

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

DƯƠNG THỊ VÂN ANH

**THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH HÀ TĨNH**

Chuyên ngành: Luật dân sự
Mã số: 60 38 30

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2012

**Công trình được hoàn thành tại
Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội**

Cán bộ hướng dẫn khoa học: PGS. TS Bùi Đăng Hiếu

Phản biện 1:.....

Phản biện 2:.....

**Luận văn được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận văn, họp tại
Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.
Vào hồi giờ, ngày tháng năm 20....**

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

Trung tâm tư liệu Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội
Trung tâm thông tin – Thư viện Đại học Quốc gia Hà Nội

MỤC LỤC

Trang bìa phụ

Lời cam đoan

Mục lục

Danh mục các ký hiệu, các chữ viết tắt

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu của đề tài	4
3. Phạm vi nghiên cứu đề tài	4
4. Phương pháp nghiên cứu	5
5. Mục đích nghiên cứu	5
6. Những kết quả nghiên cứu mới của luận văn	6
7. Kết cấu của luận văn.....	6
Chương 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ	
THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	7
1.1. Khái niệm chung về thể chấp quyền sử dụng đất	7
1.1.1. Khái niệm thể chấp quyền sử dụng đất.....	7
1.1.2. Ý nghĩa, vai trò của thể chấp quyền sử dụng đất.....	13
1.1.3. Khái quát lịch sử hình thành và phát triển của pháp luật	
Việt Nam về thể chấp quyền sử dụng đất	15
Chương 2: PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ THỂ CHẤP	
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	21
2.1. Những nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về thể	
chấp quyền sử dụng đất	21
2.1.1. Khái niệm	21
2.1.2. Nội dung	22

2.1.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	30
2.1.4. Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp	42
2.1.5. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.....	45
2.1.6. Cung cấp thông tin và giá trị pháp lý của thông tin được cung cấp	46
2.2. Một số nhận xét về pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất	47
Chương 3: THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG THẾ CHẤP	
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH HÀ TĨNH VÀ	
NHỮNG KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN	
THIỆN PHÁP LUẬT	
	50
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội tỉnh Hà Tĩnh.....	50
3.1.1. Vị trí địa lý và phạm vi lãnh thổ tỉnh Hà Tĩnh.....	50
3.1.2. Điều kiện tự nhiên	50
3.1.3. Tình hình sử dụng đất tại Hà Tĩnh trong thời gian qua	52
3.2. Khái quát thực tiễn thế chấp quyền sử dụng đất.....	54
3.2.1. Về mục đích thế chấp quyền sử dụng đất.....	56
3.2.2. Về các loại đất được thế chấp và không được thế chấp.....	58
3.2.3. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất được cấp cho Hộ gia đình.....	60
3.2.4. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp cho cá nhân.....	63
3.2.5. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp chung cho nhiều cá nhân	64
3.2.6. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất đã góp vốn.....	65
3.2.7. Về các vấn đề liên quan đến hoạt động xử lý tài sản thế chấp	65
3.2.8. Về hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất.....	73
3.2.9. Về những vấn đề liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm	74

3.3.	Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	78
3.3.1.	Nguyên nhân khách quan	78
3.3.2.	Nguyên nhân chủ quan	81
3.4.	Một số kiến nghị và giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất	83
3.4.1.	Xác định lại phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai	83
3.4.2.	Về mô hình cơ quan đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất	83
3.4.3.	Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.....	84
3.4.4.	Tiếp tục rà soát để bãi bỏ những quy định bất hợp lý về trình tự, thủ tục thực hiện quyền thế chấp của người sử dụng đất; Đơn giản hoá thủ tục đăng ký thế chấp.....	85
3.4.5.	Hoàn thiện các quy định của pháp luật trong hoạt động thế chấp bằng quyền sử dụng đất.....	86
3.4.6.	Hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất	87
6.4.7.	Hoàn thiện quy định của pháp luật trong hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm (nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục đăng ký được điều chỉnh bởi Luật Đăng ký bất động sản).....	88
6.4.8.	Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân	89
6.4.9.	Công tác tuyên truyền.....	91
6.4.10.	Một số giải pháp khác.....	91
	KẾT LUẬN	92
	DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	94

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Theo quy định tại Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2005, các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự bao gồm: Cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh và tín chấp. 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 Bộ luật dân sự năm 1995 đã có các quy định cụ thể nhằm tạo điều kiện để quyền năng này tham gia vào các giao dịch dân sự. Các quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được BLDS đề cập tại chương XXX (từ điều 715 đến điều 721 BLDS). 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. Tuy nhiên trên thực tế khi thực hiện các quy định này đã bộc lộ một số vấn đề bất cập cần được tháo gỡ.

