

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

BÙI THỊ NGA

THỂ CHẤP TÀI SẢN - BIỆN PHÁP ĐẢM BẢO
TIỀN VAY QUA THỰC TIỄN TẠI NGÂN HÀNG
THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN HÀNG HẢI VIỆT NAM

Chuyên ngành : Luật dân sự

Mã số : 60 38 30

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2014

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

Người 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 2014.

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		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 LÝ LUẬN VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA KHÁCH HÀNG VAY	5		
1.1. Khái quát về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay	5		
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản	5		
1.1.2. Sự cần thiết phải có bảo đảm tiền vay trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại	10		
1.1.3. Khái niệm, đặc điểm bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách vay	12		
1.2. Thực trạng pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay ở Việt Nam	15		
1.2.1. Các điều kiện đối với tài sản thế chấp của khách hàng vay	15		
1.2.2. Chủ thể tham gia thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay (quyền và nghĩa vụ)	19		
1.2.3. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay	30		
1.2.4. Hiệu lực của hợp đồng thế chấp	32		
1.2.5. Xử lý tài sản thế chấp của khách hàng vay	35		
1.2.6. Giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay	44		
Chương 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA KHÁCH HÀNG VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN HÀNG HẢI VIỆT NAM (MARITIME BANK)	47		
2.1. Giới thiệu về Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam và hoạt động bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay	47	2.1.2. Hoạt động bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam	48
2.1.1. Giới thiệu về Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam	47	2.2. Những vấn đề đặt ra từ thực tiễn áp dụng pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam	52
		2.2.1. Về điều kiện đối với tài sản bảo đảm	52
		2.2.2. Về chủ thể	55
		Chương 3: CÁC GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA KHÁCH HÀNG VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN HÀNG HẢI VIỆT NAM	64
		3.1. Cơ sở để hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay	64
		3.2. Một số định hướng hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay	65
		3.3. Các giải pháp cụ thể về pháp luật thế chấp tài sản của khách hàng vay ở Việt Nam	70
		3.3.1. Pháp luật hiện hành còn thiếu các quy định về việc bên nào giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp là phương tiện vận tải	70
		3.3.2. Về thế chấp xe ô tô	72
		3.3.3. Quy định của pháp luật hiện hành về công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thiếu tính đồng nhất và đồng bộ	73
		3.3.4. Yêu cầu về việc đăng ký giao dịch bảo đảm cần phải tập trung thống nhất	74
		3.3.5. Về thế chấp hàng hóa luân chuyển	76
		3.3.6. Về thế chấp nhà ở	77
		3.3.7. Về việc thế chấp bất động sản không kèm theo đất và ngược lại	78
		3.3.8. Về thế chấp quyền sử dụng đất	79
		3.3.9. Về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai	79
		3.3.10. Về tài sản bảo đảm của hộ gia đình	81
		3.4. Một số kiến nghị đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam	82
		KẾT LUẬN	85
		DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	87

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Như chúng ta đã biết, kinh doanh tài chính, tiền tệ là lĩnh vực hết sức nhạy cảm vì nó tạo những biến động lớn đối với nền kinh tế. Sự yếu kém của một ngân hàng cũng có thể ảnh hưởng xấu đến cả một hệ thống ngân hàng và gây tác động tiêu cực đến nền kinh tế chung. Cùng với xu hướng hội nhập kinh tế thế giới và toàn cầu hóa, Việt Nam đã chủ động gia nhập khối ASEAN, tham gia vào khu vực mậu dịch tự do AFTA, ký hiệp định thương mại Việt - Mỹ và tham gia vào các tổ chức khác ở khu vực và thế giới. Ngày 07/11/2006, Việt Nam đã chính thức trở thành thành viên thứ 150 của Tổ chức thương mại thế giới (WTO), đánh dấu một mốc quan trọng trong nền kinh tế Việt Nam. Sau khoảng tám năm gia nhập WTO, Việt Nam đã thực hiện các cam kết quốc tế và nhìn chung đã có nhiều kết quả tích cực, trong đó có lĩnh vực ngân hàng. Thực tế, điều này đã mở ra nhiều cơ hội và thách thức cho nền kinh tế Việt Nam, trong đó có các ngân hàng thương mại (NHTM).

Ngân hàng là một trong những lĩnh vực được mở cửa mạnh mẽ nhất sau khi Việt Nam gia nhập WTO, thách thức lớn nhất của ngành ngân hàng là đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng quyết liệt và mạnh mẽ của các ngân hàng nước ngoài, chi nhánh các ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Để giành thế chủ động trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, hệ thống ngân hàng Việt Nam cần cải tổ cơ cấu một cách mạnh mẽ để trở thành một hệ thống ngân hàng lành mạnh, đa dạng về hình thức và có khả năng cạnh tranh cao, cũng như hoạt động an toàn, hiệu quả và huy động tốt các nguồn lực vốn trong xã hội và mở rộng đầu tư đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước. Dấu hiệu tích cực nhất gần đây là Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 254/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án: "Cơ cấu lại hệ thống các tổ chức tín dụng giai đoạn 2011 - 2015". Trước đó, trong năm 2011, với các cuộc khủng hoảng của kinh tế thế giới, trong đó có cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu, cuộc khủng hoảng ở Mỹ và suy thoái kinh tế ở nhiều nền kinh tế lớn và các khu vực trên thế giới, Việt Nam đã phần nào vượt qua được nhiều khó khăn, đặc biệt trong việc thực hiện Nghị quyết số

11/NQ-CP của Chính phủ ngày 24/02/2011 về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội.

