

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**LÊ QUANG HIỆP**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO  
HIỆU QUẢ 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 TẠI  
KHU VỰC TRUNG TÂM HUYỆN TRIỆU SƠN,  
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**LÊ QUANG HIỆP**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO  
HIỆU QUẢ 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 TẠI  
KHU VỰC TRUNG TÂM HUYỆN TRIỆU SƠN,  
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**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. Đàm Xuân Vận**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, chính xác 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 Quang Hiệp**

## 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 thầy giáo **PGS TS. Đàm Xuân Vận** đã trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, 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 UBND huyện Triệu Sơn, Phòng tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, chi cục thống kê huyện Triệu Sơn, 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 Quang Hiệp**

## 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
DANH MỤC HÌNH .....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu đề tài.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU</b> .....	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
1.2. Cơ sở thực tiễn về đăng ký giao dịch bảo đảm .....	6
1.2.1. Một số kinh nghiệm đăng ký giao dịch bảo đảm ở một số nước trên thế giới .....	6
1.2.2. Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm ở Việt Nam .....	8
1.2.3. Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm tại tỉnh Thanh Hóa .....	22
<b>Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	25
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Triệu Sơn .....	25
2.2.2. Hiện trạng sử dụng, quản lý đất đai của huyện Triệu Sơn.....	25
2.2.3. Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại khu vực trung tâm huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa .....	25

2.2.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả 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 quyền sử dụng đất tại khu vực trung tâm huyện Triệu Sơn .....	25
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	25
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	26
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	27
2.3.4. Phương pháp so sánh.....	27
<b>Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>28</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Triệu Sơn.....	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên thiên nhiên .....	28
3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	30
3.1.3. Thực trạng phát triển hạ tầng .....	31
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Triệu Sơn năm 2018 .....	33
3.2.2. Tình hình công tác quản lý đất đai tại huyện Triệu Sơn .....	39
3.3. Đánh giá công tác đăng ký GDBĐ bằng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Triệu Sơn .....	48
3.3.1. Công tác đăng ký thế chấp bằng QSD đất ở, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khu vực trung tâm huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 - 2018.....	48
3.3.2. Đánh giá thực trạng 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 tại các xã, Thị trấn nghiên cứu .....	50
3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả 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 khu vực trung tâm huyện Triệu Sơn .....	71
3.4.1. Giải pháp về cơ chế chính sách.....	71
3.4.2. Xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và các cơ quan có liên quan .....	71
3.4.3. Giải pháp tuyên truyền .....	71
3.4.4. Giải pháp về nguồn lực .....	72

3.4.5. Xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm .....	72
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>73</b>
1. Kết luận .....	73
2. Kiến nghị .....	74
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>75</b>

**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
9.	QSDĐ	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.	VPĐKQSDD	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất của huyện Triệu Sơn năm 2018 .....	34
Bảng 3.2.	Hiện trạng đất nông nghiệp của huyện Triệu Sơn năm 2018.....	35
Bảng 3.3.	Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp huyện Triệu Sơn năm 2018 .....	38
Bảng 3.4.	Hiện trạng sử dụng đất chưa sử dụng huyện Triệu Sơn năm 2018 .....	39
Bảng 3.5.	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của huyện Triệu Sơn đến năm 2018 .....	43
Bảng 3.6:	Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng QSD đất ở, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu vực trung tâm huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016 – 2018 .....	49
Bảng 3.7.	Tình hình thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất năm 2016-2018.....	50
Bảng 3.8.	Ý kiến người dân về việc 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 .....	53
Bảng 3.9.	Kết quả điều tra cán bộ ngân hàng về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Triệu Sơn.....	56
Bảng 3.10:	Tình hình thực hiện cầm cố tài sản là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2016-2018 .....	59
Bảng 3.11:	Ý kiến người dân về việc thực hiện giao dịch cầm cố nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2016 - 2018.....	611
Bảng 3.12:	Tình hình thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2016-2018.....	644
Bảng 3.13:	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 tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2016 - 2018.....	666

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 3.1	Địa điểm nghiên cứu huyện Triệu Sơn.....	28
Hình 3.2.	Cơ cấu các loại đất theo diện tích tự nhiên của huyện Triệu Sơn.....	35
Hình 3.3.	Tình hình 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 2016 – 2018.....	51