Ở tỉnh Hà Tĩnh số vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất trong đó có quyền thế chấp gia tăng đáng kể. Thông qua việc áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp về thế chấp quyền sử

dụng đất, ngoài việc đấu tranh với các hành vi trái pháp luật phát sinh trong lĩnh vực đất đai, cải thiện thủ tục hành chính còn có ý nghĩa phổ biến tuyên truyền giáo dục ý thức pháp luật cho nhân dân, giúp nhân dân tham gia thực hiện pháp luật, bảo vệ pháp luật, tố giác những hành vi vi phạm pháp luật, đồng thời qua thực tiễn áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án sẽ phát hiện ra những thiếu sót bất cập của pháp luật cũng như thủ tục tố tụng dân sự, thủ tục hành chính để đề xuất sửa đổi, bổ sung các điều khoản cho phù hợp với thực tiễn trong từng giai đoạn cụ thể.

Từ thực tiễn như vậy việc nghiên cứu mang tính hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng, góp phần hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng, pháp luật về các biện pháp bảo đảm nói chung, nhằm xây dựng hệ thống pháp luật Việt Nam thống nhất, hoàn chỉnh đáp ứng nhu cầu hội nhập kinh tế quốc tế. Chính vì vậy tôi chọn đề tài **“Thế chấp quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Hà Tĩnh”** cho luận văn cao học chuyên ngành luật của mình.

Luận văn cao học với đề tài **“Thế chấp quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Hà Tĩnh”** được kết cấu bởi ba chương, ngoài phần Lời nói đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận chung về thế chấp quyền sử dụng đất

Chương 2: Pháp luật hiện hành về thế chấp quyền sử dụng đất

Chương 3: Thực tiễn hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất tại tỉnh Hà Tĩnh và những kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái niệm chung về thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Thế chấp tài sản

Khoản 1 Điều 342 BLDS 2005 quy định: “*Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp....*”

1.1.1.2. Thế chấp quyền sử dụng đất

Thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, theo đó bên dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

1.1.1.3. Đặc điểm pháp lý của thế chấp quyền sử dụng đất

Thứ nhất, thế chấp quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền không hoàn toàn.

Thứ hai, theo quy định tại Điều 342 BLDS năm 2005 thì thế chấp tài sản là việc bên có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên có quyền.

Thứ ba, về hình thức thế chấp quyền sử dụng đất thì pháp luật quy định bắt buộc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và phải được đăng ký theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

1.1.2. Ý nghĩa, vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Đối với bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Pháp luật quy định thế chấp quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Khoản 2 Điều 717 BLDS 2005) là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên nhận thế chấp. Đồng thời có ý nghĩa trong việc công bố với người thứ ba được biết về sự hiện hữu của các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất đã được thế chấp.

Ngoài ra việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất còn giúp cho bên nhận thế chấp có được thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm so với các chủ nợ khác.

1.1.2.2. Đối với bên thế chấp quyền sử dụng đất

Pháp luật dân sự quy định bên thế chấp vẫn giữ tài sản thế chấp và tiếp tục khai thác, sử dụng tài sản này nhằm mục đích sản xuất kinh doanh, sinh hoạt của mình.

1.1.2.3. Đối với nền kinh tế - xã hội

Việc pháp luật quy định thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất phải thông qua việc đăng ký giao dịch có bảo đảm sẽ góp phần hạn chế được những tranh chấp phát sinh do các tổ chức, cá nhân dễ dàng tiếp cận với thông tin về tình trạng pháp lý của đất đai trước khi ký kết, thực hiện các giao dịch có liên quan đến tài sản đó.

Khuyến khích hoạt động cho vay vốn phục vụ nhu cầu trong xã hội, nhờ đó nguồn vốn trong xã hội sẽ được luân chuyển liên tục, khắc phục tình trạng khan hiếm vốn và sự mất cân đối về nhu cầu vốn giữa các thành phần kinh tế trong xã hội.