Cấp tín dụng dưới hình thức cho vay là hoạt động đem lại lợi nhuận chủ yếu cho các NHTM. Hoạt động cho vay luôn tiềm ẩn các rủi ro bởi đây là yếu tố gắn liền với mọi hoạt động kinh doanh nói chung. Để đảm bảo cho NHTM có thể duy trì và phát triển vững chắc đòi hỏi hoạt động cho vay phải an toàn và hiệu quả. Muốn vậy, ở tất cả các nước trên thế giới đều có các quy định chặt chẽ nhằm bảo đảm an toàn trong hoạt động cho vay, trong đó đặc biệt chú trọng đến các vấn đề cho vay có bảo đảm bằng việc thế chấp tài sản.

Với mong muốn nghiên cứu về hợp đồng cho vay thuộc NHTM và thế chấp tài sản trong hoạt động của ngân hàng được phân tích thực trạng và giải pháp cho hệ thống ngân hàng Việt Nam nói chung và Ngân hàng thương mại cổ phần (NHTMCP) Hàng hải Việt Nam (Maritime Bank) nói riêng cùng với Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước (NHNN) Việt Nam thực hiện Đề án: "Cơ cấu lại hệ thống các tổ chức tín dụng giai đoạn 2011 - 2015" một cách hiệu quả nhất, lành mạnh hóa hệ thống ngân hàng đóng góp vào sự phát triển của nền kinh tế đất nước, tôi đã quyết định chọn, nghiên cứu và thực hiện báo cáo thực tập với đề tài "**Thế chấp tài sản - biện pháp đảm bảo tiền vay qua thực tiễn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam**" để thực hiện luận văn thạc sĩ Luật học.

Làm rõ các vấn đề lý luận về thế chấp tài sản như: khái niệm, đặc điểm, vai trò, thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật Việt Nam, có so sánh với pháp luật quốc tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Việc nghiên cứu các quy định của pháp luật về biện pháp bảo đảm tiền vay nói chung và thế chấp tài sản bảo đảm (TSBD) tiền vay đã được đề cập ở rất nhiều công trình nghiên cứu sách, báo, tạp chí, như: Tạp chí Ngân hàng, báo Diễn đàn doanh nghiệp, Thời báo Ngân hàng, sách chuyên khảo: "*Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng*" do TS. Lê Thu Thủy làm chủ biên, Nxb Tư pháp, 2006 - Nội dung tác giả đã đề cập một cách có hệ thống, các biện pháp bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng (TCTD), chỉ ra những thiếu sót và hướng khắc phục, hoàn thiện

pháp luật về bảo đảm tiền vay của các TCTD, có so sánh với các biện pháp bảo đảm tiền vay của các nước trên thế giới, như: Nhật Bản, Liên bang Nga, Pháp, Mỹ...; "*Hoàn thiện pháp luật về hoạt động của ngân hàng thương mại trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam*" của TS. Ngô Quốc Kỳ, Nxb Tư pháp, 2005, tác giả đã đề cập đến các hoạt động có tính chất nghiệp vụ của NHTM và pháp luật điều chỉnh của NHTM kiến nghị và đề xuất hướng hoàn thiện pháp luật về hoạt động của NHTM. Mặc dù vậy, các công trình nghiên cứu trên do thời gian nghiên cứu cách đây nhiều năm do đó không đáp ứng được tính thực tiễn. Mặt khác, nhu cầu về vốn của khách hàng vay ngày càng tăng, nhu cầu mở rộng cho vay của các NHTM luôn đòi hỏi tính an toàn, hiệu quả, tính cạnh tranh trong xu thế hội nhập giữa các ngân hàng.

Do đó, việc nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng vấn đề lý luận và thực tiễn tại một ngân hàng cụ thể có ý nghĩa rất lớn.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu đề tài: Các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay của NHTM ở Việt Nam, thực tiễn áp dụng tại NHTMCP Hàng hải Việt Nam và mối quan hệ về thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay với các quy định khác về bảo đảm tiền vay.

4. Mục đích nghiên cứu

Làm rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn của pháp luật về thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay của NHTM và thực tiễn áp dụng tại NHTMCP Hàng hải Việt Nam: khái niệm, đặc điểm, thực tiễn áp dụng, từ đó chỉ ra những bất cập của pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay của NHTM và đưa ra một số giải pháp kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay của NHTM cũng như đối với NHTMCP Hàng hải Việt Nam.

5. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình nghiên cứu, dựa trên nền tảng của phép duy vật biện chứng, duy vật lịch sử, tác giả sử dụng các phương pháp sau:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp các quy định của pháp luật.

- Phương pháp so sánh pháp luật: so sánh các quy định của pháp luật trước đây và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Phương pháp thống kê.

Luận văn được trình bày theo cách thức truyền thống: Lý luận - thực trạng - giải pháp. Từ đó làm sáng tỏ vấn đề.

6. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục các 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 đảm bảo tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay.

Chương 2: Thực tiễn áp dụng pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam.

Chương 3: Các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA KHÁCH HÀNG VAY

1.1 . Khái quát về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản

1.1.1.1. Khái niệm

Qua phân tích, tác giả luận văn đưa ra khái niệm: *Bảo đảm tiền vay bằng tài sản là loại bảo đảm tiền vay, theo đó nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay được cam kết bảo đảm thực hiện bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba. Trong trường hợp khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bên bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì TSBD tiền vay sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho TCTD.*

1.1.1.2. Đặc điểm của biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản

- Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản tồn tại bên cạnh nghĩa vụ mà nó bảo đảm (nghĩa vụ chính) với tính chất là nghĩa vụ phụ.

- Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản đều có mục đích nhằm nâng cao trách nhiệm của các bên trong quan hệ nghĩa vụ (TCTD và khách hàng vay vốn).

- Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản là các biện pháp mang tính dự phòng.

- Phạm vi bảo đảm không vượt quá phạm vi nghĩa vụ đã được xác định trong nội dung quan hệ chính, trừ trường hợp do các thỏa thuận.

- Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản được áp dụng trên cơ sở thỏa thuận của các bên, được thiết lập trong phạm vi các biện pháp được pháp luật quy định.

- Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ chính chỉ bị xử lý khi có hành vi vi phạm nghĩa vụ chính.

