

THỰC TRẠNG ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phan Thị Thanh Huyền¹, Nguyễn Đình Trung¹, Tô Thị Phụng², Nguyễn Hữu Dũng³

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam, ²Trường ĐH Thành Đông,

³Văn phòng ĐKDD Hà Nội - huyện Đông Anh,

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm xác định những tồn tại, hạn chế làm cơ sở đề xuất giải pháp tăng cường hoàn thiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Nguồn số liệu thứ cấp về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất được thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - huyện Đông Anh. Nguồn số liệu sơ cấp đánh giá về thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất được thu thập từ việc điều tra ngẫu nhiên 99 người sử dụng đất thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại huyện Đông Anh giai đoạn 2018-2020 và 30 cán bộ, công chức, viên chức thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm. Trong giai đoạn 2018-2020, có 12.820 hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm theo hình thức thế chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Anh. Các thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm cơ bản được thực hiện theo đúng các quy định pháp luật. Tuy nhiên, công tác này còn phát sinh một số tồn tại, hạn chế liên quan đến thủ tục vay vốn; xử lý tài sản bảo đảm; hình thức đăng ký; cơ sở vật chất và trang thiết bị; thời gian trả kết quả; năng lực chuyên môn của cán bộ, công chức, viên chức. Các nhóm giải pháp được đề xuất nhằm khắc phục những hạn chế nêu trên gồm: giải pháp về chính sách, pháp luật; giải pháp hoàn thiện cơ sở dữ liệu; giải pháp tuyên truyền và tổ chức thực hiện; giải pháp nguồn nhân lực và cơ sở vật chất.

Từ khóa: biện pháp bảo đảm, đăng ký thế chấp, quyền sử dụng đất.

ABSTRACT

The study aims to identify the shortcomings and limitations as a basis for proposing solutions to enhance and complete the registration of security interests for households and individuals in Dong Anh district, Hanoi city. The secondary data source on registration of security interests in land use rights was collected from the Branch of the Land Registration Office in Hanoi - Dong Anh district. The primary source of data assessing the status of registration of security interests with land use rights is collected from a random survey of 99 land users who registered security interests in Dong Anh district in the period of 2018 -2020 and 30 officials, civil servants and public employees carry out procedures for registration of security interests. In the period 2018-2020, there were 12,820 applications for registration of security in the form of mortgage of

land use rights in Dong Anh district. However, this work still has some shortcomings and limitations related to loan procedures, secured asset handling; registration forms; facilities and equipment; professional capacity of cadres, civil servants and public employees. The solution groups are proposed include: solution of policy and legal; solution of database complete; solution of propaganda and implementation organization; solution of human resource and facilities.

Keywords: security interest, land use rights; ownership of land-attached assets.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong nền kinh tế thị trường, đăng ký biện pháp bảo đảm (BPBD) đóng vai trò quan trọng trong việc công khai và minh bạch hóa thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm. Bên cạnh đó, nó còn là phương thức bảo vệ bên có quyền tài sản trong quan hệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự (Trần Thị Huệ, 2021). Ở các quốc gia phát triển, các quy định về biện pháp bảo đảm xuất hiện từ rất sớm nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các nghĩa vụ phát sinh trong quá trình giao lưu dân sự và mua bán, trao đổi hàng hóa. Đồng thời, góp phần quan trọng vào việc bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các bên trong các giao dịch dân sự (Lê Vũ Nam, 2015). Ở Việt Nam, việc xác lập biện pháp bảo đảm (BPBD) giữa các chủ thể với nhau được thực hiện thông qua một giao dịch dân sự, vì vậy giao dịch này được gọi là giao dịch bảo đảm và quan hệ hình thành từ GDBĐ được gọi là quan hệ bảo đảm (Tạ Đình Tuyên, 2021).

