

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI

KHOA LUẬT

PHÙNG VĂN HIẾU

**THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ
GIA ĐÌNH - THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI NGÂN
HÀNG THƯƠNG MẠI QUỐC TẾ VIỆT NAM -
ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÁC QUY
ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT**

Chuyên ngành : Luật dân sự

Mã số : 60 38 30

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2012

**Công trình đã 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.

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

	Trang		
<i>Trang phụ bì</i>			
<i>Lời cam đoan</i>			
<i>Mục lục</i>			
<i>Danh mục các từ viết tắt</i>			
<i>Danh mục các bảng</i>			
MỞ ĐẦU	1		
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH Ở VIỆT NAM	8		
1.1. Những vấn đề cơ bản về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình ở Việt Nam	8		
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm quyền sử dụng đất	8		
1.1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất	8		
1.1.1.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất	10		
1.1.2. Đặc trưng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình	12		
1.1.2.1. Một số vấn đề chung về thế chấp	12		
1.1.2.2. Đặc trưng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình	14		
1.1.3. Vai trò thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình	17		
1.1.4. Trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại các ngân hàng thương mại	20		
1.2. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại Việt Nam	23		
1.2.1. Về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình	26		
1.2.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình	31		
1.2.3. Thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình để bảo đảm nhiều nghĩa vụ	39		
1.2.4. Xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất	41		
		1.2.5. Về giải quyết tranh chấp liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất	44
		Chương 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM	49
		2.1. Tổng quan về VIB và hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất tại VIB	49
		2.1.1. Tổng quan về Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB)	49
		2.1.2. Giới thiệu chung về hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB	51
		2.2. Thực tiễn thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam và những vướng mắc phát sinh	53
		2.2.1. Mục đích, điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB	53
		2.2.2. Phạm vi bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất tại VIB	60
		2.2.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình áp dụng tại VIB	61
		2.2.4. Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB	79
		2.2.5. Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại VIB	81
		2.2.6. Giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB	83
		Chương 3: CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH Ở VIỆT NAM VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH TẠI VIB	86
		3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình	86
		3.2. Một số đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật có liên quan thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình	87

KẾT LUẬN	96
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	98

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Với bản chất là một tổ chức đặc thù có chức năng kinh doanh tiền tệ, ngân hàng thương mại (NHTM) thực hiện hoạt động kinh doanh của mình thông qua các quan hệ tín dụng, từ các quan hệ này, mỗi quan hệ giữa ngân hàng với các tổ chức, cá nhân được thiết lập và phát triển, gắn ngân hàng gần với các hoạt động sản xuất kinh doanh trong xã hội. Khi nền kinh tế càng phát triển thì hoạt động ngân hàng càng chứng tỏ vai trò đặc biệt quan trọng của mình, đó là trung gian dẫn vốn từ người có nguồn vốn nhàn rỗi đến với người thiếu vốn và có nhu cầu sử dụng vốn đó để đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh. Qua đó đã góp phần không nhỏ thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế của đất nước. Tuy nhiên, nếu không có những thiết chế cơ bản để bảo đảm các khoản tiền đi vay và cho vay hiệu quả, đúng mục đích, ngân hàng sẽ tự đặt mình trước những rủi ro khó lường đối với một loại hàng hóa vốn dĩ đã chứa đựng rất nhiều rủi ro, đó là "*tiền tệ*".

Với tư cách là một NHTM cổ phần đứng trong top 5 NHTM cổ phần hàng đầu Việt Nam, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) không nằm ngoài quy luật phát triển của hoạt động ngân hàng nói chung. Trong hoạt động cho vay tại VIB cũng như các NHTM khác đều định hướng kinh doanh trên quan điểm an toàn và lợi nhuận. Chính vì vậy, vấn đề an toàn trong hoạt động tín dụng là một đòi hỏi tất yếu ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ đến sự an toàn của hoạt động kinh doanh của VIB nói riêng và của toàn hệ thống ngân hàng nói chung. Và để thực hiện được mục tiêu đó thì việc áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay được coi như là một trong những "*hàng rào*" quan trọng bậc nhất trong việc hạn chế, ngăn chặn những rủi ro trong hoạt động tín dụng của ngân hàng.

Với việc các ngân hàng sử dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hoạt động tín dụng của mình, thì khi đến hạn trả nợ trường hợp khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng hoàn toàn có quyền

xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu bên thứ ba thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng.

Cùng với sự phát triển của hệ thống pháp luật nói chung thì chế định pháp luật về bảo đảm tiền vay ngày càng được bổ sung và hoàn thiện để phù hợp với thực tiễn đa dạng của nền kinh tế. Theo quy định của pháp luật hiện hành cụ thể trong Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì hiện nay trong hệ thống pháp luật quy định 07 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đó là: cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh, tín chấp. Trong đó các biện pháp thế chấp tài sản được ngân hàng sử dụng nhiều hơn cả xuất phát từ những ưu việt lớn của biện pháp bảo đảm này. Đối tượng thế chấp chính là các tài sản thế chấp rất đa dạng về chủng loại nhưng chủ yếu vẫn là quyền sử dụng đất vì đây là tài sản có giá trị lớn, có tính ổn định nên thường được sử dụng trong thế chấp vay vốn tại NHTM nói chung và VIB nói riêng.

