

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc vay vốn của phụ nữ

Trần Thị Vân Anh

Viện Gia đình và Giới

Nguyễn Văn Phương

Đại học Luật Hà Nội

Tóm tắt: Dựa trên kết quả khảo sát thực địa năm 2008, bài viết tìm hiểu tác động của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN-QSD đất ghi tên vợ và chồng đến việc vay vốn của phụ nữ. Kết quả cho thấy trên cả khía cạnh thủ tục và cơ hội, việc sử dụng GCN-QSD đất ghi tên vợ chồng vay vốn tiết kiệm được thời gian, ít giấy tờ, giảm công sức và có khả năng được chấp nhận cao hơn. Trên cơ sở này, người vay có khả năng vay vốn kịp thời hơn. GCN-QSD đất tên vợ và chồng cũng tạo điều kiện cho phụ nữ, những người không là chủ hộ, trực tiếp và chủ động vay vốn thế chấp QSD đất mà không cần các điều kiện đi kèm. Bên cạnh đó, ngân hàng cũng có lợi hơn khi cho vay thế chấp QSD đất tên vợ chồng, cụ thể là tiết kiệm thời gian xác minh các loại giấy tờ ủy quyền, giảm bớt các tranh chấp có thể phát sinh trong việc giải chấp.

Từ khóa: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phụ nữ vay vốn; Tiếp cận tín dụng.

Giới thiệu

Bài viết là một phần kết quả của dự án nghiên cứu về Tác động của giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCN-QSD) đất ghi tên vợ và chồng do Viện Nghiên cứu chính sách và pháp luật thực hiện năm 2007-2008 với tài trợ của Ngân hàng Thế giới tại Hà Nội. Mục đích là ở đây tìm hiểu ảnh

hưởng của GCNQSD đất đối với việc tiếp cận và sử dụng vốn vay của phụ nữ.

Nghiên cứu được tiến hành trên cơ sở kết hợp giữa khảo sát định lượng và nghiên cứu định tính. Việc khảo sát 300 hộ được tiến hành ở ba tỉnh Hưng Yên, Khánh Hòa và Tiền Giang. Việc lựa chọn tỉnh khảo sát có tính đến các yếu tố như trình độ phát triển kinh tế – xã hội; đặc thù dân cư; lĩnh vực hoạt động kinh tế của người dân và kết hợp tham khảo ý kiến của quan quản lý đất đai là Vụ Đăng ký & Thống kê đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường). Các hộ được phỏng vấn bao gồm 50% số hộ có GCNQSD đất ghi tên một người và 50% số hộ có GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng.

Bên cạnh đó, nhóm nghiên cứu đã thực hiện một nghiên cứu điểm tại Thanh Hóa sử dụng một số phương pháp thu thập thông tin định tính. Cụ thể như phỏng vấn sâu người dân, nhất là những người đã sử dụng GCNQSD đất để thế chấp tại ngân hàng vay vốn sản xuất, kinh doanh; phỏng vấn sâu các cán bộ địa chính xã đang thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai. Ngoài ra đã tiến hành thảo luận nhóm nam nữ người dân và nhóm cán bộ chính quyền địa phương cấp xã gồm đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân xã, Mặt trận tổ quốc xã, Hội phụ nữ, Hội cựu chiến binh, Trưởng thôn, ấp.

Các nghiên cứu cho đến nay về đất đai có đề cập ở mức độ khác nhau đến tác động của GCNQSD đất đối với cơ hội kinh tế và vị thế của phụ nữ. Mối liên hệ giữa GCNQSD đất với việc mở rộng các cơ hội kinh tế của phụ nữ được cho là rõ nhưng quan hệ này không trực tiếp và khó có thể đo lường cụ thể. Đáng chú ý là nghiên cứu về tác động của giấy chứng nhận tên vợ và chồng ở Nicaragua, Indonesia và Honduras, Cornhiel S. et al (2003) cho thấy có những ảnh hưởng tích cực như người dân cảm thấy đảm bảo hơn và có xu hướng đầu tư lâu dài vào đất đai, hạn chế tranh chấp với các hộ liền kề, v.v.. Tuy nhiên, đối với tiếp cận tín dụng, giấy chứng nhận không tạo ra sự khác biệt đáng kể đối với nhóm nông hộ có thu nhập thấp, chủ yếu nhóm hộ từ trung bình trở lên đã có thể sử dụng giấy chứng nhận để tăng thu nhập của mình.

Ngoài các tác động về mặt kinh tế như tăng thu nhập do sử dụng đất hoặc/và do thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn, GCNQSD đất có thể mang lại cho phụ nữ cả các lợi ích phi kinh tế như nâng cao quyền ra quyết định của phụ nữ trong gia đình, đảm bảo quyền khi chia tài sản hoặc an tâm ở tuổi già và tăng cường sự tham gia của phụ nữ ở cộng đồng (Ngân hàng Thế giới, 2005). Một số nghiên cứu cho thấy mối liên hệ giữa cải cách nông nghiệp và tầm quan trọng của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền của phụ nữ về đất đai cũng như hiệu quả sử dụng nhà,

đất của phụ nữ (UNRISD, 2003; Tinker and Summerfield, 1999).