Đông Anh là huyện ngoại thành ở phía Đông Bắc thủ đô Hà Nội. Trong những năm qua, nền kinh tế của huyện có tốc độ tăng trưởng vững chắc và đạt 7,6% vào năm 2020. Cùng với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa thì nhu cầu đăng ký BPBD có xu hướng tăng cao. Tuy nhiên, việc thực hiện đăng ký BPBD đối với hộ gia đình, cá nhân còn gặp những vấn đề khó khăn, hạn chế liên quan đến chính sách, thủ tục thực hiện cũng như cơ chế phối hợp... Do vậy, việc đánh giá thực trạng đăng ký BPBD nhằm xác định những tồn tại, hạn chế làm cơ sở đề xuất giải pháp khắc phục là cần thiết và có ý nghĩa đối với huyện Đông Anh.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp: Thu thập các văn bản pháp luật liên quan đến đăng ký GDBĐ; kết quả đăng ký BPBD của huyện Đông Anh giai đoạn 2018-2020 tại các Bộ, ban, ngành liên quan và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKKĐĐ) Hà Nội - huyện Đông Anh.

Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Sử dụng phiếu điều tra sẵn có, điều tra người sử dụng đất đến đăng ký BPBD tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất (VPĐKKĐĐ) Hà Nội - huyện Đông Anh. Nội dung điều tra gồm thông tin chung về hộ

điều tra; mức độ công khai thủ tục đăng ký BPBĐ; đánh giá về cơ sở vật chất, trang thiết bị; thành phần hồ sơ và thời gian thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ; thái độ và năng lực của cán bộ, công chức, viên chức xử lý thủ tục đăng ký BPBĐ. Số phiếu được xác định theo công thức của Yamane (1967) như sau:

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2} \quad \text{Yamane (1967).}$$

Trong đó, n là số mẫu cần điều tra;

N là tổng dung lượng mẫu;

e là sai số cho phép (e = 5 - 15%).

Tổng số hồ sơ đăng ký BPBĐ trong giai đoạn nghiên cứu là 12.820 và với sai số là 10% thì tổng số mẫu điều tra là 99. Ngoài ra, đề tài cũng thực hiện điều tra đối với 30 cán bộ, công chức, viên chức liên quan đến thủ tục đăng ký BPBĐ theo các tiêu chí như cơ sở vật chất, trang thiết bị; nguồn nhân lực; sự hợp tác của công dân; văn bản hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ; sự phối hợp của các bên liên quan.

Phương pháp xử lý số liệu, phân tích và so sánh: Các số liệu thu thập được tổng hợp và xử lý bằng phần mềm Excel theo các tiêu chí điều tra từ đối tượng là người sử dụng đất, cán bộ, công chức, viên chức. Các tiêu chí đánh giá thực trạng đăng ký BPBĐ được phân tích, so sánh theo các mức độ khác nhau.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Anh

Theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015, BPBĐ được đăng ký theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật (Quốc hội, 2015). Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (QSĐĐ) là một trong những BPBĐ phải được đăng ký theo quy định của pháp luật (Chính phủ, 2017; Chính phủ, 2021). Thế chấp là sự bảo đảm bằng chính tài sản hoặc bằng những chứng thư pháp lý về tài sản do người chủ sở hữu đưa ra (người thế chấp) để đảm bảo cho khoản tiền vay từ người cho vay (người nhận thế chấp) (Jane & James, 1998). Tại Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên quyền sử dụng đất (QSĐĐ) là một dạng tài sản bảo đảm trong các GDBĐ. Trong giai đoạn 2018-2020, trên địa bàn huyện Đông Anh có 12.820 hồ sơ đăng ký thế chấp bằng QSĐĐ. Xã Uy Nỗ có số lượng đăng ký thế chấp lớn nhất với 1.120 trường hợp, chiếm 8,74% tổng số hồ sơ thực hiện trong giai đoạn nghiên cứu. Xã Uy Nỗ là trung tâm kinh tế, chính trị của huyện Đông Anh với hệ thống hạ tầng được đầu tư, phát triển đồng bộ trong những năm gần đây. Bên cạnh đó, trụ sở của UBND huyện cũng nằm tại địa bàn xã Uy Nỗ tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội. Do đó, nhu cầu vay vốn là lớn nhất. Xã Tàm Xá có số lượng đăng ký thế chấp thấp nhất chỉ với 81 hồ sơ trong cả giai đoạn nghiên cứu. Đây là xã có diện tích nhỏ và dân số ít, chỉ bằng khoảng 1/3 so với xã Uy Nỗ. Phần lớn diện tích đất của

xã Tàm Xá nằm ngoài đô, chỉ có các khu dân cư nằm trong đô, xen giữa hai xã Xuân Canh và Vĩnh Ngọc. Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng trên toàn địa bàn xã chưa phát triển, hoạt động sản xuất, kinh doanh hạn chế, do đó nhu cầu vay vốn để sử dụng cho các mục đích cá nhân và phát triển sản xuất, kinh doanh rất thấp.