1.1.1.3. Phân loại các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản

- Cầm cố, thế chấp tài sản của khách hàng;
- Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba.

1.1.2. Sự cần thiết phải có bảo đảm tiền vay trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

Trên thực tế, hầu hết các khoản cho vay của NHTM đều có bảo đảm. Bên cạnh việc tối đa hóa lợi nhuận, tính cạnh tranh thì yêu cầu đảm bảo an toàn (gồm có an toàn thanh khoản, an toàn tín dụng và các an toàn khác...) luôn được đặt lên hàng đầu, bởi “ngân hàng luôn kinh doanh tiền của người khác” (quan điểm của các nhà ngân hàng Anh), bởi trên thực tế vốn chủ sở hữu của ngân hàng thường chiếm một phần rất nhỏ (10%) mà thôi. Nguồn vốn của NHTM chủ yếu từ vốn huy động (huy động từ tiền gửi và vốn huy động thông qua phát hành các giấy tờ có giá), vốn đi vay (vốn vay của TCTD khác và vốn vay của Ngân hàng trung ương) và nguồn vốn khác. Vì vậy, sự an toàn của toàn hệ thống cũng như của riêng một NHTM luôn được giám sát bởi các cá nhân, Chính phủ, NHNN và các nhà quản trị tại ngân hàng chuyên nghiệp.

1.1.3. Khái niệm, đặc điểm bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách vay

1.1.3.1. Khái niệm về thế chấp tài sản của khách hàng vay

Theo quy định của Điều 342 Bộ luật dân sự 2005: “*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*”. Như vậy, thế chấp tài sản là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ do hai bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

1.1.3.2. Đặc điểm của biện pháp thế chấp tài sản

- Thế chấp tài sản là bảo đảm đối vật, quyền của bên nhận thế chấp tài sản được xác định là tập hợp quyền đối với tài sản (bất động sản) cụ thể thuộc sở hữu của người khác.

- Thế chấp tài sản là biện pháp vừa có mục đích nâng cao trách nhiệm của bên có nghĩa vụ trong việc thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa của mình, vừa có mục đích giúp cho bên có quyền có thể kiểm soát tài sản để trong trường hợp cần thì yêu cầu bên biên bán đấu giá hoặc áp dụng phương thức xử lý khác đối với tài sản nhằm thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm.

- Thế chấp tài sản là nghĩa vụ phụ bên cạnh nghĩa vụ chính, đồng thời là biện pháp bảo đảm phát sinh từ nghĩa vụ chính.

- Thế chấp tài sản là nghĩa vụ mang tính chất phụ thuộc vào nghĩa vụ chính. Sự phụ thuộc thể hiện ở chỗ: thế chấp tài sản chỉ được áp dụng để đảm bảo nghĩa vụ chính nếu nghĩa vụ chính đó có hiệu lực.

- Phạm vi bảo đảm của biện pháp thế chấp tài sản là toàn bộ nghĩa vụ (kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại) khi các bên không có thỏa thuận và pháp luật không quy định khác, nhưng cũng có thể chỉ là một phần nghĩa vụ.

- Biện pháp xử lý tài sản thế chấp chỉ áp dụng khi nghĩa vụ chính bị vi phạm.

- Biện pháp thế chấp tài sản phần lớn phát sinh trên cơ sở sự thỏa thuận của các bên nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ chính (có thể nghĩa vụ hợp đồng và cũng có thể nghĩa vụ ngoài hợp đồng).

- Theo nguyên tắc chung, bất động sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận, bất động sản thế chấp có thể giao

cho bên nhận thế chấp hoặc người thứ ba giữ (Khoản 2, Điều 346 Bộ luật dân sự 2005).

1.2. Thực trạng pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay ở Việt Nam

1.2.1. Các điều kiện đối với tài sản thế chấp của khách hàng vay

1.2.1.1. Tài sản thế chấp

Theo quy định tại Điều 3.2.2 Bộ Luật dân sự 2005 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/2006 hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự 2005 về các giao dịch bảo đảm, tài sản thế chấp bao gồm:

- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó, các tài sản gắn liền với đất.

- Quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế chấp.

Theo quy định của khoản 2 Điều 110, khoản 7 Điều 113, khoản 3 Điều 119, khoản 2 Điều 120 Luật đất đai 2003 thì tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại các TCTD được phép hoạt động tại Việt Nam.

- Trong trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản có vật phụ thì vật phụ cũng thuộc tài sản thế chấp. Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ thì vật phụ chỉ thuộc tài sản thế chấp nếu các bên có thỏa thuận. Khi xác định tài sản thế chấp các NHTM cần thỏa thuận với khách hàng về việc lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp nếu pháp luật không có quy định khác.

- Tài sản theo quy định của pháp luật, như: Hoa lợi, lợi tức, khoản tiền bảo hiểm và các quyền phát sinh từ bất động sản thế chấp thuộc tài sản thế chấp, nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

- Tàu biển theo quy định của Bộ luật Hàng hải Việt Nam, tàu bay theo quy định của luật hàng không dân dụng Việt Nam trong trường hợp được thế chấp.

- Tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

- Các quyền tài sản hình thành trong tương lai cũng được dùng để thế chấp.

1.2.1.2. Các điều kiện đối với tài sản thế chấp

- Tài sản thế chấp thuộc quyền quản lý, quyền sở hữu, sử dụng của khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh tại thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm.

- Tài sản thế chấp phải là tài sản được phép giao dịch. Tài sản thế chấp phải được phép giao dịch hoặc không bị cấm mua bán, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.

- Tài sản thế chấp không có tranh chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, với điều kiện này ngân hàng yêu cầu bên thế chấp (khách hàng vay, bên bảo lãnh cam kết bằng văn bản về việc tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng, hoặc quyền quản lý tài sản đó và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình).

