

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI HUYỆN YÊN DŨNG, TỈNH BẮC GIANG

Đào Văn Khánh, Đỗ Như Hiệp

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu được tiến hành tại huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang với mục tiêu chính là làm rõ thực trạng việc thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân từ khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực. Bài báo sử dụng phương pháp thu thập số liệu sơ cấp và thứ cấp để thực hiện các nội dung nghiên cứu. Phạm vi nghiên cứu được giới hạn trong không gian hành chính huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang trong giai đoạn năm 2014 - 2017. Kết quả nghiên cứu cho thấy, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Yên Dũng diễn ra khá sôi động với 2.914 hồ sơ. Theo kết quả điều tra, có 5 nguyên nhân chính dẫn đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu đó là: Nuôi con ăn học, xuất khẩu lao động; Đầu tư sản xuất, kinh doanh; Xây, sửa chữa nhà cửa; Đầu cơ nhà đất; Khác (gửi tiết kiệm, mua phương tiện, chữa bệnh, chi tiêu sinh hoạt, trả nợ,...). Trong giai đoạn 2014 - 2017 có 2.452 hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất. Lý do chính thế chấp quyền sử dụng đất là vay vốn để phục vụ đầu tư sản xuất kinh doanh, người dân chủ yếu đến thế chấp tại các ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Theo ý kiến của người dân, cần rút ngắn thời gian hoàn thành các thủ tục, giảm phí và lệ phí liên quan đến việc thực hiện quyền sử dụng đất.

Từ khóa: Chuyển nhượng; Hộ gia đình và cá nhân; Quyền sử dụng đất; Thế chấp; Huyện Yên Dũng

Abstract

Assessing the implementation of land transfer and land use right mortgage of the households and individuals in Yen Dung district, Bac Giang province

The research was conducted in Yen Dung district, Bac Giang province to study the current situation of implementing land transfer and land use right mortgage of households and individuals after the 2013 Land Law. The two research methods used were primary and secondary data collection. The scope of the study is limited to the administrative area of Yen Dung district, Bac Giang province in the period of 2014 - 2017. The results show that the transfer of land use right was well implemented with 2.914 dossiers. According to the survey results, there are 5 main reasons leading to the transfer of land use right in the study area including raising children and and exporting labor; investment in production and business; building and repairing houses; real estate speculation; and other (bank savings, vehicle purchase, medical treatment, living expenses, debt payment,...). There were 2.452 land mortgage dossiers in the period of 2014 - 2017. The main reason of land use right mortgage was to borrow money for investment in production and business. Mortgage procedures were mainly done at banks and credit offices. According to the opinions of surveyed households, the time for completing procedures, fees and charges for implementing the land use right should all be reduced.

Keywords: Transfer; Households and individuals; Land use right; Mortgage; Yen Dung district.

1. Mở đầu

Hiến pháp năm 2013 quy định: Đất đai là lãnh thổ thiêng liêng của quốc gia, là tư liệu sản xuất chủ yếu, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước. Vì vậy, quan điểm nhất quán của Đảng, Nhà nước và Nhân dân ta đã được xác định từ năm 1980 đến nay là đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [10]. Thêm vào đó, mỗi đối tượng sử dụng đất cụ thể sẽ có thêm các quyền sử dụng đất (QSDĐ) tương xứng với nghĩa vụ kinh tế mà họ đã đóng góp cho Nhà nước. Tuy nhiên, đất đai luôn chịu ảnh hưởng sâu sắc về tập quán, điều kiện của mỗi vùng miền, trong khi các quy định về quyền sử dụng đất thống nhất theo Luật Đất đai dẫn đến phát sinh nhiều vấn đề ở mỗi địa phương (Trần Thanh Đức và Hà Ngọc Thùy Trinh, 2016).

Huyện Yên Dũng, có vị trí tự nhiên thuận lợi cho phát triển và giao lưu kinh tế, văn hóa, xã hội cụ thể đó là: Cạnh thành phố Bắc Giang và trên tuyến hành lang kinh tế Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng. Với tốc độ đô thị hoá nhanh, giá đất ngày càng cao, việc thu hồi đất sản xuất nông nghiệp đang gặp nhiều khó khăn. Trong giai đoạn gần đây huyện Yên Dũng đã chịu tác động rất lớn của quá trình đô thị hoá và công nghiệp hoá. Quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, phân bổ lại đất đai cho các nhu cầu phát triển cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu đô thị mới tập trung diễn ra rất mạnh. Các hoạt động liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xu hướng ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, trên thực tế tình trạng thực hiện QSDĐ không đăng ký qua các cơ quan quản lý hoặc thực hiện không đầy đủ các quy định của pháp luật trên địa bàn huyện vẫn còn diễn ra khá phổ biến [7].

