

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

HOÀNG THỊ HỒNG NHUNG

PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG
CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG
TẠI NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 60 38 50

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

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Lê Thị Thu Thủy

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 2012.

Có thể tìm hiểu luận văn
tại Trung tâm thông tin - Thư viện Đại học Quốc gia Hà Nội
Trung tâm tư liệu - Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

	Trang		
<i>Trang phụ bì</i>			
<i>Lời cam đoan</i>			
<i>Mục lục</i>			
<i>Danh mục các bảng</i>			
MỞ ĐẦU	1		
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM	6		
1.1. Khái quát chung về hoạt động tín dụng của các ngân hàng thương mại	6		
1.2. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất	10		
1.3. Vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	16		
1.4. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại ở Việt Nam	17		
1.4.1. Chủ thể tham gia quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	18		
1.4.2. Điều kiện đối với quyền sử dụng đất thế chấp	24		
1.4.3. Định giá quyền sử dụng đất thế chấp	27		
1.4.4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	29		
1.4.5. Xử lý quyền sử dụng đất thế chấp để thu nợ	42		
Chương 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG TẠI NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM	46		
2.1. Khái quát chung về hoạt động ngân hàng và hoạt động tín dụng của Ngân hàng Công thương Việt Nam	46		
2.2. Những quy định của Ngân hàng Công thương Việt Nam về thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cấp tín dụng	51		
		2.3. Đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam	57
		2.3.1. Những ưu điểm, thuận lợi	57
		2.3.2. Những bất cập trong thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Công thương Việt Nam	59
		2.3.2.1. Về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất	59
		2.3.2.2. Về định giá quyền sử dụng đất thế chấp	67
		3.2.2.3. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai	71
		3.2.2.4. Về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất để thu nợ	72
		Chương 3: MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG TẠI NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM	77
		3.1. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	77
		3.1.1. Về chủ thể tham gia quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	78
		3.1.2. Về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	80
		3.1.3. Về định giá quyền sử dụng đất thế chấp trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	82
		3.1.4. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	83
		3.1.5. Hoàn thiện quy định liên quan đến xử lý quyền sử dụng đất để thu hồi nợ trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại	87
		3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam	90
		KẾT LUẬN	95
		DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	96

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong điều kiện nền kinh tế thị trường, tín dụng ngân hàng đóng vai trò quan trọng đối với việc phát triển kinh tế. Với điều kiện kinh tế nước ta, tín dụng ngân hàng là hình thức tín dụng chủ yếu, là công cụ để các tổ chức tín dụng thu vốn tạm thời nhàn rỗi và cho vay số vốn này cho các chủ thể kinh tế cần thiết. Để hoạt động này phát triển lành mạnh, cần có nhiều biện pháp bảo đảm, trong đó có bảo đảm tiền vay (còn gọi là bảo đảm tín dụng) của tổ chức tín dụng. Mục đích của việc áp dụng bảo đảm tiền vay là nhằm tạo thêm quyền cho các tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ngoài các quyền theo hợp đồng tín dụng), nếu khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn. Trong thực tiễn bảo đảm tín dụng của các ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam nói chung và tại Ngân hàng Công thương Việt Nam nói riêng, thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện rất phổ biến.

Điều này phản ánh xu thế hiện nay là người sở hữu quyền sử dụng đất thiếu vốn, họ rất cần vốn để đầu tư cho sản xuất và giải quyết khó khăn trong cuộc sống nên thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng là biện pháp giúp họ giải quyết được vấn đề vốn. Đồng thời, với việc thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn, tại thời điểm tiến hành thực hiện các phương án kinh doanh, giá trị tài sản hiện có của họ không bị suy giảm. Tuy nhiên, xung quanh vấn đề này còn tồn tại nhiều vướng mắc về định giá, quản lý tài sản thế chấp; xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp khách hàng vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Các vướng mắc này trong hoạt động ngân hàng do nhiều nguyên nhân khác nhau mang lại, trong đó có nguyên nhân do các quy định pháp luật về vấn đề này chưa thực sự đầy đủ và hợp lý. Người viết chọn đề tài nghiên cứu là: "**Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của Ngân hàng thương mại và thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam**" vì những lý do sau đây:

(1) Mong muốn nghiên cứu đầy đủ và hệ thống các quy định của pháp luật Việt Nam điều chỉnh vấn đề này. Trên cơ sở đối chiếu so sánh với thực trạng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tín dụng tại các ngân hàng thương

mại nói chung, tại Vietinbank nói riêng, luận văn tìm ra những mặt hạn chế, tích cực của các quy định hiện hành. Luận văn còn tham khảo các quy định của pháp luật nước ngoài cũng như điều kiện kinh tế, xã hội Việt Nam để đưa ra những giải pháp phù hợp, khắc phục hạn chế của pháp luật Việt Nam hiện hành về vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động ngân hàng.