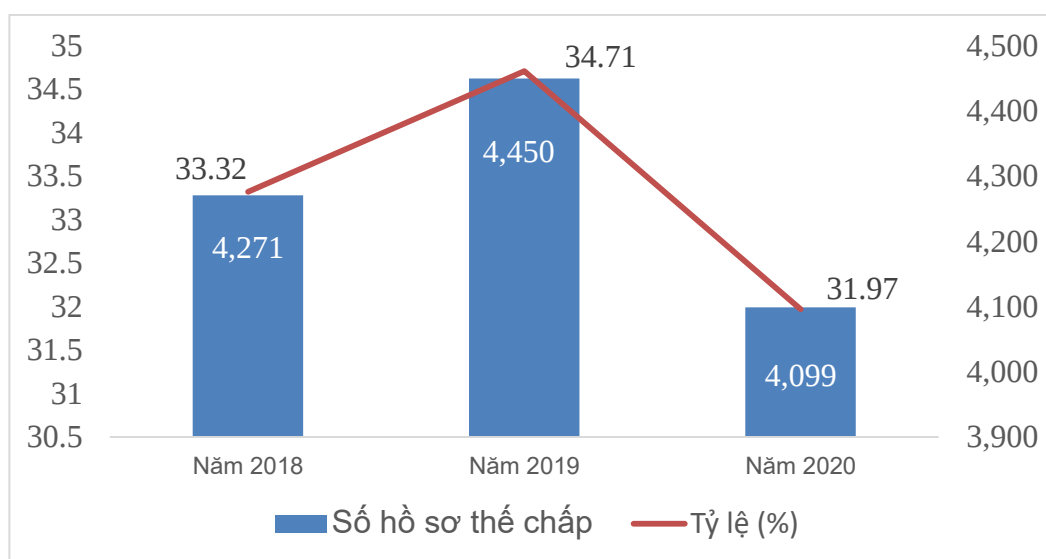
Bảng 1. Kết quả đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Anh giai đoạn 2018-2020

ĐVT: Hồ sơ

TT	ĐVHC	Số giao dịch	TT	ĐVHC	Số giao dịch
1.	Bắc Hồng	525	13.	Tàm Xá	81
2.	Cổ Loa	391	14.	Thụy Lâm	491
3.	Đại Mạch	368	15.	Tiên Dương	752
4.	Đông Hội	459	16.	TT Đông Anh	688
5.	Dục Tú	526	17.	Uy Nỗ	1.120
6.	Hải Bối	546	18.	Vân Hà	330
7.	Kim Chung	576	19.	Vân Nội	561
8.	Kim Nỗ	335	20.	Việt Hùng	319
9.	Liên Hà	650	21.	Vĩnh Ngọc	591
10.	Mai Lâm	574	22.	Võng La	385
11.	Nam Hồng	640	23.	Xuân Canh	420
12.	Nguyễn Khê	856	24.	Xuân Nộn	636
				Tổng	12.820

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - huyện Đông Anh).

Theo số liệu tổng hợp của Chi nhánh VPĐKĐĐ Hà Nội - huyện Đông Anh (2021), giao dịch đăng ký thế chấp QSDĐ năm 2019 là nhiều nhất với 4.450 hồ sơ (chiếm 34,71% tổng số hồ sơ thế chấp của 3 năm), tiếp theo là năm 2018 với 4.271 hồ sơ (chiếm 33,32%) và năm 2020 có số lượng hồ sơ là ít nhất với 4.099 hồ sơ, chiếm 31,97%. Số giao dịch đăng ký thế chấp QSDĐ năm 2019 tăng so với năm 2018 là 179 hồ sơ, chứng tỏ những quy định về GDBĐ quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP đã có tác động đến việc đăng ký thế chấp QSDĐ. Tuy nhiên, năm 2020 giao dịch đăng ký thế chấp QSDĐ lại giảm 351 hồ sơ so với năm 2019. Nguyên nhân chính là do đại dịch COVID-19 ảnh hưởng đến các hoạt động của nền kinh tế dẫn đến nhu cầu vay vốn giảm.