- Bên thế chấp phải mua bảo hiểm đối với tài sản thế chấp nếu pháp luật có quy định. Đối với các loại TSBĐ mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì ngân hàng yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh xuất trình hợp đồng mua bảo hiểm trong suốt thời hạn bảo đảm tiền vay. Trường hợp khoản vay có thời hạn dài, khách hàng vay và bên bảo lãnh có thể xuất trình hợp đồng mua bảo hiểm có thời hạn ngắn hơn song phải có cam kết bằng văn bản về việc tiếp tục mua bảo hiểm trong thời gian tiếp theo cho đến khi hết thời hạn đảm bảo.

1.2.2. Chủ thể tham gia thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay (quyền và nghĩa vụ)

1.2.2.1. Bên thế chấp

Bên thế chấp là khách hàng vay trực tiếp - người dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ của khách hàng vay. Trong phạm vi luận văn chỉ nghiên cứu bên thế chấp là khách hàng vay trực tiếp.

Bên thế chấp là khách hàng vay bao gồm: cá nhân, tổ chức Việt Nam hoặc nước ngoài, phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện cơ bản như:

- Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Sử dụng vốn vay phải hợp pháp.
- Có khả năng tài chính và đảm bảo trả nợ đúng hạn (theo hợp đồng tín dụng đã ký kết).
- Có dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khả thi và có hiệu quả; hoặc có dự án đầu tư, phương án phục vụ đời sống khả thi và phù hợp với quy định của pháp luật.
- Thực hiện các quy định về bảo đảm tiền vay theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của NHNN Việt Nam.

1.2.2.2. Bên nhận thế chấp

Bên nhận thế chấp là các TCTD, trong đó NHTM là loại hình TCTD chủ yếu. Trong phạm vi luận văn tác giả chỉ đề cập đến loại hình TCTD cơ bản đó là NHTM.

Cả nước hiện có: 04 NHTM nhà nước, 37 NHTMCP, 06 ngân hàng liên doanh, 44 chi nhánh ngân hàng nước ngoài, 05 ngân hàng 100% vốn nước ngoài tại Việt Nam, 02 ngân hàng chính sách.

Như vậy, bên nhận thế chấp là các NHTM được phép hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.

1.2.3. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay

Việc thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký (Điều 343 Bộ luật dân sự 2005).

Văn bản thế chấp tài sản của khách hàng vay có thể được lập riêng hoặc ghép với hợp đồng chính - hợp đồng tín dụng. Nếu việc thế chấp tài sản được ghi trong hợp đồng cho vay vốn thì đương nhiên những điều khoản về thế chấp là những điều khoản cấu thành của hợp đồng tín dụng. Nếu việc thế chấp tài sản được lập thành văn bản độc lập thì đó là hợp đồng phụ của hợp đồng chính - hợp đồng tín dụng. Trong cả hai trường hợp trên, hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản phụ thuộc vào hiệu lực của nghĩa vụ chính được đảm bảo - nghĩa vụ vay vốn giữa NHTM và khách hàng vay.

1.2.4. Hiệu lực của hợp đồng thế chấp

1.2.4.1 Yêu cầu về công chứng, xác nhận hợp đồng thế chấp

Việc thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính; trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự.

1.2.4.2 Yêu cầu về đăng ký thế chấp

Điều 323 Bộ luật Dân sự về đăng ký giao dịch bảo đảm quy định giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm được quy định tại khoản 1 Điều 318 của Bộ luật này. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp pháp luật có quy định. Trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký.

1.2.5. Xử lý tài sản thế chấp của khách hàng vay

1.2.5.1. Thời điểm xử lý tài sản thế chấp của khách hàng vay

Điều 355 Bộ luật Dân sự 2005 quy định xử lý tài sản thế chấp: “*Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật này.*”

Tổ chức tín dụng và khách hàng vay có quyền quyết định thời điểm xử lý tài sản thế chấp, nhưng không được trước bảy ngày đối với động sản hoặc mười lăm ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý TSBD.

1.2.5.2. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp

Khách hàng vay phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng khi đến hạn thanh toán hoặc trả nợ trước hạn theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp đến hạn trả nợ khách hàng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng thì bên bảo lãnh có nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay. Trường hợp khách hàng vay và bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì TSBD được mang ra xử lý để thu hồi nợ.

Việc xử lý tài sản thế chấp phải tuân theo các nguyên tắc sau đây:

- Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của các bên; nếu không có thoả thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu không có thoả thuận hoặc không thoả thuận được thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Việc xử lý TSBĐ phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định của pháp luật.

- Người xử lý TSBĐ (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thoả thuận khác.

- Việc xử lý TSBĐ để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận bảo đảm.

- Trong trường hợp TSBĐ là quyền sử dụng đất, nhà ở thì tổ chức, cá nhân mua TSBĐ hoặc nhận chính TSBĐ để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm phải thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì chỉ được hưởng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở.

1.2.5.3. Phương thức xử lý tài sản thế chấp của khách hàng vay

Các phương thức xử lý TSBĐ theo thoả thuận:

- Bán TSBĐ.

- Bên nhận bảo đảm nhận chính TSBĐ để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.

- Bên nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ.

- Phương thức khác do các bên thoả thuận.

(Điều 59 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm).

1.2.6. Giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay

1.2.6.1. Thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản thế chấp

Thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản thế chấp: Thứ tự của việc thanh toán thu nợ như sau:

- Các chi phí cần thiết phải thanh toán: danh sách các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp: chi phí bảo quản chi phí quản lý, chi phí định giá, quảng cáo, bán tài sản, niêm yết, thông báo công khai về việc bán tài sản, vận chuyển tài sản, tiền hoa hồng, chi phí, lệ phí bán đấu giá, chi phí cho việc làm thủ tục liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng (nếu có), cũng như các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp. Yêu cầu chi phí này phải có hóa đơn, chứng từ theo quy định của Bộ Tài chính.