(2) Cần thiết hoàn thiện hơn nữa các quy định về hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tín dụng. Quy định pháp lý rõ ràng, toàn diện sẽ góp phần đảm bảo sự lành mạnh của hoạt động tín dụng ngân hàng, bảo đảm quyền lợi của các bên trong giao dịch đồng thời tạo điều kiện cho nền kinh tế phát triển (bởi hệ thống ngân hàng vốn được coi là huyết mạch của nền kinh tế).

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Hiện nay đã có nhiều công trình nghiên cứu bao gồm luận văn tốt nghiệp đại học, luận văn thạc sĩ, sách chuyên khảo về vấn đề bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng. Thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tín dụng tại các tổ chức tín dụng đã được đề cập đến trong các công trình nghiên cứu như:

- Sách chuyên khảo "*Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các Tổ chức tín dụng*" của Lê Thị Thu Thủy, Nxb Tư pháp, 2006.

- Luận văn thạc sĩ Luật học đề tài "*Thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo pháp luật Việt Nam*", của Nông Thị Bích Diệp, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2005.

- Luận văn thạc sĩ Luật học đề tài "*Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng ở Việt Nam*", của Trần Thị Thu Hương, Đại học Quốc gia Hà Nội, 2004.

- Luận văn thạc sĩ Luật học đề tài "*Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tiền vay và thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng ngoại thương Việt nam*", của Nguyễn Văn Phương, Đại học Quốc gia Hà Nội, 2006.

Tuy nhiên, công trình nghiên cứu về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại gắn với thực tiễn tại Ngân hàng Công thương Việt Nam thì chưa được thực hiện.

Trong thực tế, hoạt động tín dụng có thể chấp quyền sử dụng đất của các ngân hàng thương mại trong đó có Ngân hàng Công thương Việt Nam đã và đang diễn ra hiện nay còn nhiều bất cập. Vì vậy, nghiên cứu một cách có hệ thống việc thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tín dụng mang ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc. Đặc biệt đề tài đưa ra các giải pháp hoàn thiện các quy phạm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất, đảm bảo sự thuận lợi, hợp lý trong việc cho vay và đi vay vốn của các ngân hàng và khách hàng có nhu cầu vay vốn, góp phần phát triển lành mạnh hoạt động tín dụng ngân hàng, thúc đẩy kinh tế phát triển.

3. Mục đích và nhiệm vụ của việc nghiên cứu đề tài

Luận văn tập trung nghiên cứu cơ sở lý luận, những vấn đề pháp lý xoay quanh việc thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tín dụng với mục đích:

- Trình bày một cách tổng quan về chế định thế chấp, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam (từ khái niệm thế chấp, hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp,...).

- Đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam, nguyên nhân và lý giải các nguyên nhân dẫn đến sự hạn chế, bất cập, vướng mắc và thiếu khả thi của các văn bản pháp luật hiện hành về thế chấp quyền sử dụng đất.

- Đề xuất, kiến nghị để tháo gỡ vướng mắc trong quá trình áp dụng, hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc áp dụng các quy định của pháp luật thật sự hữu hiệu, bảo đảm quyền và lợi ích của các chủ thể tham gia hoạt động tín dụng tại các ngân hàng thương mại nói chung và Ngân hàng Công thương Việt Nam nói riêng.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài

Đối tượng nghiên cứu của đề tài

Đề tài có đối tượng nghiên cứu là các quy định của pháp luật Việt Nam điều chỉnh việc thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại và các quy định nội bộ của Ngân hàng

Công thương Việt Nam về bảo đảm tín dụng, trong đó có bảo đảm tín dụng bằng quyền sử dụng đất.

Phạm vi nghiên cứu của đề tài

Luận văn giới hạn nghiên cứu về các quy định của pháp luật Việt Nam về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại và thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam. Hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại được thực hiện thông qua nhiều nghiệp vụ ngân hàng, bao gồm cho vay, bảo lãnh ngân hàng, chiết khấu, cho thuê tài chính và các nghiệp vụ khác. Biện pháp bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất thường hiện diện chủ yếu trong hoạt động cho vay, bảo lãnh ngân hàng; phổ biến nhất là trong hoạt động cho vay vốn của các ngân hàng thương mại. Từ thực tiễn, luận văn tập trung đi sâu nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại và thực tế áp dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam.

5. Phương pháp nghiên cứu đề tài

Đề tài có sử dụng các phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp, so sánh trong quá trình nghiên cứu để làm rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại, thực trạng áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Công thương Việt Nam. Từ đó đề xuất các giải pháp, kiến nghị để hướng tới việc hoàn thiện các quy định của pháp luật Việt Nam về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động ngân hàng.

