hay không?										
	- Có nên	156	78,00	40/50	80,00	38/50	76,00	36/50	72,00	42/50	84,00
	- Không nên	44	22,00	10/50	20,00	12/50	24,00	14/50	28,00	08/50	16,00
5	Có nên thực hiện đăng ký giao dịch đặt cọc tại VPĐKQSD đất hay không?										
	- Có nên	156	78,00	40/50	80,00	38/50	76,00	36/50	72,00	42/50	84,00
	Không nên	44	22,00	10/50	20,00	12/50	24,00	14/50	28,00	08/50	16,00
	Tổng cộng										

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra)

Từ bảng 3.14 cho thấy: 100% hộ gia đình, cá nhân cho rằng không làm thủ tục đăng ký giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại VPĐKQSDĐ huyện. Các hộ gia đình, cá nhân đều cho rằng hình thức đặt cọc chỉ là làm tin nên thường viết giấy tờ tay cho nhau thông qua người môi giới đất làm chứng. Trong 200 hộ gia đình, cá nhân được hỏi thì có 180 hộ gia đình, cá nhân cho rằng thực hiện giao dịch đặt cọc tại nhà. Họ cho rằng thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà cho thuận tiện, vì ra phòng công chứng sẽ phức tạp hơn về thủ tục và phải nộp tiền phí nữa. Chỉ có 20 hộ gia đình, cá nhân cho rằng nên thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng.

So sánh ý kiến của các hộ dân tại 3 xã và 1 thị trấn nghiên cứu cho thấy: Tại xã Tây Cốc, số hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch đặt cọc tại nhà là ít nhất chiếm 84% tổng số hộ gia đình, cá nhân nghiên cứu. Trong đó, xã Hùng Quan có số hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch đặt cọc tại nhà cao nhất, chiếm 96% tổng số hộ nghiên cứu. Tại xã Tây Cốc số hộ dân có ý kiến mong muốn thực hiện giao dịch đặt cọc tại Văn phòng công chứng là cao nhất chiếm 16% tổng số hộ nghiên cứu và xã Hùng Quan là thấp nhất chiếm 4% tổng số hộ nghiên cứu.

Trên thực tế các hộ dân vẫn chưa thực hiện các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng do nhiều nguyên nhân khác nhau. Cũng qua điều tra hỏi ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân là có nên thực hiện việc đăng ký đối với các giao dịch đặt cọc để hạn chế các rủi ro hay không thì có tới 78% ý kiến cho rằng nên làm thủ tục đăng ký các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại VPĐKQSDĐ huyện. Còn lại, có 22% ý kiến cho rằng không nên làm thủ tục đăng ký giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất vì họ cho rằng đây chỉ là hình thức để làm tin còn khi nào các bên chính thức làm hợp đồng chuyển nhượng thì phải thực hiện tại cơ quan công chứng và đến cơ quan nhà nước để làm thủ tục đăng ký sang tên. Một số ít hộ gia đình, cá nhân ngại đi lại, sợ đến làm thủ tục tại cơ quan nhà nước sẽ phức tạp, phiền hà.

Việc thực hiện các giao dịch đặt cọc của các hộ gia đình, cá nhân chủ yếu được thực hiện rất đơn giản đó là: người có nhu cầu nhà, đất tìm đến người có nhu cầu bán nhà, đất thông qua người môi giới nhà đất hoặc qua báo, đài… Sau khi tìm hiểu các thông tin về nhà, đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thống nhất về giá cả chuyển nhượng, phương thức thanh toán…và đi đến thống nhất thì hai bên thường lập hợp đồng đặt cọc hoặc giấy đặt cọc cho nhau (không qua công chứng chứng thực). Bên mua đặt cọc cho bên bán một lượng tiền để làm tin, đổi lại bên mua sẽ nhận được giấy tờ đặt cọc có chữ ký của bên bán. Việc thực hiện giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thường là do sự thỏa thuận giữa hai bên, hình thức hợp đồng cũng chưa được đảm bảo. Bởi vậy, khi phát sinh tranh chấp, hoặc phát hiện có dấu hiệu lừa đảo, khởi kiện ra tòa thì các hợp đồng đặt cọc này thường bị vô hiệu.

