

ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI HUYỆN YÊN KHÁNH, TỈNH NINH BÌNH

Phạm Phương Nam^{1*}, Nguyễn Văn Hiếu²

¹Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình

*Email: ppnam@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 21/06/2022

Ngày nhận bài sửa sau phản biện: 23/08/2022

Ngày chấp nhận đăng: 24/11/2022

TÓM TẮT

Bài báo phân tích những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân khi đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình tại huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình. Nghiên cứu điều tra 98 hộ gia đình đã đăng ký thế chấp và 57 người giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp. Trong giai đoạn 2017 – 2021, 5.610 hồ sơ đăng ký thế chấp đã được giải quyết. Tỷ lệ hồ sơ thế chấp bằng đất ở và cả đất ở với tài sản gắn liền với đất tương ứng 87,95% và 12,05%. Cơ sở vật chất, trang thiết bị tại nơi tiếp dân đáp ứng được yêu cầu. Nhân lực thực hiện đúng chức trách, nhưng còn thiếu về số lượng và chất lượng, áp lực công việc cao, mức hỗ trợ tài chính thấp. Thời hạn giải ngân các khoản vay còn chậm. Lãi suất tiền vay và phí thẩm định tài sản thế chấp còn cao với chỉ số đánh giá tương ứng 3,79 và 3,64. Thời gian giải quyết hồ sơ thế chấp ở mức trung bình, liên thông số liệu chưa tốt. Mức độ hiểu biết và chấp hành pháp luật của người thế chấp ở mức trung bình (chỉ số đánh giá 3,13 và 3,21). Các giải pháp hoàn thiện đăng ký thế chấp bao gồm: đảm bảo đủ nhân lực giải quyết hồ sơ, hoàn thiện quy định về vay thế chấp, tăng cường phổ biến pháp luật đăng ký thế chấp.

Từ khóa: đăng ký, thế chấp, quyền sử dụng đất, Yên Khánh

ASSESSMENT OF REGISTRATION FOR MORTGAGE BY LAND-USE RIGHTS AND LAND-ATTACHED ASSETS IN YEN KHANH DISTRICT, NINH BINH PROVINCE

ABSTRACT

The article analyzes the advantages, limitations, and their causes when residents register mortgages with residential land use rights in Yen Khanh district. The study investigated 98 households that applied for a mortgage and 57 people who settled for mortgage registration. During the 2017-2021 period, 5,610 mortgage registration dossiers were processed. The proportion of documents for a mortgage was with residential land and both residential land and land-attached assets were 87,95% and 12,05% respectively. The facilities and equipment at the reception areas met the requirements. Human resources perform the proper functions, but there is a lack of their quantity and quality, high pressure of work, low level and of financial support. The loan disbursement deadline is slow. Loan interest rates and collateral appraisal fees are still high with rating indexes of 3,79 and 3,64 respectively. Mortgage processing times are average; Data linkage is not qualified. The mortgagee's understanding and compliance with the law are at average levels (rating index 3,13 and 3,21). To complete the mortgage registration process, it would be necessary to ensure sufficient human resources; to complete mortgage loan regulations, and increase the popularity of mortgage registration laws.

Keywords: land-use rights, mortgage, registration, Yen Khanh

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm: đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất là các tài sản hiện có tại thời điểm có hoặc sẽ hình thành trong tương lai; đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký; đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp; xóa đăng ký thế chấp (Chính phủ, 2017).

Đăng ký thế chấp được coi là biện pháp cần thiết để bảo đảm thực hiện trách nhiệm và quyền lợi của các bên trong giao dịch dân sự. Do đó, vấn đề này được nhiều nhà khoa học nghiên cứu. Anderson & Kurzer (2020) nghiên cứu về chính sách mở rộng các khoản vay thế chấp nhà ở tại Đan Mạch, Thụy Điển và Hà Lan để tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở phù hợp với khả năng tài chính của họ. Anna (2020) tập trung nghiên cứu vấn đề pháp lý của cơ sở dữ liệu bất động sản liên quan đến đăng ký thế chấp nhằm đảm bảo tính liên thông và đa mục đích sử dụng giữa các cơ quan và giữa các đơn vị hành chính tại Ba Lan. Wardhana và cs. (2018) đánh giá vai trò của công chức viên trong lập và đảm bảo tính pháp lý của hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Một số tác giả khác nghiên cứu các yếu tố tác động đến bảo hiểm tài sản thế chấp hay các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện thế chấp chấp quyền sử dụng đất ở (Phạm Phương Nam, 2022; Zhang, 2020). Một số tác giả tập trung vào đánh giá thực trạng đăng ký thế chấp của các hộ gia đình (Nghiem Thị Hoài, 2021; Phạm Thị Triều Tiên & Nguyễn Thị Hải, 2018; Trần Thanh Đức và cs., 2021), hay đăng ký thế chấp của các tổ chức kinh tế (Phan Thị Thanh Huyền và cs., 2022). Các nghiên cứu đã chỉ ra những ưu điểm, những hạn chế trong quá trình thực hiện đăng ký thế chấp như nhân lực còn thiếu, áp lực công việc cao, cơ sở vật chất chưa đáp ứng yêu cầu công việc, người đăng ký thế chấp tại một số địa bàn nắm quy định đăng ký thế chấp hạn chế,...