6. Những đóng góp của đề tài

Luận văn là công trình khoa học nghiên cứu về pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại ở Việt Nam và thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam, luận văn có những đóng góp mới là:

- Luận văn đã đưa ra những phân tích một cách khoa học về những vấn đề lý luận về thế chấp quyền sử dụng đất - một biện pháp bảo đảm tín dụng được sử dụng chủ yếu tại các ngân hàng thương mại Việt Nam nói chung và Ngân hàng Công thương Việt Nam nói riêng.

- Đưa ra thực trạng áp dụng pháp luật cụ thể tại Ngân hàng Công thương Việt Nam và những vướng mắc thực tế và thường xuyên phát sinh từ việc áp dụng các quy định của pháp luật đó.

- Luận văn đưa ra một số kiến nghị, đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật, tăng cường vai trò thực thi pháp luật trên thực tế và nâng cao hiệu quả thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận và thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam.

Chương 2: Thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Chương 3: Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của các Ngân hàng thương mại và nâng cao hiệu quả thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

1.1. Khái quát chung về hoạt động tín dụng của các ngân hàng thương mại

Cho vay (hoạt động cơ bản và xuất hiện đầu tiên trong các hoạt động tín dụng) là một hiện tượng xuất hiện khi xã hội có sự phân hóa giàu nghèo giữa các tầng lớp dân cư khi nền kinh tế hàng hóa phát triển, cho

vay đã xuất hiện với vai trò lịch sử vô cùng quan trọng, là hoạt động điều tiết vốn vô cùng hiệu quả trong nền kinh tế.

Hiện nay, một trong những hoạt động cho vay phổ biến và chủ yếu trong xã hội, đó là hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng nói chung và các ngân hàng thương mại nói riêng.

Trong xu thế hội nhập kinh tế quốc tế, hoạt động tín dụng của các tổ chức tín dụng được thể hiện dưới nhiều hình thức khác nhau, các dịch vụ ngân hàng cũng được đa dạng hóa nhiều, đem lại những nguồn thu nhất định cho các ngân hàng.

Theo quy định tại Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, "*Tổ chức tín dụng được cấp tín dụng cho tổ chức, cá nhân dưới các hình thức cho vay, chiết khấu thương phiếu và giấy tờ có giá khác, bảo lãnh, cho thuê tài chính và các hình thức khác theo quy định của Ngân hàng Nhà nước*".

Về bản chất, quan hệ cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng và khách hàng là quan hệ hợp đồng. Vấn đề bảo đảm cấp tín dụng được đặt ra để các bên bảo đảm một cách tốt nhất việc thực hiện hợp đồng cấp tín dụng, quyền chủ nợ của ngân hàng được đảm bảo, đảm bảo các biện pháp, phương thức cho quyền chủ nợ của ngân hàng được thực thi trên thực tế và hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro cho các ngân hàng khi cấp tín dụng. Từ thực tiễn, kinh nghiệm nước ngoài và tại Việt Nam cho thấy hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại dùng quyền sử dụng đất làm tài sản bảo đảm là chủ yếu.

1.2. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất

** Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất*

Pháp luật đất đai trên cơ sở thừa nhận đất đai là hàng hóa đặc biệt, có giá trị, đã khẳng định quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản. Trong quá trình khai thác và sử dụng quyền này, Nhà nước cho phép người sử dụng đất được lưu chuyển chúng trên thị trường thông qua việc chuyển quyền sử dụng đất - một hình thức lưu chuyển đặc biệt dưới dạng "quyền" chứ không phải bản thân tài sản đó. Đây chính là nét khác biệt trong luật dân sự và pháp luật đất đai ở Việt Nam.

Đặc điểm của quyền sử dụng đất:

Thứ nhất, quyền sử dụng đất là một quyền tài sản phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu đất đai thông qua việc Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất.

Thứ hai, quyền sử dụng đất còn có đặc tính là một quyền tài sản không đầy đủ. Không phải bất cứ người nào có quyền sử dụng đất hợp pháp cũng có đầy đủ các quyền: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 106 Luật Đất đai năm 2003).

Thứ ba, quyền sử dụng đất khác hẳn so với các loại tài sản khác, quyền tài sản khác. Tại Việt Nam, có sự tách bạch giữa chủ sở hữu (Nhà Nước là đại diện chủ sở hữu) và chủ sử dụng đất trong quan hệ đất đai.

*** Khái niệm, đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại**

Thế chấp quyền sử dụng đất lần đầu tiên được quy định trong Luật Đất đai năm 1993, sau đó là Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 và hiện nay là Luật đất đai năm 2003, Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 cũng đã quy định thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những biện pháp bảo đảm cấp tín dụng trong hoạt động tín dụng của các tổ chức tín dụng, trong đó có các ngân hàng thương mại. Theo đó, người sử dụng đất được dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trong quan hệ tín dụng tại ngân hàng.