- Thuế và các khoản phí nộp ngân sách (nếu có);

- Các khoản nợ gốc, lãi, phạt chậm trả tính đến ngày bên thế chấp hoặc bên giữ tài sản thế chấp giao tài sản thế chấp cho ngân hàng để xử lý.

Trong hoạt động của các NHTM, việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ không phải là mong muốn của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp... Đây chỉ là phương án dự phòng trong trường hợp khách hàng vay không trả được nợ hoặc trả không đủ số tiền vay theo thoả thuận đã cam kết giữa các bên. Khi xảy ra sự kiện khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tài sản thế chấp buộc phải xử lý để thu hồi khoản nợ vay.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, cũng như thoả thuận giữa các bên có thể thoả thuận giữ nguyên về cách thức xử lý TSBĐ, thông qua tổ chức trung gian (đấu giá công ty mua bán nợ, công ty thuê mua tài chính) hoặc khởi kiện thông qua Tòa án...Việc quy định cách thức xử lý khi có tranh chấp xảy ra vừa tạo được tính chủ động cho các bên được quyền thoả thuận, mặt khác, quy định đa dạng hóa các phương thức xử lý để các bên có

thể lựa chọn, ngoài ra còn tạo điều kiện cho thị trường vốn được lưu thông (thanh khoản) kích thích sự phát triển của thị trường tín dụng ngân hàng.

1.2.6.2 Chấm dứt thế chấp

Việc thế chấp tài sản có thể được hủy bỏ theo thỏa thuận giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp (nếu pháp luật không có quy định khác).

Thông thường việc thế chấp chấm dứt khi các nghĩa vụ bảo đảm được hoàn thành.

Chương 2

THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA KHÁCH HÀNG VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN HÀNG HẢI VIỆT NAM (MARITIME BANK)

2.1 Giới thiệu về Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam và hoạt động bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay

2.1.1 Giới thiệu về Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam

Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (Maritime Bank) chính thức thành lập theo giấy phép số 0001/NH-GP ngày 08/06/1991 của Thống đốc NHNN Việt Nam. Ngày 12/07/1991, Maritime Bank chính thức khai trương và đi vào hoạt động tại Thành phố Cảng Hải Phòng, ngay sau khi Pháp lệnh về NHTM, Hợp tác xã Tín dụng và Công ty Tài chính có hiệu lực. Khi đó, những cuộc tranh luận về mô hình ngân hàng cổ phần còn chưa ngã ngũ và Maritime Bank đã trở thành một trong những NHTMCP đầu tiên tại Việt Nam. Đó là kết quả có được từ sức mạnh tập thể và ý thức đổi mới của các cổ đông sáng lập: Cục Hàng hải Việt Nam, Tổng Công ty Bưu chính Viễn thông Việt Nam, Cục Hàng không Dân dụng Việt Nam...

Ban đầu, Maritime Bank chỉ có 24 cổ đông, vốn điều lệ 40 tỷ đồng và một vài chi nhánh tại các tỉnh thành lớn như Hải Phòng, Hà Nội, Quảng Ninh, TP HCM. Có thể nói, sự ra đời của Maritime Bank tại thời điểm đầu thập niên 90 của thế kỷ XX đã góp phần tạo nên bước đột phá quan trọng trong quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế Việt Nam.

Nhìn lại chặng đường phát triển thì năm 1997 - 2000 là giai đoạn thử thách, cam go nhất của Maritime Bank. Do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ châu Á, Ngân hàng đã gặp rất nhiều khó khăn. Tuy vậy, bằng nội lực và bản lĩnh của mình, Maritime Bank đã dần lấy lại trạng thái cân bằng và phát triển mạnh mẽ từ năm 2005.

Đến nay, Maritime Bank đã trở thành một NHTMCP phát triển mạnh, bền vững và tạo được niềm tin đối với khách hàng. Vốn điều lệ của Maritime Bank là 8.000 tỷ VNĐ và tổng tài sản đạt gần 110.000 tỷ VNĐ. Mạng lưới hoạt động không ngừng được mở rộng từ 16 điểm giao dịch năm 2005, hiện nay đã lên đến gần 230 điểm giao dịch trên toàn quốc.

Cùng với quyết định thay đổi toàn diện, từ định hướng kinh doanh, hình ảnh thương hiệu, thiết kế không gian giao dịch tới phương thức tiếp cận khách hàng... đến nay, Maritime Bank đang được nhận định là một Ngân hàng có sắc diện mới mẻ, đường hướng hoạt động táo bạo và mô hình giao dịch chuyên nghiệp, hiện đại nhất Việt Nam.

2.1.2. Hoạt động bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam.

Do đặc điểm về khu vực địa lý là trung tâm Hà Nội, nơi tập trung nhiều các doanh nghiệp nên đối tượng khách hàng của Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB) vô cùng đa dạng bao gồm các doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp Nhà nước, Công ty trách nhiệm hữu hạn, Công ty cổ phần, hợp tác xã và tổ sản xuất, Công ty liên doanh ... Tuy nhiên, hoạt động tín dụng của MSB thường tập trung chủ yếu vào khu vực kinh tế ngoài quốc doanh nơi mà sự phức tạp và rủi ro luôn tiềm ẩn trong hoạt động kinh doanh. Vì vậy hình thức bảo đảm tiền vay tại MSB chủ yếu bằng hình thức cầm cố và thế chấp, chủ yếu là cầm cố bằng sổ tiết kiệm tại chính ngân hàng và hình thức thế chấp tài sản (chủ yếu là nhà ở, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị, TSCĐ).

2.2. Những vấn đề đặt ra từ thực tiễn áp dụng pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay tại ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam

2.2.1. Về điều kiện đối với tài sản bảo đảm

Có thể chia điều kiện cấp tín dụng có TSBĐ thành 2 nhóm:

- Nhóm điều kiện cần là khách hàng cũng như phương án vay đã được Ngân hàng cho vay (NHCV) thẩm định và đánh giá là đáp ứng được các điều kiện về: tính cách người vay (Character); năng lực tài chính, khả năng trả nợ (Capacity); dòng tiền (Cash Flow); điều kiện môi trường (Conditions).

