

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM THỊ HƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO
ĐẢM BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HẢI HẬU,
TỈNH NAM ĐỊNH GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



PHẠM THỊ HƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO
ĐẢM BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HẢI HẬU,
TỈNH NAM ĐỊNH GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số ngành: 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 những số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi cũng 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

Phạm Thị Hương

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành Luận văn Thạc Sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới thầy giáo ***PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn*** là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ và chỉ bảo tận tình trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo khoa Quản lý Tài Nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của các Phòng ban chức năng của huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Cảm ơn gia đình, các anh chị đồng nghiệp, bạn bè đã động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Phạm Thị Hương

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	: Bộ Tài Nguyên Môi Trường
BĐDC	: Bản đồ địa chính
CBQL	: Cán bộ quản lý
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
NSĐĐ	: Người sử dụng đất
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng Đăng ký
VPĐKQSĐĐ	: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất
CNVĐKĐĐ	: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
MỞ ĐẦU	1
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	III
MỤC LỤC	IV
DANH MỤC BẢNG.....	VI
DANH MỤC HÌNH.....	VII
MỞ ĐẦU.	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
3. Ý nghĩa của nghiên cứu	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở khoa học của giao dịch bảo đảm	3
1.1.1. Cơ sở lí luận của giao dịch bảo đảm.....	3
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của giao dịch bảo đảm.....	6
1.1.3. Cơ sở pháp lí của giao dịch bảo đảm.....	9
1.2. Khái quát về giao dịch bảo đảm.....	12
1.2.1. Các khái niệm liên quan đến giao dịch bảo đảm	12
1.2.2. Các loại tài sản được giao dịch bảo đảm	18
1.2.3. Quá trình thực hiện giao dịch bảo đảm.....	19
1.3. Những nghiên cứu và kết quả về giao dịch bảo đảm trên thế giới và ở Việt Nam.....	20
1.3.1. Những nghiên cứu và kết quả về giao dịch bảo đảm trên thế giới	20
1.3.2. Những nghiên cứu và kết quả về giao dịch bảo đảm ở Việt Nam.....	23
1.3.3. Những nghiên cứu và kết quả về giao dịch bảo đảm ở tỉnh Nam Định... 27	
CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	31
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	31
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	31

2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	31
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	31
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	31
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu	33
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu, thông tin thứ cấp	33
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu, thông tin sơ cấp	33
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, xử lí, phân tích, biểu đạt thông tin, số liệu	35
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ THU ĐƯỢC VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Khái quát về địa bàn nghiên cứu.....	36
3.1.1. Giới thiệu khái quát về huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.	36
3.1.2. Khái quát về tình hình quản lí và sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	38
3.1.3. Khái quát về hệ thống tổ chức tín dụng trên địa bàn huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.....	42
3.2. Thực trạng giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định	43
3.2.1. Thực trạng giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định giai đoạn 2015 – 2018 tính theo thời gian.....	43
3.2.2. Thực trạng giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định giai đoạn 2015 – 2018 tính theo đơn vị hành chính.....	44
3.2.3. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu giai đoạn 2015 – 2018.....	47
3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định giai đoạn 2015 – 2018	54
3.3.1. Ý kiến của người dân về các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định giai đoạn 2015 – 2018.....	54
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định	63

3.4.1. Những khó khăn, tồn tại.....	63
3.4.2. Một số giải pháp nâng công tác quản lý hoạt động giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu	64
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	66
1. Kết luận.....	66
2. Đề nghị.....	67
TÀI LIỆU THAM KHẢO	68

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2018 của huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định	39
Bảng 3.2. Kết quả dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định giai đoạn 2015 – 2018.....	43
Bảng 3.3 tổng hợp số liệu theo 03 khu vực của huyện.....	44
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu từ 2016 – 2018 theo đơn vị hành chính.....	46
Bảng 3.5: Một số chỉ tiêu cơ bản tại các xã nghiên cứu năm 2018.....	47
Bảng 3.6. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại 3 xã, thị trấn theo khu vực nghiên cứu.....	50
Bảng 3.7. Kết quả giao bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo nhóm đất	51
Bảng 3.8. Kết quả thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất Huyện Hải Hậu theo địa chỉ đối tượng giao dịch.....	52
Bảng 3.9. Kết quả thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất huyện Hải Hậu theo đối tượng giao dịch	53
Bảng 3.11. Ý kiến của cán bộ ngân hàng về các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu.....	57
Bảng 3.12. Ý kiến của cán bộ quản lý về các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao dịch bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Hải Hậu.....	59

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1. Hệ thống tổ chức tín dụng tại huyện Hải Hậu	42
Hình 3.2. Kết quả thực hiện thế chấp bằng, bảo lãnh bằng QSD đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2015 -2018.....	49