

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



HOÀNG BÁ LỢI

**PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY THỂ CHẤP BẰNG QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI,
QUA THỰC TIỄN TẠI NGÂN HÀNG ĐÔNG Á
CHI NHÁNH THỪA THIÊN HUẾ**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Ngọc Kiên**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa về lý luận và thực tiễn của luận văn	5
7. Kết cấu luận văn.....	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY THẾ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....	6
1.1. Khái quát về hoạt động cho vay thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	6
1.1.1. Khái niệm hoạt động cho vay thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	6
1.1.2. Đặc điểm của hoạt động cho vay thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	6
1.1.3. Nguyên tắc cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	7
1.1.4. Vai trò của cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	7
1.2. Khái quát pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	8
1.2.1. Khái niệm pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	8
1.2.2. Nguồn luật điều chỉnh về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	8
1.2.3. Nội dung pháp luật điều chỉnh về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	8
1.2.4. Các yếu tố tác động đến pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	10
Tiểu kết Chương 1.....	10
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY THẾ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐÔNG Á CHI NHÁNH THỪA THIÊN HUẾ	11
2.1. Thực trạng pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	11
2.1.1. Quy định về điều kiện, chủ thể vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	11

2.1.2. Quy định về trình tự thủ tục cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	13
2.1.3. Quy định về hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại	13
2.1.4. Quy định về giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình cho vay của ngân hàng thương mại.....	15
2.1.5. Quy định về xử lý tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	15
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.....	15
2.2.1. Tổng quan về ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Thừa Thiên Huế .	15
2.2.2. Quy định cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế	17
2.2.3. Những kết quả đạt được	17
2.2.4. Những tồn tại, vướng mắc.....	18
Tiểu kết Chương 2	20
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY THẾ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....	21
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	21
3.1.1. Xuất phát từ yêu cầu cần mở rộng, nâng cao hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại tại Việt Nam	21
3.1.2. Xuất phát từ xu thế hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam	21
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	21
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.....	22
3.3.1. Nhóm giải pháp chung	22
3.3.2. Nhóm giải pháp cụ thể cho ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.....	23
Tiểu kết Chương 3	23
KẾT LUẬN	24
TÀI LIỆU THAM KHẢO	24

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

NHNN	Ngân hàng nhà nước
NHTM	Ngân hàng thương mại
UBND	Ủy ban nhân dân

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của nghiên cứu đề tài

Trong các nguồn lực quan trọng đảm bảo cho nền kinh tế phát triển thì vốn vay đóng vai trò hàng đầu giúp mở rộng sản xuất kinh doanh. Đây là yếu tố không thể thiếu để một quốc gia tăng trưởng và đạt được những mục tiêu chiến lược trong phát triển kinh tế xã hội. Đặc biệt đối với những nước đang phát triển như Việt Nam, thì nhu cầu về vốn để phát triển kinh tế lại càng trở nên bức thiết hơn bao giờ hết. Hệ thống ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng đóng vai trò quyết định trong việc phân bổ nguồn vốn cũng như huy động nguồn vốn của một quốc gia. Hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại đóng vai trò đặc biệt quan trọng đối với việc phát triển kinh tế xã hội. Vì vậy, trong thời kỳ nền kinh tế thị trường cạnh tranh và xu hướng hội nhập kinh tế quốc tế, Đảng và Nhà nước đã quan tâm đến việc xây dựng hệ thống các Ngân hàng thương mại với chức năng đảm bảo nguồn vốn vay cho các doanh nghiệp cầu vốn để phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh. Thực tế, hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại có thể có rất nhiều rủi ro, nhất là rủi ro khi thu hồi vốn đến hạn. Để thế chấp vốn trong hoạt động của khối ngân hàng, đảm bảo nền kinh tế phát triển ổn định, Việt Nam đã ban hành nhiều chính sách, nhiều quy định pháp lý về cho vay với các biện pháp thế chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại.

Với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, các giao dịch liên quan đến đất đai, cụ thể là đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại cổ phần ngày càng đa dạng, phức tạp; một số quy định trước đây chưa rõ ràng, dẫn đến cách hiểu không thống nhất và khó thực hiện... Bài viết nhằm định hướng, hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại cổ phần theo các quy định của pháp luật hiện hành. Việc cho vay được thực hiện dưới hình thức pháp lý là hợp đồng tín dụng - một sự thỏa thuận giữa ngân hàng với khách hàng nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ cụ thể của các bên trong quá trình vay, sử dụng và thanh toán vốn vay theo quy định của pháp luật về tín dụng ngân hàng. Với ý nghĩa đó, hợp đồng tín dụng ngân hàng là hình thức pháp lý của quan hệ tín dụng ngân hàng phản ánh sự thỏa thuận trực tiếp giữa các bên trong việc xác lập quan hệ tín dụng. Xuất phát từ vai trò của tín dụng ngân hàng trong nền kinh tế và bảo đảm an toàn của hoạt động ngân hàng cũng như hệ thống các tổ chức tín dụng, pháp luật Việt Nam và các nước trên thế giới đều quan tâm xây dựng một chế định hợp đồng tín dụng chuẩn mực và chặt chẽ. Cùng với sự hoàn thiện của pháp luật nước ta về ngân hàng và những bài học từ thực tiễn hoạt động ngân hàng theo cơ chế thị trường, các ngân hàng thương mại đã nhận thức được những rủi ro tiềm ẩn khi cho vay không xác lập hợp đồng tín dụng hoặc xác lập hợp đồng tín dụng nhưng chưa thực sự chú trọng đến nội dung của hợp đồng. Vì vậy, pháp luật yêu cầu việc vay vốn ngân hàng phải được lập thành hợp đồng tín dụng có các nội dung cơ bản phù hợp với quy định của ngân hàng nhà nước.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất là hoạt động pháp lý phức tạp trong đó được thực hiện giữa các chủ thể. Bên thế chấp là người dùng tài sản là quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho chính khoản vay của mình hoặc của người khác trước bên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp là các tổ chức tín dụng, các ngân hàng thương mại cổ phần được phép hoạt động cho vay. Theo đó, hoạt động thế chấp nhằm bảo đảm bên thế chấp bảo đảm cho khoản vay, qua đó, việc thế chấp là một biện pháp bảo đảm duy nhất đối với tài sản là quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất.