Cũng như cả nước, trong giai đoạn 2017-2021, tại tỉnh Ninh Bình nói chung, huyện Yên Khánh nói riêng, số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp nhiều do nhu cầu vay vốn mở rộng sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tăng, đặc biệt là trong lĩnh vực công nghiệp – xây dựng và dịch vụ (UBND tỉnh Ninh Bình, 2022; UBND huyện Yên Khánh, 2022). Đăng ký thế chấp góp phần tích cực trong quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm an ninh, trật tự xã hội trên địa bàn huyện. Mặc dù vậy, đăng ký thế chấp cũng có những tồn tại, hạn chế như thời gian quyết hồ sơ thế chấp chưa đáp ứng mong đợi của người dân, nhân lực chịu áp lực công việc cao, chia sẻ thông tin liên quan đến thế chấp giữa các cơ quan còn hạn chế, chưa triển khai được đăng ký thế chấp trực tuyến,... (UBND huyện Yên Khánh, 2022). Song, đến nay cũng chưa có nghiên cứu đánh giá thực trạng đăng ký thế chấp trên địa bàn huyện. Do vậy, đánh giá đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại huyện Yên Khánh là cần thiết nhằm trả lời các câu hỏi nghiên cứu: *Đăng ký thế chấp có những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân là gì? Cần có những giải pháp gì phù hợp với thực tiễn của địa phương để hoàn thiện đăng ký thế chấp trong thời gian tới?*

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất đã có tại thời điểm đăng ký của các hộ gia đình trong giai đoạn 2017-2021 trên địa bàn huyện Yên Khánh. Do số lượng hồ sơ và số hộ gia đình đăng ký thế chấp lớn, công tác đăng ký nhiều hạn chế, bất cập (UBND huyện Yên Khánh, 2022). Các trường hợp đăng ký thế chấp bao gồm: đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất; đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký; xóa đăng ký thế chấp.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Yên Khánh được thu thập tại Chi cục Thống kê huyện Yên Khánh. Số liệu

về quản lý đất đai được thu thập tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Khánh, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Khánh và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình. Các số liệu khác liên quan đến đăng ký thế chấp được thu thập từ các báo cáo nghiên cứu khoa học, bài báo, sách và các nguồn khác đã được công bố.

2.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

- Điều tra trực tiếp, ngẫu nhiên hộ gia đình đăng ký thế chấp trong giai đoạn nghiên cứu bằng phiếu điều tra in sẵn (mỗi hộ gia đình một phiếu). Nội dung phiếu điều tra bao gồm: *thông tin cá nhân cơ bản của đối tượng trả lời điều tra và thông tin về đất được đăng ký thế chấp như vị trí, diện tích, tài sản gắn liền với đất; đánh giá về thủ tục đăng ký thế chấp, phí, lệ phí liên quan đến đăng ký thế chấp; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đánh giá về nhân lực thực hiện các thủ tục đăng ký thế chấp, mức độ đánh giá đối với một số tiêu chí (số tiền được vay, lãi suất, thời hạn vay, mức độ hài lòng,...) theo thang đo Likert 5 cấp độ,...* Để đánh giá cấp độ chung cho từng tiêu chí, các cấp độ được quy đổi ra điểm tương ứng (cấp độ I tương ứng 5 điểm; cấp độ II tương ứng 4 điểm; cấp độ III tương ứng 3 điểm; cấp độ IV tương ứng 2 điểm; cấp độ V tương ứng 1 điểm) (Likert, 1932). Số lượng phiếu điều tra được xác định qua 2 bước. Bước 1 xác định tổng số phiếu điều tra về đăng ký thế chấp theo Công thức (1).

$$n = N / (1 + N * e^2) \quad (\text{Yamane, 1967}) \quad (1)$$

Trong đó: n – tổng số phiếu điều tra; N – tổng số hộ gia đình của cả huyện Yên Khánh đã đăng ký thế chấp trong giai đoạn nghiên cứu; e – sai số cho phép ($e = 5\text{-}15\%$). Trong giai đoạn 2017-2021 có 4.746 hộ gia đình đăng ký thế chấp, nên chọn sai số trung bình (10%) và thay số vào công thức 1, ta có: $n = 97,94$ phiếu, làm tròn thành 98 phiếu. Để bảo đảm tính đại diện của phiếu điều tra, Bước 2 phân chia số phiếu đã được xác định tại Bước 1 theo đơn vị hành chính cấp xã và theo tổng số hộ được đăng ký thế chấp của từng đơn vị hành chính cấp xã theo công thức 2.

$$n_i = n * \frac{N_i}{N} \quad (2)$$

Trong đó: n_i – số phiếu điều tra tại đơn vị hành chính cấp xã thứ i ; n – tổng số phiếu điều tra ($n = 98$ phiếu); N_i – tổng số hộ gia đình đăng ký thế chấp thuộc đơn vị hành chính cấp xã i ; N – tổng số hộ gia đình được đăng ký thế chấp trong giai đoạn nghiên cứu. Số phiếu điều tra cụ thể tại từng xã, thị trấn dao động từ 4 đến 13 phiếu.