1.1.3. Khái quát lịch sử hình thành và phát triển của pháp luật Việt Nam về thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.3.1. Thế chấp quyền sử dụng đất trong pháp luật thời kỳ phong kiến

Dưới chế độ phong kiến đất đai là tài sản thuộc sở hữu tư nhân và pháp luật Việt Nam trong thời kỳ phong kiến cho phép người sở hữu ruộng đất được quyền đem cầm cố để vay (dưới hình thức này thì người chủ sở hữu đất đai không trực tiếp sử dụng đất và hưởng hoa lợi trong thời hạn cầm cố) và chưa có quy định cụ thể về việc thế chấp đất đai.

1.1.3.2. Thế chấp quyền sử dụng đất trong pháp luật thời kỳ Pháp thuộc

Bộ dân luật Bắc Kỳ (năm 1931) và Bộ dân luật Trung Kỳ (năm 1936) đã quy định chặt chẽ, cụ thể hơn về các biện pháp bảo đảm; đồng thời cũng quy định thêm về biện pháp thế chấp tài sản. Theo đó, thế chấp tài sản chỉ được áp dụng đối với tài sản là bất động sản, đồng thời người thế chấp không phải chuyển giao quyền chiếm hữu tài sản cho người nhận thế chấp. Hợp đồng thế chấp phải được công chứng và đăng ký để công bố công khai về việc thế chấp cũng như tài sản thế chấp. Khi đến hạn nếu con nợ không thực hiện nghĩa vụ, bất động sản thế chấp sẽ được đấu giá để thanh toán nợ. Thứ tự ưu tiên thanh toán của các chủ nợ nhận thế chấp sẽ được xác định căn cứ vào thứ tự đăng ký thế chấp của các chủ nợ nhận thế chấp đó.

1.1.3.3. Thế chấp quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam từ sau Cách mạng tháng 8 năm 1945

** Giai đoạn từ năm 1945 đến năm 1992:*

Sau khi Cách mạng tháng tám năm 1945 thành công, Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa ra đời. Trong những ngày đầu Nhà nước ta chưa thể xây dựng ngay một hệ thống pháp luật đầy đủ, mà vẫn sử dụng tạm thời luật lệ hiện hành; và theo một số quy định trong các văn bản của Nhà nước thì trong giai đoạn này Nhà nước vẫn thừa nhận quyền tư hữu về ruộng đất và về nguyên tắc thì chủ sở hữu về ruộng đất vẫn được thực hiện quyền thế chấp đất đai.

** Giai đoạn từ năm 1992 đến nay:*

Luật đất đai năm 1993 là văn bản pháp luật đất đai đầu tiên ghi nhận đất là có giá và quy định người sử dụng đất hợp pháp có năm quyền năng là: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Sau đó, BLDS năm 1995 được ban hành và đã quy định quyền sử dụng đất là tài sản; Đồng thời tại phần thứ 5 BLDS năm 1995 quy định cụ thể về việc chuyển quyền sử dụng đất.

Bộ luật Dân sự năm 2005 ra đời đã có những quy định mới và cụ thể về chuyển quyền sử dụng đất tại phần thứ 5, trong đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại chương XXX (từ điều 715 đến điều 721).

Chương 2

PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Những nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.1. Khái niệm

Theo điều 715 Bộ luật dân sự năm 2005 thì: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (*sau đây gọi là bên thế chấp*) dùng quyền thế chấp của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia. Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

2.1.2. Nội dung

2.1.2.1. Chủ thể của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Chủ thể của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là các bên tham gia hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bao gồm: Bên thế chấp quyền sử dụng đất và bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Gồm: Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức.

2.1.2.2. Phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.2.3. *Bên thế chấp*: Các điều kiện chung của bên thế chấp quyền sử dụng đất:

- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Đất không có tranh chấp:
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án:
- Trong thời hạn sử dụng đất:

2.1.2.4. Bên nhận thế chấp

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 thì bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất gồm cá nhân là công dân Việt Nam, tổ chức kinh tế và tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

2.1.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.3.1. Khái niệm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất ở của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trước bên có quyền trong quan hệ nghĩa vụ

2.1.3.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

- Thứ nhất, đối tượng của hợp đồng thế chấp là “quyền sử dụng đất”.
- Thứ hai, về hình thức của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực.
- Thứ ba, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Thứ tư, thế chấp tài sản là nhằm để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự.