- Nhóm điều kiện đủ gồm tài sản thế chấp món vay (Collateral) và sự kiểm soát (Control).

2.2.2. Về chủ thể

2.2.2.1. Khách hàng vay vốn

Điều 106 về “Hộ gia đình”, Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.*”

Muốn xác định được Hộ gia đình có đủ điều kiện để tham gia các giao dịch dân sự một cách hợp pháp và phải chịu trách nhiệm hay không, thì việc quan trọng nhất là phải xác định được các thành viên của Hộ gia đình. Đáng tiếc, vấn đề mấu chốt này lại là một điều thách đố, nguy hiểm và nhức nhối trên thực tế, vì không có căn cứ pháp lý để khẳng định những người nào là thành viên của Hộ gia đình.

2.2.2.2. Về Quyền của bên thế chấp và Quyền của bên nhận thế chấp

Khoản 3 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005 quy định bên thế chấp tài sản - Khách hàng vay vốn có nghĩa vụ phải thông báo cho bên nhận thế chấp - NHTM về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp; phải bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; phải áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp, nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị; không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, quy định BLDS 2005 không đưa ra được giải pháp pháp lý cụ thể, rõ ràng, hợp lý cho bên nhận thế chấp (NHTM) trong trường hợp bên thế chấp - khách hàng vay vốn vi phạm các nghĩa vụ đã được pháp luật quy định. Như, bên nhận thế chấp (NHTM) có quyền yêu cầu bồi

thường thiệt hại không? Có quyền yêu cầu khách hàng vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn không? Có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không?

Chương 3

CÁC GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA KHÁCH HÀNG VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN HÀNG HẢI VIỆT NAM

3.1. Cơ sở để hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay

- Xuất phát từ những bất cập trong thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản của khách hàng vay trong hoạt động cho vay của NHTM tại Việt Nam.

- Xuất phát từ những yêu cầu của hội nhập kinh tế quốc tế trong lĩnh vực ngân hàng đã và đang diễn ra.

- Chủ trương, chính sách và đường lối của Đảng, Nhà nước trong đó chú trọng tới việc hoàn thiện pháp luật về cho vay và thế chấp tài sản của khách hàng vay trong hoạt động cho vay của NHTM.

3.1.3.2. Một số định hướng hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay

- Pháp luật cần đề cao tính độc lập, tự chủ, tự do thỏa thuận, tính tự quyết định và tự chịu trách nhiệm về các quyết định của mỗi chủ thể kinh tế khi tham gia giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản của khách hàng vay.

- Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng tài sản thế chấp của khách hàng vay phải dựa trên một cơ chế bảo đảm đáp ứng được nguyện vọng chính đáng của các NHTM cũng như lợi ích hợp pháp của khách hàng vay trong việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp theo phương thức thông thường, đồng thời đảm bảo điều chỉnh hợp lý quyền,

nghĩa vụ của người thứ ba xuất hiện trong quan hệ thế chấp giữa NHTM và khách hàng vay.

- Các quy định liên quan đến việc thế chấp tài sản cần xác định rõ các điều kiện để khách hàng dễ dàng tiếp cận được vốn vay, cần được sửa đổi, hoàn thiện trên cơ sở quy định công khai, minh bạch cụ thể các tiêu chuẩn để khách hàng dễ tiếp cận với các nguồn vốn của NHTM.

- Pháp luật về thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay của NHTM phải bảo đảm tính đồng bộ với các văn bản pháp luật.

- Pháp luật về thế chấp tài sản cần được sửa đổi theo hướng phù hợp với thông lệ quốc tế trong hoạt động ngân hàng.

3.3. Các giải pháp cụ thể về pháp luật thế chấp tài sản của khách hàng vay ở Việt Nam

3.3.1. Pháp luật hiện hành còn thiếu các quy định về việc bên nào giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp là phương tiện vận tải

Theo quy định của pháp luật hiện hành về thế chấp thì khi thế chấp tài sản, bên thế chấp phải giao giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản cho bên nhận thế chấp. Mục đích của những quy định này vừa nhằm ngăn ngừa bên thế chấp tiếp tục dùng khối tài sản đó để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ khác hoặc bán, chuyển nhượng trên thị trường mà không được sự chấp thuận của bên nhận thế chấp.

3.3.2. Về thế chấp xe ô tô

Khi bên nhận thế chấp không giữ Giấy chứng nhận đăng ký xe, bên nhận thế chấp xe ô tô dễ dàng bán, gán nợ, cầm cố, thế chấp,... xe ô tô đã được thế chấp hợp pháp, vì họ giữ cả xe và Giấy chứng nhận đăng ký xe.

Tuy pháp luật vẫn bảo vệ quyền của bên nhận thế chấp, tuy nhiên đối mặt với rủi ro quá cao, vì tài sản thế chấp là phương tiện di chuyển khắp nơi trên cả nước, nên không dễ theo dõi, quản lý, nhất là ước tính có thể lên đến 40-50% số xe đang lưu hành được mua bán trao tay, không làm thủ tục sang tên.

Việc này làm cho các ngân hàng sẽ hạn chế tối đa việc nhận thế chấp xe ô tô, dẫn đến khó khăn cho giao dịch vay vốn phát triển sản xuất, kinh doanh.

Kiến nghị giải pháp: Sửa đổi Nghị định số 163/2006/NĐ-CP theo hướng, cho phép các TCTD được giữ (như Nghị định số 178/2000/NĐ-CP trước đây) hoặc cơ quan đăng ký thế chấp giữ hoặc đánh dấu trên Giấy chứng nhận để bên thứ ba nhận biết được rõ ràng việc xe ô tô đang được sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ dân sự.