- Nghiên cứu cũng điều tra tất cả những người (57 người) liên quan trực tiếp đến đăng ký thế chấp cho hộ gia đình bằng phiếu điều tra in sẵn. Nội dung phiếu điều tra bao gồm: *thông tin cơ bản về người trả lời điều tra; quan tâm chỉ đạo của các cấp; đánh giá về thủ tục đăng ký thế chấp; hiểu biết và chấp hành pháp luật của đối tượng được đăng ký thế chấp; đánh giá về nhân lực và cơ sở vật chất để thực hiện đăng ký thế chấp; áp lực công việc; kinh phí hỗ trợ làm việc ngoài giờ; mức độ hài lòng đối với công việc giải quyết thủ tục đăng ký thế chấp,...*

2.4. Phương pháp xử lý, phân tích, tổng hợp số liệu, đánh giá

Số liệu thứ cấp, sơ cấp thu thập được xử lý, phân tích, tổng hợp bằng phần mềm Microsoft Office Excel 2016. So sánh số liệu về đăng ký thế chấp theo các năm, theo đơn vị hành chính cấp xã. Đánh giá đăng ký thế chấp theo các tiêu chí đánh giá về thủ tục hành chính; nhân lực thực hiện (số lượng, chất lượng); cơ sở vật chất, trang thiết bị; hiểu biết và chấp hành pháp luật của người dân; mức độ hài lòng của người dân và cán bộ liên quan đến đăng ký thế chấp,... Mức độ đánh giá chung của từng tiêu chí được xác định căn cứ và chỉ số đánh giá chung của tiêu chí (H_i). Cấp độ I – $H_i \geq 4,20$; Cấp độ II – $H_i = 3,40 \div 4,19$; Cấp độ III – $H_i = 2,60 - 3,39$; Cấp độ IV – $H_i = 1,80 \div 2,59$; Cấp độ V – $H_i < 1,80$ (Likert, 1932). Tên cụ thể của từng cấp độ được thể hiện tại các Bảng 1 đến Bảng 6. Giá trị của chỉ số đánh giá chung của từng tiêu chí được xác định theo công thức 3.

$$H_i = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^q \sum_{j=1}^n x_{ij} \quad (3)$$

Trong đó: H_i – chỉ số đánh giá chung của tiêu chí i ; n – số người trả lời điều tra; q – số lượng tiêu chí đánh giá; x_{ij} – điểm đánh giá của người trả lời thứ j đối với tiêu chí thứ i .

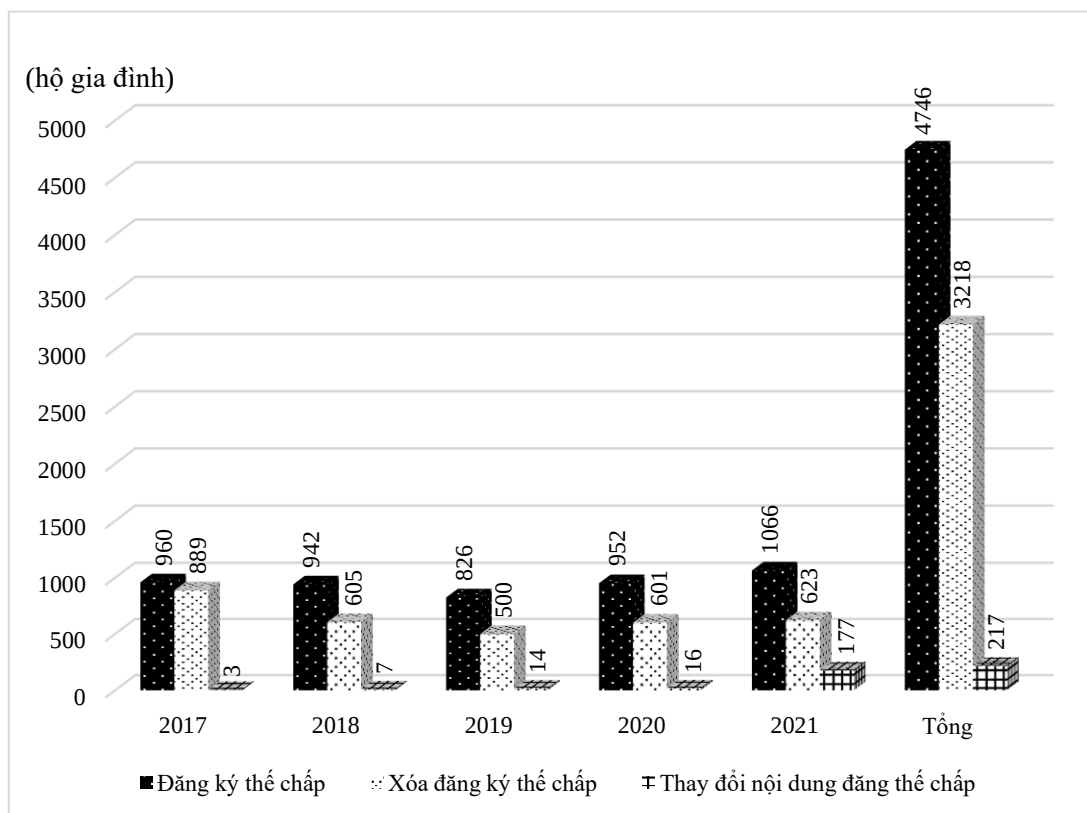
3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng đăng ký thế chấp