Trong quan hệ tín dụng ngân hàng, cũng như thế chấp tài sản khác, người sử dụng đất khi thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vốn vay tại ngân hàng không phải chuyển giao cho ngân hàng giữ, bảo quản, sử dụng chính đất đã mang đi thế chấp mà chỉ phải chuyển giao các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất theo quy định tại Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự,...

Thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại có một số đặc điểm chung:

Thứ nhất, thế chấp quyền sử dụng đất chỉ là một biện pháp bảo đảm được xác lập dựa trên cơ sở nghĩa vụ theo hợp đồng chính.

Thứ hai, mục đích của thế chấp quyền sử dụng đất là nhằm nâng cao trách nhiệm của các bên trong quan hệ tín dụng, nhất là trách nhiệm của bên được cấp tín dụng.

Thứ ba, thế chấp quyền sử dụng đất phát sinh từ thỏa thuận của các bên (bên được cấp tín dụng, bên cấp tín dụng, bên thứ ba).

1.3. Vai trò thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

Tại Việt Nam, trong quá trình thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất được đánh giá là quyền năng có ý nghĩa quan trọng và thiết thực bậc nhất đối với người sử dụng đất. Quyền này đã và đang ngày càng trở nên phổ biến và không thể thiếu trong đời sống kinh tế của người dân.

Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức hoạt động kinh doanh:

Thông qua thế chấp quyền sử dụng đất giải quyết tình trạng khó khăn về vốn cho nhu cầu tiêu dùng và sản xuất, kinh doanh, đặc biệt đối với các chủ thể mới bắt đầu hoạt động kinh doanh. Đồng thời tại thời điểm tiến hành thực hiện các phương án kinh doanh, giá trị tài sản hiện có của họ không bị suy giảm do trong suốt quá trình thế chấp vay vốn ngân hàng, bên thế chấp không mất đi quyền sử dụng đất trên thực tế, quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai của mình.

Đối với Nhà nước, các ngân hàng:

Thế chấp quyền sử dụng đất trở thành "chiến lược" chủ yếu để Nhà nước đầu tư vốn của mình.

Đối với ngân hàng, tổ chức tín dụng - những tổ chức có chức năng kinh doanh tiền tệ, thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn mở rộng và làm phong phú, đa dạng hơn hoạt động kinh doanh của các tổ chức này.

Biện pháp bảo đảm tín dụng bằng thế chấp quyền sử dụng đất tránh được rủi ro cao nhất cho ngân hàng khi cho vay, vốn và lãi sẽ không mất đi ngay cả khi bên vay vốn không có khả năng trả nợ, bởi vì quyền sử dụng đất là một

tài sản có giá trị lớn, mang tính ổn định, không thể di dời và khó bị phân tán, không bị khấu hao qua thời gian sử dụng, trái lại, giá trị quyền sử dụng đất ngày càng tăng theo thời gian do dân số ngày một gia tăng mà diện tích đất đai không thay đổi. Thuộc tính ưu việt của đất đai so với các tư liệu sản xuất khác là nếu đầu tư hợp lý có thể cho lợi nhuận mà không mất đi tất cả vốn đầu tư trước.

1.4. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại ở Việt Nam

1.4.1. Chủ thể tham gia quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

a. Luật đất đai năm 2003 quy định những trường hợp sau đây được thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cấp tín dụng:

- * Đối với tổ chức
- * Đối với hộ gia đình, cá nhân
- * Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài
- * Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài
- * Điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba
- * Điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất của bên đề nghị cấp tín dụng

b. Điều kiện đối với bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất:

Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất là tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

1.4.2. Điều kiện đối với quyền sử dụng đất thế chấp

- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Đất không có tranh chấp
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất
- Các điều kiện đối với tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ ngân hàng theo quy định của các văn bản pháp luật ngân hàng

1.4.3. Định giá quyền sử dụng đất thế chấp

Theo quy định chung, tài sản bảo đảm cấp tín dụng phải được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm để làm cơ sở xác định mức cấp tín dụng của tổ chức tín dụng

Nghị định số 188/2004/NĐ-CP quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

Theo Nghị định 163/2006/NĐ-CP, giá trị quyền sử dụng đất thế chấp do tổ chức tín dụng và khách hàng, bên thứ ba thỏa thuận. Trên cơ sở đó tổ chức tín dụng xem xét, quyết định mức cấp tín dụng và tự chịu trách nhiệm về rủi ro trong việc cấp tín dụng cho khách hàng.

1.4.4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định rõ việc thế chấp quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản dưới hình thức hợp đồng: "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 sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)".

