

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



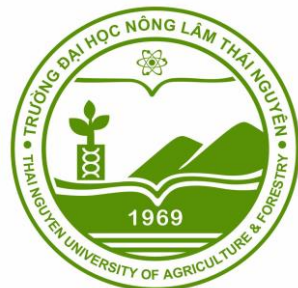
**LÊ MẠNH HIẾU**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO DỊCH BẢO ĐẢM  
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU  
NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT  
TẠI HUYỆN VỊ XUYÊN, TỈNH HÀ GIANG  
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - Năm 2019**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**LÊ MẠNH HIẾU**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO DỊCH BẢO ĐẢM  
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU  
NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT  
TẠI HUYỆN VỊ XUYÊN, TỈNH HÀ GIANG  
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**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. LÊ VĂN THƠ**

**Thái Nguyên - Năm 2019**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng, những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

**Lê Mạnh Hiếu**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình và sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể và cá nhân để tôi hoàn thành luận văn này.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc PGS.TS. Lê Văn Thơ đã trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu nhà trường, các thầy giáo, cô giáo Phòng Đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang, UBND huyện Vị Xuyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vị Xuyên, Chi cục Thống kê, các Ngân hàng và Quỹ Tín dụng, UBND các xã, thị trấn đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để hoàn thành luận văn.

Cuối cùng, tôi xin trân trọng cảm ơn những người thân trong gia đình cùng toàn thể các bạn học viên cùng lớp và bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện luận văn này./.

**Tác giả luận văn**

**Lê Mạnh Hiếu**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC BẢNG BIỂU .....	vii
MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài .....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học.....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn .....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Cơ sở lý luận về đăng ký 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 .....	5
1.1.3. Một số cơ sở pháp lý .....	5
1.2. Cơ sở thực tiễn về đăng ký giao dịch bảo đảm.....	13
1.2.1. Một số kinh nghiệm đăng ký giao dịch bảo đảm ở một số nước trên thế giới .....	13
1.2.2. Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm ở Việt Nam .....	30
1.3. Đánh giá chung về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm ở Việt Nam.....	42
1.4. Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm tại tỉnh Hà giang .....	43
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	45
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	45

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	45
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	45
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	45
2.2.1. Khái quát địa bàn nghiên cứu .....	45
2.2.2. Thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	45
2.2.3. Thực trạng công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Vị Xuyên.....	46
2.2.4. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua ý kiến người dân và cán bộ ngân hàng .....	46
2.2.5. Đánh giá thuận lợi, khó khăn trong công tác đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đề xuất các giải pháp .....	46
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	46
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu .....	46
2.3.2. Điều tra thu thập số liệu thứ cấp .....	46
2.3.3. Điều tra thu thập số liệu sơ cấp .....	47
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	47
2.3.5. Phương pháp so sánh.....	47
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	48
3.1. Khái quát địa bàn nghiên cứu.....	48
3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên .....	48
3.1.2. Khái quát về điều kiện kinh tế - xã hội.....	49
3.2. Thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất đai huyện Vị Xuyên.....	51
3.2.1. Hệ thống quản lý đất đai .....	51
3.2.2. Hệ thống tín dụng .....	51
3.2.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 .....	51
3.2.4. Khái quát công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	53

3.2.5. Nhận xét chung về tình hình quản lý, sử dụng đất đai.....	60
3.3. Thực trạng công tác đăng ký GDBĐ bằng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Vị Xuyên.....	60
3.3.1. Kết quả đăng ký GDBĐ bằng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Vị Xuyên.....	63
3.3.2. Thực trạng công tác đăng ký GDBĐ và công tác đăng ký GDBĐ bằng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 4 xã, thị trấn nghiên cứu.....	63
3.4. Kết quả đánh giá của người dân và cán bộ ngân hàng về việc thực hiện các GDBĐ bằng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ....	72
3.5. Đánh giá chung về tình hình thực hiện các GDBĐ và công tác đăng ký GDBĐ bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đề xuất các giải pháp .....	86
3.5.1. Thuận lợi.....	86
3.5.2. Khó khăn, tồn tại .....	87
3.5.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý các GDBĐ.....	89
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	992
1. Kết luận.....	992
2. Kiến nghị.....	93
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	94