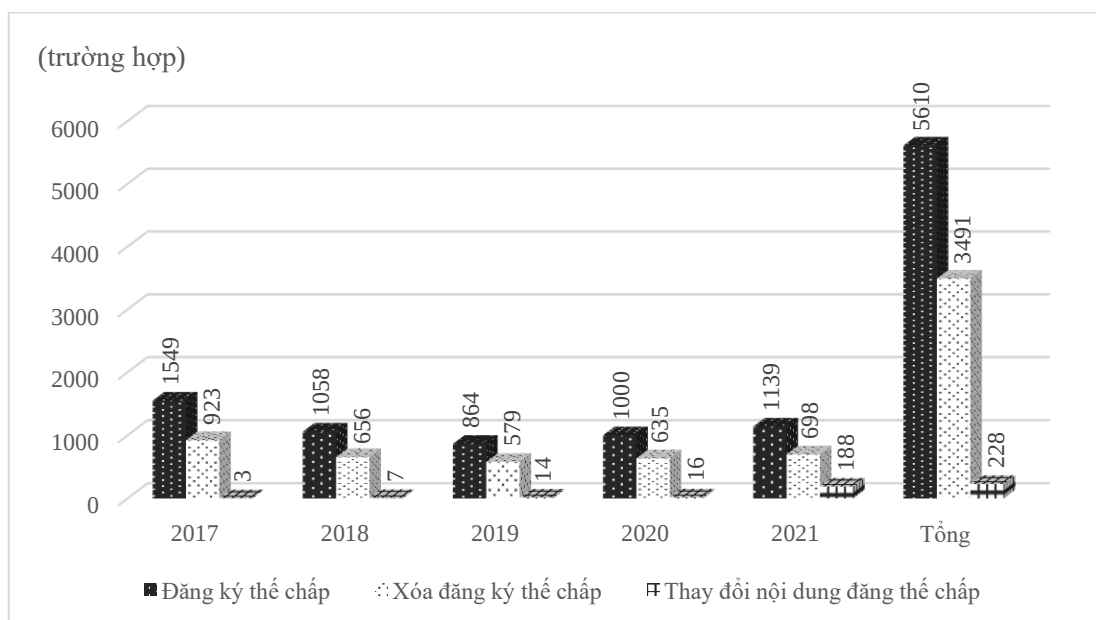
Trong giai đoạn 2017-2021, tại huyện Yên Khánh, số hộ gia đình đăng ký thế chấp, xóa thế chấp và thay đổi nội dung thế chấp tương ứng 4.746 hộ, 3.218 hộ, 217 hộ (Hình 1). Số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất là chủ yếu với 87,95%; số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản là không nhiều, chỉ chiếm 12,05%. Mục đích vay vốn chủ yếu phục vụ sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và đời sống của các hộ gia đình. Tính theo từng năm và cả giai đoạn nghiên cứu, số hộ đăng ký thế chấp nhiều nhất, tiếp theo là số hộ xóa thế chấp và số hộ thay đổi nội dung thế chấp với mức mức độ chênh lệch về số lượng của các loại đăng ký khác nhau. Số lượng hộ gia đình thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp giảm từ năm 2017 đến năm 2019 và sau đó tăng dần đến năm 2021. Năm 2021 có nhiều nhất cả số hộ đăng ký thế chấp và xóa thế chấp do có

nhiều hộ gia đình hết thời hạn vay đã trả hết nợ, thực hiện xóa thế chấp. Một số hộ tiếp tục làm thủ tục vay mới cùng với những hộ gia đình vay khác. Trong năm 2021 có nhiều nhất số hộ gia đình (117 hộ) làm thủ tục bổ sung tài sản gắn liền với đất và thay đổi tài sản thế chấp.

Về số trường hợp đăng ký thế chấp, cũng như số hộ gia đình đăng ký thế chấp trong giai đoạn nghiên cứu, tổng số trường hợp đăng ký thế chấp khi vay vốn lớn nhất (5.610 trường hợp), tiếp theo là số trường hợp xóa thế chấp 3.491 trường hợp và thay đổi nội dung thế chấp 228 trường hợp (Hình 2). Biến động số lượng trường hợp đăng ký trong giai đoạn nghiên cứu cũng giảm từ năm 2017 đến năm 2019 sau đó tăng dần đến năm 2021 đối với đăng ký và xóa thế chấp, số trường hợp thay đổi nội dung thế chấp thì lại có xu hướng tăng và tăng đột biến vào năm 2021 (188 trường hợp) và cũng là các trường hợp bổ sung tài sản thế chấp và thay đổi tài sản thế chấp.