Hình 1. Đồ thị về đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất huyện Đông Anh theo từng năm

Thế chấp QSDĐ tạo điều kiện thuận lợi, góp phần mở rộng các giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh... , đồng thời kích thích phát triển kinh tế. QSDĐ trở thành vật bảo đảm, làm trung gian tài chính, là cầu nối để các tổ chức tín dụng luân chuyển vốn cho nền kinh tế. Trong những năm qua, hoạt động thế chấp QSDĐ trên địa bàn huyện Đông Anh được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hoạt động này còn tồn tại một số hạn chế như: một số hộ gia đình, cá nhân (tuy không nhiều) có nhu cầu đăng ký thế chấp bằng QSDĐ nhưng không thực hiện được do QSDĐ chưa được cấp giấy chứng nhận; phần lớn tài sản gắn liền với đất chưa được đăng ký trên giấy chứng nhận hoặc không chứng minh được khả năng thanh toán đã làm hạn chế khoản tiền vay; hệ thống hồ sơ địa chính chưa được cập nhật đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất cũng như quá trình biến động đất đai gây khó khăn cho việc thẩm định hồ sơ thế chấp. Ngoài ra, việc trao đổi thông tin và quy chế phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Hà Nội - huyện Đông Anh với các ngân hàng, quỹ tín dụng, các tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự, Tòa án, Viện kiểm sát... chưa rõ ràng dẫn đến việc giải quyết tranh chấp và xử lý tài sản thế chấp khi người sử dụng đất không có khả năng trả nợ gặp nhiều khó khăn.

3.2. Đánh giá về thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Anh

3.2.1. Đánh giá của người dân về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Anh

Về mức độ công khai thủ tục đăng ký BPBĐ: Kết quả điều tra cho thấy, phần lớn người dân đánh giá thủ tục đăng ký BPBĐ công khai ở mức rất tốt và tốt, chiếm tỷ lệ tương ứng là 20,00%, 55%; số phiếu còn lại đánh giá ở mức bình thường; không có

phiếu điều tra nào đánh giá ở mức không tốt và rất không tốt, điều này cho thấy thủ tục hành chính tại bộ phận một cửa của huyện Đông Anh đã được niêm yết công khai đầy đủ.

Về cơ sở vật chất, trang thiết bị: 56,57% người sử dụng đất đánh giá cơ sở vật chất, trang thiết bị thực hiện đăng ký BPBĐ ở mức bình thường. Tỷ lệ số phiếu đánh giá tiêu chí này ở mức rất hiện đại và hiện đại lần lượt là 9,09%, 29,29%. Số phiếu còn lại đánh giá ở mức không hiện đại, chiếm 5,05% tổng số phiếu điều tra. Hiện nay, cơ sở vật chất, trang thiết bị như phòng làm việc, máy tính, phòng chờ đã được đầu tư để phục vụ cho người dân đến giao dịch, tuy nhiên cơ sở vật chất và trang thiết bị chưa đáp ứng được yêu cầu của đăng ký BPBĐ dưới dạng điện tử.

Về thành phần hồ sơ đăng ký BPBĐ: Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ đối với trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất được quy định cụ thể tại Điều 39 Nghị định 102/NĐ-CP/2017. Tại huyện Đông Anh, trên 85% người sử dụng đất đánh giá thành phần hồ sơ thực hiện GDBĐ ở mức rất phù hợp và phù hợp, số phiếu còn lại đánh giá ở mức trung bình, chiếm 16,16%. Thực tế cho thấy, các giấy tờ thực hiện đăng ký BPBĐ đã được hoàn thiện tại các tổ chức tín dụng và văn phòng công chứng, sau đó chỉ làm thủ tục đăng ký tại Chi nhánh VPĐKKĐ, do vậy các thành phần hồ sơ ở bước này được đánh giá khá tốt.