Chính vì vậy, vấn đề nghiên cứu những quy định của pháp luật cũng như thực tế áp dụng các quy định của pháp luật trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại và các biện pháp bảo đảm an toàn là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Và trên cơ sở đó, có thể đó có thể đề ra những phương hướng hoàn thiện có ý nghĩa thiết thực. Đây cũng là lý do tôi chọn đề tài "***Pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại, qua thực tiễn tại ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế***" để thực hiện nghiên cứu luận văn tốt nghiệp thạc sĩ luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Trong quá trình xây dựng và thực thi pháp luật về cho vay thế chấp của ngân hàng thương mại, vấn đề pháp lý về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất được đánh giá là nội dung quan trọng trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại. Hiện nay, có những công trình trong nước nghiên cứu về các vấn đề pháp lý liên quan đến pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại như sau:

Nguyễn Văn Ngọc (2015), "*Pháp luật cho vay của ngân hàng thương mại có thể chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*", Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn tập trung làm rõ những vấn đề lý luận về cho vay của ngân hàng thương mại có thể chấp quyền sử dụng đất, thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về cho vay của ngân hàng thương mại có thể chấp bằng quyền sử dụng đất, trên cơ sở đó tìm ra những bất cập để đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Hoàng Thị Hải Hà (2015), "*Pháp luật về cho vay thế chấp bằng nhà ở hình thành trong tương lai của ngân hàng thương mại tại Việt Nam*", Luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn phân tích các quy định pháp luật về cho vay thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và đánh giá thực tiễn áp dụng những quy định này. Từ đó, đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, khắc phục những vướng mắc, khó khăn trong quá trình triển khai hoạt động cho vay thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

Hoàng Thị Hải Yến (2016), "*Pháp luật về cho vay và các biện pháp thế chấp trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại tại Việt Nam*", Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu đánh giá thực trạng pháp luật về hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại đề trên cơ sở đó đề ra các biện pháp tối ưu nhằm đảm bảo cho các hoạt động

trên. Từ đó, luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận cơ bản liên quan trực tiếp đến đề tài về hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại, về pháp luật điều chỉnh hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

Nguyễn Văn Phương (2016), “*Pháp luật về cho vay của ngân hàng thương mại có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam*”, Luận án tiến sĩ luật kinh tế, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận án nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật về cho vay của ngân hàng thương mại có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam. Luận án đề xuất phương hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho vay của ngân hàng thương mại có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam.

Trần Thị Kim Ánh (2018), “*Pháp luật Việt Nam về tín dụng cho vay tiêu dùng tại các ngân hàng thương mại, qua thực tiễn tại Đà Nẵng*”, Luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Trường Đại học Luật, Đại học Huế. Luận văn nghiên cứu tìm ra những vướng mắc của pháp luật Việt Nam về tín dụng cho vay tiêu dùng tại các Ngân hàng Thương mại, qua thực tiễn tại Đà Nẵng, trên cơ sở đó đề ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Tuy nhiên các công trình nghiên cứu trên chưa đề cập trực tiếp đến vấn đề pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại. Do vậy, đây là đề tài Luận văn này có tính mới, chưa được nghiên cứu tổng thể, cần được làm rõ cả về lý luận và rất cấp bách về thực tiễn. Đề tài được thực hiện trên cơ sở tiếp thu chọn lọc và kế thừa các kết quả nghiên cứu của các công trình đã đưa ra nhằm nghiên cứu một cách tổng thể, toàn diện vấn đề này trong lý luận và thực tiễn. Luận văn tiếp tục nghiên cứu sâu về các quy định của pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại và các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật tại Việt Nam.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu đưa ra các nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại trên cơ sở luận giải từ việc đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng liên quan đến vấn đề này ở ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được các mục tiêu nghiên cứu trên thì yêu cầu đề tài phải thực hiện những nhiệm vụ sau:

- Phân tích làm rõ một số vấn đề lý luận của pháp luật như khái niệm cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại, khái quát pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.

- Đánh giá được thực trạng của pháp luật Việt Nam về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại; qua đó tìm ra các ưu điểm và hạn chế để làm cơ sở cho việc đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng

trong việc thực hiện các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2014 và Luật ngân hàng năm 2010.

- Đánh giá thực trạng pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại ở nước ta;

- Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu các vấn đề lý luận pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam.

- Pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại ở Việt Nam.

- Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

- Một số vấn đề lý luận pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung:

Luận văn nghiên cứu pháp luật Việt Nam về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

- **Về không gian:** ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

- **Về thời gian nghiên cứu:** Từ năm 2014 đến 2021.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm của Đảng, Nhà nước về các quan hệ thương mại, trong đó có cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình nghiên cứu và trình bày, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học khác nhau bao gồm:

Trong quá trình nghiên cứu và trình bày, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học khác nhau bao gồm:

- Phương pháp phân tích và tổng hợp: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của luận văn để phân tích các khái niệm, phân tích quy định của pháp luật, các số liệu được sử dụng trong toàn bộ luận văn.

- Phương pháp so sánh: Được sử dụng trong luận văn để so sánh một số quy định của pháp luật trong các văn bản khác nhau, được sử dụng chủ yếu ở Chương 2 luận văn.

- Phương pháp nghiên cứu điển hình: Sử dụng nghiên cứu phân tích việc áp dụng pháp luật. Qua nghiên cứu, chỉ ra những hạn chế trong áp dụng pháp luật, được sử dụng ở Chương 2 luận văn.

- Phương pháp hệ thống hóa pháp luật: sử dụng hệ thống các văn bản pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại được sử dụng chủ yếu ở Chương 1 và Chương 2 luận văn.

Ngoài ra, luận văn còn sử dụng những phương pháp nghiên cứu khác: phương pháp thống kê, phương pháp bình luận,...