Các nghiên cứu tại Việt Nam cho thấy khá nhiều vấn đề liên quan đến việc tiếp cận quyền sử dụng đất không bình đẳng của phụ nữ và nam giới và những hệ quả đặt ra. Hầu hết các nghiên cứu nhấn mạnh, về tiếp cận vốn vay, so với nam, phụ nữ ít có cơ hội hơn do đa số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nam giới đứng tên, trong số phụ nữ bị từ chối cho vay vốn, có 20% cho biết đó là do họ không có thể chấp (Ngân hàng thế giới, 2006:45; ADB, 2005).

Việc đăng ký tên chủ hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tăng thêm sự phụ thuộc của người phụ nữ vào người chồng (GenComNet, 2006:46). Sự tiếp cận của phụ nữ với thông tin, tập huấn và các chương trình phát triển khác cũng bị hạn chế vì phụ nữ có vai trò pháp lý thấp trong vấn đề đất đai (UBQG vì sự tiến bộ phụ nữ Việt Nam, 2000:21). Các nghiên cứu trên cũng cho rằng cải thiện việc tiếp cận của phụ nữ với các nguồn vốn có ảnh hưởng tới khả năng nâng cao năng suất và mở rộng kinh doanh của phụ nữ. Ngoài ra, đứng tên sử dụng/sở hữu tài sản còn nâng cao sự an toàn cho phụ nữ trong các trường hợp ly hôn hoặc thừa kế.

Nghiên cứu về quyền sử dụng đất của phụ nữ dân tộc thiểu số cũng đặt ra nhiều vấn đề, như phụ nữ có ít thông tin về quyền sử dụng đất, còn quan niệm rằng phụ nữ chỉ cần biết trông trọt là đủ, không nhất thiết đứng tên giấy chứng nhận, và thực tế quyền đối với đất đai của phụ nữ thường bị xâm phạm khi ly hôn, thừa kế do sự lấn áp của chồng và thiếu trách nhiệm của chính quyền địa phương (Đỗ Thị Bình, 2005:30; Nguyễn Nhật Tuyền, 1999; Oxfam Anh, 1997).

Tại Việt Nam các dự án thí điểm cấp, đổi GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng tại 2 xã thuộc tỉnh Nghệ An năm 2001-2002 và tại 20 tỉnh/thành trong cả nước vào năm 2003-2004 với sự tài trợ của Ngân hàng Thế giới đã cho thấy những phản hồi tích cực từ phía phụ nữ, nam giới và các nhà lập chính sách. Theo ý kiến của người dân, dự án không chỉ giúp bảo vệ quyền của phụ nữ khi ly thân, ly hôn mà sâu xa hơn còn giúp chị em bớt phụ thuộc, vững vàng làm ăn, góp phần xóa đói giảm nghèo (Dự án cấp đổi giấy chứng nhận 6/2004). Nghiên cứu gần đây của Action Aid (2008) cũng cho thấy người dân đánh giá cao lợi ích của việc phụ nữ cùng nam giới đứng tên trên GCNQSD đất, trong đó đặc biệt là những lợi ích như vay vốn, góp vốn sản xuất kinh doanh và đảm bảo quyền lợi khi ly hôn, v.v..

Tóm lại, các nghiên cứu và kinh nghiệm thực hiện dự án cho đến nay cho thấy có mối liên hệ giữa GCNQSD đất và cơ hội phát triển kinh tế, tăng quyền quyết định của phụ nữ, trước hết là trong việc tiếp cận và sử dụng vốn vay. Tuy nhiên, các tác động này là không đồng nhất ở mọi

nhóm đối tượng. Đồng thời, không phải lúc nào cũng có thể đo lường những tác động này một cách cụ thể, chính xác do mối quan hệ này không phải là trực tiếp.

Phần dưới đây trình bày việc tiếp cận vốn vay của phụ nữ và những vấn đề liên quan đến quy trình, thủ tục sử dụng GCNQSD đất để vay vốn. Về quy định pháp luật, không có sự khác biệt về trình tự, thủ tục thế chấp GCNQSD đất ghi tên chủ hộ (một tên) và GCNQSD đất ghi tên cả vợ và chồng (hai tên). Tuy nhiên, kết quả khảo sát cho thấy trên thực tế có sự khác biệt trong việc tiếp cận nguồn vốn khi thế chấp GCNQSD đất ghi tên chủ hộ và GCNQSD đất ghi tên cả vợ và chồng. Sự khác biệt chủ yếu được thể hiện ở những vấn đề như tiếp cận vốn, thời gian làm thủ tục, tính đại diện của vợ-chồng, cơ hội vay vốn và việc kiểm tra, giám sát vốn vay.