3.3.3. Quy định của pháp luật hiện hành về công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thiếu tính đồng nhất và đồng bộ

Theo quy định của Luật đất đai năm 2003, Khoản 1 điều 130: “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước, trường hợp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”. Căn cứ vào quy định này hộ gia đình, cá nhân khi làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thường có yêu cầu chứng thực hợp đồng thế chấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Trong quá trình áp dụng các quy định này, một số bất cập nảy sinh đó là do trình độ cán bộ phụ trách pháp luật cấp xã còn rất hạn chế, và không có kinh nghiệm, do đó việc kiểm tra, xem xét, đối chiếu nội dung của hợp đồng thế chấp so với quy định của pháp luật thường rất khó khăn và rất nhiều thời gian nếu được làm tại các phòng công chứng.

Nếu theo quy định của Luật Đất đai 2003 một mặt sẽ tạo ra sự bất bình đẳng giữa các phòng công chứng nhà nước và các văn phòng công chứng, mặt khác gây khó khăn cho các bên trong việc hoàn tất việc thực hiện thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng bởi căn cứ Luật Đất đai 2003 quy định, thì một số văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở một số địa phương đã từ chối thực hiện đăng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng bởi văn phòng công chứng vì lý do hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chưa được công chứng/chứng thực theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 (xảy ra các quy định thiếu thống nhất trên là vì Luật Công chứng 2006 được ban hành sau Luật Đất đai 2003, các cơ quan nhà nước có

thẩm quyền chưa kịp sửa đổi các quy định liên quan của Luật Đất đai năm 2003 đã gây khó khăn không ít cho các bên tham gia giao kết hợp đồng).

3.3.4. Yêu cầu về việc đăng ký giao dịch bảo đảm cần phải tập trung thống nhất.

Thực tế hiện nay, giữa các cơ quan có thẩm quyền trong việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm chưa xây dựng được một hệ thống cơ sở dữ liệu để chia sẻ thông tin từ hệ thống thông tin của mình (đối với các loại tài sản cầm cố, thế chấp: về thực trạng pháp lý, cũng như các vấn đề liên quan khác).

Do đó, việc áp dụng các thành tựu trong lĩnh vực công nghệ thông tin trong việc đăng ký giao dịch bảo đảm là cấp thiết, tức là phải có một trung tâm đầu mối tập trung và quản lý thống nhất mọi dữ liệu về giao dịch bảo đảm trên phạm vi toàn quốc. Đồng thời đảm bảo việc các tổ chức, cá nhân đã đăng ký được tra soát các thông tin trực tuyến về giao dịch bảo đảm.

3.3.5. Về thế chấp hàng hoá luân chuyển

Sửa đổi Bộ luật Dân sự và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP theo hướng, quy định rõ việc giải quyết hậu quả pháp lý (quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp và bên thứ ba) đối với việc bên thế chấp bán tài sản thế chấp trái với thoả thuận với bên nhận thế chấp trong hai trường hợp có và không có đăng ký giao dịch thế chấp.

3.3.6. Về thế chấp nhà ở

Sửa đổi Luật Nhà ở năm 2005 theo hướng, không quy định giá trị nhà ở phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ bảo đảm và không hạn chế việc chỉ được thế chấp tại một TCTD, đồng thời diễn đạt rõ để tránh cách hiểu rằng chỉ được thế chấp nhà ở tại TCTD. Trước mắt, đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích luật để hoá giải cách hiểu rất vô lý: Chỉ được thế chấp nhà ở tại TCTD.

3.3.7. Về việc thế chấp bất động sản không kèm theo đất và ngược lại

Bất động sản trên đất và đất là một khối tài sản chung, không thể tách rời. Nếu chỉ thế chấp một thứ, tài sản kia không thế chấp, vô cùng khó khăn trong xử lý, đặc biệt là trường hợp thế chấp ở các nơi khác nhau.

Pháp luật cho phép thế chấp quyền sử dụng đất riêng và tài sản trên đất riêng. Khoản 2, Điều 716 “Phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất”: 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 thoả thuận.” Trên cơ sở đó, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP đã quy định rõ việc chỉ thế chấp quyền sử dụng đất hoặc chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự theo hướng, quy định rõ trường hợp nào được nhận thế chấp riêng và tài sản gắn liền với đất riêng (chẳng hạn một trong hai loại không được thế chấp như trong trường hợp quyền sử dụng đất không được phép thế chấp hoặc công trình xây dựng trái phép). Các trường hợp còn lại, thì việc thế chấp bất động sản phải gắn liền với đất và ngược lại.

3.3.8. Về thế chấp quyền sử dụng đất

Rất khó khăn trong việc phân biệt trường hợp nào thì được phép thế chấp đối với đất nhận chuyển nhượng, đất giao, đất thuê, nhất là đối với đất thuộc quyền sử dụng của các tổ chức. Và trong một số trường hợp, chỉ được thế chấp để vay vốn sản xuất, kinh doanh, chứ không được thế chấp để bảo đảm những nghĩa vụ khác trong hoặc phi sản xuất, kinh doanh.

Sửa đổi Luật Đất đai năm 2003 theo hướng, tổ chức kinh tế không chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại TCTD được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh; cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất không chỉ có quyền thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn sản xuất, kinh doanh, mà được thế chấp cho mọi tổ chức, cá nhân và để bảo đảm cho mọi nghĩa vụ dân sự.

3.3.9. Về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai

Hiện nay, trừ quyền sử dụng đất, còn nhà ở và các bất động sản khác, tuy đã hiện hữu từ nhiều năm, nhưng vẫn có thể được xác định là tài sản hình thành trong tương lai. Đặc biệt là ngay cả tài sản chưa hề hình thành trên thực tế vẫn được coi là tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ.

Ngoài ra, đều được coi là tài sản hình thành trong tương lai, nhưng nhà ở đang xây dựng, thì được thế chấp, mua bán, còn khi đã xây xong và bàn giao đưa vào sử dụng, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, thì lại không được phép thế chấp, mua bán.