6. Ý nghĩa về lý luận và thực tiễn của luận văn

6.1. Về lý luận

- Luận văn đã xây dựng một số khái niệm, đặc điểm, pháp luật điều chỉnh về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.

- Đã đưa ra một số nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.

6.2. Về thực tiễn

- Luận văn đánh giá các quy định pháp luật hiện hành, nghiên cứu thực tiễn áp dụng, chỉ ra những vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại.

Những đóng góp của luận văn là cơ sở cho các cơ quan áp dụng pháp luật, cơ quan nghiên cứu và cơ quan xây dựng pháp luật tham khảo trên thực tiễn.

7. Kết cấu luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tài liệu tham khảo. Nội dung đề tài gồm 3 chương sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Chương 2. Thực trạng pháp luật Việt Nam và thực tiễn thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY THẾ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát về hoạt động cho vay thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

1.1.1. Khái niệm hoạt động cho vay thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Hoạt động cho vay là hoạt động truyền thống của ngân hàng. Đó là một khoản mục cơ bản của tài sản có của một ngân hàng. Nó phát triển đa dạng và hoàn thiện với nhiều loại hình khác nhau từ cho vay ngắn hạn đến cho vay với thời hạn dài. Mà thời hạn cho vay càng dài thì tính rủi ro càng lớn, do đó lãi suất cho vay dài hạn lớn hơn lãi suất cho vay ngắn hạn. Cho vay ngắn hạn thường phục vụ chi tiêu sinh hoạt gia đình, hay chi mua nguyên vật liệu, trả tiền lương, bổ sung vốn lưu động tức là nhằm đáp ứng nhu cầu thanh toán ngắn hạn¹.

Mặt khác, thông qua hoạt động cho vay, ngân hàng cũng thực hiện được mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của Chính phủ bằng việc cho vay bằng vốn ngân sách dự phòng. Nhà nước ủy quyền cho ngân hàng phát hành trái phiếu, kì phiếu để huy động vốn đầu tư phát triển. Khi đó, ngân hàng sẽ được biết đến rộng rãi hơn trong dân chúng không chỉ ở hoạt động cho vay mà cả hoạt động huy động vốn cũng sẽ phát triển, tạo uy tín và danh tiếng cho ngân hàng.

1.1.2. Đặc điểm của hoạt động cho vay thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất là khái niệm được hình thành từ thuật ngữ gốc là "bảo đảm nghĩa vụ dân sự" trong pháp luật Dân sự. Theo Từ điển Luật học, bảo đảm nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, hay gọi một cách ngắn gọn là bảo đảm tiền vay, được định nghĩa là "biện pháp được sử dụng để bên cho vay thu hồi nợ trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ hoàn trả tiền vay"².

Chính phủ vừa ban hành Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự 2015 về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và có hiệu lực thi hành từ ngày 15/05/2021. Nghị định quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm tài sản bảo đảm; xác lập, thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (gọi tắt là biện pháp bảo đảm) và xử lý tài sản bảo đảm. Việc thế chấp bằng quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác không cần có sự đồng ý của người có nghĩa vụ nhưng người này phải được bên nhận thế chấp thông báo để biết trước khi thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

¹ Thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng: những vướng mắc cần khắc phục < <http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=208877>> truy cập ngày 13/03/2022.

² Viện Khoa học pháp lý - Bộ tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr.34.

Về chủ thể, bên cho vay (bên nhận thế chấp) luôn là tổ chức tín dụng. Đây là thuộc tính phổ biến của cho vay nói chung và cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất nói riêng.

Từ các phân tích nêu trên, có thể kết luận rằng cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại các ngân hàng thương mại thực chất là hoạt động cho vay có bảo đảm. Việc bảo đảm được thể hiện thông qua hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng này phải được công chứng và đăng ký thì mới có hiệu lực (theo qui định của pháp luật Việt Nam).

1.1.3. Nguyên tắc cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Một là, các bên có quyền tự do thỏa thuận về việc ký kết, thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay khi xác lập quan hệ vay mượn.

Hai là, các ngân hàng thương mại cho khách hàng vay khi mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp. Mục đích này có thể là tiêu dùng hoặc sản xuất kinh doanh.

Ba là, trong cho vay có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tổ chức tín dụng có quyền xử lý tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ khi khách hàng vay hoặc bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ đối với tổ chức tín dụng được ghi nhận trong hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay.

Bốn là, sau khi thực hiện xử lý tài sản thế chấp bảo đảm không đủ để hoàn trả cho tổ chức tín dụng các khoản nợ gốc, lãi và chi phí phát sinh thì khách hàng vay vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho tổ chức tín dụng.

Năm là, hoạt động cho vay của ngân hàng có thế chấp bằng quyền sử dụng đất được thực hiện dựa trên nguyên tắc hoàn trả. Bên vay vốn có nghĩa vụ hoàn trả cả gốc và lãi cho bên cho vay – ngân hàng nếu đến hạn bên vay không trả nợ hoặc không trả nợ đầy đủ cho ngân hàng.

1.1.4. Vai trò của cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

1.1.4.1. Vai trò đối với nền kinh tế

Thứ nhất, cho vay góp phần thu hút vốn đầu tư cho nền kinh tế.

Thứ hai, hoạt động cho vay góp phần mở rộng sản xuất, thúc đẩy đổi mới công nghệ, thiết bị, cải tiến khoa học kỹ thuật...

1.1.4.2. Vai trò đối với người đi vay

Hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại có các kỳ hạn khác nhau. Ngắn hạn, trung hạn và dài hạn bên cạnh đó lãi suất linh hoạt cố định hay thả nổi... vì thế khách hàng tùy ý lựa chọn kỳ hạn vay và thỏa thuận hình thức lãi suất vay phù hợp với mục tiêu kinh doanh của mình.

1.1.4.3. Lợi ích của ngân hàng

Hoạt động cho vay là hoạt động chứa nhiều rủi ro tiềm ẩn, nhưng nó lại là hoạt động chính của ngân hàng cho vay. Bên cạnh rủi ro tiềm ẩn thì ngân hàng

cho vay thu được lãi suất phù hợp với các khoản vay đó và đó cũng là thu nhập chính của ngân hàng cho vay.