Về thời gian thực hiện đăng ký GDBĐ: Theo Quyết định số 1183/QĐ-BTP ngày 20/ 5/2020 của Bộ Tư pháp, thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký BPBĐ được thực hiện trong cùng ngày nhận hồ sơ hợp lệ. Nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ, thì hoàn thành việc đăng ký và trả kết quả ngay trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ thì cũng không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ (Bộ Tư pháp, 2020). Kết quả điều tra cho thấy, 90,1% số phiếu điều tra đánh giá thời gian thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ là nhanh hơn và đúng thời hạn quy định. 9,09% số phiếu còn lại đánh giá thời gian thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ chậm hơn quy định. Nguyên nhân chính là do một số trường hợp nộp hồ sơ sát 15 giờ nên không nhận kết quả đúng trong ngày giao dịch. Ngoài ra, một số trường hợp còn do việc rà soát hồ sơ khi tiếp nhận còn có sai sót cũng dẫn đến việc trả hồ sơ không đúng quy định.

Về thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ: kết quả điều tra cho thấy, có đến 91,92% người sử dụng đất đánh giá thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ đăng ký BPBĐ là rất tận tình, chu đáo và tận tình, chu đáo; chỉ có 8,08% số phiếu còn lại đánh giá tiêu chí này ở mức bình thường, không có phiếu điều tra nào đánh giá ở mức không tận tình, chu đáo. Kết quả nghiên cứu đã cho thấy hiệu quả tích cực của việc áp dụng Nghị định 61/2018/NĐ-CP ngày 23/04/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính. Tại huyện Đông Anh, luôn có 04 viên chức của chi nhánh VPĐKKĐ Hà Nội - huyện Đông Anh thực hiện nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ và hướng dẫn các thủ tục về đất đai tại Trung tâm hành chính một cửa của huyện Đông Anh. Các thủ tục hành chính được công khai nhằm nâng cao hiệu quả

của công tác quản lý Nhà nước và tạo điều kiện cho người sử dụng đất tiếp cận các dịch vụ hành chính công. Bên cạnh đó, việc đổi mới chính sách, pháp luật nói chung và chính sách, pháp luật đất đai nói riêng cũng đã có những bước đột phá nhằm giảm bớt các thủ tục pháp lý và rút gọn thời gian giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ.

Về năng lực giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ của cán bộ, công chức, viên chức: 72,73% người sử dụng đất đánh giá năng lực chuyên môn của cán bộ, công chức ở mức rất tốt và tốt. Hiện nay, đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện thủ tục hành chính về đất đai nói chung và thủ tục đăng ký GDBĐ nói riêng phần lớn được đào tạo đúng chuyên ngành, có kinh nghiệm làm việc lâu năm nên xử lý, thẩm định các hồ sơ giao dịch về đất đai chính xác và nhanh chóng. Tuy nhiên, trên địa bàn huyện Đông Anh hiện cũng còn 15,15% người sử dụng đất đánh giá tiêu chí này ở mức bình thường và 12,12% người sử dụng đất còn lại đánh giá tiêu chí này ở mức không tốt.

Bảng 2. Đánh giá của người dân về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng tại huyện Đông Anh

Chỉ tiêu đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Mức độ công khai thủ tục đăng ký BPBĐ		
Rất tốt	20	20,20
Tốt	55	55,56
Bình thường	24	24,24
Không tốt	0	0,00
Rất không tốt	0	0,00
2. Cơ sở vật chất, trang thiết bị		
Rất hiện đại	9	9,09
Hiện đại	29	29,29
Bình thường	56	56,57
Không hiện đại	5	5,05
Rất không hiện đại	0	0,00
3. Thành phần hồ sơ đăng ký BPBĐ		
Rất phù hợp	38	38,38
Phù hợp	45	45,45
Bình thường	16	16,16
Không phù hợp	0	0,00

Rất không phù hợp	0	0,00
4. Thời gian thực hiện đăng ký BPBĐ	99	100,00
Nhanh	34	34,34
Đúng hạn	56	56,57
Chậm	9	9,09
5. Thái độ của viên chức tiếp nhận hồ sơ đăng ký BPBĐ		
Rất tận tình, chu đáo	61	61,62
Tận tình, chu đáo	30	30,30
Bình thường	8	8,08
Không tận tình, chu đáo	0	0,00
Rất không tận tình, chu đáo	0	0,00
6. Năng lực giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ		
Rất tốt	12	12,12
Tốt	60	60,61
Bình thường	15	15,15
Chưa tốt	12	12,12
Rất chưa tốt		

3.2.3. Đánh giá của cán bộ, công chức, viên chức về thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Đông Anh