Bài báo này được thực hiện nhằm mục tiêu làm rõ thực trạng việc thực hiện quyền chuyển nhượng và thế chấp sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Yên Dũng góp phần làm rõ cơ sở khoa học và ý nghĩa thực tiễn của việc thực hiện các QSDĐ, đưa ra những đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn nghiên cứu.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Phương pháp chọn điểm nghiên cứu: Huyện Yên Dũng gồm 21 phường, xã. Vì vậy để đảm bảo tính đại diện cho toàn huyện, nghiên cứu này đã điều tra, phỏng vấn các hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện các QSDĐ tại các địa bàn đại diện của thành phố bao gồm 1 thị trấn (Thị Trấn Neo) và 2 xã (Lãng Sơn, Tiên Phong).

Phương pháp phỏng vấn hộ: Điều tra, phỏng vấn các hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện các quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp bằng mẫu phiếu điều tra để thu thập các thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ và việc giải quyết các vướng mắc của các cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương; tìm hiểu những trở ngại, khó khăn của người sử dụng khi thực hiện QSDĐ. Tổng số phiếu điều tra là 150 với 150 hộ (mỗi đơn vị 50 phiếu)

2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu thống kê về đất đai được thu thập tại Chi cục Thống kê huyện Yên Dũng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Giang - chi nhánh Yên Dũng.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận**3.1. Biến động sử dụng đất huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2014 - 2017****Bảng 1. Biến động diện tích đất đai của huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2014 - 2017**

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích Năm 2014	Diện tích năm 2017		
			Diện tích (ha)	So sánh	
				Tăng (+), giảm (-) ha	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN	19093.04	19174.38	81.34	
1	Đất nông nghiệp	12575.84	13331.14	755.30	106.01
1.1	Đất trồng lúa	9229.5	9254.41	24.91	100.27
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước	8797.87	7664.85	-1133.02	87.12
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	214.66	389.66	175.00	181.52
1.3	Đất trồng cây lâu năm	318.52	696.66	378.14	218.72
1.4	Đất rừng phòng hộ	276.76	843.61	566.85	304.82
1.5	Đất rừng sản xuất	1753.72	1187.60	-566.12	67.72
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	782.06	944.69	162.63	120.80
1.7	Đất nông nghiệp khác	0.62	14.51	13.89	
2	Đất phi nông nghiệp	6364.85	5804.91	-559.94	91.20
2.1	Đất quốc phòng	67.74	75.66	7.92	111.69
2.2	Đất an ninh	2.11	2.85	0.74	135.07
2.3	Đất khu công nghiệp	135.5	166.48	30.98	122.86
2.4	Đất cụm công nghiệp		77.21	77.21	
2.5	Đất thương mại, dịch vụ		0.21	0.21	
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	62.38	39.66	-22.72	63.58
2.7	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	2293.46	2026.60	-266.86	88.36
2.8	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	3.07	2.94	-0.13	
2.9	Đất danh lam thắng cảnh	5.76	12.74	6.98	221.18
2.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0.89	4.78	3.89	537.08
2.11	Đất ở tại nông thôn	1931.27	1668.69	-262.58	86.40
2.12	Đất ở tại đô thị	135.27	134.45	-0.82	99.39
2.13	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	14.29	13.79	-0.50	96.50
2.14	Đất cơ sở tôn giáo	25.39	19.20	-6.19	75.62
2.15	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	130.49	134.92	4.43	103.39
2.16	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	358.07	553.19	195.12	154.49
2.17	Đất sinh hoạt cộng đồng	25.44	23.38	-2.06	91.90
2.18	Đất cơ sở tín ngưỡng	1.66	15.69	14.03	
2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	1124.28	818.52	-305.76	72.80
2.20	Đất có mặt nước chuyên dùng	46.46	11.12	-35.34	23.93
2.21	Đất phi nông nghiệp khác	1.32	2.83	1.51	
3	Đất chưa sử dụng	152.35	38.33	-114.02	25.16