Tiếp cận vốn

Nguồn vốn vay hiện nay ở các địa bàn khảo sát là khá đa dạng, gồm các ngân hàng chính sách, các quỹ hỗ trợ, ngân hàng thương mại, quỹ tín dụng, tư nhân cho vay vốn, v.v.. Tuy nhiên, khả năng tiếp cận vốn vay của người dân tùy thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó có các yếu tố sau: (1) có là hộ nghèo tại xã khó khăn hay không; (2) mức vay cụ thể là bao nhiêu; (3) có GCNQSD đất đủ điều kiện thế chấp hay không và (4) có tên trên GCNQSD đất hay không.

Tại các xã khó khăn, xã vùng dân tộc thiểu số (thuộc chương trình 135), người dân nói chung và phụ nữ nói riêng có thể tiếp cận vốn của Ngân hàng Chính sách Xã hội một cách khá thuận lợi thông qua các tổ chức đoàn thể nhận ủy thác của ngân hàng như Hội LHPN, Hội Nông dân, Đoàn Thanh niên... Người có nhu cầu vay vốn làm đơn gửi các đoàn thể mà mình là thành viên, được kết nạp vào nhóm (tổ) tiết kiệm-tín dụng, được đưa vào danh sách bình chọn và chờ đến lượt vay căn cứ vào nguồn vốn mà ngân hàng CSXH định kỳ phân bổ cho địa phương. Các khoản vay này không cần tài sản thế chấp mà dựa trên bảo lãnh tập thể của nhóm và của đoàn thể.

Mặc dù có thể phải chờ xét bình chọn đến lượt vay, song nhìn chung, phụ nữ nghèo tại các xã khó khăn có thể tiếp cận tương đối thuận lợi với nguồn vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội thông qua ủy thác của Hội LHPN hoặc một số đoàn thể khác. Những thuận lợi bao gồm: thủ tục đơn giản, không cần thế chấp, khả năng được chấp nhận cao, lãi suất ưu đãi. Đặc biệt là thông qua tổ phụ nữ tín dụng, tiết kiệm các thành viên có thể chia sẻ kinh nghiệm, hỗ trợ lẫn nhau về trả lãi và hỗ trợ tập huấn từ Hội LHPN.

Phụ nữ ở những địa bàn không thuộc xã khó khăn, phụ nữ không thuộc

hộ nghèo, hoặc những người có nhu cầu vay khoản lớn thì không có những điều kiện vay thuận lợi như vậy. Nhóm phụ nữ không nghèo (bao gồm cả cận nghèo) chủ yếu tiếp cận vốn vay của các ngân hàng thương mại, như ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, hay ngân hàng Đầu tư và phát triển, ngân hàng Công thương, v.v..

Số lượng phụ nữ vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (NN và PTNT) thông qua ủy thác của Hội LHPN đến 4/2008 là 620.000 người. Tuy nhiên, để vay ủy thác, một số ngân hàng vẫn yêu cầu phụ nữ gửi GCNQSD đất hoặc giấy xác nhận của UBND xã là đất không có tranh chấp (trong điều kiện chưa có GCN) tại ngân hàng, đây thực tế là một hình thức thế chấp QSD đất (PV Ban Gia đình-xã hội, Hội LHPN).

Tại các điểm nghiên cứu, nhìn chung QSD đất là loại tài sản có giá trị cao nhất của người dân. Rất ít người có tài sản khác, như máy móc thiết bị sản xuất, ô tô, tàu thuyền, xà lan... có giá trị lớn hơn hoặc bằng giá trị QSD đất. Do đó, QSD đất là một giá trị bảo đảm tốt nhất cho việc thế chấp vay vốn để phát triển sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế gia đình. Tuy nhiên không phải tất cả các loại đất đều đáp ứng điều kiện của ngân hàng. Chẳng hạn, khu vực ven đô thành phố Hưng Yên, QSD đất ruộng không được ngân hàng chấp nhận vì lý do đất nằm trong quy hoạch xây công trình công cộng. Hay tại huyện Quan Sơn, tỉnh Thanh Hóa, QSD đất rừng và đất ruộng đều không được chấp nhận vì lý do giá trị thấp, chỉ có đất thổ cư ở trung tâm huyện lỵ hoặc ven đường huyện lộ mới có thể thế chấp vay vốn.