Cũng xuất phát từ bản chất và đặc thù của chế độ xã hội chủ nghĩa ở nước ta, quyền sử dụng đất phần lớn được Nhà nước giao cho chủ thể đặc biệt đó là hộ gia đình. Với tư cách là chủ sử dụng đất, để có vốn mở rộng sản xuất kinh doanh, hộ gia đình có thể thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại ngân hàng hoặc thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bên thứ ba vay vốn ngân hàng.

Tại VIB thì việc thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình để vay vốn hoặc bảo đảm cho bên thứ ba vay vốn trở lên phổ biến và chiếm tỷ trọng lớn trong hoạt động bảo đảm tiền vay của toàn ngân hàng.

Tuy nhiên, với việc có nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: BLDS, Luật Đất đai, Luật các tổ chức tín dụng (TCTD) và các văn bản hướng dẫn thi hành cùng điều chỉnh hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại các TCTD ở những góc độ khác nhau như: Luật Đất đai điều chỉnh ở khía cạnh quy định các quyền của chủ sử dụng đất, BLDS điều chỉnh ở khía cạnh chủ thể thực hiện giao dịch dân sự, điều kiện thực hiện giao dịch của chủ thể trong quan hệ dân sự, Luật các TCTD điều chỉnh về

hoạt động cho vay, trình tự thực hiện hoạt động này... nên trong quá trình áp dụng pháp luật trên thực tiễn, hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình để bảo đảm cho khoản vay của khách hàng tại các NHTM ở nước ta xuất hiện một số hạn chế, vướng mắc thậm chí mâu thuẫn giữa các quy định của pháp luật. Sự chông chéo giữa các quy định pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình dẫn đến khó thực hiện hoặc không thể thực hiện và ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động này.

Chính vì vậy, em chọn đề tài luận văn cho mình là: **"Thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình - Thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng thương mại Quốc tế Việt Nam - Đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật"**, để làm sáng tỏ những vấn đề như nêu trên.

Mặt khác, với thực tiễn hoạt động nhiều năm tại Phòng Pháp chế của VIB, em đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm thực tiễn trong hoạt động bảo đảm tiền vay tại VIB nên sẽ đưa ra những ví dụ, tình huống thực tế đa dạng để làm rõ việc áp dụng các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên thực tiễn, các vướng mắc phát sinh nhằm đề xuất những giải pháp khắc phục hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Với việc ra đời của BLDS năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Luật các TCTD năm 2010, Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm (GDBĐ), Nghị định 83/2010/NĐ-CP về đăng ký GDBĐ thay thế các văn bản pháp luật trước đó đã làm hoàn thiện hệ thống các quy định của pháp luật về hoạt động bảo đảm tiền vay nói chung và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nói riêng. Có thể thấy rằng, hệ thống pháp luật Việt Nam ngày càng hoàn thiện theo các chuẩn mực chung của hệ thống pháp luật trên thế giới. Tuy vậy, cũng không thể không thừa nhận một sự thật là hệ thống pháp luật Việt Nam tương đối hoàn chỉnh nhưng còn rất nhiều bất cập ở khâu thực thi pháp luật, trong đó hoạt động bảo đảm tiền vay nói chung và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nói riêng là một trong những minh chứng cho nhận định này.

Việc nghiên cứu pháp luật về GDBĐ nói chung trong đó có biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất thì đã được một số nhà nghiên cứu khoa học pháp lý đưa ra, như cuốn: *"Bình luận khoa học về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong Luật dân sự Việt Nam"* của tác giả Nguyễn Ngọc Điện được xem là cuốn sách có nhiều ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn. Ngoài ra, cũng có rất nhiều bài bình luận, bài viết của những nhà luật học, những luật sư, những cán bộ làm công tác thực tiễn tại các ngân hàng về những vấn đề phát sinh trong hoạt động thế chấp nói chung hay hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng như:

- Bài viết: *"Hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế"*, của tác giả Nguyễn Văn Phương, đăng trên Tạp chí Ngân hàng, số 11/2007;

- Bài viết: *"Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hoạt động tín dụng của các ngân hàng thương mại: một số nhận định từ góc độ pháp lý đến thực tiễn"*, của ThS. Nguyễn Thùy Trang, đăng tải trên trang web của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Bài viết: *"Vướng mắc, bất cập của thế chấp bằng quyền sử dụng đất trong hoạt động ngân hàng"*, của tác giả Đoàn Thái Sơn, đăng trên trang Web Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Bài viết: *"Những vướng ngại vật trên hành lang pháp lý về giao dịch bảo đảm"*, của tác giả Dương Thanh Minh - Trưởng phòng xử lý nợ Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần Bắc Á, đăng trên trang web của Ngân hàng Bắc Á;

- Và một loại các bài viết khác có liên quan...

Nhưng các công trình nghiên cứu những bài viết như được liệt kê ở trên chỉ xem xét vấn đề ở nhiều khía cạnh khác nhau về thế chấp, GDBĐ bằng quyền sử dụng đất mà chưa có bài viết, công trình nghiên cứu nào làm rõ trực tiếp vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất của một chủ thể cụ thể đó là hộ gia đình.