Chưa có tài sản hiện hữu thì việc bảo đảm không còn ý nghĩa thực tiễn, còn tương lai thì có thể có và có thể không có TSBD.

Kiến nghị sửa đổi Bộ luật Dân sự và các đạo luật liên quan theo hướng, loại bỏ tài sản hình thành trong tương lai chưa hiện hữu ra khỏi các loại tài sản được cầm cố, thế chấp; đồng thời không gọi các bất động sản đã hình thành là tài sản hình thành trong tương lai (cần cho phép thế chấp bất động sản chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu). Chỉ nên ghi nhận cam kết hứa hẹn thế chấp tài sản hình thành trong tương lai. Tài sản hình thành đến đâu thì mới có giá trị bảo đảm và được thế chấp đến đó.

3.3.10. Về tài sản bảo đảm của hộ gia đình

Tài sản bảo đảm của hộ gia đình theo quy định phải được tất cả các thành viên trong hộ gia đình đồng ý bằng văn bản. Tuy nhiên, việc xác định thế nào là thành viên của hộ gia đình là điều rất khó khăn, vì hoàn toàn không có cơ sở pháp lý. Nguy cơ hợp đồng thế chấp (đã được công chứng và đăng ký thế chấp) bị vô hiệu là rất lớn.

Kiến nghị sửa đổi Bộ luật Dân sự năm 2005 theo hướng, loại bỏ chủ thể hộ gia đình ra khỏi chủ thể của Bộ luật Dân sự. Đồng thời sửa Luật Đất đai theo hướng, phải ghi rõ tên của tất cả các thành viên có quyền sử dụng (sở hữu) đất, thay vì ghi hộ gia đình.

Trường hợp có một số thành viên trong hộ gia đình không ký tên trong hợp đồng thế chấp thì hợp đồng thế chấp chỉ vô hiệu một phần.

3.4. Một số kiến nghị đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam

Tăng cường công tác huy động đối với kỳ hạn dài là giải pháp mà MSB nên chú trọng trong thời gian tới. Nguồn vốn huy động có kỳ hạn dài sẽ giúp MSB hạn chế được những rủi ro kỳ hạn khi cho vay đầu tư BĐS, hạn chế sự thiếu hụt thanh khoản và sự phụ thuộc vào thị trường liên ngân hàng, chủ động trong hoạt động và thực hiện các mục tiêu kinh doanh.

MSB cần có qui định và thực hiện nghiêm túc việc đánh giá lại giá trị TSBD, ít nhất phải 3 tháng/lần, trường hợp giá BĐS biến động bất thường có thể làm ảnh hưởng đến việc đảm bảo của khoản vay thì phải đánh giá liên tục, yêu cầu khách hàng bổ sung TSBD và/hoặc trả nợ trước hạn tương ứng với giá trị tài sản bị giảm sút sau khi đánh giá lại và trích lập dự phòng rủi ro đầy đủ.

KẾT LUẬN

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, các NHTM ngày càng chứng minh vai trò quan trọng của mình trong mối quan hệ với tất cả các ngành khác. Tuy nhiên chất lượng hoạt động tín dụng của các NHTM còn chưa cao đang là mối quan tâm không những chỉ với các cấp lãnh đạo, các giới quản lý và điều hành của hệ thống ngân hàng mà còn là mối quan tâm của xã hội. Có rất nhiều giải pháp được đưa ra để nâng cao chất lượng hoạt động tín dụng và vấn đề hiệu quả bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố - thế chấp cũng góp một phần không nhỏ giúp các NHTM bảo toàn được các nguồn vốn của mình; hoạt động kinh doanh tốt hơn.

Hoạt động thế chấp đã có rất nhiều văn bản hướng dẫn nhưng các văn bản chưa đồng bộ, còn chồng chéo lên nhau, thiếu hoàn chỉnh; có thể coi là "mới mà chưa có mới". Còn rất nhiều tranh cãi về vấn đề này trong các báo cáo, tạp chí ngân hàng - tài chính thời gian qua và cả hiện nay nữa. Chính vì lẽ đó em đã mạnh dạn đi sâu nghiên cứu, suy nghĩ hy vọng góp phần vào việc hoàn thiện công tác đảm bảo tiền vay bằng thế chấp tài sản và thực tế tại NHTMCP Hàng hải Việt Nam. Nội dung làm rõ những vấn đề cơ bản về nghiệp vụ cho vay của NHTM, về tài sản thế chấp và vai trò của biện pháp bảo đảm này; thực trạng tình hình bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay tại NHTMCP Hàng hải Việt Nam nhằm khẳng định vị trí, vai trò của tài sản thế chấp trong hoạt động ngân hàng, từ đó đưa ra giải pháp và kiến nghị để giải quyết những khó khăn vướng mắc mà NHTMCP Hàng hải Việt Nam đang gặp phải. Những giải pháp và kiến nghị chủ yếu nhằm tạo môi trường pháp lý thuận lợi cho ngân hàng trong việc cho vay có bảo đảm bằng thế chấp tài sản của khách hàng vay; và những công việc về sau như xử lý chúng; bổ sung và hoàn thiện cơ chế thích hợp về bảo đảm tiền vay, cơ chế xử lý tài sản cố định, cố định thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, cho phép ngân hàng xử lý về sau được thuận lợi, dễ dàng, công việc này liên quan đến nhiều vấn đề về cơ chế, chính sách,... do vậy đòi hỏi phải có sự quan tâm và đầy đủ đúng mức của Chính phủ, NHNN và các ban ngành khác.

Do khả năng nghiên cứu và những kiến thức thực tế còn nhiều hạn chế nên luận văn không tránh khỏi những thiếu sót. Em kính mong nhận được sự góp ý, chỉ bảo của các thầy cô giáo, các nhà chuyên môn và tất cả những ai quan tâm đến vấn đề này để luận văn của em được hoàn thiện hơn.