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng

Nghiên cứu

Qua nghiên cứu biến động đất đai cho thấy: Các loại đất cơ bản đã biến động theo quy luật như một số loại đất nông nghiệp giảm, một số loại đất phi nông nghiệp tăng, đất chưa sử dụng giảm mạnh nguyên nhân cơ bản sau: Do thống kê, kiểm kê lại đất đai, sử dụng phương pháp khác nhau có độ chính xác và yêu cầu cao hơn. Do đo đạc địa chính lại đất đai theo yêu cầu mới. Do nhu cầu phát triển kinh

tế xã hội cần một số loại đất như đất công nghiệp, đất ở.

3.2. Thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Kết quả tổng hợp số liệu điều tra từ Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Dũng được kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Yên Dũng giai đoạn 2014 - 2017 được thể hiện trong Bảng 2.

Bảng 2. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Yên Dũng giai đoạn 2014 - 2017

Đơn vị: Trường hợp

TT	Đơn vị hành chính	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Tổng
1	Thị trấn Neo	53	59	54	74	240
2	Thị trấn Tân Dân	18	35	45	79	177
3	Xã Lão Hộ	6	12	12	45	75
4	Xã Hương Gián	16	29	19	52	116
5	Xã Tân An	8	40	78	80	206
6	Xã Quỳnh Sơn	17	23	51	59	150
7	Xã Nội Hoàng	16	63	36	65	180
8	Xã Tiên Phong	12	39	38	51	140
9	Xã Xuân Phú	12	29	12	91	144
10	Xã Tân Liễu	4	13	19	46	82
11	Xã Trí Yên	10	38	20	64	132
12	Xã Lãng Sơn	13	31	23	78	145
13	Xã Yên Lư	12	53	18	59	142
14	Xã Tiên Dũng	6	23	81	45	155
15	Xã Nham Sơn	15	32	66	66	179
16	Xã Đức Giang	19	37	11	76	143
17	Xã Cảnh Thụy	12	29	10	37	88
18	Xã Tư Mại	9	21	18	77	125
19	Xã Thắng Cương	3	9	34	34	80
20	Xã Đồng Việt	8	30	44	54	136
21	Xã Đồng Phúc	7	7	14	51	79
	Tổng	276	652	703	1283	2914

Số liệu Bảng 2 cho thấy, quá trình điều tra trong giai đoạn từ năm 2014 - 2017 có sự chênh lệch lớn về số lượng chuyển nhượng giữa các xã, thị trấn qua các năm. Cụ thể hoạt động chuyển nhượng diễn ra tập trung yếu ở thị trấn và các xã trung tâm với dân số đông, mật

độ cao, nền kinh tế phát triển và tại các xã có các dự án, hai bên các tuyến đường mới hình thành như con đường tâm linh đi Tây Yên Tử, đường làng nghề Đông Loan hay cạnh các khu công nghiệp, nhu cầu về đất tăng nhiều như thị trấn Neo cao nhất với 240 trường hợp, xã Tân An với 206

trường hợp, xã Nội Hoàng với 180 trường hợp. Các xã có số trường hợp thực hiện ít như xã Lão Hộ với 75 trường hợp, Đồng Phúc với 79 trường hợp,... Đây là những

xã có nền kinh tế thuần nông, mức sống thấp, nhu cầu đất, vốn sản xuất không cao nên hoạt động giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trầm lắng hơn.

Bảng 3. Kết quả điều tra việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ theo 03 xã thị trấn nghiên cứu giai đoạn 2014 - 2017