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định sau: lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

- * Đối tượng của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất
- * Chủ thể ký hợp đồng thế chấp
- * Hình thức hợp đồng
- * Nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

1.4.5. Xử lý quyền sử dụng đất thế chấp để thu nợ

Các trường hợp xử lý quyền sử dụng đất thế chấp để thu nợ:

- Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.
 - Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.
 - Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.
 - Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.
- Phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thế chấp:

- Bán tài sản bảo đảm
- Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm
- Phương thức khác do các bên thỏa thuận.

Chương 2

THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG TẠI NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

2.1. Khái quát chung về hoạt động ngân hàng và hoạt động tín dụng của Ngân hàng Công thương Việt Nam

Về hoạt động ngân hàng của Ngân hàng Công thương Việt Nam

Năm 2010 Vietinbank tích cực mở rộng mạng lưới hoạt động và có quy mô lớn thứ 2 tại Việt Nam. Đến nay, toàn hệ thống có 1093 đơn vị mạng lưới trải khắp 63 tỉnh thành trong cả nước. Vietinbank tiếp tục đẩy mạnh mở rộng mạng lưới ra thị trường quốc tế, trong năm 2010 đã khai trương văn phòng đại diện tại Frankfurt, Cộng hòa Liên bang Đức và chính thức khai trương chi nhánh tại Đức vào quý II năm 2011.

Về hoạt động tín dụng của Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tại Ngân hàng Công thương Việt Nam, hoạt động cấp tín dụng được thực hiện dưới các hình thức cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, bao thanh toán, các hình thức cấp tín dụng khác và cấp tín dụng có bảo đảm bằng tài sản là chủ yếu. Việc cấp tín dụng không có bảo đảm bằng tài sản khá hạn chế và phải đáp ứng được các điều kiện tín dụng ngặt nghèo, đồng thời phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Tổng giám đốc Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Trên thực tế hoạt động tín dụng của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam trong thời gian qua, trong đó có Ngân hàng Công thương Việt Nam, thể chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cấp tín dụng là biện pháp phổ biến nhất và chiếm tỷ trọng cao nhất về giá trị tài sản bảo đảm tại các ngân hàng (thông thường khoảng trên 50%).

Trên cơ sở khung pháp lý về bảo đảm tiền vay nói chung, thể chấp quyền sử dụng đất nói riêng, Ngân hàng Công thương Việt Nam đã xây dựng quy định nội bộ về việc nhận tài sản bảo đảm áp dụng trong hệ thống ngân hàng của mình: *Quy định thực hiện bảo đảm cấp tín dụng được ban hành kèm theo Quyết định số 1168/QĐ-HĐQT-NHCT35 ngày 11/11/2011 của Hội đồng quản trị Ngân hàng Công thương Việt Nam.*

2.2. Những quy định của Ngân hàng Công thương Việt Nam về thể chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cấp tín dụng

Tại Ngân hàng Công thương Việt Nam, bảo đảm cấp tín dụng được thực hiện theo Quy định thực hiện bảo đảm cấp tín dụng đối với khách hàng được ban hành kèm theo Quyết định số 1168/QĐ-HĐQT-NHCT35 ngày 11/11/2011 của Hội đồng quản trị Ngân hàng Công thương Việt Nam. Văn bản này quy định về bảo đảm cho khoản cấp tín dụng dưới các hình thức cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, bao thanh toán và các hình thức cấp tín dụng khác của Ngân hàng Công thương đối với khách hàng.

Đối với biện pháp bảo đảm cấp tín dụng là thể chấp quyền sử dụng đất, ngoài việc cụ thể hóa các quy định pháp luật nhằm hướng dẫn chi tiết cho các đơn vị, chi nhánh trực thuộc Ngân hàng Công thương áp dụng trên thực tế, Ngân hàng Công thương Việt Nam còn đưa ra những điều kiện, quy định đặc thù nhằm hạn chế tối đa rủi ro có thể xảy ra trong việc nhận thể chấp quyền sử dụng đất của khách hàng.

* Về điều kiện đối với quyền sử dụng đất thể chấp để đảm bảo cấp tín dụng

* Về phạm vi thể chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cấp tín dụng

* Về phương thức xử lý tài sản thể chấp là quyền sử dụng đất để đảm bảo cấp tín dụng

2.3. Đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam

2.3.1. Những ưu điểm, thuận lợi

Tài sản thể chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản bảo đảm phổ biến hiện nay do giá trị của quyền sử dụng đất ngày

càng cao, dễ chuyển nhượng, nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn Hà Nội ngày càng tăng, nên các ngân hàng trong đó có Ngân hàng Công thương Việt Nam rất tin tưởng vào loại tài sản bảo đảm này của khách hàng.

- Có rất nhiều văn bản pháp luật ghi nhận và quy định cụ thể về quyền thế chấp quyền sử dụng đất của người sử dụng đất;

- Tính sẵn có của quyền sử dụng đất;

- Thủ tục chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng rất chặt chẽ;

- Thuận tiện cho bên cho vay kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng tài sản thế chấp của bên thế chấp.