2.1.3.3. Đối tượng của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: là “quyền sử dụng đất”.

2.1.3.4. Hình thức hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo quy định của BLDS năm 2005 tại khoản 2, Điều 689 đó là lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực.

2.1.3.5. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Theo quy định khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/NĐ-CP thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2.1.3.6. Nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là các quyền và nghĩa vụ của các bên trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất.

2.1.3.7. Chấm dứt hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

- Khi bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ở.

- Quyền sử dụng đất đã được xử lý để thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cũng có thể chấm dứt do các bên thỏa thuận.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất còn được chấm dứt trong trường hợp do pháp luật quy định:

2.1.4. Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp

Theo quy định tại Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005 thì khi đến hạn thanh toán nợ được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất mà người thế chấp quyền sử dụng đất không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền đã vay ở hợp đồng vay tài sản thì quyền sử dụng đất sẽ được xử lý theo thỏa thuận để thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp; Nếu không có thỏa thuận hoặc không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp có quyền khởi kiện.

2.1.5. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất

Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất là thủ tục pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện để ghi nhận về những thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp.

2.1.6. Cung cấp thông tin và giá trị pháp lý của thông tin được cung cấp

Một trong những kết quả quan trọng mà Việt Nam đạt được là thông tin về giao dịch bảo đã đăng ký tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được lưu giữ, cung cấp công khai cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu.

Chương 3

THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH HÀ TĨNH VÀ NHỮNG KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

3.1. Tình hình sử dụng đất tại Hà Tĩnh trong thời gian qua:

Thời gian qua, công tác quản lý nhà nước về tài nguyên môi trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo tiền đề vững chắc thúc đẩy kinh tế, xã hội tỉnh nhà ngày càng phát triển. Sở TN&MT đã triển khai có hiệu quả công tác lập quy hoạch sử dụng đất đến 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của cấp tỉnh và 11 huyện, thành phố. Thực hiện tốt công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, xác định giá đất bồi thường GPMB đáp ứng yêu cầu tiến độ các công trình, dự án trọng điểm trên địa bàn. Đến thời điểm này toàn tỉnh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hơn 85 % tổ chức và 95% Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đô thị, 70,6 % đất ở nông thôn cho các hộ gia đình, cá nhân.

Công tác chuyển đổi ruộng đất, rà soát đất lâm nghiệp gắn với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được triển khai hiệu quả, 161/225 xã đã hoàn thành công tác chuyển đổi ruộng đất giai đoạn 2, đạt 72%, bình quân sau chuyển đổi mỗi hộ sử dụng 3-4 thửa/hộ (trước chuyển đổi 7-8 thửa/hộ); tổ chức kiểm tra, rà soát, thu hồi 19.229 ha đất của 19 tổ chức trên địa bàn, lập phương án giao cho các tổ chức cá nhân sử dụng hiệu quả hơn. Triển khai đo đạc, lập bản đồ địa chính cho 5 huyện đã cơ bản hoàn thành công tác chuyển đổi ruộng đất theo dự án “tổng thể xây dựng hồ sơ địa chính Hà Tĩnh giai đoạn 2008 - 2015”, với tổng kinh phí đo đạc theo dự toán 116 tỷ đồng.

3.2. Khái quát thực tiễn thế chấp quyền sử dụng đất

Theo số liệu điều tra về các quyền của người sử dụng đất năm 2002 của dự án Phát triển cộng đồng do tổ chức OXFAM Anh thực hiện tại địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thì có 68% người được hỏi cho rằng trong năm quyền của người sử dụng đất, quyền thế chấp là quan trọng nhất.

3.2.1. Về mục đích thế chấp quyền sử dụng đất

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được quyền thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam “*để vay vốn*” (khoản 2 Điều 110), mà không được thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho các nghĩa vụ khác (*ví dụ như: phát hành bảo lãnh, mở L/C, bao thanh toán...*). Trong khi đó, nhu cầu vay vốn của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trên thực tế rất đa dạng, vì vậy nếu quy định về mục đích vay vốn như trong Luật

Đất đai năm 2003 thì không phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng, Bộ luật Dân sự năm 2005 và hạn chế khả năng khai thác, phát huy giá trị kinh tế của thửa đất, cũng như nhu cầu tiêu dùng của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức.