Chỉ tiêu	Thị Trấn Neo	Xã Lăng Sơn	Xã Tiên Phong	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	50	50	50	150	100,00
Đất phi nông nghiệp	49	45	46	140	93,33
Đất nông nghiệp	1	5	4	10	6,67
2. Mục đích chuyển nhượng	50	50	50	150	100,00
Nuôi con ăn học, xuất khẩu lao động	15	3	32	50	33,33
Đầu tư sản xuất, kinh doanh	25	40	7	72	48,00
Xây, sửa chữa nhà cửa	2	2	4	8	5,33
Đầu cơ nhà đất	1	1	0	2	1,33
Khác (gửi tiết kiệm, mua phương tiện, chữa bệnh, chi tiêu sinh hoạt, trả nợ,...)	7	4	7	18	12,00
3. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng	50	50	50	150	100,00
Hoàn tất tất cả các thủ tục	47	40	50	137	91,33
Chỉ khai báo tại UBND Cấp xã	3	5	1	9	6,00
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	0	5	0	5	3,33
Giấy tờ viết tay, hoặc không có giấy tờ cam kết	0	0	0	0	0,00
4. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm chuyển nhượng	50	50	50	150	100,00
GCNQSDĐ, QĐ giao đất tạm thời	50	49	48	147	98,00
Giấy tờ hợp pháp khác	0	1	2	3	2,00
Không có giấy tờ	0	0	0	0	00,00
5. Thủ tục thực hiện tại CN VPĐKĐĐ	50	50	50	150	100,00
Rất dễ hiểu và thực hiện	11	3	1	15	10,00
Dễ hiểu và thực hiện	12	7	8	27	18,00
Trung bình	6	34	36	76	50,67
Khó hiểu và thực hiện	12	5	3	20	13,33
Rất khó hiểu và thực hiện	9	1	2	12	8,00
6. Thời gian hoàn thành các thủ tục	50	50	50	150	100,00
Rất nhanh	15	7	4	26	17,33
Nhanh	5	20	18	43	28,67
Đúng hạn	7	10	17	34	22,67
Chậm	22	12	10	44	29,33
Rất chậm	1	1	1	3	2,00
7. Phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ	50	50	50	150	100,00
Rất cao	19	17	25	61	40,67
Cao	24	27	22	73	48,67
Trung bình	4	3	2	9	6,00

Chỉ tiêu	Thị Trấn Neo	Xã Lăng Sơn	Xã Tiên Phong	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
Thấp	3	3	1	7	4,67
Rất thấp	0	0	0	0	0,00
8. Tìm kiếm thông tin và giao dịch	50	50	50	150	100,00
Rất dễ	11	13	11	35	23,33
Dễ	25	23	28	76	50,67
Trung bình	7	8	11	26	17,33
Khó	7	6	0	13	8,67
Rất khó	0	0	0	0	0,00
9. Khả năng thực hiện các quy định chuyển QSDĐ	50	50	50	150	100,00
Rất dễ	2	3	1	6	4,00
Dễ	4	7	5	16	10,67
Trung bình	15	14	15	44	29,33
Khó	11	16	24	51	34,00
Rất khó	18	10	5	33	22,00

Số liệu ở Bảng 3 cũng cho thấy: Đối với đất phi nông nghiệp. Thị trấn Neo, là nơi quá trình đô thị hóa mạnh, phát triển nhanh các điều kiện cơ sở hạ tầng so với các xã khác nên số lượng giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2014 - 2017 diễn ra lớn và có mức độ khá ổn định. Lượng giao dịch mua bán chủ yếu là đất ở đô thị và đất ở nông thôn. Đối với chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp việc chuyển nhượng đất nông nghiệp không thực hiện đăng ký theo quy định dẫn đến việc quản lý được biến động về đất nông nghiệp gặp nhiều khó khăn. Mục đích của việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của nhiều người dân không phải để tiếp tục sản xuất nông nghiệp mà để chờ dự án thu hồi đất theo quy hoạch tại địa phương. Hình thức giao dịch chủ yếu là giấy tờ không hợp pháp, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không đăng ký cơ quan nhà nước. Hiện nay tình trạng đầu cơ đất đai, họ lợi dụng những kẽ hở, lách luật trong chuyển nhượng đất thuộc khu dự án mang lại lợi nhuận kinh tế cao như sẵn sàng đến nơi có đất thuộc khu dự án để mua đầu cơ đất nông nghiệp

chờ dự án nhằm thu lợi nhuận cao đã gây rất nhiều khó khăn cho cơ quan quản lý đất đai và bất ổn thị trường bất động sản, làm cho các nhà đầu tư các doanh nghiệp không còn mặn mà với những vùng đất nhiều tiềm năng. Đất nông nghiệp có giá trị không cao, không được sản xuất thường để hoang hoá, lãng phí trong thời gian chưa thực hiện dự án treo gây lãng phí. Thực tế cơ quan Nhà nước chưa quản lý được các dự án thực hiện thoả thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp. Vì vậy, trong thời gian tới Nhà nước cần có những quy định cụ thể và hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai về các vấn đề bất cập, việc người sử dụng đất nông nghiệp được quyền chuyển nhượng cho các đơn vị có dự án đầu tư theo đúng quy hoạch sử dụng đất và phải đăng ký với cơ quan quản lý đất đai và hạn chế những kẽ hở để những cá nhân, tổ chức lợi dụng chuộc lợi gây bất ổn thị trường nhà đất [6].