Bên cạnh đó, các giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn khác liền với đất cũng gặp phải không ít rủi ro vì người sử dụng đất không khai báo thật tình trạng thửa đất cho người mua, tính pháp lý của các giấy tờ về quyền sử dụng đất có được đảm bảo không, việc cầm cố, đặt cọc đối với thửa đất đang thực hiện giao dịch đã được thực hiện trước đó hay chưa… Tất cả các thông tin đó người mua (người đặt cọc để mua) thửa đất đó sẽ không có đầy đủ thông tin nếu như thửa đất đó không thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký.

Mặc dù, theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản pháp quy của Nhà nước thì giao dịch đặt cọc là giao dịch dân sự, không thuộc đối tượng bắt buộc phải đăng ký. Tuy nhiên, để có được đầy đủ các thông tin về thửa đất và hạn chế các rủi ro pháp lư cho những người tham gia giao dịch thì việc đăng ký các giao dịch đặt cọc tại cơ quan Nhà nước là biện pháp hữu hiệu để bảo quyền lợi cho các bên tham gia giao dịch. Ngoài ra, cơ quan đăng ký có thể quản lý, cập nhật, theo dõi thông tin biến động đối với từng thửa đất.

3.3.3.4. Đánh giá chung về tình hình thực hiện các giao dịch bảo đảm và công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại các xã, thị trấn nghiên cứu

3.3.2.4.1. Thuận lợi

Luật Đất đai năm 2013 đã khẳng định quyền sử dụng đất và các giao dịch về quyền sử dụng đất thuộc đối tượng đăng ký bắt buộc; thừa nhận giá trị quyền sử dụng đất trong cơ chế thị trường, phát huy nguồn lực về đất đai. Việc cải cách và công khai các thủ tục hành chính tạo điều kiện cho việc thực hiện đăng ký các giao dịch bảo đảm thuận tiện hơn. Đặc biệt từ khi Nghị định số 05/2012/NĐ-CP ngày 02/2/2012 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm ra đời đã quy định rõ ràng trách nhiệm và thẩm quyền của cơ quan đăng ký, thời gian giải quyết các thủ tục hành chính về giao dịch bảo đảm, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, các nhân khi đến làm thủ tục đăng ký. Vì vậy, số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh ngày càng có chiều hướng ra tăng.

Từ năm 2012 đến 2016, tại 4 khu vực nghiên cứu có 2553 hộ gia đình, cá nhân tham gia giao dịch thế chấp nhưng tất cả đều thực hiện đăng ký tại VPĐKQSDĐ của huyện. Điều đó chứng tỏ rằng hiểu quả của công tác quản lý Nhà nước về đất đai ngày càng rõ rệt.

3.3.2.4.2. Tồn tại và nguyên nhân

- Hệ thống văn bản pháp luật hiện hành về đăng ký GDBĐ còn phân tán ở nhiều văn bản luật, chưa tập trung, thiếu đồng bộ như: quy định về quyền sử dụng đất do Luật Đất đai năm 2013 quy định; quy định về nhà ở do Luật Nhà ở quy định; quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lại được quy định trong BLDS năm 2015... do vậy rất khó thực hiện.
- Do sự thiếu thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật trong các quy định về công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Quy định về quyền sử dụng đất, Luật Đất đai quy định hợp đồng phải được công chứng, đồng thời phải đăng ký mới có hiệu lực.
- Các thủ tục hành chính về đăng ký giao dịch bảo đảm còn rườm rà, phức tạp, cán bộ tiếp nhận tại Bộ phận tiến nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính

huyện chưa có trình độ chuyên môn nghiệp vụ về đăng ký giao dịch bảo đảm nên khi tiếp nhận và hướng dẫn công dân chưa được đầy đủ, cặn kẽ. Điều này đã gây không ít cho người dân khi thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Việc thực hiện thủ tục vay vốn tại các ngân hàng, quỹ tín dụng còn quá chặt chẽ, 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. Do Vậy, có những hộ gia đình chỉ cần một vài trăm triệu để làm vốn nhưng không có vay được vốn từ ngân hàng, quỹ tín dụng nên họ đã đem toàn bộ tài sản nhà đất thông qua giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữunhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình đi cầm cố hoặc làm thủ tục bảo lãnh cho một công ty nào đó để vay vốn ngân hàng, quỹ tín dụng. Số tiền các doanh nghiệp vay được từ các ngân hàng, quỹ tín dụng thường rất cao nhưng số tiền doanh nghiệp cho các hộ dân vay lại thấp hơn rất nhiều so với tài sản họ đem ra thế chấp. Có trường hợp doanh nghiệp mượn giấy chứng nhận của người dân để vay vốn kinh doanh dưới hình thức ủy quyền hoặc bảo lãnh. Khi doanh nghiệp không trả được nợ, quá hạn ngân hàng phát mại tài sản nhiều hộ gia đình, cá nhân đã mất hết toàn bộ tài sản.

- Các giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã và đang được diễn ra khá sôi nổi tại huyện Đoan Hùng cũng như một số huyện khác trên địa bàn tỉnh Phú Thọ. Nhưng việc đăng ký các giao dịch bảo đảm này mới chỉ dừng lại ở việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, việc quản lý, cập nhật và theo dõi biến động đối với các thửa đất có giao dịch là rất khó. Điều này dẫn đến tình trạng tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hệ thống hồ sơ địa chính chưa được hoàn thiện, chưa cập nhật đầy đủ các thông tin về thửa đất cũng như quá trình biến động. Chưa có phần mềm quản lý, theo dõi đồng bộ các giao dịch bảo đảm. Vì vậy, việc tra cứu và cung cấp thông tin địa chính còn chưa đầy đủ.

- Bên cạnh đó, do nhận thức pháp luật của người dân về việc đăng ký các giao dịch bảo đảm còn hạn chế. Người dân chưa hiểu hết về tầm quan trọng của việc đăng ký. Hơn nữa, do Bộ Luật dân sự không quy định tất cả các giao dịch 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.

- Qua khảo sát thực tế cho thấy, điều kiện phương tiện làm việc của VPĐKQSDĐ, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đoan Hùng còn hạn chế. Lực lượng biên chế làm việc tại Văn phòng và Phòng còn quá mỏng chưa đủ đáp ứng nhu cầu trong quản lý đất đai hiện nay. Đối với cán bộ địa chính xã,thị trấn thì các phương tiện, trang thiết bị thiếu thốn.

3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng

3.4.1. *Giải pháp cơ chế, chính sách*

- Đơn giản hoá trình tự, thủ tục đăng ký, cải cách và giảm bớt một số khâu không cần thiết.
- Cần rà soát các thủ tục hành chính tại Tổ chức tín dụng sao cho đơn giản, thuận tiện, công khai minh bạch, có các chính sách phù hợp để tất cả người dân khi có tài sản thế chấp nếu có nhu cầu về vốn có thể vay được vốn từ các tổ chức tín dụng, trên địa bàn huyện Đoan Hùng.
- Dành một tỷ lệ nhất định trong nguồn thu tài chính từ đất đai để đầu tư trực tiếp cho công tác quản lý đất đai của địa phương như đào tạo nguồn nhân lực, mua sắm trang thiết bị, cung cấp thông tin, tài liệu chuyên môn, nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của công chức địa chính cơ sở.

3.4.2. Giải pháp tuyên truyền

- Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật được xác định là một trong những giải pháp quản lý nhà nước quan trọng được áp dụng nhằm tăng cường và nâng cao năng lực của hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.
- Tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai tới người dân, đặc biệt giúp người dân hiểu biết đầy đủ về các quyền sử dụng đất.

3.4.3. Giải pháp nguồn lực

- Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch 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 giao dịch bảo đảm
- Nâng cao năng lực của cán bộ quản lý đất đai đặc biệt là cán bộ phường xã, có quy hoạch, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng đối với đội ngũ cán

bộ xã phường nói chung và cán bộ phụ trách địa chính phường, xã nói riêng.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

1- Huyện Đoan Hùng là tỉnh nằm phía Tây Bắc của tỉnh Phú Thọ, với 28 đơn vị xã, thị trấn, dân số 108.033 người, tổng diện tích tự nhiên là 30.285,22 ha. Vị trí địa lý và kinh tế - chính trị của huyện Đoan Hùng là một trong những lợi thế quan trọng nhất trong phát triển kinh tế - xã hội.

