

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



VÕ HỒNG HẢI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO DỊCH BẢO ĐẢM
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THANH HÓA, 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



VÕ HỒNG HẢI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIAO DỊCH BẢO ĐẢM
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

**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 đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

Tác giả luận văn

Võ Hồng Hải

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS Nguyễn Khắc Thái Sơn** đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới khoa Quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo - Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND thành phố Thanh Hóa, phòng Tài nguyên và Môi Trường, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Thanh Hóa đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

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 trong quá trình tôi hoàn thành luận văn./.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Võ Hồng Hải

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học về giao dịch bảo đảm	4
1.1.1. Cơ sở lí luận của giao dịch bảo đảm	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của giao dịch bảo đảm	7
1.1.3. Cơ sở pháp lí của đề tài.....	10
1.2. Khái quát về giao dịch bảo đảm	12
1.2.1. Khái niệm về giao dịch bảo đảm.....	12
1.2.2 Quy trình giao dịch.....	15
1.3. Những nghiên cứu về giao dịch bảo đảm	16
1.3.1. Những nghiên cứu về giao dịch bảo đảm trên thế giới.....	16
1.3.2. Những nghiên cứu về giao dịch bảo đảm ở Việt Nam.....	19
1.3.3. Bài học kinh nghiệm trong công tác giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất	31
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	34
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	34
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	34
2.3. Nội dung nghiên cứu	34

2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	36
2.4.1. Phương pháp kế thừa số liệu thứ cấp	36
2.4.2. Phương pháp đánh giá có sự tham gia (PRA).....	37
2.4.3. Phương pháp chuyên gia	38
2.4.4. Phương pháp tổng hợp, xử lý, biểu đạt số liệu	38
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	39
3.1. Khái quát về hệ thống quản lý đất đai và hoạt động tín dụng tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	39
3.1.1. Giới thiệu về thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	39
3.1.2. Thực trạng quản lý đất đai của thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	40
3.1.3. Thực trạng hoạt động tín dụng tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	44
3.2. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất giai đoạn 2016-2018 tại thành phố Thanh Hóa.....	46
3.2.1. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018 theo thời gian	46
3.2.2. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018 theo không gian	46
3.2.3. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018 theo khu vực. .	51
3.2.4. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018 theo mục tiêu giao dịch	52
3.3. Ý kiến nhận xét của các đối tượng liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	54
3.3.1. Sự hiểu biết chung của các đối tượng liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	54

3.3.2. Ý kiến nhận xét của người dân về thái độ phục vụ và một số quy định về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	59
3.3.3. Ý kiến của cán bộ tín dụng về thái độ phục vụ, hợp tác và một số quy định về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	60
3.3.4. Ý kiến nhận xét cán bộ văn phòng đăng ký đất đai và cán bộ địa chính phường, xã về tinh thần phối hợp, mức độ hiểu biết và một số quy định về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	63
3.3.5. Nhu cầu thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn của các hộ dân và hiệu quả sử dụng vốn vay.....	65
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp nâng cao hiệu quả việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật	67
3.4.1. Về thủ tục hành chính	67
3.4.2. Hệ thống cơ sở dữ liệu, hồ sơ	69
3.4.3. Về công tác tuyên truyền	69
3.5.4. Về nguồn lực và cơ sở vật chất.....	70
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	71
1. Kết luận	71
2. Kiến nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hệ thống các tổ chức tín dụng đang hoạt động.....	45
tại Thành phố Thanh Hóa từ năm 2010 - 2018.....	45
Bảng 3.2. Tình hình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018	46
Bảng 3.3. Tình hình thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất so với tổng số dân số trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn từ năm 2016-2018 theo đơn vị hành chính.....	47
Bảng 3.3. So sánh số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của 37 đơn vị phường, xã thuộc thành phố Thanh Hóa giai đoạn từ năm 2016-2018.....	49
Bảng 3.4. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016-2018.....	51
Bảng 3.5: Kết quả thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa theo địa chỉ đối tượng giao dịch bảo đảm	53
Bảng 3.6: Kết quả thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa theo nghề nghiệp của đối tượng nhận giao dịch bảo đảm	53
Bảng 3.7. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo 3 đối tượng được điều tra (nhóm câu hỏi liên quan đến quyền sử dụng đất)	56
Bảng 3.8. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo 3 đối tượng được điều tra (nhóm câu hỏi liên quan đến hồ sơ giao dịch)	57

Bảng 3.9. Kết quả đánh giá sự hiểu biết chung về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo 3 đối tượng được điều tra (nhóm câu hỏi liên quan đến quy trình thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm).....	58
Bảng 3.10. Kết quả đánh giá khi thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo ý kiến người dân tại 3 khu vực điều tra ...	59
Bảng 3.11. Kết quả đánh giá khi thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo ý kiến của cán bộ tín dụng theo 3 loại hình tổ chức tín dụng.....	61
Bảng 3.12. 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 thực hiện.....	63
Bảng 3.13. Nhu cầu vay vốn và mức vay khi thế chấp quyền sử dụng đất để của các hộ dân.....	65
Bảng 3.14. Ý kiến của các hộ dân đánh giá về hiệu quả kinh tế sau khi thế chấp quyền sử dụng đất được vay vốn.....	66

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
ĐVT	: Đơn vị tính
GCN	: Giấy chứng nhận
HĐBT	: Hội đồng Bộ trưởng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
QSD	: Quyền sử dụng
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TB	: Trung bình
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	: Văn phòng đăng ký đất đai