Hình 1. Số hộ gia đình đăng ký thế chấp tại huyện Yên Khánh giai đoạn 2017-2021



Hình 2. Số trường hợp đăng ký thế chấp tại huyện Yên Khánh giai đoạn 2017-2021

Bảng 1. Đánh giá về tiền vay, thời gian giải ngân và hồ sơ vay tiền

Tiêu chí đánh giá	Mức đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%) / điểm	Chỉ số đánh giá	Đánh giá
Mức tiền ngân hàng cho vay	Dưới 30%	16	16,33		
	Từ 30% - 70%	79	80,61		
	Trên 70%	3	3,06		
Mức tiền được vay so với nhu cầu	Rất đáp ứng	23	5	2,89	Bình thường
	Đáp ứng	12	4		
	Bình thường	18	3		
	Ít đáp ứng	21	2		
	Không đáp ứng	24	1		
Thời gian giải ngân	Rất nhanh	4	5	2,44	Chậm
	Nhanh	12	4		
	Bình thường	20	3		
	Chậm	49	2		
	Rất chậm	13	1		
Hồ sơ vay	Rất đơn giản	25	5	3,34	Bình thường
	Đơn giản	18	4		
	Bình thường	27	3		
	Phức tạp	21	2		

Số lượng hộ gia đình và số hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung thế chấp nhỏ hơn so với số lượng hộ gia đình và số hồ sơ đăng ký với loại hình đăng ký khác do nguyên nhân chính là

thông tin về người thế chấp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Yên Khánh ít có sự thay đổi, chủ yếu là bổ sung tài sản.

Bảng 2. Đánh giá về lãi suất, phí thẩm định, thời gian xét duyệt hồ sơ

Tiêu chí đánh giá	Mức đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%) / điểm	Chỉ số đánh giá	Đánh giá
Lãi suất vay	Rất cao	17	5	3,79	Cao
	Cao	59	4		
	Bình thường	12	3		
	Thấp	4	2		
	Rất thấp	6	1		
Phí thẩm định tài sản thế chấp	Rất cao	29	5	3,64	Cao
	Cao	23	4		
	Bình thường	31	3		
	Thấp	12	2		
	Rất thấp	3	1		
Thời gian xét duyệt hồ sơ vay	Rất nhanh	19	5	3,40	Bình thường
	Nhanh	28	4		
	Bình thường	32	3		
	Chậm	11	2		
	Rất chậm	8	1		

3.2. Đánh giá của các hộ gia đình đăng ký thế chấp

Theo 80,61% số hộ gia đình, mức tiền được vay bằng từ 30 đến 70 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên chỉ đáp ứng yêu cầu của người vay ở mức 3 (bình thường với chỉ số đánh giá 2,89) (Bảng 1). Bên cạnh đó, thời gian giải ngân vẫn còn chậm so với mong đợi của người vay với chỉ số đánh giá 2,44. Đây là vấn đề cần được hoàn thiện trong thời gian tới.

Hồ sơ vay vốn thì được đánh giá là bình thường, không phức tạp với chỉ số đánh giá 3,34. Lãi suất tiền vay và phí thẩm định tài sản thế chấp còn cao với chỉ số đánh giá tương ứng 3,79 và 3,64 (Bảng 2). Theo ý kiến của một số người vay, khoản phí thẩm định tài sản thế chấp cần được giảm hoặc được miễn vì thẩm định giá trị tài sản là nghĩa vụ của tổ chức tín dụng, người vay không có nghĩa vụ phải trả khoản tiền này. Thời gian xét duyệt hồ sơ vay tiền được cho là bình thường, đáp ứng yêu cầu của người vay, không chậm.

Hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được đánh giá là đơn giản với chỉ số đánh giá 3,46. Chỗ ngồi, trang thiết bị tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp đều được đại đa số hộ gia đình cho là đáp ứng yêu cầu, trừ một số trường hợp cho rằng chưa đáp ứng yêu cầu về chỗ ngồi khi lượng người đăng ký tăng bất thường nên thiếu chỗ ngồi. Thiết bị lấy số xếp hàng cũng được đa số hộ gia đình cho rằng sử dụng không quá khó. Việc thu phí, lệ phí và yêu cầu nội dung hồ sơ thế chấp được đánh giá là đúng quy định với tỷ lệ đánh giá tương ứng 92,86% và 90,82%.

Các cán bộ về cơ bản đã hướng dẫn người dân cụ thể, chi tiết khi thực hiện thủ tục thế chấp với tỷ lệ đánh giá 87,76%. Thái độ hướng dẫn nhiệt tình với chỉ số đánh giá ở mức 2 (chỉ số đánh giá 3,62). Thời gian chờ nộp và nhận kết quả giải quyết được đánh giá ở mức bình thường, trừ một số trường hợp do số lượng người đăng ký tăng bất thường nên thời gian phải chờ lâu hơn bình thường và kết quả cũng trả chậm hơn quy định. Mức độ hài lòng của người đăng ký thế chấp ở mức 3 (bình thường – chỉ số đánh giá 3,05) (Bảng 3).