1.2. Khái quát pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

1.2.1. Khái niệm pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Một là, xuất phát từ vị trí của hoạt động cho vay. Đây được coi là hoạt động rất quan trọng của ngân hàng thương mại.

Hai là, hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro lớn.

Như vậy, pháp luật về cho vay của ngân hàng thương mại có thể chấp bằng quyền sử dụng đất bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình xác lập, thực hiện, thay đổi và chấm dứt hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm tiền vay giữa ngân hàng thương mại và các bên liên quan.

1.2.2. Nguồn luật điều chỉnh về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Ngày 25/11/2019, Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư số 07/2019/TT-BTP hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Thông tư có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/1/2020 và thay thế Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Thông tư số 07/2019/TT-BTP gồm Chương, 24 Điều, nội dung chính hướng dẫn về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; trong đó, tài sản gắn liền với đất được quy định cụ thể tại khoản 1, Điều 3 bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.

Thông tư số 07/2019/TT-BTP còn quy định về tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai gồm nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng gồm nhà ở, công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan; rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng bên thế chấp xác lập quyền sở hữu sau thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp.

1.2.3. Nội dung pháp luật điều chỉnh về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

1.2.3.1. Nhóm quy định về điều kiện, chủ thể vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Điều khoản về điều kiện vay vốn: Điều kiện vay vốn là điều kiện tối quan trọng đầu tiên của bất kỳ ngân hàng đối với đối tượng cần vay vốn. Sở dĩ đây được coi là điều kiện tiên quyết vì ngân hàng khi cho vay còn phải tính đến khả năng thu hồi vốn, nếu quy định có điều kiện vay thì việc khả năng thu hồi vốn là bất khả thi vì: Nếu đối tượng vay không có năng lực hành vi dân sự, không có tài sản đảm bảo (đối với các khoản vay đòi hỏi phải có tài sản đảm bảo) hay tình hình tài chính lành mạnh hay không có bảo lãnh của người thứ ba thì rủi ro là điều khó tránh khỏi đối với hoạt động thu hồi vốn và theo đó ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của ngân hàng. Khi thoả thuận điều khoản này, các bên cần ghi rõ trong hợp đồng tín dụng. Thông thường, *các điều kiện vay vốn về cơ bản bao gồm:*

(i) Năng lực hành vi dân sự: Đây là quy định quan trọng vì chỉ có người có đủ năng lực hành vi dân sự mới thực hiện và hiểu được việc mình cần thực hiện và chịu trách nhiệm với việc mình cần thực ra sao;

(ii) Khả năng tài chính lành mạnh đảm bảo trả nợ trong thời hạn cam kết trong hợp đồng tín dụng;

(iii) Có tài sản đảm bảo;

(iv) Có bảo lãnh của bên thứ ba.

Thứ nhất là bên cho vay: Các ngân hàng thương mại được thành lập và tồn tại theo các hình thức pháp lý do pháp luật quy định với những đặc trưng riêng và thực hiện các hoạt động kinh doanh theo phạm vi được xác định.

Thứ hai là bên đi vay là các tổ chức, cá nhân vay vốn từ các ngân hàng thương mại.

1.2.3.2. Nhóm quy định về trình tự, thủ tục cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Quy trình cho vay vốn là tổng hợp các bước cụ thể từ khi tiếp nhận nhu cầu vay vốn của khách hàng cho đến khi ngân hàng thương mại quyết định cho vay, giải ngân và thanh lý hợp đồng tín dụng. Dựa trên những điều kiện của mình thì các ngân hàng thương mại sẽ tự thiết kế những quy trình, thủ tục cho vay cụ thể theo luật định, bao gồm nhiều giai đoạn khác nhau là: giao kết hợp đồng tín dụng và thực hiện hợp đồng tín dụng.

1.2.3.3. Nhóm quy định về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Trong pháp luật thực định, do mỗi bên tham gia hợp đồng tín dụng có tư cách pháp lý khác nhau nên những chủ thể này có những quyền và nghĩa vụ khác nhau. Các quyền và nghĩa vụ này được phát sinh từ nội dung thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, đồng thời các điều khoản có giá trị pháp lý ràng buộc đối với các bên giao kết hợp đồng tín dụng.

1.2.3.4. Nhóm quy định về giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Về qui định giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình cho vay của ngân hàng thương mại thì Điều khoản về giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng là nội dung hết sức quan trọng.

1.2.3.5. Nhóm quy định về xử lý tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản thế chấp sau đây: a) Bán đấu giá tài sản; b) Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản; c) Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm; d) Phương thức khác.

Về nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm, Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định: Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên, quy định của Nghị định này và pháp luật liên quan.

1.2.4. Các yếu tố tác động đến pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Thứ nhất, pháp luật về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất chịu sự tác động, chi phối bởi yếu tố lợi ích của các bên tham gia giao dịch bảo đảm và các bên tham gia giao dịch cho vay - giao dịch được thế chấp bảo đảm, cũng như lợi ích của Nhà nước, xã hội và nền kinh tế.

Thứ hai, pháp luật về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất chịu sự tác động bởi pháp luật về cho vay nói chung của ngân hàng thương mại và pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Thứ ba, pháp luật về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất chịu sự chi phối, tác động trực tiếp bởi yếu tố nhận thức, cách tư duy làm luật và kỹ năng lập pháp, lập quy của các cơ quan có thẩm quyền ban hành pháp luật.

Tiểu kết Chương 1

Từ việc xem xét một số vấn đề lý luận về việc cho vay có thế chấp bảo đảm tiền vay nói chung và thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất nói riêng, có thể thấy vai trò, vị trí khá quan trọng của vấn đề này trong thực tiễn hoạt động ngân hàng. Vấn đề đặt ra là các quy phạm pháp luật của chế định cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất hiện hành có đáp ứng được yêu cầu bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm, cũng như hài hòa lợi ích của các bên liên quan hay không.