Hộp 1. Hội Liên hiệp phụ nữ và vốn ủy thác của Ngân hàng chính sách xã hội

Xã Trung Hạ, Huyện Quan Sơn, TH, dân số trên 80% là dân tộc Dao, Thái, Mường

Dư nợ đến cuối năm 2007 là 4,3 tỉ đồng. Số phụ nữ vay vốn là 513 người, trên tổng số 712 hộ (mỗi hộ có một nữ hội viên), chiếm 72%. Trung bình mỗi người vay 6-7 triệu đồng, vay tối đa là 15 triệu đồng, thời hạn vay từ 1 đến 5 năm, lãi suất trung bình 0,85%/tháng. Chủ yếu vay để chăn nuôi, mua vật tư nông nghiệp, một số kinh doanh hàng tạp hóa... (PCT HPN xã)

Xã Sơn Lư, Huyện Quan Sơn, TH, dân số trên 80% là dân tộc Thái, Dao, Mường

Dư nợ đến hết quý I năm 2008 là 2,09 tỉ đồng. Số nữ vay vốn là 283 người trên tổng số 402 hội viên, chiếm 70,3%. Hộ nghèo được vay tối đa 15 triệu đồng, lãi suất 0,65%/tháng, hộ kinh doanh (không thuộc hộ nghèo) vay tối đa 30 triệu đồng, lãi suất 0,9%/tháng, cho vay sinh viên/học sinh lãi suất 0,5%/tháng. Các khoản vay trung bình từ 3-5 năm, chủ yếu vay để chăn nuôi trâu bò, gà vịt, một số kinh doanh vật tư nông nghiệp (PCT HPN xã)

Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ Việt Nam

Dư nợ trong cả nước tính đến 5/2008 là 14.000 tỉ đồng, khoảng 2,2 triệu phụ nữ nghèo đã được vay, chiếm 17% trên tổng số 13 triệu hội viên (Ban gia đình-xã hội, TW HLH PN VN).

Bảng 1. Tỷ lệ hộ sử dụng GCNQSD đất để vay vốn

	Giấy chứng nhận một tên		Giấy chứng nhận hai tên	
	N	%	N	%
Đã sử dụng	45	46.9	45	37.5
Chưa sử dụng	51	53.1	75	62.5
Tổng	96	100	120	100

So sánh số lượng người đã sử dụng QSD đất để thế chấp vay vốn ngân hàng cho thấy tỉ lệ sử dụng GCNQSD đất một tên để thế chấp vay vốn cao hơn so GCNQSD đất hai tên (Bảng 1). Điều này có thể lý giải bởi số lượng GCNQSD đất hai tên trên thực tế mới được cấp gần đây và số lượng ít hơn so với GCNQSD đất một tên đã được cấp sớm hơn và với số lượng nhiều hơn.

Có một số lượng lớn các hộ gia đình không thế chấp GCNQSD đất để vay vốn tại ngân hàng. Lý do mà những hộ gia đình không sử dụng hoặc không có ý định sử dụng GCNQSD đất để vay vốn tại ngân hàng bao gồm: không có nhu cầu vay vốn; không có dự án sản xuất kinh doanh mang tính khả thi; vay vốn từ các nguồn khác, đặc biệt là thông qua tín chấp và Quỹ xóa đói giảm nghèo hoặc QSD đất không đủ điều kiện để vay vốn.

Thời gian làm thủ tục

Thời gian làm thủ tục vay vốn có thể rút ngắn đối với cả người vay lẫn tổ chức tín dụng. Về phía người vay, sử dụng GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng tiết kiệm thời gian làm thủ tục thế chấp vay vốn hơn so với GCNQSD đất ghi tên chủ hộ.

Đối với GCNQSD đất ghi tên chủ hộ thì các thành viên trong hộ gia đình (từ 15 tuổi trở lên) đều phải ký vào hồ sơ thế chấp. Đó là vì để bảo đảm an toàn và không mất thời gian xác định, các ngân hàng vận dụng điều 109 khoản 2 Bộ Luật dân sự (BLDS) trong hoạt động cho vay có thế chấp QSD đất: “Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Trong khi đó, BLDS không đưa ra định nghĩa chính xác, rõ ràng thế nào là một hộ gia đình. Nhiều ngân hàng yêu cầu tất cả những người có tên trong sổ hộ khẩu phải ký vào hồ sơ thế chấp QSD đất để vay vốn, nếu GCNQSD đất ghi tên chủ hộ. Trường hợp hộ gia đình có vài thành viên đi làm ăn xa nhưng vẫn có tên trong hộ khẩu thì việc lấy đủ chữ ký

là rất phức tạp và mất nhiều thời gian. Điều này gây phiền phức và cản trở rất lớn đối với người dân.

Về phía ngân hàng cũng tiết kiệm được thời gian. Hiện có sự khác biệt giữa các ngân hàng trong việc đánh giá và xác nhận những người trong hộ phải ký vào hồ sơ làm thủ tục thế chấp vay vốn. Chẳng hạn, Ngân hàng NN và PTNT huyện Quan Sơn, Thanh Hóa nhờ UBND xã xác minh những người có tên trong hộ khẩu nhưng không là thành viên trong hộ thì không cần yêu cầu những người này ký vào hồ sơ vay vốn. Việc này làm mất thời gian không chỉ của ngân hàng mà còn của các bên liên quan như UBND xã. Tuy nhiên, với GCN ghi tên vợ và chồng thì thủ tục trên là hoàn toàn không cần thiết.