Bảng 3. Đánh giá về thời gian chờ nộp, nhận kết quả và mức độ hài lòng

Tiêu chí đánh giá	Mức đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%) / điểm	Chỉ số đánh giá	Đánh giá
Thời gian chờ tiếp nhận hồ sơ	Rất ngắn	23	5	2,89	Bình thường
	Ngắn	12	4		
	Bình thường	18	3		
	Dài	21	2		
	Rất dài	24	1		
Thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ	Trước hạn	12	12,24		
	Đúng hạn	83	84,69		
	Chậm hạn	3	3,06		
Mức độ hài lòng khi thực hiện các TTHC	Rất hài lòng	12	5	3,05	Bình thường
	Hài lòng	23	4		
	Bình thường	33	3		
	Ít hài lòng	18	2		
	Không hài lòng	12	1		

Bảng 4. Đánh giá về cơ sở vật chất và liên thông thông tin giữa các tổ chức

Tiêu chí đánh giá	Mức đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%) / điểm	Chỉ số đánh giá	Đánh giá
Cơ sở vật chất phục vụ ĐK BP bảo đảm	Đầy đủ	21	36,84		
	Không đầy đủ	36	63,16		
Liên thông thông tin giữa các tổ chức	Rất tốt	0	5	2,00	Hạn chế
	Tốt	2	4		
	Bình thường	16	3		
	Hạn chế	19	2		
	Chưa liên thông	20	1		

3.3. Đánh giá của cán bộ giải quyết thủ tục đăng ký thế chấp

Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được các cấp quan tâm (chỉ số đánh giá 3,96), nhất là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình thường xuyên kiểm tra và giải quyết các vấn đề nảy sinh nhằm tạo điều kiện cho người dân tiếp cận vốn vay thuận tiện nhất có thể. Thời gian giải quyết hồ sơ thế chấp, xóa thế chấp và thay đổi nội dung thế chấp theo các cán bộ về cơ bản đúng hạn, và trước hạn. Mặc dù vậy, cũng có một số trường hợp chậm hạn do số lượng hồ sơ tăng đột biến hay cán bộ bận công tác hay vì lý do khác không thể ký hồ

sơ xác nhận đúng hạn, hay do thiết bị xử lý hồ sơ. Về cơ sở vật chất, theo 63,16% số cán bộ, cơ sở vật chất phục vụ đăng ký thế chấp còn chưa đầy đủ, thiếu về số lượng, chất lượng đôi khi không đảm bảo, bị hỏng trong quá trình làm việc gây ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ. Bên cạnh đó, liên thông dữ liệu liên quan đến thế chấp giữa cơ quan tài nguyên và môi trường với tổ chức tín dụng và cơ quan thuế cũng còn hạn chế (Bảng 4), nên cũng ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ thế chấp. Đây cũng là hạn chế đã được chỉ ra từ nghiên cứu của Nghiêm Thị Hoài và cs. (2021); Phan Thị Thanh Huyền và cs. (2022); Trần Thanh Đức và cs. (2021).

Bảng 6. Đánh giá về nhân lực và mức hỗ trợ tài chính

Tiêu chí đánh giá	Mức đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%) / điểm	Chỉ số đánh giá	Đánh giá
Số lượng nhân lực	Đủ	9	15,79		
	Thiếu	48	84,21		
	Thừa	0	0,00		
Chất lượng nhân lực	Đáp ứng yêu cầu	43	75,44		
	Chưa đáp ứng yêu cầu	14	24,56		
Áp lực công việc	Rất áp lực	51	5	4,88	Rất áp lực
	Áp lực	5	4		
	Bình thường	1	3		
	Ít áp lực	0	2		
	Không áp lực	0	1		
Mức hỗ trợ cho cán bộ thực hiện công tác	Rất cao	0	5	2,61	Thấp
	Cao	15	4		
	Bình thường	13	3		
	Thấp	21	2		
	Rất thấp	8	1		
Mức độ hài lòng giải quyết thủ tục thế chấp	Rất hài lòng	0	5	2,51	Ít hài lòng
	Hài lòng	12	4		
	Bình thường	18	3		
	Ít hài lòng	14	2		
	Không hài lòng	13	1		