Vì vậy, với việc lựa chọn đề tài nghiên cứu là: **"Thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình - Thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Thương**

mai cổ phần Việt Nam - Đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật", tác giả sẽ đi sâu vào nghiên cứu các vấn đề pháp lý cũng như cơ sở lý luận khoa học về việc thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình và thực trạng áp dụng tại VIB, nêu lên những vướng mắc, hạn chế, thiếu đồng bộ của những chế định pháp luật có liên quan. Trên cơ sở đó tác giả đề xuất một số giải pháp khắc phục nhằm hoàn thiện một số quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

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

Mục đích của luận văn là nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn về pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, đặc biệt tại VIB, trên cơ sở đó thấy được những kết quả đạt được trên thực tế áp dụng cũng như những vấn đề còn tồn tại và từ đó đưa ra một số đề xuất hoàn thiện các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

Với mục đích như trên, các nhiệm vụ mà luận văn phải thực hiện đó là:

- Làm rõ những vấn đề lý luận của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại các NHTM như: khái niệm, đặc điểm quyền sử dụng đất, khái niệm về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình....

- Nghiên cứu, phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB: như trình tự thực hiện thế chấp, điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp vay vốn tại VIB, và những vướng mắc phát sinh từ những hoạt động này.

- Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình ở Việt Nam.

4. Đối tượng nghiên cứu

Nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình ở Việt Nam và thực tiễn thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhằm bảo đảm cho khoản vay của khách hàng tại VIB, trong đó tập trung nghiên cứu trình tự thực hiện và vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

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 của hộ gia đình và đó là cơ sở hoàn thiện các quy định của pháp luật có liên quan.

6. Phạm vi nghiên cứu của đề tài

Với mục đích đưa ra được những đề xuất hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành điều chỉnh các quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong hoạt động bảo đảm tiền vay của các NHTM, trong phạm vi khuôn khổ luận văn thạc sĩ này, tôi không đi sâu nghiên cứu về việc thế chấp các tài sản khác như: hàng hóa, giấy tờ có giá, nhà ở, ô tô... cũng như mô tả các quy định của pháp luật thực định mà chủ yếu tập trung nghiên cứu những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB để có những đề xuất cụ thể hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan.

7. Những đóng góp mới của đề tài

Đây là công trình nghiên cứu về pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại các NHTM ở Việt Nam và thực tiễn áp dụng pháp luật tại VIB, 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 của hộ gia đình - một biện pháp bảo đảm tiền vay được sử dụng chủ yếu tại các NHTM Việt Nam nói chung và VIB nói riêng.

- Đưa ra thực trạng áp dụng pháp luật cụ thể tại VIB, từ điều kiện thực hiện, quy trình thực hiện,... 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 và tăng cường vai trò thực thi pháp luật trên thực tế.

8. 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 cơ bản và thực trạng pháp luật về việc thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình ở Việt Nam.

Chương 2: Thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Chương 3: Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình ở Việt Nam và nâng cao hiệu quả hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH Ở VIỆT NAM

1.1. Những vấn đề cơ bản về thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình ở Việt Nam

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Đất hay đất đai hiểu theo nghĩa chung theo Từ điển tiếng Việt thì đó là: “*chất đặc ở trên mặt địa cầu*”, nếu theo nghĩa rộng khái quát thì đất đai được hiểu là: “*toàn bộ vốn đất đai nằm trong phạm vi lãnh thổ quốc gia bao gồm: đất liền, hải đảo và lãnh hải*”.

Đất đai có một số đặc điểm:

Thứ nhất, theo nguồn gốc phát sinh thì: đất đai là tài sản đặc biệt do thiên nhiên tạo ra có trước khi con người xuất hiện trên trái đất. Trong quá trình sử dụng, với sự tác động của con người đối với đất đai chỉ làm tăng hoặc giảm độ màu mỡ của đất đai mà không làm cho đất đai biến mất.

Thứ hai, đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá đối với bất kỳ quốc gia nào, tuy nhiên nguồn tài nguyên này là hạn chế và có vai trò vô

cùng quan trọng không chỉ liên quan đến lợi ích trực tiếp của mỗi cá nhân, cộng đồng xã hội mà còn ảnh hưởng lớn đến lợi ích của cả thể chế chính trị, Nhà nước.

1.1.1.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất

Thứ nhất, chủ sử dụng đất không có đầy đủ các quyền năng như Nhà nước - đại diện chủ sở hữu đất đai và quyền sở hữu của các chủ thể đối với những tài sản khác.

Thứ hai, không phải bất cứ người nào có quyền sử dụng đất hợp pháp cũng có đầy đủ các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, cho mượn, bảo lãnh, góp vốn, thừa kế... quyền sử dụng đất theo quy định.

Thứ ba, không phải đối với bất cứ đất nào người sử dụng đất cũng có đầy đủ các quyền năng như trên.

1.1.2. Đặc trưng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình

1.1.2.1. Một số vấn đề chung về thế chấp

* Khái niệm thế chấp

Theo nghĩa thông thường thế chấp tài sản là việc một bên dùng một tài sản để thay thế, chấp hành một nghĩa vụ trước đó. Nếu trong trường hợp tài sản thế chấp không thể chuyển giao được cho bên kia thì bên thế chấp sẽ dùng giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản của mình giao bên nhận thế chấp giữ và như vậy bên thế chấp sẽ không thể định đoạt được tài sản đã thế chấp vì không có giấy tờ về sở hữu.