3.2.2. Về các loại đất được thế chấp và không được thế chấp

Luật Đất đai năm 2003 chỉ quy định các loại đất được thế chấp (Điều 110, khoản 3 Điều 112, khoản 3 Điều 111, khoản 2 Điều 112, Điều 113, khoản 1 và 3 Điều 119), mà chưa có quy định về loại đất nào không được thế chấp. Ngoài ra, một số loại đất khác mặc dù pháp luật cho phép thế chấp, nhưng vẫn không thực hiện việc thế chấp trên thực tế như: các loại đất chưa hoàn thành nghĩa vụ ngân sách với Nhà nước, đất đang có tranh chấp về tài sản trên đất, đất đang nằm trong diện bị quy hoạch.

3.2.3. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất được cấp cho Hộ gia đình

Theo quy định tại khoản 2 Điều 177 của Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất *chỉ cần chủ hộ là đại diện Hộ gia đình ký*. Nhưng theo quy định tại Điều 146, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì các hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Hộ gia đình *“phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong Hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”*.

3.2.4. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp cho cá nhân

Đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất được cấp cho

cá nhân (trong Giấy chứng nhận chỉ ghi tên mỗi cá nhân) đã phát sinh nhiều cách hiểu khác nhau sau khi cá nhân đó có vợ (hoặc chồng), cụ thể là: Có cơ quan công chứng yêu cầu cả hai vợ chồng cùng ký vào Hợp đồng thế chấp, có cơ quan không yêu cầu hoặc khi giải quyết tranh chấp thì có Tòa án chấp thuận, nhưng cũng có Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

3.2.5. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp chung cho nhiều cá nhân

Đối với quyền sử dụng đất được cấp chung cho nhiều cá nhân mà phần sở hữu không đồng đều hoặc người sử dụng đất chỉ thế chấp phần quyền sử dụng đất của mình trong quyền sử dụng đất chung với người đồng sử dụng, việc thế chấp không thể thực hiện được nếu không có sự đồng ý của những người đồng sử dụng.

3.2.6. Về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất đã góp vốn

Luật Đất đai năm 2003 quy định trường hợp góp vốn hình thành pháp nhân mới thì pháp nhân mới là người sử dụng đất. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định rõ đối với trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì sau đó ai là người sử dụng đất, ai là người thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, cụ thể như quyền thế chấp để vay vốn tại các tổ chức tín dụng.

3.2.7. Về các vấn đề liên quan đến hoạt động xử lý tài sản thế chấp

BLDS đã có quy định về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Điều 737. Theo đó, khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực

hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thu hồi vốn và lãi.

3.2.7.1. Về phương thức xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

Ngân hàng nhận chính tài sản bảo đảm, các bên cùng bán, giao cho bên thế chấp bán... trường hợp không thực hiện được theo thỏa thuận thì Ngân hàng được chủ động chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên Nghị định số 181/2004/NĐ-CP lại quy định tại Điều 6/NĐ-CP: "*khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải bán đấu giá quyền sử dụng đất..*". Như vậy, quy định của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP là mâu thuẫn với Bộ luật dân sự, Luật Đất đai dẫn đến hạn chế các quyền của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản bảo đảm.

3.2.7.2. Về quyền đơn phương chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp khi xử lý tài sản của bên nhận thế chấp

Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, các tổ chức, cá nhân gặp nhiều vướng mắc nếu bên thế chấp quyền sử dụng đất không hợp tác, trong khi các cơ quan công chứng không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng do bên nhận thế chấp ký. Thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy bên nhận thế chấp chỉ thực hiện được việc xử lý tài sản khi có quyết định thi hành án, còn việc đơn phương thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản là không thể thực hiện được.

3.2.7.3. Về quyền và nghĩa vụ đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp là tài sản bảo đảm bị xử lý

Điều 2 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản quy định người tham gia đấu giá là cá nhân, đại diện tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá, có nghĩa là đối tượng tham gia bán đấu giá không bị giới hạn. Như vậy, pháp luật hiện chưa quy định về quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhưng không thuộc đối tượng sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai.