Mức độ hiểu biết và chấp hành pháp luật đăng ký thế chấp của người thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đạt mức trung bình (mức 3 với chỉ số đánh giá tương ứng 2,77 và 3,39) (Bảng 5). Một số người đăng ký thế chấp còn chưa nắm được các quy định về thế chấp và cũng có một số người chưa chấp hành tốt quy định về thế chấp như nộp hồ sơ thiếu văn bản cần thiết nên phải bổ sung như trường hợp làm thủ tục xóa thế chấp thay người khác nhưng không có giấy ủy quyền hay có giấy ủy quyền nhưng chưa có xác nhận của UBND cấp xã. Mặc dù theo các cán bộ và đa số người đăng ký thế chấp, hồ sơ thế chấp, xóa thế chấp hay thay đổi nội dung thế chấp đơn giản, bình thường không phức tạp. Trên 70% số cán bộ cho rằng, nơi tiếp nhận thủ tục hành chính và thiết bị đáp ứng được yêu cầu của người dân, thủ tục hành chính cũng được công khai. Đánh giá này cũng tương tự như đánh giá của đa số người đã đăng ký thế chấp. Mặc dù, đôi lúc, do lượng người đến đăng ký nhiều nên có thể

thiếu chỗ ngồi hay có thể xả rác không đúng quy định gây mất vệ sinh. Thiết bị lấy số thứ tự dễ sử dụng và được cán bộ trực hướng dẫn cách lấy phiếu nên đa số không thấy khó khăn khi sử dụng thiết bị.

Theo Bảng 6, nhân lực thực hiện tiếp nhận và giải quyết hồ sơ thế chấp còn thiếu (theo đánh giá của 84,21% tổng số cán bộ). Bên cạnh đó, một số cán bộ cũng chưa đáp ứng được yêu cầu công việc về chuyên môn nên giải quyết hồ sơ còn sai sót, gây khiếu nại, bức xúc từ phía người dân. Do nhân lực thiếu, phải giải quyết nhiều loại công việc liên quan đến quản lý đất đai và các công việc khác nên cán bộ rất áp lực đối với công việc (chỉ số đánh giá 4,88 – mức 1). Mặc dù vậy, mức hỗ trợ tài chính cho cán bộ còn thấp, chưa tương xứng với thời gian làm việc. Nhiều cán bộ phải làm việc ngoài giờ và cả thứ bảy, chủ nhật. Đa số cán bộ chưa hài lòng với công việc liên quan đến đăng ký thế chấp. Mức hài lòng chung là ít hài lòng (mức 4 với chỉ số đánh giá 2,51).

3.4. Giải pháp hoàn thiện đăng ký thế chấp

3.4.1. Đảm bảo đủ nhân lực tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp

Để giảm bớt áp lực công việc và giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp đúng hạn cần xem xét bổ sung nhân lực đủ về số lượng thông qua hình thức bổ sung biên chế hoặc ký hợp đồng làm việc ngắn hạn. Bên cạnh đó, cũng cần xem xét lại mức hỗ trợ tài chính cho cán bộ làm thêm giờ để điều chỉnh cho mức hỗ trợ phù hợp hơn, đáp ứng mong đợi của cán bộ, cũng như khuyến khích họ tích cực hơn trong công việc. Những cán bộ còn hạn chế về trình độ cũng cần có kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng thêm kiến thức chuyên môn theo hình thức học tập ngắn hạn hoặc dài hạn hoặc vừa làm vừa học. Ngoài ra, để hạn chế áp lực công việc, cần nâng cao hơn nữa tính liên thông cơ sở dữ liệu đất đai giữa cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, tổ chức tín dụng để người dân có thể nhận kết quả đăng ký thế chấp ngay khi nộp hồ sơ và tiến tới nộp hồ sơ, nhận kết quả, thực hiện nghĩa vụ tài chính online.

3.4.2. Hoàn thiện quy định về vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Để tiền vay đáp ứng nhanh hơn, ít chi phí hơn cho người vay thế chấp cần xem xét nâng mức vay cao hơn căn cứ vào khả năng trả nợ của người vay cũng như mục đích vay; đồng thời, giảm bớt thời gian giải ngân, cũng như xét duyệt hồ sơ vay thế chấp. Đặc biệt, cần giảm tiền thẩm định giá trị tài sản thế chấp và tiến tới xem xét bỏ thu khoản này vì đây là nghĩa vụ của các tổ chức tín dụng, không phải là nghĩa vụ của người vay như kinh nghiệm của một số nước trên thế giới.