2- Quy định về hồ sơ và quy trình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đoan Hùng về cơ bản đúng với quy định của Pháp luật đất đai, có chi tiết cụ thể hơn. Thông qua cơ chế "một cửa" liên thông đã rút ngắn thời gian so với quy định của Pháp luật đất đai.

3- Từ năm 2012 đến 2016, huyện Đoan Hùng đã tiếp nhận và giải quyết 27699 hồ sơ trong một số lĩnh vực như thực hiện đăng ký 11491 hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất 6690 hồ sơ, đăng ký biến động về chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7206 hồ sơ, đăng ký biến động về tặng cho quyền sử dụng đất 2027 hồ sơ, đăng ký biến động về thừa kế quyền sử dụng đất là 295 hồ sơ. Các giao dịch bảo đảm về thế chấp bằng quyền sử dụng đất được người sử dụng đất thực hiện và đăng ký thường xuyên tại VPĐKQSDĐ Huyện do các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với người sử dụng đất và được chấp hành theo quy định.

4- Kết quả điều tra thực hiện giao dịch bảo đảm tại 4 điểm nghiên cứu cho thấy 2553 các giao dịch bảo đảm được thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước là giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất.Các giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất (2553 vụ) diễn ra do nhu cầu vay vốn để mở rộng sản xuất kinh doanh, tiêu dùng ngày càng tăng.

Qua điều tra lấy ý kiến của người dân, cho thấy, đa số người dân đã nhận thức và chấp hành pháp luật, muốn thực hiện đăng ký các giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước, muốn được cung cấp đầy đủ các thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất giao dịch. Trong 200 hộ gia đình, cá nhân điều tra, có 200 trường hợp thế chấp, chiếm 100%, cá nhân có ý kiến muốn thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại VPĐKQSDĐ của huyện. Tuy nhiên, 100% người được

hỏi cho rằng cần phải tiếp tục cải cách hơn nữa các thủ tục hành chính khi thực hiện đăng ký thế chấp và vay vốn ngân hàng. Ngoài ra, có 188 người được điều tra (chiếm 94% số người được điều tra) có nguyện vọng được vay tiền trên 70% giá trị tài sản đem thế chấp, trong khi ngân hàng cho vay với mức chủ yếu bằng từ 30-70% giá trị tài sản thế chấp.

2. **Kiến nghị**

Để hoàn thiện và nâng cao chất lượng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất cần thực hiện đồng bộ một số nhóm giải pháp như:

Hoàn thiện cơ chế chính sách trong quản lý, điều hành và thực hiện công tác giao dịch 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 giao dịch bảo đảm và các cơ quan có liên quan.

Tuyên truyền, giáo dục pháp luật nâng cao nhận thức; đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm; xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm tại các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

Vì thời gian nghiên cứu có hạn, nên đề tài mới chỉ tập trung nghiên cứu tại một số xã, thị trấn trên địa bàn huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ. Do vậy, để có cách nhìn bao quát hơn về các giao dịch bảo đảm và công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đề tài cần mở rộng thêm phạm vi nghiên cứu tại một số xã và thị trấn khác thuộc các huyện trên địa bàn tỉnh Phú Thọ. Từ đó, có thể đánh giá đúng, đầy đủ hơn về giao dịch bảo đảm, công tác đăng ký giao dịch bảo đảm và đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký bất động sản, công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ nói chung, huyện Đoan Hùng nói riêng.

MỘT SỐ HÌNH ẢNH CỦA ĐỀ TÀI

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO XEM THÊM TẠI

https://baocaothuctap.net/danh-muc-tai-lieu-tham-khao-bao-cao-thuc-tap/

XEM THÊM CÁC BÀI BÁO CÁO TỐT NGHIỆP LUẬT DÂN SỰ:
https://baocaothuctap.net/bao-cao-thuc-tap-luat-dan-su/

CÁC BẠN CÓ NHU CẦU VIẾT BÀI TRỌN GÓI HOÀN TOÀN LIÊN HỆ ZALO: https://zalo.me/0909232620

XEM QUA VỀ DỊCH VỤ TẠI: https://baocaothuctap.net/