3.2.7.4. Về việc tiếp tục được sử dụng quyền sử dụng đất thuê sau khi xử lý tài sản thế chấp gắn liền với đất thuê

Khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 quy định tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất có quyền bán tài sản, góp vốn bằng tài sản của mình gắn liền với đất thuê và người mua tài sản được nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Ngoài ra, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm cũng quy định trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất. Trên thực tế, Ngân hàng hoặc bên mua tài sản vẫn không được tiếp tục sử dụng đất theo các quy định trên mà phụ thuộc vào ý chí của chính quyền địa phương nơi có đất, vì có khả năng đất đó bị thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003. Như vậy cơ chế “xin” - “cho” tiếp tục là rào cản trong việc bên nhận thế chấp thụ hưởng các lợi ích hợp pháp của mình.

3.2.8. Về hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất:

3.2.8.1. Về hiệu lực của hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”. Tuy nhiên, khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

3.2.8.2. Về việc áp dụng mẫu hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất:

Thực tế hiện nay, các Tổ chức tín dụng thường sử dụng các mẫu hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất được ban hành kèm theo Thông tư hướng dẫn của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, khi thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, một số tổ chức hành nghề công chứng yêu cầu các tổ chức tín dụng sử dụng theo mẫu hợp đồng thế chấp do tổ chức hành nghề công chứng tự soạn thảo nên đã gây khó khăn, phiền hà cho các bên tham gia giao dịch.

3.2.9. Về những vấn đề liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm

3.2.9.1. Về thời hạn đăng ký thế chấp và xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất

3.2.9.2. Về hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất

3.2.9.3. Về đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp một tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ

3.2.9.4. Về đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai

3.3. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

3.3.1. Nguyên nhân khách quan

- Do sự bất cập trong công tác quản lý hành chính về đất đai:
- Do quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất còn có những điểm không hợp lý:

- Do sự tác động của nền kinh tế thị trường:

- Do sự hạn chế của công tác hỗ trợ và giải quyết các tranh chấp liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất:

3.3.2. Nguyên nhân chủ quan

- Do ý thức không tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

- Do sự bội tín của bên thế chấp:

3.4. Một số kiến nghị và giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất:

3.4.1. Xác định lại phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai

Cần nghiên cứu đề sớm ban hành Luật Đăng ký bất động sản, cũng như cần xác định rõ, chính xác phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai trong mối quan hệ với các văn bản pháp luật khác có liên quan như: Bộ luật Dân sự, Luật Đăng ký bất động, theo đó Luật Đất đai chỉ quy định những vấn đề mang tính hành chính trong quan hệ đất đai giữa Nhà nước với người sử dụng đất.

3.4.2. Về mô hình cơ quan đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất

Nghiên cứu, xây dựng mô hình cơ quan đăng ký thế chấp một cấp, phân chia theo địa giới hành chính và giao cho cơ quan tư pháp thực hiện.

3.4.3. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất

3.4.4. Tiếp tục rà soát để bãi bỏ những quy định bất hợp lý về trình tự, thủ tục thực hiện quyền thế chấp của người sử dụng đất; Đơn giản hoá thủ tục đăng ký thế chấp

Không ngừng cải cách hành chính, thủ tục đăng ký thế chấp cần tiếp tục được nghiên cứu để đơn giản hoá, tránh chồng chéo về chức năng và mâu thuẫn trong quá trình thực hiện giữa các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, để tạo ra một cơ chế linh hoạt, thông thoáng, nhanh chóng và có hiệu quả, đúng với ý nghĩa phục vụ nhân dân, cụ thể như:

3.4.5. Hoàn thiện các quy định của pháp luật trong hoạt động thế chấp bằng quyền sử dụng đất

- Sửa đổi quy định tại khoản 2 Điều 110, khoản 7 Điều 113 Luật Đất đai 2003 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan theo hướng cho phép thế chấp bằng quyền sử dụng đất để phục vụ nhu cầu vay vốn hợp pháp và đảm bảo cho các nghĩa vụ hợp pháp khác.

- BLDS cần bổ sung quy định cho phép các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam

- BLDS cần bổ sung quy định về chuyển quyền sử dụng đất của các tổ chức để đảm bảo sự thống nhất với các quy định trong các văn bản pháp luật khác.