2.3.2. Những bất cập trong thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Công thương Việt Nam

3.2.2.1. Về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất

*** Đối với doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp**

Trong thực tế nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Vietinbank, có một số doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp muốn thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại đó để vay vốn. Tuy nhiên, vì không có các quy định pháp lý về vấn đề này, nên ngân hàng đã từ chối nhận quyền sử dụng đất mà các doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp.

Theo quy định tại Điều 110 và 111 Luật đất đai năm 2003, tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp không được thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp mà chỉ có quyền thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phát triển sản xuất, kinh doanh.

Từ thực tiễn có thể thấy rằng quy định của Luật đất đai năm 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP về doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp là chưa phù hợp, chưa bảo đảm được quyền lợi của người thuê lại đất.

*** Đối với hộ gia đình**

Theo quy định của Vietinbank, đối với tài sản chung của hộ gia đình, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được tất cả các thành viên từ

đủ 15 tuổi trở lên trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên. Vietinbank quy định như trên khi hộ gia đình thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng theo quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005: "Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý, đối với các tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý".

Về vấn đề trên, Điều 146 nghị định 181/2004/NĐ-CP quy định: "Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng 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".

Như vậy cùng một vấn đề đang có hai quy định của hai văn bản pháp luật mâu thuẫn với nhau.

*** Đối với chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất có nguồn gốc ngân sách Nhà nước**

Thực tế, khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất, Vietinbank rất khó xác định được tài sản thế chấp hình thành từ nguồn vốn nào (vốn ngân sách hay vốn chủ sở hữu, vốn vay...).

Cho đến nay, chỉ có trường hợp quyền sử dụng đất thế chấp của doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất là có cơ sở tương đối rõ ràng để xác định số tiền thuê đất đã được trả cho cả thời hạn liên doanh có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hay không vì theo quy định của pháp luật, trong trường hợp doanh nghiệp nhà nước dùng quyền sử dụng đất để góp vốn liên doanh với nước ngoài, doanh nghiệp đó phải chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước.

Đối với những trường hợp khác, hiện tại chưa có cơ sở rõ ràng để xác định nguồn vốn xây dựng công trình, thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tiền sử dụng đất đã trả khi được Nhà nước giao đất có thu tiền.

3.2.2.2. Về định giá quyền sử dụng đất thế chấp

* Cách thức định giá quyền sử dụng đất

Hiện nay đang tồn tại hai loại giá quyền sử dụng đất trên thị trường giao dịch bất động sản: 1. Khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành; 2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

Các ngân hàng thương mại đang hoạt động cũng như Vietinbank không thể dựa vào khung giá đất hay giá chuyển nhượng thực tế để định giá tài sản mà định giá tài sản bảo đảm trên nguyên tắc thỏa thuận của các bên. Bởi lẽ nếu Vietinbank dựa vào khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành thì khung giá này thường thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của bất động sản trên thị trường. Ngược lại, nếu Vietinbank dựa vào giá chuyển nhượng bất động sản thực tế thì cũng không thể xác định được giá trị thực của bất động sản trong điều kiện giá cả thị trường luôn biến động.

Theo quy định về bảo đảm cấp tín dụng và các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện bảo đảm tiền vay của Vietinbank, giá trị tài sản bảo đảm do các bên thỏa thuận với mức tối đa được Tổng giám đốc quy định trong từng thời kỳ, trên nguyên tắc đảm bảo thu hồi được đầy đủ nợ gốc và lãi khi phải xử lý tài sản.

* Xác định giá trị bất động sản hình thành trong tương lai, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ quyền sử dụng đất thế chấp

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định: tài sản thế chấp bao gồm cả tài sản hình thành trong tương lai là bất động sản hình thành sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết; tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm; hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp nếu các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Hiện nay chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể về cách thức xác định giá trị tài sản hình thành trong tương lai là bất động sản; hoa lợi, lợi tức

và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp nên các tổ chức tín dụng cũng như Ngân hàng Công thương Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn, lúng túng trong việc xác định giá trị là các lợi thế của tài sản - bất động sản thế chấp khi cho khách hàng vay vốn.

3.2.2.3. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai

Theo quy định của Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật về bảo đảm tiền vay, thì tổ chức tín dụng được xem xét, quyết định cho vay có bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay, nếu khách hàng vay và tài sản hình thành từ vốn vay đáp ứng được các điều kiện sau đây:

Đối với khách hàng vay: phải có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả nợ; có dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ khả thi và hiệu quả; có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu bằng 15% vốn đầu tư của dự án hoặc phương án đó.