Theo quy định tại Điều 342 BLDS 2005 thì thế chấp được định nghĩa: “*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..*”. So với quy định của Điều 346 BLDS 1995 về định nghĩa thế chấp thì: “*Thế chấp tài sản là việc bên có nghĩa vụ dùng tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên có quyền...*”.

Như vậy, với quy định của BLDS 2005 thì có một điểm khác biệt cơ bản so với BLDS 1995 về định nghĩa thế chấp tài sản đó là: BLDS 2005

đã không có sự phân biệt tài sản đem thế chấp là bất động sản hay động sản như BLDS 1995 mà chỉ căn cứ vào việc chuyển giao hay không chuyển giao tài sản bảo đảm cho bên nhận thế chấp. Sự thay đổi này đã đáp ứng được nhu cầu của thực tiễn trong hoạt động thế chấp.

1.1.2.2. Đặc trưng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình

So với việc thế chấp các tài sản khác việc thế chấp quyền sử dụng đất có một số đặc điểm đặc trưng như sau:

Thứ nhất, sau khi hoàn thiện đầy đủ các thủ tục thế chấp do pháp luật quy định thì người thế chấp vẫn tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp đó.

Thứ hai, thực tế thì người thế chấp vẫn đang sử dụng, khai thác quyền sử dụng đất nhưng người nhận thế chấp chỉ lưu giữ những giấy tờ gốc chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của người thế chấp mà chưa có sự chuyển giao quyền sử dụng từ người này sang người khác. Hay nói cách khác, quyền sử dụng đất đem thế chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của bên thế chấp trong thời gian thế chấp.

Thứ ba, việc thế chấp quyền sử dụng đất phải tuân thủ hình thức do pháp luật quy định đó là hợp đồng phải được lập thành văn bản và phải thực hiện thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định mới có giá trị pháp lý.

Ngoài ra, thế chấp quyền sử dụng đất của chủ thể hộ gia đình mang những nét đặc trưng so với thế chấp quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức hay chủ thể khác. Điều này xuất phát từ tính đặc thù của chủ thể hộ gia đình ở nước ta.

1.1.3. Vai trò thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang dần từng bước hội nhập sâu hơn vào nền kinh tế toàn cầu hiện nay thì đặt ra một nhu cầu lớn về vốn để phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh như: Người sản xuất cần vốn để đầu tư máy móc thiết bị sản xuất, người đi học nước ngoài cần tiền nộp học phí cũng như trang trải các chi phí ăn ở, người bán hàng cần vốn lưu động để quay vòng... nhưng không đủ tiền. Hộ gia

đình có thể có nhu cầu vốn để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, phát triển kinh tế hộ gia đình, nhu cầu tiêu dùng như mua sắm đồ đạc, phương tiện, quyền sử dụng đất, nhà ở... hoặc có thể với tư cách là chủ thế chấp quyền sử dụng đất của mình nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay của bên thứ ba có nhu cầu sử dụng vốn. Vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình được thể hiện ở các điểm như sau:

Thứ nhất, thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tạo thêm các quyền cho NHTM cho vay.

Thứ hai, thế chấp quyền sử dụng đất nâng cao trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn

Thứ ba, thế chấp quyền sử dụng đất góp phần bảo vệ sự an toàn và ổn định của hệ thống các NHTM

1.1.4. Trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình tại các ngân hàng thương mại

Với hệ thống văn bản pháp luật từ quy định chung đến văn bản hướng dẫn thì thực hiện thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất được pháp luật quy định thực hiện các bước như sau:

Trước tiên các bên phải ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với đầy đủ nội dung do pháp luật quy định và các nội dung khác bổ sung theo thỏa thuận của các bên. Việc ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được thực hiện thủ tục công chứng tại phòng công chứng hoặc văn phòng công chứng theo quy định của Luật Công chứng 2006 và các văn bản hướng dẫn.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hoàn thiện thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật. Bên thế chấp phải chuẩn bị hồ sơ thế chấp bằng quyền sử dụng đất bao gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiến hành nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

Sau khi bên vay vốn hoàn thành nghĩa vụ trả nợ các NHTM cho vay theo đúng quy định của hợp đồng tín dụng, các cam kết nhận nợ đã ký thì người đã thế chấp gửi đơn xin xóa đăng ký thế chấp đến nơi đã đăng ký thế chấp.

1.2. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại Việt Nam

1.2.1. Về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Theo quy định của Luật Đất đai (Điều 106) thì có thể thấy rằng hộ gia đình được thế chấp quyền sử dụng đất của mình tại các tổ chức tín dụng khi thỏa mãn các điều kiện nhất định, cụ thể là:

Thứ nhất, quyền sử dụng đất đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, đất không có tranh chấp

Tranh chấp đất đai được hiểu là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia và quan hệ pháp luật đất đai.

