

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

---



**ĐINH THỊ NGÀ**

**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 TRIỆU SƠN, TỈNH  
THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2018**

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



**ĐINH THỊ NGA**

**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 TRIỆU SƠN, TỈNH  
THANH HÓA 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 - 2018**

## **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**

**Đinh Thị Nga**

## 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. Lê Văn Thơ 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 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**

**Đinh Thị Nga**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC BẢNG BIỂU .....	vii
DANH MỤC HÌNH .....	viii
MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....	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 .....	9
1.2.3. Thực tiễn đăng ký giao dịch bảo đảm tại tỉnh Thanh Hóa .....	24
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	26
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	26
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Triệu Sơn .....	26
2.2.2. Thực trạng sử dụng, quản lý đất đai của huyện Triệu Sơn .....	26
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 huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.....	26
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 huyện Triệu Sơn .....	27

2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	27
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	28
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	28
2.3.4. Phương pháp so sánh.....	28
Chương 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN .....	30
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội của huyện Triệu Sơn .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	30
3.2. Thực trạng sử dụng, quản lý đất đai tại huyện Triệu Sơn.....	34
3.2.1. Thực trạng sử dụng đất đai.....	34
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai tại huyện Triệu Sơn.....	37
3.2.3. Công tác đăng ký biến động về đất đai tại huyện Triệu Sơn .....	42
3.2.4. Nhận xét chung về tình hình quản lý, sử dụng và công tác đăng ký biến động về đất đai .....	44
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 .....	45
3.3.1. Công tác đăng ký thế chấp bằng QSD đất ở, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2015 - 2017.....	45
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.....	47
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 tại 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 .....	72
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 .....	73
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	74
1. Kết luận .....	74
2. Kiến nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	77

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

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



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất huyện Triệu Sơn năm 2017.....	35
Bảng 3.2: Tình hình biến động sử dụng đất từ năm 2010 đến năm 2017 .....	36
Bảng 3.3: Kết quả tiếp nhận và giải quyết một số thủ tục hành chính về đất đai giai đoạn 2015 – 2017 tại huyện Triệu Sơn .....	43
Bảng 3.4: Tình hình thực hiện đăng ký thế chấp bằng QSD đất ở, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Triệu Sơn giai đoạn 2015 – 2017 .....	46
Bảng 3.5. 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 2015 .....	48
Bảng 3.6. 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 .....	48
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 2017 .....	49
Bảng 3.8. 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 tại địa bàn nghiên cứu .....	52
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 2015-2017 .....	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 2015–2017.....	61
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 2015-2017 .....	64
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 2015 - 2017 .....	66

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Thị trường hóa, tiền tệ hóa quyền sử dụng đất ngày càng rõ nét và quyền của người sử dụng đất tương xứng với nghĩa vụ kinh tế mà họ đã đóng góp cho xã hội, cho Nhà nước. Sự phát triển này đã hình thành thị trường đất đai, hòa nhập vào nền kinh tế thị trường xã hội chủ nghĩa, từng bước đồng bộ với các thị trường khác trong nền kinh tế quốc dân. Vì vậy, trong Đại hội Đảng lần thứ IX đã có chủ trương phát triển đầy đủ thị trường quyền sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2013 có những quy định về giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và có những quy định để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quyền dễ dàng thực hiện các quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất...

Trong nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường, nhu cầu vay vốn có bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày càng không ngừng gia tăng. Các hoạt động giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được diễn ra hết sức phức tạp, dưới nhiều hình thức khác nhau như, thế chấp, và một phần các hoạt động đang diễn ra trôi nổi trên thị trường tạo thị trường “ngầm”. Điều này, đã làm thất thu cho nguồn ngân sách nhà nước, làm ảnh hưởng, kìm hãm sự phát triển kinh tế chung và phát sinh các tranh chấp dân sự. Vấn đề đặt ra hiện nay là cần có các biện pháp quản lý nhà nước chặt chẽ về các hoạt động này thông qua việc đăng ký giao dịch bảo đảm.

Đăng ký giao dịch bảo đảm là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên nhận bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền và các bên cùng tham gia giao dịch trong hợp đồng, loại bỏ được những rủi ro pháp lý cho các giao dịch, tạo lập, duy trì và đảm bảo một trật tự lợi ích chung trong đời sống kinh tế - dân sự, xóa bỏ thị trường “ngầm”, tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất có thể thực hiện