Đối với tài sản: tài sản hình thành từ vốn vay dùng để bảo đảm tiền vay phải xác định được quyền sở hữu hoặc quyền quản lý, sử dụng; xác định được giá trị, số lượng và được phép giao dịch.

Trên thực tế hoạt động, Vietinbank có rất nhiều khách hàng đề nghị thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai (hình thành từ vốn vay). Tuy nhiên, khi yêu cầu cơ quan công chứng chứng nhận tính xác thực của hợp đồng, thì cơ quan công chứng không chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành từ vốn vay vì tại thời điểm thế chấp, bên thế chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

3.2.2.4. Về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất để thu nợ

* Xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Quy định pháp luật về vấn đề này còn có nhiều điều chưa hợp lý nên đã xảy ra tình trạng Ngân hàng Công thương Việt Nam không xử lý được

tài sản thế chấp để thu hồi nợ, do khách hàng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Công thương và thế chấp nhà cho ngân hàng khác.

Khoản 2 Điều 716 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận*".

Khoản 2 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP 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. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*".

Vì vậy, Điều 716 của Bộ luật Dân sự cần được cụ thể hóa và các quy định pháp luật khác cần được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp, tạo cơ sở pháp lý cho việc xử lý quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

** Tranh chấp trong xử lý tài sản đảm bảo nợ vay là bất động sản*

Trong thời gian gần đây khi xử lý nợ vay bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, một số khách hàng là bên thứ ba đã yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô hiệu do nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba không phải là biện pháp thế chấp mà chỉ là biện pháp bảo lãnh vay vốn ngân hàng. Từ đó, một số Tòa án căn cứ yêu cầu nói trên đã tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba được ký giữa Ngân hàng thương mại và bên thứ ba là vô hiệu mặc dù hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật đất đai.

Phán quyết trên của Tòa án là hoàn toàn bất lợi cho các ngân hàng thương mại trong việc yêu cầu bên thứ ba phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình trong trường hợp Bên vay không thực hiện nghĩa vụ đối với bên cho vay.

Đồng thời, việc một số Tòa án hiện nay tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba đã ký giữa ngân hàng và bên thứ ba vô hiệu sẽ dẫn đến những hậu quả khôn lường về mặt kinh tế và pháp lý. Bên có nghĩa vụ, bên thứ ba có thể dựa vào những quy định không rõ ràng, thống nhất, đồng bộ của Bộ luật Dân sự 2005, Luật đất đai 2003... và các văn bản hướng dẫn thi hành để bội ước, trốn tránh trách nhiệm, nghĩa vụ của mình bằng việc yêu cầu tòa tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô hiệu và khoản cho vay của ngân hàng có nguy cơ chuyển sang khoản nợ không có bảo đảm, gây thiệt hại cho các ngân hàng và có thể dẫn đến sự bất ổn lớn trong nền kinh tế.

Chương 3

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG TẠI NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

3.1. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

Việc hoàn thiện các quy định về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất, về hợp đồng thế chấp, về đăng ký, xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, về xử lý tài sản bảo đảm quyền sử dụng đất là những nội dung quan trọng trong việc hoàn thiện các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất.

3.1.1. Về chủ thể tham gia quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

** Đối với doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp*

Trên cơ sở những điều đã trình bày tại chương 2, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần xem xét, kiến nghị với cấp có thẩm quyền áp dụng những biện pháp thích hợp tháo gỡ những vướng mắc và khó khăn theo hướng

tạo điều kiện cho các doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp được thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phát triển sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

** Đối với hộ gia đình*

Cần phải nghiên cứu và xem xét quy định thống nhất giữa Bộ luật Dân sự và pháp Luật Đất đai về việc ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

** Đối với chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước*

Bộ Tư pháp, Bộ tài nguyên và môi trường và Bộ Tài chính cần xem xét, ban hành một thông tư liên tịch hướng dẫn cụ thể quy định chứng minh quyền sử dụng đất thế chấp không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước của Luật đất đai năm 2003.

** Các kiến nghị khác*

- Về tổ chức nhận thế chấp quyền sử dụng đất
- Về mục đích thế chấp quyền sử dụng đất

3.1.2. Về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

- Vấn đề liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Vấn đề liên quan đến điều kiện "Đất không có tranh chấp"

3.1.3. Về định giá quyền sử dụng đất thế chấp trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

** Về cách thức định giá quyền sử dụng đất thế chấp: Phát triển thị trường bất động sản*

Phát triển thị trường bất động sản là cơ sở quan trọng cho Nhà nước quy định giá đất và tạo điều kiện thuận lợi để ngân hàng xác định giá trị quyền sử dụng đất thế chấp sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường.