Thứ ba, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Thứ tư, trong thời hạn sử dụng đất

Như vậy, với việc làm rõ được các quy định của pháp luật về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình như trên đã giúp hộ gia đình cũng như ngân hàng dễ dàng xác định được quyền sử dụng đất mà hộ gia đình mang thế chấp có thỏa mãn điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật hay không.

1.2.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Để thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất tại các NHTM nhằm mục đích vay vốn thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình thì các chủ thể phải ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để ghi nhận các nội dung của thế chấp, các quyền nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng...

1.2.3. Thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình để bảo đảm nhiều nghĩa vụ

Theo quy định tại khoản 1 Điều 324 BLDS năm 2005 về một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự: *“Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

Như vậy, nếu tại thời điểm xác lập các giao dịch tài sản có bảo đảm mà giá trị quyền sử dụng đất của hộ gia đình lớn hơn tổng giá trị được bảo đảm thì chủ sử dụng đất hộ gia đình hoàn toàn có thể dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện cho hai hay nhiều nghĩa vụ dân sự khác nhau.

1.2.4. Xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất

Trong hoạt động vay vốn sản xuất, kinh doanh thì các chủ thể kinh doanh đều mong muốn rằng hoạt động kinh doanh của mình sẽ đạt được hiệu quả cao nhất, ngoài việc mong muốn thu được khoản lợi nhuận để thanh toán trả lãi và gốc cho Ngân hàng còn khoản lợi nhuận thỏa mãn kỳ vọng của mình trước khi đầu tư, thực hiện. Tuy nhiên, không phải chủ thể nào cũng có thể đạt được điều đó có thể vì nhiều lý do khách quan như: thiên tai, hạn hán, ảnh hưởng của tình hình kinh tế chung, ngành nghề đầu tư gặp khó khăn, rủi ro nghề nghiệp... hoặc lý do chủ quan như: quyết định đầu tư không dự tính hết các khó khăn, vướng mắc có thể phát sinh, trình độ năng lực, kinh nghiệm còn thiếu và yếu... từ các nguyên nhân đó có thể dẫn đến chủ thể kinh doanh không đạt hiệu quả thậm chí lỗ vốn, không có khả năng trả nợ số tiền đã vay để đầu tư từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng. Hoặc có thể có trường hợp chủ thể kinh doanh mặc dù kinh doanh thuận lợi, vẫn có lợi nhuận nhưng vì lý do nào đó không muốn thực hiện trả tiền đã vay của NHTM.

Các trường hợp trên dẫn tới một hệ quả rằng khi các khách hàng vay đến thời hạn trả nợ vì bất kỳ lý do nào mà không thực hiện việc trả nợ đúng, đầy đủ cho ngân hàng, tổ chức tín dụng thì khi đó tổ chức tín dụng, ngân hàng buộc phải thực hiện biện pháp xử lý tài sản đã thế chấp cho ngân hàng để thu hồi nợ.

Theo quy định của BLDS 2005 và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm thì việc xử lý tài sản thế chấp phải tuân theo các quy định chặt chẽ của pháp luật cụ thể về các trường hợp xử lý tài sản thế chấp, nguyên tắc và phương thức xử lý và một điểm cũng rất quan trọng đó là pháp luật quy định cụ thể về thứ tự ưu tiên thanh toán sau khi xử lý.

Tuy nhiên, để được thực hiện trên thực tế sẽ gặp rất nhiều vấn đề phức tạp nảy sinh nên đòi hỏi pháp luật phải luôn điều chỉnh, hoàn thiện cho phù hợp.

1.2.5. Về giải quyết tranh chấp liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất

So với các quan hệ tranh chấp khác thì tranh chấp trong lĩnh vực đất đai được pháp luật quy định tương đối rộng được thể hiện tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau bao gồm: Luật Đất đai 2003, BLDS 2005, Bộ luật Tố tụng dân sự 2004, Luật Trọng tài thương mại và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Nếu căn cứ vào đối tượng của giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất thì ta có thể xác định rằng tranh chấp về thế chấp quyền sử dụng đất cũng là một dạng cụ thể của tranh chấp về đất đai, tuy nhiên vấn đề này trên thực tiễn vẫn còn tồn tại nhiều quan điểm khác nhau.

Chương 2

THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI NGÂN HÀNG QUỐC TẾ VIỆT NAM

2.1. Tổng quan về VIB và hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất tại VIB

2.1.1. Tổng quan về Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB)

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, tên viết tắt là Ngân hàng Quốc Tế (VIB) được thành lập ngày 18 tháng 9 năm 1996, trụ sở đặt tại 198B Tây Sơn, Q. Đống Đa - Hà Nội.

Đến 20/10/2011, sau 15 năm hoạt động, VIB đã trở thành một trong những ngân hàng TMCP hàng đầu Việt Nam với tổng tài sản đạt trên 100 nghìn tỷ đồng, vốn điều lệ 4.250 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt trên 8.200 tỷ đồng. VIB hiện có 4.300 cán bộ nhân viên phục vụ khách hàng tại 150 chi nhánh và phòng giao dịch tại trên 27 tỉnh/thành trọng điểm trong cả nước.

2.1.2. Giới thiệu chung về hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB

Đối với VIB thì biện pháp bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất gần như được sử dụng nhiều nhất so với các biện pháp bảo đảm khác như: cầm cố, bảo lãnh, ký quỹ....

