

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM
..........



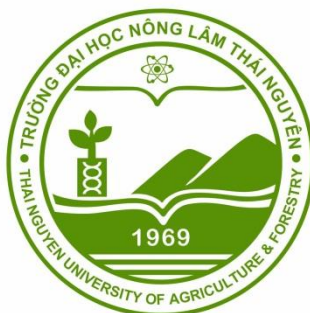
CHÂU THỊ PHƯƠNG NHÃ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO DỊCH BẢO ĐẢM
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN NĂM 2015-2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM
..........



CHÂU THỊ PHƯƠNG NHÃ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO DỊCH BẢO ĐẢM
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN NĂM 2015-2017**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 8.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên – 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản thân luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức và sự nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn và dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS. TS Nguyễn Khắc Thái Sơn.

Các số liệu, mô hình và những kết quả trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào. Các đề xuất đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất kỳ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi Hội đồng đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ...

Thái Nguyên, ngày 02 tháng 5 năm 2019
Tác giả luận văn

Châu Thị Phương Nhã

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS Nguyễn Khắc Thái Sơn** người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy giáo, cô giáo trong khoa quản lý đào tạo sau đại học, khoa quản lý Tài Nguyên, Khoa Môi trường, Trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ viên chức, công chức Ủy ban nhân dân huyện Vân Đồn, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn, Trung tâm Hành chính công, Phòng thống kê huyện Vân Đồn, các cán bộ địa chính của 12 xã, thị trấn trong huyện Vân Đồn cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

Tác giả

Châu Thị Phương Nhã

MỤC LỤC

| | |
|--|-----------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT | vi |
| DANH MỤC CÁC BẢNG..... | vii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Đặt vấn đề..... | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 3 |
| 3. Ý nghĩa của đề tài..... | 4 |
| CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU..... | 5 |
| 1.1. Cơ sở khoa học và căn cứ pháp lý về giao dịch bảo đảm | 5 |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận về giao dịch bảo đảm..... | 5 |
| 1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài | 7 |
| 1.1.3. Cơ sở pháp lý của giao dịch bảo đảm | 9 |
| 1.2. Khái quát về giao dịch bảo đảm..... | 10 |
| 1.2.1. Khái niệm về giao dịch bảo đảm..... | 10 |
| 1.2.2. Quy trình giao dịch bảo đảm..... | 13 |
| 1.3. Những nghiên cứu về giao dịch bảo đảm | 15 |
| 1.3.1. Những nghiên cứu về giao dịch bảo đảm trên thế giới..... | 15 |
| 1.3.2. Những nghiên cứu về giao dịch bảo đảm ở Việt Nam..... | 17 |
| CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 33 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 33 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 33 |
| 2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu..... | 33 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 33 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 35 |

| | |
|---|-----------|
| 2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu..... | 35 |
| 2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh..... | 37 |
| 2.4.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan..... | 37 |
| 2.4.4. Phương pháp so sánh để phân tích viết báo cáo | 38 |
| CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 39 |
| 3.1. Giới thiệu khái quát về huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 39 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Vân Đồn | 39 |
| 3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh..... | 39 |
| 3.1.3. Thực trạng hệ thống cán bộ quản lý đất đai, đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 40 |
| 3.1.4. Thực trạng các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 41 |
| 3.2. Đánh giá thành phần hồ sơ và quy trình thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 41 |
| 3.2.1. Đánh giá thành phần hồ sơ việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất so với pháp luật đất đai | 41 |
| 3.2.2. Đánh giá quy trình thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất so với pháp luật đất đai | 43 |
| 3.3. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2017 | 46 |
| 3.3.1. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017 theo không gian .. | 46 |
| 3.3.2. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017 theo thời gian | 49 |
| 3.3.3. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017 theo loại đất | 49 |

| | |
|---|----|
| 3.3.4. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017 theo mục tiêu | 52 |
| 3.3.5. Đánh giá chung công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017 | 55 |
| 3.4. Ý kiến nhận xét về công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017 của các đối tượng liên quan..... | 58 |
| 3.4.1. Đánh giá chung của các đối tượng liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 58 |
| 3.4.2. Ý kiến nhận xét của người dân về thái độ phục vụ và các quy định giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 63 |
| 3.4.3. Ý kiến của cán bộ tín dụng về các quy định giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh..... | 65 |
| 3.4.4. Ý kiến nhận xét của cán bộ ngành đất đai về tinh thần phối hợp, mức độ hiểu biết và các quy định giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh..... | 67 |
| 3.5. Khó khăn, tồn tại, các yếu tố ảnh hưởng và giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 69 |
| 3.5.1. Những khó khăn, tồn tại ảnh hưởng trong đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh..... | 69 |
| 3.5.2. Nguyên nhân và giải pháp khắc phục để hoàn thiện và nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh | 69 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ | 71 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 73 |

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

| | |
|---------|---------------------------|
| QSĐĐ: | Quyền sử dụng đất |
| QSD: | Quyền sử dụng |
| SĐĐ: | 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 |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|---|----|
| Bảng 3.1. Hệ thống cán bộ quản lý đất đai, đăng kí giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn | 40 |
| Bảng 3.2. Hệ thống tổ chức tín dụng đang hoạt động tại huyện Vân Đồn | 41 |
| Bảng 3.3. So sánh thành phần hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn so với quy định của pháp luật | 42 |
| Bảng 3.4. Kết quả giao dịch bảo đảm tại khu vực trung tâm huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017 | 46 |
| Bảng 3.5. Kết quả giao dịch bảo đảm khu vực các xã đảo của huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017 | 47 |
| Bảng 3.6. Kết quả giao dịch bảo đảm khu vực các xã vùng xa của huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 - 2017 | 47 |
| Bảng 3.7. Tổng hợp kết quả giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tính theo khu vực tại huyện Vân Đồn trong giai đoạn 2015 – 2017 | 48 |
| Bảng 3.8. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn theo thời gian, giai đoạn 2015 - 2017 | 49 |
| Bảng 3.9. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ở tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 – 2017 | 49 |
| Bảng 3.10. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 – 2017 | 50 |
| Bảng 3.11. Tổng hợp kết quả giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tính theo loại đất tại huyện Vân Đồn trong giai đoạn 2015 – 2017 | 51 |
| Bảng 3.12. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 – 2017 để tiêu dùng..... | 52 |

| | |
|--|----|
| Bảng 3.13. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 – 2017 để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp..... | 53 |
| Bảng 3.14. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 – 2017 để sản xuất nông nghiệp | 54 |
| Bảng 3.15. Tổng hợp kết quả giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tính theo mục tiêu giao dịch tại huyện Vân Đồn trong giai đoạn 2015 – 2017 | 55 |
| Bảng 3.16. Tỷ lệ giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 – 2017 tính theo số dân..... | 56 |
| Bảng 3.17. Tổng hợp kết quả công tác giao dịch bảo đảm trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2015 – 2017..... | 57 |
| Bảng 3.18. Kết quả đánh giá hiểu biết chung về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh của các đối tượng liên quan..... | 60 |
| Bảng 3.19. Kết quả đánh giá hiểu biết cơ bản về nội dung giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh của các đối tượng liên quan | 62 |
| Bảng 3.20. Kết quả đánh giá thái độ phục vụ và một số quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo ý kiến người dân theo 3 khu vực điều tra..... | 64 |
| Bảng 3.21. Đánh giá hiểu biết các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo ý kiến của 02 loại hình ngân hàng . | 66 |
| Bảng 3.22. Kết quả đánh giá tinh thần phối hợp, mức độ hiểu biết và một số quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo ý kiến của cán bộ ngành đất đai | 68 |