Có thể nói, việc xem xét một số vấn đề lý luận pháp luật về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Chương 1 này là tiền đề để đi sâu vào tìm hiểu, nghiên cứu, phát hiện những vướng mắc, bất cập của quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng của việc cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại ngân hàng thương mại ở Việt Nam trong Chương 2, để từ đó đề xuất một số giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất ở nước ta ở Chương 3.

Chương 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN
PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY THẾ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐÔNG Á CHI NHÁNH
THỪA THIÊN HUẾ

2.1. Thực trạng pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

2.1.1. Quy định về chủ thể vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

2.1.1.1. Chủ thể tham gia quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất

Đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, Luật đất đai năm 2013 quy định các đối tượng sau đây thì được thế chấp quyền sử dụng đất. i) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế (Khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013); ii) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Khoản 2 Điều 180 Luật đất đai năm 2013).

Đối với tổ chức trong nước, Luật đất đai năm 2013 quy định các đối tượng sau đây thì được thế chấp quyền sử dụng đất. i) Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Khoản 2 Điều 174 Luật đất đai năm 2013); Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (Khoản 2 Điều 176 Luật đất đai năm 2013); ii) Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và không chuyển mục đích sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Khoản 3 Điều 176 Luật đất đai năm 2013); Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Khoản 4 Điều 176 Luật đất đai năm 2013); Được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng công trình ngầm (Khoản 1 Điều 178 Luật đất đai năm 2013); iii) Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (Khoản 3 Điều 174 Luật đất đai năm 2013).

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, Luật đất đai năm 2013 quy định các đối tượng sau đây thì được thế chấp quyền sử dụng đất. i) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện các dự án đầu tư (Khoản 1, khoản 3 Điều 183 Luật đất đai năm 2013); ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền hoặc thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê mà được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Khoản 5 Điều 183 Luật đất đai năm 2013).

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

Quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt và có giá trị lớn là nguồn tài sản bảo đảm quan trọng để chủ sử dụng đất huy động vốn. Tuy vậy, không phải quyền sử dụng đất nào cũng mặc nhiên trở thành đối tượng thế chấp. Để đảm bảo cho hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất được hiệu quả, an toàn cho các bên tham gia quan hệ thế chấp và xuất phát từ đặc trưng trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai của nước ta hiện nay, pháp luật Việt Nam đã đặt ra những điều kiện chặt chẽ đối với loại tài sản đặc biệt này khi tham gia quan hệ thế chấp. Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.

Thứ nhất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2009 đến nay, đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất sẽ được cấp giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước với tên gọi: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” (Sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận). cho bên nhận thế chấp nói chung và NHTM nói riêng.

Thứ hai, đất không có tranh chấp. Việc NHTM nhận thế chấp quyền sử dụng đất không nằm ngoài mục đích phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở pháp lý cho việc thu hồi vốn vay sau này trong trường hợp bên vay không trả được nợ theo thỏa thuận.

Thứ ba, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Quyền sử dụng đất của bên thế chấp bị kê biên để bảo đảm thi hành án nghĩa là quyền sử dụng đất này đã là tài sản để bảo đảm cho việc thực hiện một hoặc một số nghĩa vụ về tài sản của bên thế chấp.

Thứ tư, trong thời hạn sử dụng đất. Đối với từng chủ thể sử dụng đất và đặc điểm của từng loại đất mà pháp luật quy định thời hạn sử dụng đất có thể là sử dụng ổn định lâu dài, hoặc sử dụng có thời hạn. Khoản 3, Điều 6 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

2.1.2. Quy định về trình tự thủ tục cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Bên thế chấp lập hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng, bao gồm các giấy tờ sau:

(i) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

(ii) Hợp đồng thế chấp tài sản (trường hợp thế chấp tài sản không gắn liền với quyền sử dụng đất).

(iii) Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo.

(iv) Hợp đồng thuê chuyên môn xác định giá trị tài sản thế chấp kèm theo phiếu ghi kết quả giám định chất lượng và giá trị tài sản thế chấp của chuyên môn (nếu có).

(v) Giấy chứng nhận giao dịch thế chấp đối với các tài sản theo quy định của pháp luật phải đăng ký giao dịch thế chấp

(vi) Bản chính các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp

*** Trình tự thực hiện thủ tục thế chấp**

Cán bộ tín dụng đề nghị người vay trình bản gốc các giấy tờ có liên quan về tài sản thế chấp tiền vay là quyền sử dụng đất, sau đó kiểm tra tính hợp lệ hợp pháp của các giấy tờ gốc của tài sản thế chấp tiền vay là quyền sử dụng đất, nếu đảm bảo các yếu tố pháp lý và đúng quy định thì tiến hành định giá tài sản. Kết quả định giá là cơ sở để ghi vào Hợp đồng thế chấp tiền vay. Cán bộ tín dụng cùng đại diện bên thế chấp ghi cụ thể và đầy đủ các nội dung vào dự thảo Hợp đồng thế chấp tiền vay bằng quyền sử dụng đất.

*** Chứng nhận của Công chứng Nhà nước, Chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền theo quy định trên hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay**

(i) Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải có chứng nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước. Đối với hộ gia đình, cá nhân có thể lựa chọn hình thức chứng nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước hoặc Chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền nơi có đất.

(ii) Hồ sơ bảo đảm của bên bảo đảm gửi cơ quan Công chứng hoặc chứng nhận, chứng thực của cấp có thẩm quyền bao gồm: Hợp đồng thế chấp; Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(iii) Lệ phí công chứng, chứng thực do người vay chi trả theo quy định.