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

Bảng 4. Tổng hợp nguyên nhân việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 03 xã thị trấn nghiên cứu

Đơn vị tính: %

Nguyên nhân	Thị Trấn Neo	Xã Lăng Sơn	Xã Tiền Phong
Nuôi con ăn học, xuất khẩu lao động	30	6	64
Đầu tư sản xuất, kinh doanh	50	80	14
Xây, sửa chữa nhà cửa	4	4	8
Đầu cơ nhà đất	2	2	0
Khác (gửi tiết kiệm, mua phương tiện, chữa bệnh, chi tiêu sinh hoạt, trả nợ,...)	14	8	14

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2017

Số liệu ở bảng 4 cho thấy, có 5 nguyên nhân dẫn đến chuyển nhượng QSDĐ tại địa bàn nghiên cứu, trong đó chủ yếu từ các nguyên nhân lấy tiền để đầu tư sản xuất, kinh doanh và nuôi con ăn học, xuất khẩu lao động chiếm tỷ lệ khá lớn.

3.3. Thực trạng thể chấp quyền sử dụng đất

Những hộ gia đình, cá nhân thế chấp bằng QSDĐ hầu hết là những hộ

sản xuất ngành nghề hoặc kinh doanh, dịch vụ cần vốn làm ăn, chữa bệnh hay cho con cái đi học, du học, người thân đi xuất khẩu lao động,... Trong giai đoạn 2014 - 2017, trên địa bàn huyện có 2.452 trường hợp đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai. Số liệu cụ thể được thể hiện ở bảng 5 dưới đây.

Bảng 5. Kết quả thực hiện quyền thế chấp bằng giá trị QSDĐ trên địa bàn huyện Yên Dũng giai đoạn 2014 - 2017

Đơn vị: Trường hợp

TT	Đơn vị hành chính	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Tổng
1	Thị trấn Neo	56	18	23	75	172
2	Thị trấn Tân Dân	14	23	35	53	125
3	Xã Lão Hộ	18	17	28	32	95
4	Xã Hương Gián	16	34	43	29	122
5	Xã Tân An	15	33	31	55	134
6	Xã Quỳnh Sơn	8	20	20	40	88
7	Xã Nội Hoàng	14	23	34	98	169
8	Xã Tiền Phong	44	21	52	35	152
9	Xã Xuân Phú	19	26	19	23	87
10	Xã Tân Liễu	30	22	33	14	99
11	Xã Trí Yên	30	27	40	20	117
12	Xã Lăng Sơn	44	23	29	22	118
13	Xã Yên Lư	21	19	25	37	102
14	Xã Tiến Dũng	19	20	24	59	122
15	Xã Nham Sơn	12	25	34	60	131
16	Xã Đức Giang	8	31	20	31	90

Nghiên cứu

17	Xã Cảnh Thụy	21	31	23	40	115
18	Xã Tư Mại	18	25	28	19	90
19	Xã Thắng Cương	18	25	17	15	75
20	Xã Đồng Việt	25	23	19	72	139
21	Xã Đồng Phúc	21	32	31	26	110
Tổng		471	518	608	855	2452

Nguồn: CN VPĐKKĐ huyện Yên Dũng, 2014, 2015, 2016, 2017

Kết quả bảng 5 cho thấy: Số trường hợp thế chấp cao ở một số xã như Nội Hoàng với 169 trường hợp và thị trấn Neo với 172 trường hợp. Như vậy cho thấy người sử dụng đất đã thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất một cách thuận tiện hơn, đơn giản, đảm bảo về mặt pháp lý