Theo thống kê sơ bộ của VIB tại Báo cáo hoạt động bảo đảm tiền vay tại VIB của Khối Quản lý tín dụng năm 2011, thì cứ 10 hồ sơ vay vốn thì có 08 hồ sơ khách hàng bảo đảm bằng biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình hoặc của bên thứ ba và tổng số tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo thống kê sơ bộ trong năm 2010 trên toàn hệ thống VIB lên tới con số khoảng: 2500 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức, Hộ gia đình và cá nhân, trong đó bao gồm cả đất thuê, đất được Nhà nước giao....

2.2. Thực tiễn thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam và những vướng mắc phát sinh

2.2.1 Mục đích, điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình tại VIB

** Mục đích thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình tại VIB*

Trong thực tiễn thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất, VIB gặp một số vướng mắc từ những các quy định của pháp luật về mục đích thế chấp, cụ thể là:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì hộ gia đình sử dụng đất không phải là đất thuê thì được thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tổ chức kinh tế hoặc cá nhân “để vay vốn sản xuất, kinh doanh” (khoản 7 Điều 113), mà không được thế chấp quyền sử dụng đất để phục vụ mục đích khác (ví dụ như: bảo đảm nghĩa vụ cho các hợp đồng phục vụ nhu cầu tiêu dùng, kể cả vay vốn để học tập, xây dựng, sửa chữa nhà...). Vì vậy, nếu quy định về mục đích vay vốn như trong Luật Đất đai năm 2003 thì không phù hợp với Luật Các TCTD, BLDS 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.

** Điều kiện nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại VIB*

Theo quy định về điều kiện thủ tục nhận bảo đảm tiền vay của VIB tại Quy chế bảo đảm tiền vay số 1676/2009/QĐ-VIB đã quy định rõ quyền sử dụng đất được nhận thế chấp tại VIB và các trường hợp quyền sử dụng đất không được nhận thế chấp tại VIB.

Với việc quy định rõ ràng trong văn bản nội bộ của VIB như nêu trên đã tạo điều kiện thuận lợi cho các cán bộ, nhân viên các bộ phận có liên quan của VIB dễ dàng trong quá trình thực hiện cũng như tạo một hành lang an toàn, ngăn chặn rủi ro có thể xảy ra cho VIB.

2.2.2. Phạm vi bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất tại VIB

Vận dụng quy định của pháp luật về phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất tại Điều 716 BLDS 2005, trong mẫu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của VIB đều ghi nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp. Việc quy định này để nhằm tạo lợi thế, bảo đảm hơn cho VIB vì việc thế chấp cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ làm tăng giá trị của tài sản thế chấp, thuận lợi hơn trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Trong trường hợp chỉ thế chấp đối với quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất thì quá trình xử lý tài sản thế chấp sẽ gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc nhất là trường hợp chủ sử dụng đất và tài sản trên đất là hai chủ thể khác nhau.

2.2.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình áp dụng tại VIB

** Về việc áp dụng mẫu hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất*

Căn cứ vào quy định BLDS 2005, và vận dụng Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất do các bên liên quan lập nhưng không trái với quy định của pháp luật về dân sự. Thực tế hiện nay, cũng như các NHTM khác, VIB xây dựng mẫu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất áp dụng cho hoạt động bảo đảm tiền vay tại ngân hàng mình. Trong mẫu hợp đồng của VIB một mặt giữ

nguyên các điều khoản bắt buộc theo quy định của BLDS 2005 và các văn bản pháp luật có liên quan, mặt khác bổ sung các điều khoản khác để bảo vệ chặt chẽ hơn quyền lợi của VIB khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất.

** Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB*

Việc quy định các quyền và nghĩa vụ trong mẫu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của VIB được xây dựng trên cơ sở các quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLDS 2005, đồng thời có bổ sung các điều khoản khác nhằm tối đa hóa quyền lợi và hạn chế tối đa rủi ro cho VIB trong việc nhận thế chấp, các quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Hợp đồng thế chấp được quy định cụ thể trong mẫu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của VIB ban hành kèm theo Quyết định 3639/2008/QĐ-TGD của Tổng giám đốc VIB.

Với quyền chủ động của VIB trong việc cho vay, chủ động trong việc xây dựng mẫu hợp đồng liên quan đến việc cho vay để bảo đảm lợi ích tốt nhất cho mình. Chính vì vậy mà trong mẫu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng và các hợp đồng bảo đảm tiền vay của VIB nói chung đều xây dựng theo hướng quy định rất nhiều các quyền cho mình và nghĩa vụ cho bên thế chấp.

** Về thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực các hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại VIB*

Quá trình thực thi pháp luật trên thực tế tại VIB, đã có một số vướng mắc, bất hợp lý phát sinh từ những quy định của pháp luật về vấn đề này, cụ thể là:

Theo điểm a khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai quy định hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất buộc phải có công chứng, chứng thực là không phù hợp với thực tế và Luật Công chứng 2006. Vì các lý do sau: (i) Hiện tại, Luật Công chứng 2006 không quy định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bắt buộc phải công chứng; (ii) Việc quy định bắt buộc thực hiện cả thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất là không phù hợp với chủ trương cải

cách hành chính của Nhà nước, gây phiền hà và tăng chi phí tiền bạc, thời gian cho tổ chức, cá nhân liên quan.