Như vậy, sử dụng GCNQSD ghi tên vợ và chồng theo Luật đất đai năm 2003 thì thuận tiện hơn và tiết kiệm thời gian hơn. Đó là do số người ký hồ sơ thế chấp ít hơn, cụ thể chỉ cần 2 vợ chồng ký vào giấy vay tiền, không cần dựa vào hộ khẩu, chỉ cần có xác nhận nhân thân của xã, hoặc giấy kết hôn và cầm theo chứng minh thư nhân dân là có thể vay được.

Tính đại diện của vợ hoặc chồng

Sử dụng GCNQSD đất ghi tên vợ chồng thì không chỉ chủ hộ mà vợ hoặc chồng đều có thể thực hiện giao dịch với ngân hàng, thuận tiện hơn cho hộ vay vốn so với GCNQSD đất một tên.

Với GCNQSD đất ghi tên chủ hộ, theo yêu cầu của phía ngân hàng, bản thân người đó phải thực hiện thủ tục nhận vốn vay, và nhận lại GCNQSD đất từ ngân hàng sau khi đã trả hết nợ. Trong trường hợp này, khi người đứng tên trong GCNQSD đất đi vắng, các thủ tục này không thể thực hiện được, trừ trường hợp được người đứng tên trong GCNQSD đất uỷ quyền cho một thành viên khác của hộ, với sự nhất trí của các thành viên còn lại. Thủ tục này cũng không kém phần phức tạp và không phải lúc nào người dân cũng biết để thực hiện.

Người dân, cả nam và nữ đặc biệt nhấn mạnh đến sự thuận tiện GCNQSD đất hai tên với lý do ai (vợ hoặc chồng) giao dịch cũng được, khác với sổ một tên. “Như là sổ (GCN) một tên chồng thì khi nào chồng cũng phải đi, kể cả đi lấy tiền ở ngân hàng, rồi khi trả tiền, rồi đi rút sổ ra thì chồng cũng phải đi chứ vợ không lấy được. Nếu như sổ có tên vợ chồng thì nó thuận tiện, ai lấy cũng được” (Thảo luận nhóm (TLN) nam xã Quảng Thành, Thành phố Thanh Hóa). Bản thân nam giới, những người đứng tên trên sổ với tư cách chủ hộ cho rằng có những bất hợp lý từ các quy định của ngân hàng gắn với GCN một tên. Chẳng hạn trường hợp người chồng đứng tên trên GCNQSD đất thế chấp vay ngân hàng nhưng đã đi khỏi nhà từ lâu, người vợ phải trả nợ nhưng bản thân chị lại không được

lấy số từ ngân hàng ra do không có tên trên GCN. Thắc mắc thì ngân hàng trả lời rằng QSD đất là một tài sản lớn, dễ xảy ra tranh chấp, vì vậy chỉ có thể trả cho người đứng tên (TLN nam xã Quảng Thành, Thành phố Thanh Hóa).

Đánh giá chung của người dân về sự thuận tiện của GCNQSD đất ghi tên chủ hộ và ghi tên vợ và chồng tuy nhiên cũng rất khác nhau. Tỷ lệ lớn những người dân được hỏi cho rằng GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng thuận lợi hơn trong việc thế chấp vay vốn tại ngân hàng, mặc dù cũng có ý kiến cho rằng GCNQSD đất ghi tên chủ hộ thuận tiện hơn (Bảng 2). Điều này có thể do những người đã từng dùng QSD đất vay vốn nhiều lần, có quan hệ tin cậy với ngân hàng, các thủ tục vì thế có thể đơn giản hơn trong những trường hợp này.

Như vậy, dưới góc độ thủ tục đại diện, những người phụ nữ (và cả chồng của họ) sẽ gặp ít phức tạp hơn trong việc hoàn tất các giấy tờ vay vốn ngân hàng khi GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng. Việc giảm số người ký vào hồ sơ vay vốn, việc bất kỳ ai trong hai người có thể giao dịch được cũng đồng nghĩa với việc tiết kiệm về thời gian, công sức và khả năng tiếp cận nguồn vốn vay nhanh hơn của gia đình, tạo điều kiện thuận lợi cho cả phụ nữ và nam giới.

Bên cạnh đó, GCNQSD đất hai tên cho phép phụ nữ (hoặc nam giới) trực tiếp vay vốn mà không kèm điều kiện ủy quyền hoặc bảo lãnh như trường hợp GCNQSD đất tên chủ hộ.