để vay vốn ngân hàng phục vụ cho nhu cầu từng hộ gia đình, cá nhân. Trong giai đoạn 2014 - 2017 trên địa bàn huyện Yên Dũng việc thực hiện quyền thế chấp bằng QSDĐ trên địa bàn có xu hướng tăng nhanh đặc biệt là năm 2017 với tổng số là 855 trường hợp

Bảng 6. Kết quả điều tra việc thực hiện quyền thế chấp bằng giá trị QSDĐ theo 03 đơn vị nghiên cứu giai đoạn 2014 - 2017

Chỉ tiêu	Xã Tân Dân	Xã Nham Sơn	Xã Trí Yên	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	50	50	50	150	100,00
Đất phi nông nghiệp	50	50	50	50	100,00
Đất nông nghiệp	0	0	0	0	0,00
2. Số tiền vay	50	50	50	150	100,00
< 30% giá trị tài sản thế chấp	50	45	48	143	95,33
30 - 50% giá trị tài sản thế chấp	0	5	2	7	4,67
51 - 70% giá trị tài sản thế chấp	0	0	0	0	0,00
3. Tình hình thực hiện quyền thế chấp	50	50	50	150	100,00
Hoàn tất tất cả các thủ tục	50	49	49	148	98,67
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	0	1	1	2	1,33
Giấy tờ viết tay, hoặc không có giấy tờ cam kết	0	0	0	0	0,00
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	0	0	0	0	0,00
4. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thế chấp	50	50	50	150	100,00
GCNQSDĐ, QĐ giao đất tạm thời	16	11	15	42	28,00
Giấy tờ hợp pháp khác	22	16	20	58	38,67
Không có giấy tờ	12	23	15	50	33,33
5. Thủ tục thực hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai	50	50	50	150	100,00
Rất dễ hiểu và thực hiện	20	3	7	30	20,00
Dễ hiểu và thực hiện	12	11	8	31	20,67
Trung bình	6	30	30	66	44,00
Khó hiểu và thực hiện	12	5	3	20	13,33
Rất khó hiểu và thực hiện	0	1	2	3	2,00
6. Thời gian hoàn thành các thủ tục	50	50	50	150	100,00
Rất nhanh	11	10	9	30	20,00
Nhanh	11	16	23	50	33,33
Đúng hạn	17	22	15	54	36,00

Chỉ tiêu	Xã Tân Dân	Xã Nham Sơn	Xã Trí Yên	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
Chậm	10	2	2	14	9,33
Rất Chậm	1	0	1	2	1,33
7. Phí thực hiện	50	50	50	150	100,00
Rất cao	15	17	9	41	27,33
Cao	5	10	13	28	18,67
Trung bình	7	10	17	34	22,67
Thấp	22	12	10	44	29,33
Rất thấp	1	1	1	3	2,00
8. Khả năng thực hiện các quy định thế chấp QSDĐ	50	50	50	150	100,00
Rất dễ	15	5	7	27	18,00
Dễ	25	34	22	81	54,00
Trung bình	10	11	21	42	28,00
Khó	0	0	0	0	00,00
Rất khó	0	0	0	0	00,00

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Số liệu ở Bảng 6 cho thấy. Kết quả điều tra trên 150 hộ ở 03 đơn vị nghiên cứu cho thấy 100% số trường hợp là thực hiện quyền thế chấp bằng giá trị QSDĐ đối với đất phi nông nghiệp. Số tiền các hộ vay cụ thể là: có 143 hộ vay số tiền < 30% giá trị tài sản thế chấp, chiếm 95,33%, 7 hộ (4,67%) vay số tiền từ 30 - 50% giá trị tài sản thế chấp, không có hộ vay số tiền từ 51 - 70% giá trị tài sản thế chấp, 148/150 hộ điều tra đều hoàn tất tất cả các thủ tục cần thiết và 28% có GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời tại thời điểm thế chấp.

4. Kết luận

Huyện Yên Dũng nằm gần trung tâm Thành Phố. Bắc Giang. Là một vị thuận lợi trong giao lưu kinh tế văn hóa xã hội, thu hút vốn đầu tư. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện cơ bản được thực hiện theo đúng quy định của Luật và những văn bản hướng dẫn thi hành luật. Điều đó đã tạo hành lang pháp lý quan trọng để người sử dụng đất thực hiện các QSDĐ của mình. Cho thấy công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện ngày càng hoàn thiện và chặt chẽ.