2.1.3. Quy định về hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

2.1.3.1. Quy định về hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Nội dung của hợp đồng tín dụng là tổng thể những điều khoản do các bên có đủ tư cách chủ thể cam kết với nhau một cách tự nguyện, bình đẳng và phù hợp với pháp luật, về lí thuyết, nội dung của hợp đồng tín dụng (các điều khoản

của hợp đồng) phải do các bên tự định đoạt trên nguyên tắc tự do ý chí và thống nhất ý chí, phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội. Theo quy định tại Điều 17 Văn bản hợp nhất số 20/VBHN-NHNN ngày 22/05/2014 về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, nội dung của hợp đồng tín dụng bao gồm các điều khoản cơ bản sau đây:

(i) Điều khoản về điều kiện vay vốn: Khi thoả thuận điều khoản này, các bên cần ghi rõ trong hợp đồng tín dụng những tiêu chuẩn cụ thể mà bên vay phải thoả mãn thì hợp đồng tín dụng mới có hiệu lực.

(ii) Điều khoản về đối tượng hợp đồng: Trong điều khoản này, các bên phải thoả thuận về số tiền vay, lãi suất cho vay, tổng số tiền phải trả khi hợp đồng tín dụng đáo hạn.

(iii) Điều khoản về thời hạn sử dụng vốn vay. Các bên phải ghi rõ trong hợp đồng tín dụng về ngày, tháng, năm ừả tiền, hoặc phải trả tiền sau bao lâu kể từ ngày kí hợp đồng.

(iv) Điều khoản về phương thức thanh toán tiền vay: Đây là một điều khoản rất quan trọng vì nó liên quan trực tiếp đến việc thu hồi vốn và lãi cho vay.

(v) Điều khoản về mục đích sử dụng tiền vay: Trong điều khoản này, các bên cần ghi rõ vốn vay sẽ được sử dụng vào mục đích gì (ví dụ, mua vật tư hàng hoá để kinh doanh hay mua hàng hoá để tiêu dùng...).

(vi) Điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng: Đây là điều khoản mang tính chất thường lệ, theo đó các bên có quyền thoả thuận về biện pháp giải quyết tranh chấp bằng con đường thương lượng, hoà giải, hoặc lựa chọn cơ quan tài phán sẽ giải quyết tranh chấp cho mình.

2.1.3.2. Quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Thứ nhất, Bên thế chấp. Theo Luật Đất đai, các đối tượng được có thể thế chấp quyền sử dụng đất như: *Tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có quyền thế chấp quyền sử dụng đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất,....*

Thứ hai, chủ thế ký hợp đồng thế chấp. Tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tổ chức kinh tế hoặc cá nhân: Trường hợp bên thế chấp là cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất không phải là đất thuê thế chấp để vay vốn sản xuất, kinh doanh (Khoản 7 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013).

Như vậy, về hình thức, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải đảm bảo được lập thành văn bản và bắt buộc phải có chứng nhận của công chứng (hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất nếu đất đó của hộ gia đình, cá nhân hoặc xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh

tế, khu công nghệ cao) và phải được đăng ký giao dịch bảo đảm thì mới đảm bảo đủ điều kiện về mặt hình thức của hợp đồng.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất có thể được lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng tín dụng. Về vấn đề liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất, pháp luật cho phép các bên thỏa thuận đưa nội dung thế chấp vào thành điều khoản của hợp đồng tín dụng hoặc có thể lập thành hợp đồng riêng. .

Thứ ba, nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Thông thường khi xây dựng hợp đồng thế chấp, ngân hàng bao giờ cũng tập trung vào xây dựng những điều khoản quan trọng đảm bảo quyền lợi của mình trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2.1.4. Quy định về giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình cho vay của ngân hàng thương mại

Trên thực tế, trong quá trình cho vay có thể xảy ra một số tranh chấp, xung đột về quyền và nghĩa vụ do hành vi phạm pháp luật của một trong các bên giao kết hợp đồng. Đồng thời, vấn đề giải quyết tranh chấp liên quan đến hoạt động cho vay là vấn đề cấp thiết và cần được giải quyết nhanh chóng để bảo vệ quyền và lợi ích của các bên. Pháp luật Việt Nam có những quy định tranh chấp phát sinh từ hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại sẽ được giải quyết bằng cơ chế thương lượng, hòa giải hoặc bằng cơ chế tài phán.

2.1.5. Quy định về xử lý tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Thứ nhất, nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp tài sản thế chấp được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận thì tài sản thế chấp được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, các trường hợp xử lý tài sản thế chấp. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

2.2.1. Tổng quan về ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Thừa Thiên Huế

2.2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển của ngân hàng TMCP Đông Á – CN Thừa Thiên Huế

Ngân hàng TMCP Đông Á là một trong những NH cổ phần đầu tiên được thành lập vào đầu những năm 1990 trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam còn nhiều khó khăn và ràng buộc. Trải qua chặng đường 19 năm hoạt động, DongA Bank đã lập được “chiến tích” là trở thành ngân hàng dẫn đầu về phát triển dịch vụ thẻ. Những thành tựu vượt bậc của DongA Bank được thể hiện qua những con số ấn tượng như sau:

- Vốn điều lệ tăng 225 lần, từ 20 tỷ đồng lên 4.500 tỷ đồng.

- Tổng tài sản đến cuối năm 2011 là 64.548 tỷ đồng.

- Từ 03 phòng nghiệp vụ chính là Tín dụng, Ngân quỹ và Kinh doanh lên 32 phòng ban thuộc hội sở và các trung tâm cùng với 3 công ty thành viên và 240 chi nhánh, phòng giao dịch, trung tâm giao dịch 24h trên toàn quốc.

- Nhân sự tăng 7.800%, từ 56 người lên 4.368 người.

DongA Bank cam kết luôn lắng nghe ý kiến của KH để cải tiến và đa dạng hoá dịch vụ, kết hợp mọi nguồn lực để thực hiện, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý chất lượng của NH. Toàn bộ nhân sự của DongA Bank, từ ban lãnh đạo đến nhân viên đều được đào tạo về kỹ năng và trình độ theo yêu cầu của công việc. Tất cả đều nhận thức rõ việc đáp ứng cao nhất các yêu cầu của KH là nhân tố quyết định mang lại thành công chung.