Như đã nêu, trường hợp người muốn vay vốn mà không có tên trên GCNQSD đất thì hoặc phải được người có tên trên GCN ủy quyền hoặc phải được những thành viên còn lại của hộ gia đình bảo lãnh thông qua

Bảng 2. Ý kiến về sự thuận tiện của hai loại GCN

	GCN một tên thuận tiện		GCN hai tên thuận tiện	
	N	%	N	%
Đồng ý	40	67	33	91.7
Không đồng ý	19	32.3	-	-
Không có ý kiến	-	-	3	8.3
Tổng	59	100	36	100

(Người trả lời gồm những người đã sử dụng QSD đất để vay vốn và giao dịch nói chung)

một biên bản hợp gia đình. Đối với nhiều phụ nữ, đặc biệt ở ven đô hay vùng nông thôn, không phải lúc nào cũng nắm đầy đủ các quy định của ngân hàng và quy định về giao dịch bảo đảm. Ngoài ra, do thiếu thời gian và kinh nghiệm giao dịch, họ khó có thể vượt qua các thủ tục này để được ngân hàng cho vay vốn thế chấp QSD đất của gia đình mình.

Tăng cơ hội vay vốn

Với GCNQSD đất chỉ ghi tên một người, ví dụ người chồng, cơ hội trực tiếp đứng tên vay vốn của người vợ là rất thấp, kể cả khi người chồng đã ký vào hồ sơ vay. Trong một số trường hợp, kể cả khi đã hoàn tất thủ tục thì khả năng được ngân hàng chấp nhận đơn vay cũng rất thấp.

Ngoài ra, cơ hội vay vốn thế chấp QSD đất hai tên đối với một hộ gia đình sản xuất hoặc kinh doanh cũng cao hơn so với GCN một tên. Trong trường hợp một người chồng (hoặc vợ) đứng tên trên GCN, nếu bị ngân hàng cho là không đủ điều kiện vay vốn vì lý do già, yếu, không còn hoặc hạn chế khả năng lao động thì người vợ (hoặc người chồng) còn lại khó có thể trực tiếp vay vốn. Ngược lại, nếu hai vợ chồng cùng đứng tên thì khả năng ngân hàng chấp nhận đơn vay vốn sẽ lớn hơn khi tính đến khả năng lao động của người còn lại (TLN nam xã Quảng Thành, TP Thanh Hóa).

Tương tự, nếu GCNQSD đất ghi tên một người và người này chết thì người vợ hoặc người chồng còn sống không được chấp nhận để

Hộp 2. Có tên mới có quyền vay

Ngân hàng từ chối

Chị TTĐ, 56 tuổi, kinh doanh bánh ngọt, phường Ba Đình, TP Thanh Hóa kể: Gia đình tôi có trích lục (GCNQSD đất), tháng ba vừa rồi có việc làm nhà, mở rộng cửa hàng, thiếu tiền phải đi vay, lên ngân hàng, họ bảo chị này chắc không phải vợ chứ có tên trên giấy đâu, họ làm như tôi lấy trộm của chồng đi thế chấp. Nhiều hôm tôi rất ớn, họ cứ hỏi là chị bảo nhà của vợ chồng chị sao lại chỉ có tên anh ấy thôi. Tôi về nhà bảo ông ấy là “ông đứng tên thì đi vay”. Ông ấy không đi. Tôi lại đi, rồi Ngân hàng NN và PTNT cũng xuống khảo sát mấy hôm liền, về họ trả lời là ngân hàng không có tiền. Thế thì theo tôi nhận định là họ chỉ e ngại là GCN chỉ có mỗi mình tên chồng thôi nên họ không cho vay. Mặc dù họ đã xuống thẩm định ba lần rồi và chồng tôi cũng đã đồng ý và đã ký đăng hoàng rồi. Tôi cũng không hiểu là họ từ chối khéo hay ngân hàng không có tiền thật. Mà vay có nhiều đâu, vay một trăm triệu thôi...

Có tên là có quyền đi vay

Chị Nguyễn Thị C. là một ví dụ ngược lại. 28 tuổi, 2 con, vợ chồng mở đại lý sơn và có xe chở vật liệu thuê tại TP Hưng Yên. Đất thổ cư do gia đình nhà chồng cho, nhưng GCN mới cấp thì đứng tên hai vợ chồng, hiện đang vay 200 triệu của ngân hàng, có thế chấp QSD đất. Chị cho biết sự khác biệt so với trước, khi chưa có tên trên GCN: “... Không có tên thì em cảm thấy không có lợi, tên ấy mình nhà em thì nhà em có quyền, làm cái này, không cho vợ bán cái hàng này..., tức là mình nhà em có vốn. Còn bây giờ có tên em, em có quyền đi vay”.

thể chấp vay vốn nếu chưa làm thủ tục thừa kế. Đối với GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng, thì theo quy định của pháp luật, một người có thể đại diện thể chấp vay vốn theo ủy quyền. Trong trường hợp GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng mà một trong hai người mất đi thì người còn lại vẫn được thể chấp vay vốn, nếu thỏa mãn yêu cầu tất cả những người thừa kế phải ký vào giấy tờ vay vốn.