Về cơ sở vật chất, trang thiết bị: Kết quả điều tra cho thấy, 90,00% số phiếu điều tra đánh giá cơ sở vật chất, trang thiết bị đã đáp ứng được yêu cầu công việc và chỉ có 10% số phiếu đánh giá tiêu chí này chưa đáp ứng được yêu cầu. Hiện nay, cơ sở vật chất, trang thiết bị được trang tương đối đầy đủ tại bộ phận “Một cửa” như máy phát số, phòng làm việc, máy tính, máy quét, máy in... Tuy nhiên, phòng ngồi chờ cho người sử dụng đất khi đến làm thủ tục đăng ký BPBĐ còn nhỏ hẹp, không đủ chỗ cho người sử dụng đất ngồi chờ, đặc biệt vào những ngày dịch bệnh COVID 19 như hiện nay. Bên cạnh đó, để thực hiện đăng ký BPBĐ theo hình thức điện tử thì cũng cần phải đầu tư thêm các trang thiết bị hiện đại hơn nữa.

Về nguồn nhân lực: 93,33% số phiếu điều tra đánh giá nguồn nhân lực đáp ứng cho việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai nói chung và thủ tục đăng ký BPBĐ nói riêng. Hiện nay, chi nhánh VPĐKĐĐ Hà Nội - huyện Đông Anh có 30 cán

bộ, viên chức nên việc thực hiện các công việc theo chức năng, nhiệm vụ là đảm bảo. Tuy nhiên, việc tổ chức thực hiện đôi khi còn chưa hiệu quả.

Về sự hợp tác của công dân khi thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ: 40,00% số người điều tra đánh giá người dân có ý thức hợp tác rất tốt với cơ quan Nhà nước để giải quyết các thủ tục đăng ký BPBĐ. Tuy nhiên, tỷ lệ đánh giá sự hợp tác giữa người dân và viên chức giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ ở mức bình thường và chưa tốt còn khá cao, tương ứng là 43,30%, 17,70%.

Về văn bản pháp luật thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ: 90,00% số phiếu điều tra đánh giá các văn bản hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ là cụ thể, chi tiết và dễ hiểu. Qua đây có thể nhận thấy sự hiểu biết các văn bản pháp luật thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ của cán bộ công chức, viên chức là khá tốt, tuy nhiên vẫn còn có sự không đồng đồng bộ và không thống nhất khi còn 10% số phiếu điều tra đánh giá văn bản hướng dẫn còn chưa cụ thể, chưa chi tiết và khó hiểu

Về sự phối hợp của các bên liên quan thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ: kết quả điều tra cho thấy, phần lớn số phiếu điều tra đánh giá sự phối hợp của các bên liên quan trong thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ là tốt, chiếm 86,67%. Số phiếu đánh giá ở mức trung bình, chưa tốt không đáng kể, chiếm tỷ lệ tương ứng là 10,00% và 3,33%.

Bảng 3. Đánh giá của cán bộ, công chức viên chức về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng tại huyện Đông Anh

Tiêu chí đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Cơ sở vật chất, trang thiết bị		
Đã đáp ứng được yêu cầu	27	90,00
Chưa đáp ứng được yêu cầu	3	10,00
2. Nguồn nhân lực		
Thừa	1	3,33
Đủ	28	93,33
Thiếu	1	3,33
3. Sự hợp tác của công dân		
Tốt	12	40,00
Bình thường	13	43,30
Chưa tốt	5	17,70
4. Văn bản hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ		
Cụ thể, chi tiết và dễ hiểu	27	90,00
Chưa cụ thể, chưa chi tiết và khó hiểu	3	10,00

5. Sự phối hợp của các bên liên quan		
Tốt	26	86,67
Trung bình	3	10,00
Chưa tốt	1	3,33

3.3. Đánh giá chung về thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

3.3.1. Những ưu điểm

- Chi nhánh VPĐKĐĐ Hà Nội - huyện Đông Anh thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới luật. Việc công khai các thủ tục về đăng ký BPBĐ được thực hiện khá tốt với trên 75% người sử dụng đất đánh giá ở mức rất tốt và tốt. Bên cạnh đó, trên 94% người sử dụng đất và 90% số cán bộ, công chức, viên chức đánh giá cơ sở vật chất đã đáp ứng được yêu cầu đăng ký BPBĐ theo hình thức trên giấy như hiện nay.