Nhận thấy những tiềm năng phát triển vốn có của địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và với mục đích mở rộng mạng lưới giao dịch trong toàn quốc nhằm tranh thủ chiếm lĩnh thị trường và tiếp cận gần hơn với KH, Ngân hàng TMCP Đông Á đã xin phép thành lập Chi nhánh NH TMCP – CN Huế vào ngày 29/07/2009. Tiền thân là công ty kiều hối Đông Á - CN Huế thành lập ngày 24/06/2002 và năm 2006 chuyển sang thành DongA Bank – PGD Huế. Trong suốt 7 năm hình thành và phát triển, DongA Bank – PGD Huế đã đạt được những thành quả hết sức ấn tượng nên nhanh chóng chuyển sang thành CN với quy mô hoạt động được mở rộng hơn.

Trụ sở DongA Bank đặt tại 26 Lý Thường Kiệt – Phường Vĩnh Ninh – TP Huế theo mô hình tòa nhà hội sở, kang trang, hiện đại, đáp ứng tốt nhu cầu giao dịch, tài chính không ngừng tăng lên theo sự phát triển của đời sống kinh tế - xã hội của người dân địa phương.

➤ Các CN và PGD của NH Đông Á tại Huế:

Chi nhánh/PGD	Địa chỉ	Điện thoại
PGD Đông Ba	107 Trần Hưng Đạo – P. Phú Hòa, TP Huế	054.3512.091
Chi nhánh TP Huế	26 Lý Thường Kiệt – P. Vĩnh Ninh, TP Huế	054.3935.777
Quỹ tiết kiệm Mai Thúc Loan	76 Mai Thúc Loan – P. Thuận Lộc, TP Huế	054.3527.666

Trong bối cảnh chung của nền kinh tế, DongA Bank với chiến lược “Đổi mới và Phát triển” của mình để tạo ra động lực chuyển biến mạnh mẽ. Với lòng nhiệt huyết của toàn hệ thống, DongA Bank không ngừng phát huy tiềm lực nội bộ, coi đây là nền tảng cốt lõi của sự bền vững để phát triển, DongA Bank luôn đồng hành phát triển với sự vươn lên không ngừng là động lực to lớn để DongA Bank vững vàng tiến lên phía trước. Tuy vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, nhưng với đội ngũ quản trị điều hành có kinh nghiệm tích lũy, có nhiệt huyết cao với sự quyết tâm nỗ lực của toàn thể CBNV, với nền tảng ổn định và những

kế hoạch chủ động, DongA Bank nhất định sẽ thành công trên con đường chinh phục mục tiêu của mình trong năm 2014 cũng như các năm tiếp theo.

2.2.2. Quy định cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế

2.2.2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Về hình thức hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Ngân hàng Đông Á ban hành hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mẫu để áp dụng thống nhất trong hệ thống. Theo đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tối thiểu phải có những nội dung sau: Tên địa chỉ các bên; ngày, tháng, năm ký hợp đồng thế chấp; Nghĩa vụ được bảo đảm; Mô tả về quyền sử dụng đất: Vị trí, địa chỉ, diện tích, mục đích sử dụng, nguồn gốc, thời hạn sử dụng....; Quyền và nghĩa vụ của các bên; Thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý quyền sử dụng đất; Hiệu lực của hợp đồng; Các thỏa thuận khác; Chữ ký của các bên..

2.2.2.2. Định giá quyền sử dụng đất thế chấp

Ngân hàng Đông Á quy định: Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, quyền sử dụng đất thế chấp phải được xác định giá trị và phải được lập thành văn bản, là một bộ phận không tách rời hợp đồng thế chấp. Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp chỉ làm cơ sở để Ngân hàng Đông Á xác định mức cấp tín dụng, không áp dụng khi xử lý quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. quyền sử dụng đất phải được định giá bằng đồng Việt Nam.

2.2.2.3. Xử lý quyền sử dụng đất thế chấp

Về nguyên tắc xử lý quyền sử dụng đất thế chấp. Trường hợp quyền sử dụng đất được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên nếu giá trị quyền sử dụng đất sau khi xử lý đủ để thu nợ gốc, lãi và phí (nếu có), nếu không thì quyền sử dụng đất được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Trường hợp quyền sử dụng đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm, nếu không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được thì quyền sử dụng đất được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2.2.2.4. Về các phương thức xử lý quyền sử dụng đất theo thỏa thuận

Thứ nhất, phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngân hàng Đông Á và bên thế chấp có thể thỏa thuận chuyển nhượng không thông qua bán đấu giá hoặc qua bán đấu giá. Trường hợp chuyển nhượng qua đấu giá tài sản thì việc bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Thứ hai, phương thức Ngân hàng Đông Á nhận chính quyền sử dụng đất để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp.

2.2.3. Những kết quả đạt được

Quyền thế chấp quyền sử dụng đất của người sử dụng đất được khẳng định trong nhiều văn bản pháp luật, chẳng hạn như: BLDS; Luật đất đai... Đó là cơ

sở pháp lý vững chắc để Ngân hàng Đông Á Thừa Thiên Huế thực hiện giao dịch này phục vụ hoạt động cho vay của mình. Hiện tại, các quy định của pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất từ hình thức, trình tự, thủ tục, điều kiện thế chấp cho đến hình thức, hiệu lực, thời hạn hợp đồng thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên về giải quyết tranh chấp, xử lý quyền sử dụng đất..... đã ngày càng cụ thể, chặt chẽ và rõ ràng hơn tạo điều kiện thuận lợi cho Ngân hàng Đông Á Thừa Thiên Huế trong việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Đặc biệt là thủ tục chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất rất chặt chẽ. Theo đó, việc thế chấp quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, được công chứng hoặc chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Điều này là rào cản hạn chế rất nhiều đối với bên thế chấp khi họ có ý định lừa đảo, có những hành vi gian dối, cung cấp thông tin sai lệch về hiện trạng quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Đông Á Thừa Thiên Huế. Ngoài ra, khi đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thì bên thế chấp không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho người khác nếu chưa trả hết nợ hoặc chưa có sự đồng ý của Ngân hàng Đông Á Thừa Thiên Huế. của cả hai bên.