Thuận tiện trong kiểm tra, giám sát vốn vay

Đại diện nhiều ngân hàng đánh giá cao GCNQSD đất ghi tên hai vợ chồng, vì cho rằng GCNQSD đất ghi tên hai vợ chồng thuận lợi hơn cho quá trình kiểm tra, giám sát của ngân hàng, khâu thẩm định hồ sơ vay vốn v.v.. Những điểm này bao gồm: Thứ nhất là thuận tiện trong việc kiểm soát tài sản vì người đứng tên vay và người thừa kế đều có tên trên GCNQSD đất thế chấp. Thứ hai là tăng tính tin cậy bởi nếu có rủi ro thì dễ giải quyết, giảm thiểu việc trốn tránh trách nhiệm vì cả hai người ký tên vay và hai người cùng đứng tên tài sản, việc phát mại dễ dàng hơn. Thứ ba là việc giải quyết các vấn đề phát sinh cũng thuận tiện hơn, ví dụ người chồng ốm đau, đi vắng lâu ngày thì người vợ có tên trên GCN có thể đứng ra một cách thuận tiện. Nếu là GCN một tên thì phải có giấy ủy quyền và ngân hàng phải xác minh xem văn bản ủy quyền có hợp pháp không, vừa tăng thủ tục giấy tờ, lại vừa mất thêm thời gian.

Tuy nhiên cũng có ý kiến cho rằng với ngân hàng thì GCNQSD đất ghi tên chủ hộ hay ghi tên hai vợ chồng đều như nhau, ngân hàng chỉ xem xét phương án kinh doanh, loại QSD đất và nhân thân người vay (có tin cậy hay không...). Tuy nhiên, họ cũng công nhận rằng GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng thì thuận lợi hơn cho người dân trong việc làm các thủ tục. Điều này cho thấy, trên thực tế, việc chấp nhận các đơn vay vốn thế chấp GCNQSD đất một tên hoặc hai tên phụ thuộc vào quy định và các quan niệm cụ thể của cán bộ tín dụng ở từng ngân hàng. Tuy nhiên, rõ ràng, từ xét từ góc độ an toàn vốn của ngân hàng thì nhìn chung, đơn vay thế chấp GCNQSD đất hai tên sẽ có nhiều cơ hội được chấp nhận cho vay hơn so với GCN một tên.

Cũng cần lưu ý rằng, những khó khăn của phụ nữ trong việc tiếp cận nguồn vốn không chỉ do bản thân việc đứng tên trên GCNQSD đất mà còn do người dân thiếu thông tin về thủ tục, hoặc do các thủ tục còn phức tạp, hoặc do cán bộ chưa hướng dẫn và giải thích đầy đủ và hoặc do tập quán gia trưởng, hoặc do tất cả các yếu tố này cộng lại.

Có thể thấy rất rõ khoảng cách giữa hiểu biết của người dân với quy định của pháp luật về GCNQSD đất ghi tên một người (chủ hộ). Theo quy định của pháp luật, đối với đất là tài sản chung của hộ, người có tên trên

GCNQSD đất chỉ là người đại diện chứ không phải là người có quyền sử dụng duy nhất. Tuy nhiên, nhiều người dân, cả nam và nữ cho rằng, người đứng tên trên GCNQSD đất là người sử dụng hợp pháp và có toàn quyền quyết định. Theo nhận thức này, người chồng (đồng thời là người đứng tên trong GCNQSD đất) có quyền cao hơn người vợ (người không đứng tên trong GCNQSD đất). Trong bối cảnh tập quán gia trưởng còn phổ biến và nhận thức pháp luật của cả phụ nữ và nam giới còn chưa đầy đủ thì GCNQSD đất ghi tên một người, vô hình chung, đã trở thành bằng chứng cho quyền lực của người đàn ông chủ hộ, đặc biệt trong vay vốn phát triển sản xuất, gây cản trở việc thực hiện quyền tiếp cận vốn vay của phụ nữ.

Nhìn chung việc vay vốn thế chấp QSD đất là nhu cầu phổ biến đối với nhóm hộ không nghèo, đối với hộ sản xuất kinh doanh và cần khoản vay lớn. Tuy nhiên, không phải cứ có GCNQSD là đủ điều kiện thế chấp, điều này còn phụ thuộc vào quy định từ phía ngân hàng. Theo đó, QSD đất ở khu vực trung tâm xã, thị trấn, huyện lỵ và vùng đô thị nói chung có khả năng thế chấp lớn hơn ở nông thôn; QSD đất thổ cư có khả năng thế chấp lớn hơn so với đất ruộng, đất rừng, v.v.. Trên cơ sở này, người dân nông thôn, vùng xa trung tâm (nhưng không phải là xã nghèo), người cần nguồn vốn lớn (trên 50 triệu đồng) sẽ không đủ điều kiện vay vốn tín chấp, và đồng thời họ cũng có ít cơ hội vay vốn có thế chấp QSD đất hơn so với vùng trung tâm và đô thị nói chung.