- Việc phổ biến, quán triệt các quy định về đăng ký BPBĐ được thực hiện thường xuyên và hiệu quả giúp người dân nắm được trình tự, thủ tục thực hiện vay vốn phục vụ cho mục đích cá nhân và phát triển sản xuất, kinh doanh.

- Nguồn nhân lực cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ với tỷ lệ đánh giá của cán bộ, công chức và viên chức là 93,33%. Thái độ của viên chức tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ được trên 90% người sử dụng đất đánh giá ở mức rất tận tình, chu đáo và tận tình chu đáo. Năng lực giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ của cán bộ, công chức, viên chức cũng được người dân đánh giá tốt và rất tốt với tỷ lệ khá cao là trên 72%.

3.3.2. Những khó khăn, tồn tại

- Cơ sở vật chất, trang thiết bị chưa đáp ứng được yêu cầu đăng ký BPBĐ theo hình thức điện tử. Ngoài ra, phòng chờ cho người sử dụng đất khi đến thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ còn nhỏ, chưa đáp ứng được nhu cầu thực tiễn khi mỗi ngày có khoảng 200 lượt khách hàng đến giao dịch.

- Chưa thực hiện được việc đăng ký BPBĐ theo hình thức điện tử. Mặc dù, hiện nay Bộ tư pháp đã xây dựng phần mềm “Đăng ký giao dịch bảo đảm”, tuy nhiên tại huyện Đông Anh cũng như các địa phương khác trong cả nước việc đăng ký BPBĐ mới được thực hiện dưới hình thức thủ công, trên giấy mà chưa thực hiện theo hình thức điện tử. Nguyên nhân chính là do hiện nay Chính phủ chưa ban hành được Nghị định hướng dẫn đăng ký đất đai điện tử. Ngoài ra, hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai chưa được xây dựng đầy đủ, phần mềm chưa thống nhất nên cũng chưa vận hành được hệ thống đăng ký điện tử.

- Việc thực hiện thủ tục vay vốn tại các ngân hàng, quỹ tín dụng còn quá chặt chẽ với nhiều quy định. Ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất thì người sử dụng đất còn phải minh chứng khả năng thanh toán. Bên cạnh đó, mỗi tổ chức chức tín dụng lại có một mẫu hợp đồng thế chấp khác nhau, gây khó khăn cho việc kiểm tra, thụ lý hồ sơ đăng ký BPBĐ.

- Việc quy định thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm chưa được quy định cụ thể. Theo quy định tại Điều 300 Bộ Luật Dân sự năm 2015, trước khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm phải thông báo bằng văn bản trong một thời gian hợp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác. Tuy nhiên, chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về “thời hạn hợp lý” theo quy định này.

- Theo quy định tại Quyết định số 1183/QĐ-BTP ngày 20/5/2020 của Bộ Tư pháp, người sử dụng đất được đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hình thức này khó được triển khai trên thực tế do các tổ chức tín dụng hay ngân hàng đều không chấp nhận việc đăng ký thế chấp đối với tài sản chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Còn tình trạng chậm trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ tại huyện Đông Anh với tỷ lệ người sử dụng đánh giá là 9,09%. Bên cạnh đó, cũng còn có 12,12% người sử dụng đất đánh giá năng lực giải quyết thủ tục đăng ký BPBĐ của cán bộ, công chức, viên chức đôi khi còn chưa được tốt.

- Sự phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKKĐ Hà Nội - huyện Đông Anh với các tổ chức tín dụng và các tổ chức hành nghề công chứng... đôi khi còn chưa được hiệu quả với tỷ lệ số phiếu đánh giá của cán bộ, công chức, viên chức ở mức trung bình và chưa tốt tương ứng là 10,00% và 3,33%. Điều này ảnh hưởng đến việc xác minh thông tin thửa đất đủ điều kiện vay vốn cũng như việc xử lý tài sản trong trường hợp nợ xấu.