2.2.4. Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, VIB và khách hàng thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cũng phát sinh một số bất cập đặc biệt các quy định về thời hạn đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp được quy định tại khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai 2003 đã gây khó khăn, bất tiện cho VIB, khách hàng và cơ quan nhà nước khi thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

2.2.5. Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại VIB

Căn cứ vào các quy định của BLDS 2005, Nghị định 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch bảo đảm, VIB đã cụ thể hóa trong quy định nội bộ của mình quy định rõ quy trình xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau: Nếu khách hàng, bên bảo đảm không trả được nợ (gốc, lãi và các nghĩa vụ trả nợ khác) khi đến hạn trả nợ hoặc khi vi phạm hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các hợp đồng khác được ký kết giữa VIB và khách hàng, dẫn đến khả năng không trả đủ nợ, thì đơn vị kinh doanh của VIB xem xét xử lý tài sản bảo đảm theo một trong các phương thức như sau: (i) Bán tài sản bảo đảm thông qua phương thức bán đấu giá hoặc bán trực tiếp cho người mua, ủy quyền cho người khác bán; (ii) VIB nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định của VIB.

2.2.6. Giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB

Tranh chấp liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất của khách hàng tại VIB rất đa dạng và phong phú nhưng cơ bản vẫn là: tranh chấp liên quan đến vấn đề xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Xuất phát từ những quy định của pháp luật không thật cụ thể như đã trình bày

tại mục 1.2.4 ở trên thì trong trường hợp khách hàng không trả được nợ, VIB quyết định xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và trong trường hợp bên thế chấp không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp để VIB bán thì VIB cũng rất khó khăn để bán tài sản này. Vì các cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất không lấy đó làm căn cứ để sang tên quyền sử dụng đất cho bên thứ ba.

Chương 3

CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH Ở VIỆT NAM VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH TẠI VIB

Hiện nay, các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình được quy định ở rất nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: BLDS 2005, Luật Đất đai 2003, Nghị định 163v.v...

Với hệ thống các văn bản quy định như vậy, nhưng trong thực tiễn áp dụng đã thấy rõ sự mâu thuẫn, chồng chéo và bất hợp lý ở một số quy định vì vậy cần đặt ra các phương hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về vấn đề này để tạo ra một hệ thống pháp luật thống nhất, đồng bộ và hiệu quả, hiệu lực trên thực tiễn.

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình

Các phương hướng nhằm hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình với tư cách là một biện pháp bảo đảm tiền vay phổ biến tại các NHTM ở Việt nam là:

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình ở Việt Nam nhằm tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, đồng bộ, thống nhất cho biện pháp bảo đảm tiền vay thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình tại NHTM ở Việt Nam được áp dụng một cách thuận lợi, an toàn và phù hợp với thực tế.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhằm tạo cơ sở pháp lý đảm bảo an toàn hoạt động của các NHTM, bảo vệ quyền lợi của bên vay và bên bảo đảm, nâng cao ý thức của các bên chủ thể trong việc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật dựa trên đường lối, chính sách của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường:

Đối với chế độ xã hội chủ nghĩa ở nước ta thì gần như một tất yếu khách quan của lịch sử đã chứng minh cho vai trò lãnh đạo đất nước tiến lên chủ nghĩa xã hội của Đảng Cộng sản Việt Nam. Vì vậy việc hoàn thiện pháp luật có liên quan cần phải đảm bảo không nằm ngoài so với đường lối lãnh đạo của Đảng.

Cuối cùng, hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhằm phù hợp với nhu cầu hội nhập kinh tế quốc tế trong lĩnh vực tài chính ngân hàng của Việt Nam.

Pháp luật phải có nhiều quy định được xây dựng trên cơ sở các chuẩn mực pháp lý quốc tế để phù hợp, tương thích với pháp luật của các nước trong khu vực và trên thế giới trước yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế trong lĩnh vực tài chính ngân hàng của Việt Nam nên việc hoàn thiện pháp luật phải bảo đảm sự phù hợp này.

3.2. Một số đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật có liên quan thế chấp quyền sử dụng đất của Hộ gia đình

Thứ nhất: Sửa đổi quy định của pháp luật về mục đích thế chấp quyền sử dụng đất:

Để khắc phục bất cập của Luật Đất đai năm 2003 quy định về mục đích thế chấp quyền sử dụng đất như đã nêu ở phần thực tiễn áp dụng tại VIB. Tác giả kiến nghị: cần bổ sung và quy định rõ các trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất phục vụ các mục đích khác ngoài mục đích vay vốn sản xuất kinh doanh. 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.