- Quy định việc thực thi quyền đối với người sử dụng đất được ghi tên trên Giấy chứng nhận trong trường hợp cá nhân đó có vợ (chồng) theo hướng chỉ người có tên trên Giấy chứng nhận mới được thực hiện quyền thế chấp. Trường hợp nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng thì phải được ghi nhận trong Giấy chứng nhận.

3.4.6. Hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất

- Quy định rõ các mẫu hợp đồng thế chấp chi mang tính tham khảo, nhằm tạo thuận lợi cho các bên thỏa thuận, tránh sự áp đặt, gây khó dễ từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Quy định thống nhất về thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: để đảm bảo tính thống nhất các quy định của pháp luật, luật đất đai cần thay cụm từ “công chứng Nhà nước” bằng cụm từ “công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng” và cần có các quy định cụ thể các giao dịch về quyền sử dụng đất cần được chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

6.4.7. Hoàn thiện quy định của pháp luật trong hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm (nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục đăng ký được điều chỉnh bởi Luật Đăng ký bất động sản)

- Bãi bỏ quy định về thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất quy định tại Điều 130 Luật Đất đai 2003.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về thời hạn giải quyết việc đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo tinh thần cải cách thủ tục hành chính.

- Bổ sung quy định về đối tượng có quyền nộp hồ sơ yêu cầu đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp tại Điều 130 Luật Đất đai 2003.

- Bổ sung quy định trong hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

- Quy định cụ thể về trường hợp đăng ký thế chấp một tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ, trong đó nêu rõ cơ chế bảo đảm cho bên thế chấp được giao lại Giấy chứng nhận.

- Bổ sung quy định cho phép thế chấp quyền sử dụng đất sau khi đã có Quyết định giao đất, cho thuê đất và thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

- Quy định cụ thể các trường hợp xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

6.4.8. Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân

Chính phủ cần đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân. Ngoài ra cần sửa đổi Điều 184 của Nghị định 181/NĐ-CP theo hướng người sử dụng đất hợp pháp vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất sau ngày 01/01/2007, trong đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất, nếu việc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do lỗi của cơ quan Nhà nước.

Ngoài ra, cần khắc phục những bất cập trong việc quản lý hành chính Nhà nước về đất đai, việc cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện đúng quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn như: đúng người sử dụng đất, đúng diện tích, đất đang có tranh chấp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....

6.4.9. Công tác tuyên truyền

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật nói chung và đặc biệt là trong lĩnh vực pháp luật về đất đai nói riêng để nhân dân hiểu rõ các quy định pháp luật, qua đó thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tham gia các quan hệ dân sự, trong đó có quan hệ dân sự về thế chấp quyền sử dụng đất.

6.4.10. Một số giải pháp khác

Toà án nhân dân Tối cao cần có tổng kết, rút kinh nghiệm trong công tác xét xử và hướng dẫn cụ thể về việc giải quyết các

tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như việc xác định giá trị pháp lý trong mối quan hệ giữa hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp, trường hợp tài sản thế chấp là tài sản chung vợ, chồng, hộ gia đình, vấn đề hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba.... Bên cạnh đó, cần nâng cao năng lực của các Thẩm phán và cán bộ chuyên môn ngành Tòa án, từ đó nâng cao chất lượng xét xử, đảm bảo việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Thường xuyên rà soát, hệ thống hoá các văn bản pháp luật quy định về thế chấp quyền sử dụng đất để tránh tình trạng các văn bản được ban hành thiếu thống nhất, không đồng bộ, chưa rõ ràng, chồng chéo, bất hợp lý. Cần chú trọng bồi dưỡng, nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức làm công tác quản lý Nhà nước về đất đai để hạn chế những yếu kém về năng lực trong việc thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất...

KẾT LUẬN

Việc nghiên cứu về pháp luật hiện hành và thực tế áp dụng các quy định thế chấp quyền sử dụng đất tại tỉnh Hà Tĩnh trong giai đoạn hiện nay với mong muốn đóng góp như một bức tranh sinh động, góp phần tô điểm cho “vườn hoa” pháp luật Việt Nam ngày một hoàn thiện hơn, đẹp đẽ hơn./.