

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



LÊ ĐỨC THẮNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO DỊCH
BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN
SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI
ĐẤT HUYỆN PHONG THỔ, TỈNH LAI CHÂU
GIAI ĐOẠN 2015 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



LÊ ĐỨC THẮNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO DỊCH
BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN
SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI
ĐẤT HUYỆN PHONG THỔ, TỈNH LAI CHÂU
GIAI ĐOẠN 2015 - 2019**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. VŨ THỊ THANH THỦY

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả

Lê Đức Thắng

LỜI CẢM ƠN

Trước hết, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến các thầy giáo, cô giáo, Khoa Quản lý Tài nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu để hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND huyện Phong Thổ, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện, Chi cục Thống kê huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phong Thổ đã giúp đỡ, tạo điều kiện và cung cấp những số liệu, tài liệu cần thiết để nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

Đặc biệt, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến TS. Vũ Thị Thanh Thủy người đã dành nhiều thời gian tâm huyết, trực tiếp hướng dẫn tận tình, chỉ bảo và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài và hoàn chỉnh bản Luận văn thạc sĩ khoa học chuyên ngành Quản lý đất đai.

Qua đây, tôi xin chân thành cảm ơn gia đình, bạn bè và đồng nghiệp đã động viên, khích lệ, sẻ chia, giúp đỡ và đồng hành cùng tôi trong cuộc sống và trong quá trình học tập, nghiên cứu!

Thái Nguyên, ngày tháng 9 năm 2020

Tác giả

Lê Đức Thắng

MỤC LỤC

MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC BẢNG	viii
DANH MỤC HÌNH	x
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	3
3.1. Ý nghĩa khoa học.....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
CHƯƠNG 1	4
TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận về giao dịch bảo đảm	4
1.1.1. Khái niệm về giao dịch bảo đảm	4
1.1.2. Khái niệm về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	6
1.1.3. Quy trình giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	6
1.1.4. Vai trò của giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất.....	7
1.2. Cơ sở pháp lý của giao dịch bảo đảm	9
1.3. Thực tiễn công tác giao dịch bảo đảm ở một số quốc gia trên thế giới và Việt Nam	11
1.3.1. Trên thế giới	11
1.3.2. Ở Việt Nam.....	13
1.3.3. Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm tại tỉnh Lai Châu	19
CHƯƠNG 2	22
ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG	22
VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	22

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	22
2.2. Nội dung nghiên cứu	22
2.2.1. Đánh giá tình hình cơ bản của huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu	22
2.2.2. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và sản gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.....	22
2.2.3. Đánh giá thực trạng công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015-2019 theo ý kiến của người dân và các cơ quan	24
2.2.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2015 - 2019.....	24
2.2.5. Khó khăn, tồn tại và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu	25
2.3. Phương pháp nghiên cứu	25
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp	25
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	25
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu và biểu đạt kết quả.....	27
CHƯƠNG 3.....	28
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	28
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội.....	31
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất	32
3.2.1. Hiện trạng sử dụng các loại đất năm 2019	32
3.2.2. Tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai	35

3.2.3. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.....	36
3.2.4. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất	36
3.2.5. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	36
3.2.6. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	37
3.2.7. Thống kê, kiểm kê đất đai	37
3.2.8. Quản lý tài chính về đất đai.....	37
3.2.9. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.....	37
3.3. Thực trạng đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu	38
3.3.1. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015 - 2019 (theo giới gian)	38
3.3.2. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015- 2019 (theo không gian).....	40
3.3.3. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015 - 2019 (theo loại tài sản)	42
3.3.4. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015 - 2019 (theo mục tiêu giao dịch)	47
3.4. Thực trạng đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu theo ý kiến người dân và các cơ quan.....	52

3.4.1. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015 - 2019 theo ý kiến của người vay tiền.....	52
3.4.2. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015 - 2019 theo ý kiến của viên chức chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.....	55
3.4.3. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015 - 2019 theo ý kiến của cán bộ tín dụng.	57
3.5. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	62
3.5.1. Yếu tố các hộ gia đình, cá nhân.....	62
3.5.2. Yếu tố khu vực (vị trí thửa đất)	64
3.5.3 Yếu tố loại tài sản (mục đích sử dụng đất).....	66
3.5.4. Yếu tố mục tiêu giao dịch.....	66
3.6. Những khó khăn, tồn tại và giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	67
3.6.1. Những khó khăn, tồn tại	67
3.6.2. Về giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm.....	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	71
1. Kết luận.....	71
2. Kiến nghị.....	73

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng Việt
QSDD	Quyền sử dụng đất
QSD	Quyền sử dụng
SDD	Sử dụng đất
BLDS	Bộ luật Dân sự
HĐBT	Hội đồng Bộ trưởng
UBND	Ủy ban nhân dân
HĐND	Hội đồng nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận
TP	Thành phố
TB	Trung bình
ĐVT	Đơn vị tính
PGD	Phòng giao dịch
BĐS	Bất động sản

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Phong Thổ năm 2019	343
Bảng 3.2. Hiện trạng và Biến động các loại đất huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015 - 2019.....	344
Bảng 3.3. Tình hình thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2015 - 2019	38
Bảng 3.4. Tình hình thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2015 - 2019 tại vùng trung tâm.....	40
Bảng 3.5. Tình hình thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2015 - 2019 tại vùng ngoài (các xã còn lại)	40
Bảng 3.6. Tình hình thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2015 - 2019.....	42
Bảng 3.7. Tình hình thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sản xuất kinh doanh tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2015 - 2019	43
Bảng 3.8. Tình hình thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nông nghiệp tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2015 - 2019.....	45
Bảng 3.9. Tình hình thực hiện công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2015 - 2019 để tiêu dùng.....	47
Bảng 3.10 Tình hình thực hiện công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2015 - 2019 để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.....	48