3.4. Đề xuất giải pháp hoàn thiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại huyện Đông Anh

Giải pháp chính sách, pháp luật: Thường xuyên rà soát, cập nhật, hệ thống hóa các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ như Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, các Nghị quyết, Nghị định, Thông tư hướng dẫn...; Ban hành Nghị định hướng dẫn giao dịch điện tử. Quy định cụ thể và thống nhất các văn bản phải có để thực hiện đăng ký BPBĐ để người dân chủ động chuẩn bị và hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Quy định cụ thể về thời hạn hợp lý trong trường hợp tài sản bảo đảm phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Giải pháp xây dựng cơ sở dữ liệu: xây dựng đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai để tiến tới có thể vận hành đăng ký BPBĐ theo hình thức điện tử. Thực hiện xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu để có thể kết nối, chia sẻ thông tin với các

tổ chức tín dụng, các tổ chức hành nghề công chứng trong việc hoàn thiện các hồ sơ đăng ký BPBĐ. Đồng thời, giúp các cơ quan quản lý, doanh nghiệp và người dân có thể tra cứu các thông tin liên quan đến BPBĐ.

Giải pháp tuyên truyền và tổ chức thực hiện: Tiếp tục công tác tuyên truyền, phổ biến, tập huấn các quy định pháp luật về đăng ký BPBĐ cho cả cán bộ, công chức, viên chức và người sử dụng đất. Hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tăng cường sự phối hợp của các bên liên quan trong giải quyết các thủ tục đăng ký BPBĐ. Bên cạnh đó, hoàn thiện hệ thống hành chính công nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất khi thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ. Tiếp tục tuyên truyền cho người dân thực hiện việc gọi điện đặt lịch hẹn với bộ phận tiếp nhận và trả kết quả trước khi đến thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ tránh quá tải cho người thụ lý hồ sơ và nâng cao được hiệu quả giải quyết thủ tục hành chính.

Giải pháp nguồn lực và cơ sở vật chất: Đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị làm việc phục vụ cho hoạt động đăng ký BPBĐ đáp ứng yêu cầu của nền hành chính hiện đại và chuyên nghiệp. Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng để tạo thuận lợi trong việc lưu trữ, bảo quản hồ sơ đăng ký BPBĐ. Tiếp tục quan tâm bồi dưỡng, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ của cán bộ, công chức, viên chức thực hiện thủ tục đăng ký BPBĐ nhằm đáp ứng tốt yêu cầu thực tiễn.

KẾT LUẬN

Đăng ký BPBĐ là một hình thức công khai hóa quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp để cho bên thứ ba biết được tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp. Trong giai đoạn 2018-2020, trên địa bàn huyện Đông Anh có 12.820 hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm theo hình thức thế chấp quyền sử dụng đất. Các thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm cơ bản được thực hiện theo đúng các quy định pháp luật và được người sử dụng đất đánh giá khá tốt. Tuy nhiên, công tác này còn phát sinh một số tồn tại, hạn chế liên quan đến thủ tục vay vốn; xử lý tài sản bảo đảm; hình thức đăng ký; cơ sở vật chất và trang thiết bị; thời gian trả kết quả; năng lực chuyên môn của cán bộ, công chức, viên chức. Để khắc phục những tồn tại, hạn chế đối với công tác đăng ký BPBĐ, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như: giải pháp về chính sách, pháp luật; giải pháp hoàn thiện cơ sở dữ liệu; giải pháp tuyên truyền và tổ chức thực hiện; giải pháp nguồn nhân lực và cơ sở vật chất.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

[1]. Bộ Tư Pháp (2020), *Quyết định 1183/QĐ-BTP ngày 20/5/2020 của Bộ Tư Pháp về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tư pháp.*

[2]. Chính phủ (2017), *Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.*

[3]. Chính phủ (2021), *Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ Luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*.

[4]. Lê Vũ Nam (2015), “Hoàn thiện các quy định về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 13 (293).

[5]. Trần Thị Huệ (2021), “Một số vấn đề pháp lý về đăng ký biện pháp bảo đảm và kiến nghị hoàn thiện”. *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn*, số 47 trang 48-44.

[6]. Tạ Đình Tuyên (2021), *Xây dựng Nghị định mới về đăng ký biện pháp bảo đảm góp phần quan trọng tạo sự an toàn, minh bạch về tài sản, giao dịch*. Truy cập ngày 15/01/2022 tại <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/xay-dung-nghi-dinh-moi-ve-dang-ky-bien-phap-bao-dam-gop-phan-quan-trong-tao-su-an-toan-minh-bach-ve-tai-san-giao-dich>.

[7]. Jane P. Malor & A. James (1998), *Business law and the legal regulatory environment*, Irwin mac graw-hill.