Thứ hai: Sửa đổi quy định của pháp luật liên quan đến chủ thể hộ gia đình

Trên cơ sở những bất hợp lý như nêu ở phần thực tiễn áp dụng, tác giả kiến nghị: Sửa đổi quy định trong BLDS 2005, Luật Đất đai 2003 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cần phải ghi rõ số lượng, tên thành viên của hộ gia đình; có quy định về người đại diện hộ gia đình có quyền thay mặt hộ gia đình tiến hành thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình; căn cứ xác định các thành viên trong hộ gia đình có quan hệ về tài sản và là chủ thể của giao dịch dân sự; có sự phân loại đối với những người có tên trong sổ hộ khẩu nhưng không có quan hệ về quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thứ ba: Cần quy định rõ trong Luật Đất đai 2003 các trường hợp không được thế chấp quyền sử dụng đất, quy định người sử dụng đất thuê được thế chấp bằng quyền sử dụng đất thuê.

Thứ tư: 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

Thứ năm: Cần hoàn thiện quy định của pháp luật trong hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm

Một là, Cần 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.

Hai là, về xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất: Tác giả kiến nghị sửa đổi điểm b, khoản 2, Luật Đất đai 2003 theo hướng bỏ nội dung: "...Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xóa đăng ký thế chấp".

Thứ sáu: Cần hoàn thiện các quy định của pháp luật trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp

Một là, tác giả đề nghị có các quy định cụ thể hơn trong Luật Đất đai, BLDS, và Nghị định 163/2006/NĐ-CP để tạo cơ chế thực hiện quyền cho tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản bảo đảm, tạo điều kiện cho bên nhận thế chấp có thể tự mình thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào bên thế chấp.

Hai là, tác giả kiến nghị: Luật Đất đai 2003 cần có quy định cụ thể chế tài và cơ chế phối hợp giữa các cơ quan liên ngành như Ngân hàng Nhà nước - Bộ Công an - Bộ Tư pháp trong việc xử lý tài sản bảo đảm để bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất.

Thứ bảy: Cần hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Một là, quy định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sẽ do các bên thỏa thuận nhằm tôn trọng quyền tự do cam kết theo đúng nguyên tắc của Bộ luật dân sự 2005.

Hai là, quy định giá trị pháp lý của việc đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là cơ sở để phát sinh hiệu lực đối với bên thứ ba.

Ba là, quy định rõ các mẫu hợp đồng thế chấp chỉ 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.

Bốn là, quy định thống nhất về thẩm quyền công chứng, chứng thực các giao dịch về bất động sản giữa Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Công chứng.

KẾT LUẬN

Trải qua quá trình nghiên cứu hoàn thiện đề tài luận văn, tác giả đã làm rõ được những vấn đề lý luận pháp luật về biện pháp bảo đảm tiền vay - thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại NHTM cũng như thực tiễn áp dụng tại VIB, đã cho thấy rằng đây là một trong những biện pháp bảo đảm tiền vay phổ biến nhất, quan trọng nhất trong hoạt động cho vay của VIB nói riêng và hệ thống ngân hàng, các NHTM nói chung và đối với sự phát triển của nền kinh tế nước nhà. Vai trò của biện pháp bảo đảm này được thể hiện cụ thể ở điểm, đối với VIB thì đây được coi là một công cụ hỗ trợ quan trọng để bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng, ngăn ngừa, hạn chế tối đa các rủi ro có thể xảy ra cho hoạt động của mình. Còn đối với

hộ gia đình thì đây là kênh huy động vốn hiệu quả để thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh, tiêu dùng của mình, góp phần nâng cao đời sống của hộ gia đình nói riêng và sự phát triển của toàn xã hội nói chung.

Mặt khác, qua quá trình nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB đã cho thấy rằng hệ thống pháp luật liên quan điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực này còn nhiều bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo, thậm chí không phù hợp với thực tế vận động của quan hệ xã hội mà pháp luật điều chỉnh dẫn đến kiềm chế sự phát triển, tính hiệu quả của biện pháp thế chấp này đối với hoạt động bảo đảm tiền vay của các NHTM. Chính vì vậy, việc hoàn thiện các chế định pháp luật có liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình là đòi hỏi mang tính khách quan và tất yếu. Tuy nhiên, vấn đề này không hề đơn giản mà phải mất một quá trình lâu dài và phải được sự tham gia của nhiều cơ quan, đoàn thể và mỗi người dân.

Nội dung trình bày qua các phần của luận văn đã làm rõ được những vấn đề lý luận pháp luật tương đối tổng quát về biện pháp bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, mặc dù các quy định của pháp luật về vấn đề này được thể hiện rải rác ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau và ngành luật khác nhau như: Luật Đất đai, Luật Dân sự, Luật Các TCTD... Mặt khác, với những tình huống thực tiễn điển hình về việc áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình tại VIB được trình bày trong chương 2 của luận văn đã làm rõ được những vướng mắc phát sinh của các quy định pháp luật có liên quan. Và trên cơ sở những vướng mắc phát sinh này, tác giả đã có một số đề xuất sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các quy định của pháp luật liên quan.

Tuy nhiên, trong luận văn này chưa có điều kiện phân tích sâu sắc các khía cạnh pháp lý có liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất của một chủ thể đặc biệt trong pháp luật Việt Nam đó là hộ gia đình mà chưa mở rộng nghiên cứu việc thế chấp quyền sử dụng đất của các chủ thể khác như cá nhân, tổ chức hay thế chấp tài sản khác. Việc nghiên cứu mở rộng và sâu sắc hơn cần có có bài nghiên cứu của các chuyên gia đầu ngành, những luật sư giỏi, những nhà lập pháp...