Tình hình chuyển nhượng QSDĐ ở các thị trấn và xã có điều kiện phát triển khác nhau. Tại thị trấn và các xã trung tâm có các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ và các làng nghề phát triển việc “mua bán đất” diễn ra sôi động, thu hút được nhiều hơn tại các xã thuần nông nghiệp, xa trung tâm hành chính. Về chuyển nhượng QSDĐ ở trên địa bàn huyện Yên Dũng hết sức phong phú và đa dạng về cả số lượng và chất lượng. Tình hình thế chấp QSDĐ được đánh giá rất cao trước đây ở các xã thuần nông người dân sống chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp và quy mô sản xuất nhỏ lẻ nên họ chưa có nhu cầu sử dụng đến quyền thế chấp bằng QSDĐ. Những năm gần đây, trên địa bàn huyện Yên Dũng, người dân các xã, thị trấn của huyện đã mạnh dạn thế chấp QSDĐ để lấy vốn làm kinh tế như đầu tư các trang thiết bị máy móc, ứng dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến vào trong sản xuất công nông nghiệp và các mô hình trang trại, phát triển mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh nhằm mang lại hiệu quả kinh tế cao [5].

Trong giai đoạn 2014 - 2017 với tổng số trường hợp thực hiện QSDĐ là 566 trường hợp trong đó gồm: 2.914 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ; 2.452 trường hợp thế chấp QSDĐ. Số giao dịch chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện diễn ra sôi động, thường xuyên và tập trung chủ yếu ở một số xã trung tâm và thị trấn. Bên cạnh những trường hợp chuyển QSDĐ đã đăng ký với cơ quan nhà nước còn tồn tại một số giao dịch chuyển quyền chưa chủ động thực hiện đăng ký với cơ quan Nhà nước.

Nhìn chung, thị trường giao dịch về quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Dũng trong những năm gần đây khá nhộn nhịp nhất là sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực. Việc chấp hành pháp Luật Đất đai, Luật Dân sự và pháp luật khác liên quan đến giao dịch về QSDĐ được thực hiện nghiêm túc đáp ứng nhu cầu của người sử dụng đất làm cho người sử dụng đất gắn bó với đất đai, mang lại sự yên tâm khi đầu tư vào đất đai.

Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất theo pháp luật nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp sau: tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật; quản lý hoạt động liên quan đến thực hiện QSDĐ; đầu tư cơ sở vật chất và đội ngũ cán bộ; chính sách; thủ tục hành chính

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Chu Tuấn Tú (2000). *Chính sách và tình hình sử dụng đất đai của liên bang Malaysia*. Báo cáo chuyên đề Tổng hợp về chính sách và tình hình sử dụng đất đai của

một số nước trong khu vực và trên thế giới. Vụ Khoa học và Hợp tác Quốc tế.

[2]. Nguyễn Thị Thu Hồng (2000). *Chính sách và tình hình sử dụng đất đai của Vương quốc Thụy Điển*. Báo cáo chuyên đề Tổng hợp về chính sách và tình hình sử dụng đất đai của một số nước trong khu vực và trên thế giới. Vụ Khoa học và Hợp tác Quốc tế

[3]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng (2014). *Báo cáo kết quả nhiệm vụ năm 2014, phương hướng nhiệm vụ năm 2015*. Yên Dũng, Bắc Giang.

[4]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng (2015). *Báo cáo kết quả nhiệm vụ năm 2015, phương hướng nhiệm vụ năm 2016*. Yên Dũng, Bắc Giang.

[5]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng (2016). *Báo cáo kết quả nhiệm vụ năm 2016, phương hướng nhiệm vụ năm 2017*. Yên Dũng, Bắc Giang.

[6]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng (2017). *Số liệu thống kê đất đai năm 2017 và các số liệu khác liên quan đến quản lý và sử dụng đất các năm*.

[7]. UBND huyện Yên Dũng (2017). *Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 huyện Yên Dũng*.

[8]. UBND huyện Yên Dũng (2017). *Báo cáo công tác quản lý sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2017*.

[9]. Estela G. Adanza (1995). *Research methods: Principles and applications*. Rex Book Store, Manila, Philippines.

[10]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.

BBT nhận bài: 21/6/2019; Phản biện
xong: 12/7/2019