3.4.3. Tăng cường tuyên truyền phổ biến pháp luật đăng ký thế chấp

Hiểu biết và chấp hành pháp luật đăng ký thế chấp của người dân mới ở mức trung bình nên cần tăng cường tuyên truyền phổ biến pháp luật thông qua hướng dẫn tại nơi tiếp nhận để người dân nắm bắt được các thủ tục, các loại giấy tờ cần chuẩn bị để thực hiện đúng, không phải làm lại gây bức xúc không cần thiết. Ngoài ra, cũng cần công khai quy định pháp luật trên mạng thông tin của huyện và tại nhà văn hóa của các khu phố, thôn để người dân quan tâm tra cứu.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2017-2021, đăng ký thế chấp của hộ gia đình có 5.610 trường hợp, xóa đăng ký 3.491 trường hợp, thay đổi nội dung đăng ký 228 trường hợp. Trong đó, số lượng hồ sơ thế chấp bằng quyền sử dụng đất là chủ yếu với 87,95%, số lượng hồ sơ thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản chỉ chiếm 12,05%. Số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp tăng là do nhu cầu vay vốn phục vụ sản xuất, kinh doanh, dịch vụ là chủ yếu. Cơ sở vật chất, trang thiết bị tại nơi tiếp dân đáp ứng được yêu cầu. Nhân lực cơ bản đã thực hiện đúng chức trách, hướng dẫn chi tiết, niềm nở người dân thực hiện kê khai và nộp hồ sơ cũng như giải đáp thắc mắc. Đa số người đăng ký thế chấp nắm bắt và chấp hành quy định về thế chấp. Mặc dù vậy, nhân lực giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp còn thiếu về số lượng và chất lượng, áp lực công việc cao, mức hỗ trợ tài chính thấp, chưa tương xứng công sức của cán bộ. Thời hạn giải ngân các khoản vay còn chậm, mức tiền vay mới đáp ứng yêu cầu của người vay ở mức trung bình. Lãi suất tiền vay và phí thẩm định tài sản thế chấp còn cao với chỉ số đánh giá tương ứng 3,79 và 3,64. Thời gian xét duyệt hồ sơ vay tiền chưa nhanh. Thời gian giải quyết hồ sơ thế chấp ở mức trung bình. Còn có trường hợp giải quyết hồ sơ chậm thời hạn, liên thông số liệu cơ quan tài nguyên và môi trường và các tổ chức tín dụng, cơ quan thuế cũng chưa tốt. Mức độ hiểu biết và chấp hành pháp luật chung của người thế chấp mới ở mức trung bình (chỉ số đánh giá từ 3,13 đến 3,21). Để đăng ký thế chấp được hoàn thiện hơn, đáp ứng yêu cầu của người thế chấp, đồng thời giảm bớt áp lực công việc cho cán bộ, cần thực hiện các giải pháp, bao gồm: đảm bảo đủ nhân lực tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp; hoàn thiện quy định về vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tăng cường tuyên truyền phổ biến pháp luật đăng ký thế chấp. Đề tài chưa đi sâu nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến đăng ký thế chấp và chưa nghiên cứu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Yên Khánh, nên vấn đề này cần được nghiên cứu tiếp trong thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Anderson, K. M. & Kurzer, P. (2020). The politics of mortgage credit expansion in the small coordinated market economies. *West European Politics*, 43(2), 366–389. DOI: 10.1080/01402382.2019.1596421.
- Anna, P. (2020). Legal aspects of synchronizing data on real property located in polish cadastre and land and mortgage register. *Land Use Policy*, 95, 104606. DOI: 10.1016/j.landusepol.2020.104606.
- Bộ Tư pháp. (2019). *Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*.
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Khánh. (2022). *Báo cáo kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm tại huyện Yên Khánh giai đoạn 2017 – 2021*.
- Chính phủ. (2017). *Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm*.
- Khuong Mạnh Hà & Nông Minh Tuấn. (2019). Công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2013 – 2017. *Tạp chí Khoa học đất*, Số 55, 150-154.
- Likert, R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of Psychology*, 140, 1-55.
- Nghiêm Thị Hoài, Khuong Mạnh Hà, Xuân Thị Thu Thảo, Nguyễn Thị Oanh & Trần Thị Bình. (2021). Công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2015 – 2019. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, Số 3, 169-178.
- Pham Phuong Nam. (2022). Factors Influencing the Residential Land Use Right Mortgage in Yen My District, Hung Yen Province, Vietnam. *International Journal of Service Science, Management, Engineering, and Technology*, 1/13: <https://www.igi-global.com/article/factors-influencing-the-residential-land-use-right-mortgage--in-yen-my-district-hung-yen-province-vietnam/290337>.
- Phạm Thị Triều Tiên & Nguyễn Thị Hải. (2018). Đánh giá tình hình giao dịch, bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2011 – 2016. *Tạp chí Khoa học & Công nghệ Nông nghiệp*, Tập 2, 751-758.
- Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Quý Giang, Nguyễn Đình Trung, Trịnh Như Quỳnh & Hà Đức Phụng. (2022). Thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. *Tạp chí Khoa học Đại học Hạ Long*, Số 3 (06/2022), 29-37.
- Trần Thanh Đức, Nguyễn Minh Tuấn, Nguyễn Trung Hải & Trương Thị Diệu Hạnh (2021). Đánh giá công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp*, Số 5, 2671–2681.
- UBND huyện Yên Khánh. (2022). *Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2017 – 2021*.
- UBND tỉnh Ninh Bình. (2022). *Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2017 – 2021*.
- Wardhana, D. S., Firmansyah, T. & Witasari, A. (2018). The Role of The Land Deed Officials in Mortgage Right Credit Agreement in PT. Bank Jateng Branch Slawi, Tegal Regency. *Jurnal Akta*, 5(3), 597–602. DOI:10.30659/akta.v5i3.3159.
- Yamane, T. (1967). *Statistics An Introductory Analysis*, 2nd Edition. New York: Harper and Row.
- Zhang, Y. (2020). Influence Factors of Attitude of Offspring on the Demand for Housing Reverse Mortgage Endowment Insurance in China. *Financial Engineering and Risk Management*, 3(1), 23–30.