** Về xác định giá trị bất động sản hình thành trong tương lai, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ quyền sử dụng đất thế chấp*

Chính phủ cần có quy định, hướng dẫn cụ thể về cách thức xác định giá trị tài sản hình thành trong tương lai là bất động sản; hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp để các tổ chức tín dụng có căn cứ xác định giá trị là các lợi thế của tài sản - bất động sản thế chấp khi cấp tín dụng cho khách hàng.

3.1.4. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

** Về hình thức của hợp đồng: công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai*

Để giải quyết triệt để thực trạng cơ quan công chứng không chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành từ vốn vay, Bộ Tư pháp cần có văn bản hướng dẫn cụ thể các tổ chức công chứng trong việc chứng nhận hợp đồng thế chấp trong trường hợp này, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch và sự thống nhất của các quy định pháp luật về bảo đảm tiền vay.

** Kiến nghị khác:*

Nâng cao tinh thần trách nhiệm của tổ chức, cá nhân hành nghề công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

** Về đăng ký, xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất*

- Về thời hạn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất
- Về giá trị pháp lý của việc đăng ký thế chấp
- Về xóa đăng ký thế chấp
- Về phương thức đăng ký thế chấp

3.1.5. Hoàn thiện quy định liên quan đến xử lý quyền sử dụng đất để thu hồi nợ trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại

** Về xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*

Cần cụ thể hóa điều 716 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và sửa đổi bổ sung các

quy định pháp luật khác (đã phân tích tại chương 2) theo hướng thể chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản gắn liền thì giá trị tài sản bảo đảm bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất.

** Về xử lý tranh chấp trong xử lý tài sản đảm bảo nợ vay là bất động sản*

Để giải quyết vướng mắc liên quan đến việc hiểu và áp dụng pháp luật đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba khi đưa ra xét xử tại một số tòa án, Tòa án nhân dân tối cao cần sớm có công văn trả lời chính thức cho Hiệp hội ngân hàng về vấn đề này nhằm tạo cơ sở pháp lý cho các tổ chức tín dụng thực hiện nhận thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cấp tín dụng không bị vướng rủi ro pháp lý và đảm bảo an toàn vốn vay.

** Các kiến nghị khác:*

Pháp luật nên quy định các phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất cho thống nhất, trao quyền chủ động cho các chủ thể có liên quan, cụ thể: theo thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì bên nhận thế chấp (ngân hàng) có quyền chủ động thực hiện bán đấu giá công khai quyền sử dụng đất, trường hợp tài sản không bán được thì bên nhận thế chấp có quyền nhận chính quyền sử dụng đất đó để thu hồi nợ.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam

- Ban hành các quy trình, quy định cụ thể trong việc nhận tài sản bảo đảm cấp tín dụng, trong đó có các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất

- Phát triển hoạt động của tổ chức cung cấp dịch vụ định giá, quản lý và xử lý tài sản thế chấp là bất động sản

- Thành lập các đoàn thanh tra nội bộ để kiểm tra, rà soát hồ sơ tín dụng tại các chi nhánh, đơn vị trực thuộc Ngân hàng Công thương Việt Nam

- Ban hành cụ thể các chế tài xử lý vi phạm tại Nội quy lao động đối với cán bộ, nhân viên trong việc thực hiện sai quy trình, quy định nghiệp vụ

KẾT LUẬN

Hoạt động tín dụng là một lĩnh vực kinh doanh phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro so với các hoạt động kinh doanh khác. Do vậy, việc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng hoạt động tín dụng có hiệu quả, giảm thiểu rủi ro và an toàn có ý nghĩa quan trọng đối với sự ổn định và phát triển kinh tế của đất nước.

Thế chấp quyền sử dụng đất là một chế định quan trọng trong pháp luật về đất đai và là một biện pháp bảo đảm quan trọng để các tổ chức tín dụng mở rộng hoạt động cho vay và các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình vay được vốn ngân hàng để phát triển hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất là cần thiết để thúc đẩy các quan hệ xã hội phát triển, đáp ứng yêu cầu đổi mới của Đảng và Nhà nước trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.

Việc nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn về thế chấp quyền sử dụng đất để tìm kiếm các giải pháp thích hợp góp phần xây dựng, hướng tới hoàn thiện hệ thống pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những mục đích nghiên cứu chính của Luận văn. Trong luận văn, tác giả đã đề xuất một số giải pháp, kiến nghị để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, rà soát lại hệ thống pháp luật hiện hành về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp quyền sử dụng đất. Qua đó, những khó khăn, vướng mắc mà các tổ chức tín dụng và bên vay vốn đã gặp phải trong quá trình vay vốn có bảo đảm tiền vay bằng thế chấp quyền sử dụng đất có thể sẽ được tháo gỡ nhằm thực hiện mục tiêu của chính sách tiền tệ và yêu cầu đổi mới của Đảng, Nhà nước.