Kết luận

Những trở ngại đối với phụ nữ khi vay thế chấp QSD đất ghi tên chủ hộ trên thực tế phát sinh từ sự không rõ ràng, chính xác về mặt pháp lý trong quá trình cấp GCNQSD đất theo quy định của Luật đất đai 1993 và cách làm của các ngân hàng khi nhận thế chấp loại giấy này. Đồng thời những khó khăn này cũng xuất phát từ quan niệm và tập quán trọng nam còn tồn tại ở nhiều gia đình và trong xã hội nói chung.

GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng có tác động tích cực đến việc vay vốn trên cả khía cạnh thủ tục và cơ hội cho phụ nữ. Về thủ tục, sử dụng GCNQSD đất tên vợ chồng để thế chấp vay vốn thì tiết kiệm về thời gian, ít giấy tờ, giảm công sức và có khả năng được chấp nhận cao hơn. Trên cơ sở này, người vay có khả năng vay vốn kịp thời hơn. Trong quá trình vay, sử dụng, trả vốn, kết thúc hợp đồng và lấy lại GCN, việc vợ chồng, ai cũng có thể giao dịch trực tiếp với ngân hàng cũng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho cả phụ nữ và nam giới.

GCNQSD đất tên vợ và chồng đã tạo điều kiện cho phụ nữ, những người không là chủ hộ, trực tiếp và chủ động vay vốn thế chấp QSD đất từ ngân hàng mà không cần các điều kiện đi kèm.

Ngân hàng cũng có lợi hơn khi cho vay thế chấp QSD đất tên vợ chồng, cụ thể nhất là tiết kiệm thời gian xác minh các loại giấy tờ ủy quyền, giảm bớt các tranh chấp có thể phát sinh trong việc giải chấp. ■

Tài liệu tham khảo

- Action Aid. 2008. *Quyền tiếp cận đất của phụ nữ từ thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại sáu vùng phát triển của Action Aid Việt Nam*. Báo cáo khảo sát.
- ADB. 2005. *Vietnam gender situation analysis*.
- Báo cáo số 93/BC-CP ngày 19 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ trình kỳ họp thứ hai, Quốc hội khóa XII về Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. <http://www.quochoi.vn>
- Cornhiel S., Argurto S., Brown J., Rosales S. 2003. *Joint titling in Nicaragua, Indonesia and Honduras: Rapid Appraisal Synthesis*.
- Dự án *Cấp, đổi thí điểm GCNQSD đất ghi tên vợ và chồng*; Ngân hàng thế giới tài trợ, Bộ tài nguyên và môi trường, Trung tâm nghiên cứu & hỗ trợ pháp lý và Trung tâm Nghiên cứu về Giới (Viện Khoa học xã hội) thực hiện; <http://www.monre.gov.vn>.
- Đỗ Thị Bình, Hoàng Thị Sen. 2005. “Vấn đề quản lý và sử dụng đất của phụ nữ dân tộc Cơ Tu”. Tạp chí *Khoa học về Phụ nữ*, số 4(71).
- Leres. Hội thảo kinh nghiệm triển khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên vợ và tên chồng. <http://us.vietnamnet.vn>.
- Luật đất đai năm 2003.
- Ngân hàng Thế giới. 2006. Phân tích Giới của điều tra mức sống hộ gia đình Việt Nam 2004. Báo cáo không xuất bản. NHTG. Hà Nội.
- Ngân hàng Thế giới. 2005. Gender issues and best practices in land administration reforms projects - a synthesis report (6/2005).
- Ngân hàng Thế giới, Ngân hàng Phát triển Châu Á, Vụ Phát triển Quốc Tế Vương quốc Anh và Cơ quan Phát triển Quốc tế Canada. 2006. “*Đánh giá tình hình giới ở Việt Nam*”.
- Nguyễn Nhật Tuyến. 1999. Nghiên cứu về gia đình nữ chủ hộ và vấn đề sử dụng đất trong các dân tộc ít người.
- Oxfam Anh. 1997. *Vấn đề giới trong giao đất*.
- GenComNet. 2006. Báo cáo NGO về việc thực hiện Công ước CEDAW tại Việt Nam.
- Tinker I., Summerfield G. 1999. *Women's rights to house and land: China, Laos and Vietnam*. Lynne Rienner Publishers, Colorado.
- UBQG Vì sự tiến bộ của phụ nữ Việt Nam. 2000. *Phân tích tình hình và đề xuất chính sách nhằm tăng cường sự tiến bộ của phụ nữ và bình đẳng giới ở Việt Nam* (9/2000).
- UNRISD. 2003. *Agrarian change, Gender and Land rights*. Blackwells.
- Viện Nghiên cứu chính sách và pháp luật. 2008. Báo cáo “Phân tích tác động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên vợ và chồng ở Việt Nam”.