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>STT</b>	<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Ý nghĩa của chữ viết tắt</b>
1.	BLDS	Bộ luật Dân sự
2.	BTC	Bộ Tài chính
3.	BTP	Bộ Tư pháp
4.	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
5.	CP	Chính phủ
6.	GDBĐ	Giao dịch bảo đảm
7.	NĐ	Nghị định
8.	NĐ-CP	Nghị định - Chính phủ
9.	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
10.	QSH	Quyền sở hữu
11.	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
12.	TT	Thông tư
13.	TTLT	Thông tư liên tịch
14.	UBND	Ủy ban nhân dân
15.	VPĐKĐĐ	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017.....	52
Bảng 3.2. Kết quả công tác lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020.....	53
Bảng 3.3. Kết quả tiếp nhận và giải quyết một số thủ tục hành chính về đất đai giai đoạn 2015 - 2017.....	57
Bảng 3.4. Kết quả đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2015 - 2017 .....	61
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2015 - 2017.....	63
Bảng 3.6. Kết quả giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất năm 2015 .....	64
Bảng 3.7. Kết quả giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất năm 2016 .....	65
Bảng 3.8. Kết quả giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất năm 2017 .....	66
Bảng 3.9. Tổng hợp kết quả thực hiện xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2015 - 2017 .....	67
Bảng 3.10. Kết quả giao dịch xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất năm 2015 .....	68
Bảng 3.11. Kết quả giao dịch xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất năm 2016 .....	69
Bảng 3.12. Kết quả giao dịch xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất năm 2017 .....	69
Bảng 3.13. Tình hình thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	71
Bảng 3.14. Ý kiến người dân về mức vay vốn và thủ tục thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	73
Bảng 3.15. Kết quả điều tra cán bộ ngân hàng về cho vay có thế chấp bằng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Vị Xuyên .....	76
Bảng 3.16. Ý kiến người dân về việc thực hiện giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	78
Bảng 3.17. Ý kiến người dân về giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	83

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong công cuộc đổi mới, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước ở Việt Nam hiện nay, đất đai được khẳng định là một loại hàng hóa đặc biệt, là nguồn lực đầu vào và nguồn vốn để phát triển kinh tế của đất nước. Từ trước khi có Hiến pháp năm 1980, đất đai có nhiều hình thức sở hữu: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân. Đến khi có Hiến pháp năm 1980, ở nước ta chỉ tồn tại một hình thức sở hữu đất đai là sở hữu toàn dân. Hiến pháp năm 1992 và Hiến pháp năm 2013 quy định: “Người được Nhà nước giao đất thì được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”. Tiếp theo, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa quy định này của Hiến pháp với xu thế ngày càng mở rộng các quyền của người sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 292 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định 9 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ gồm: Cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu, bảo lãnh, tín chấp và cầm giữ tài sản. Trong đó thế chấp tài sản với đặc điểm riêng là bên thế chấp không phải giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp đã tạo điều kiện cho bên thế chấp trong việc tiếp tục khai thác công dụng của tài sản và tạo điều kiện cho bên nhận thế chấp trong việc không phải bảo quản tài sản thế chấp. Thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những quyền năng cơ bản của người sử dụng đất, được ra đời kể từ khi Quốc hội nước ta ban hành Luật Đất đai năm 1993. Sau đó lần lượt Bộ luật dân sự năm 1995, 2005, 2015 được ban hành đã có các quy định cụ thể nhằm tạo điều kiện để quyền năng này tham gia vào các giao dịch dân sự. Đây là những cơ sở pháp lý quan trọng để người sử dụng đất thực hiện các quyền năng của mình trong quá trình sử dụng đất. Mặt khác tạo cơ sở cho các ngành tín dụng, ngân hàng thực hiện việc giải ngân cho vay, góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển.

Vị Xuyên là một huyện vùng núi thấp của tỉnh Hà Giang có nhiều ưu thế về vị trí, tiềm năng và thế mạnh có khả năng thu hút thị trường, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của huyện, đồng thời quá trình đô thị hóa diễn ra tương đối mạnh, thu hút nhiều dân cư về sinh sống, đất nông nghiệp