2.2.4. Những tồn tại, vướng mắc

2.2.4.1. Về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất

Khoản 1 Điều 132 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương*”.

Từ thực tiễn đó, các chi nhánh Ngân hàng Đông Á trên địa bàn tỉnh chi nhánh Thừa Thiên Huế đã nhận được nhiều đề nghị thế chấp quyền sử dụng đất thuê này để vay vốn tại Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế. Mục đích vay vốn là để mua con giống, cây trồng, máy móc, xây dựng lán trại phục vụ hoạt động sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Tuy vậy, khi đối chiếu các quy định của pháp luật về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất thì chủ thể thuê đất trả tiền hàng năm không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất.

Tương tự như vậy, trên địa bàn các huyện, có rất nhiều đối tượng được cho thuê đất với thời hạn 50 năm, hình thức thuê trả tiền hàng năm để sản xuất kinh doanh dịch vụ, được cấp giấy chứng nhận. Họ rất cần vốn để xây dựng nhà xưởng, đầu tư thiết bị máy móc nhưng cũng không thể thế chấp quyền sử dụng đất được thuê để vay vốn tại Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

2.2.4.2. Về điều kiện quyền sử dụng đất thế chấp

Theo quy định của pháp luật đất đai thì một trong những điều kiện bắt buộc để chủ sử dụng đất được quyền thế chấp quyền sử dụng đất là đất không có tranh chấp. Điều 3 Luật đất đai năm 2013 có định nghĩa: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”. Như vậy, có thể hiểu đất không có tranh chấp là đất không có tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Quy định này còn thiếu tính cụ thể, rõ ràng và đã gây khó

khẩn cho Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế khi xác định đất có tranh chấp hay không tại thời điểm thế chấp.

2.2.4.3. Về công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Điều 106 BLDS 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.*”

Khoản 2 Điều 109 BLDS năm 2005: “*Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.*”

Như vậy, theo BLDS năm 2005 thì hộ gia đình là chủ thể độc lập khi tham gia quan hệ dân sự. Trong giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất các thành viên trong gia đình có thể tự mình hoặc thỏa thuận cử người đại diện để giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng. Việc thế chấp này phải được đủ các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

Khoản 1 Điều 111 BLDS năm 2015 quy định: Hộ gia đình tham gia quan hệ dân sự thì các thành viên của hộ gia đình là chủ thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi có sự thay đổi người đại diện thì phải thông báo cho bên tham gia quan hệ dân sự biết.

Khoản 2 Điều 212 BLDS năm 2015: “*Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác*”.

2.2.4.4. Về xác định giá trị quyền sử dụng đất thế chấp

Như đã phân tích ở trên, khi xác định giá trị quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế dựa vào khung giá trị quyền sử dụng đất do UBND tỉnh chi nhánh Thừa Thiên Huế công bố và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế làm căn cứ xác định. Tuy vậy, việc xác định giá trị thực của quyền sử dụng đất trong thực tế là điều không hề đơn giản. Bởi lẽ:

Nếu dựa vào khung giá đất do UBND tỉnh chi nhánh Thừa Thiên Huế ban hành thì khung giá này thường thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất trên thị trường. Còn nếu Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế dựa vào giá chuyển nhượng thực tế thì cũng khó có thể xác định được giá trị thực của quyền sử dụng đất vì thị trường bất động sản luôn biến động, giá cả thị trường thì luôn thay đổi.

2.2.4.5. Về cách thức xử lý quyền sử dụng đất

Khi đến hạn nếu bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ vay theo thỏa thuận của các bên. Tuy vậy, hầu hết các trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế, ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bên thế chấp tự nguyện phối hợp với ngân hàng trong việc xử lý tài sản nhưng bên thế chấp vẫn chây ì, bất hợp tác dẫn đến việc không thể thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất thế chấp theo thỏa thuận được. Khi đó, cực chẳng đã Ngân hàng Đông Á buộc phải khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền yêu cầu Tòa án phát mại quyền sử dụng đất thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bên vay không tự nguyện thi hành nghĩa vụ. Quá trình này thường diễn ra rất lâu, tốn rất nhiều thời gian, công sức của Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

Tiểu kết Chương 2

Việc thế chấp quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất là hoạt động pháp lý phức tạp trong đó được thực hiện giữa các chủ thể. Bên thế chấp là người dùng tài sản là quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho chính khoản vay của mình hoặc của người khác trước bên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp là các tổ chức tín dụng, các ngân hàng TMCP được phép hoạt động cho vay. Theo đó, hoạt động thế chấp nhằm bảo đảm bên thế chấp bảo đảm cho khoản vay, qua đó, việc thế chấp là một biện pháp bảo đảm duy nhất đối với tài sản là quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất.

Bên cạnh việc cụ thể hóa các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động của mình thì Agirbank nói chung và Ngân hàng Đông Á Thừa Thiên Huế nói riêng đã có nhiều quy định riêng biệt và khác biệt điều chỉnh giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động cho vay. Các quy định này rõ ràng, chi tiết hơn so với luật định, nhằm đảm bảo an toàn tín dụng, hạn chế tối đa rủi ro có thể phát sinh hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đông Á Thừa Thiên Huế. Việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất của Ngân hàng Đông Á Thừa Thiên Huế từ đó cũng thuận lợi, hiệu quả hơn.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY THỂ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho vay thể chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

3.1.1. Xuất phát từ yêu cầu cần mở rộng, nâng cao hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại tại Việt Nam

Thứ nhất, *Ngân hàng thương mại là cầu nối giữa doanh nghiệp với thị trường.* Để có thể tiếp cận với thị trường đầu ra và tìm kiếm lợi nhuận các doanh nghiệp cần phải quan tâm tới thị trường đầu vào của mình mà yếu tố đầu vào quan trọng nhất chính là vốn, đây luôn là mối quan tâm hàng đầu của các nhà kinh doanh vì nó đặt nền tảng đầu tiên cho mọi hoạt động của doanh nghiệp.

Thứ hai, *Ngân hàng thương mại là công cụ để nhà nước điều tiết vĩ mô nền kinh tế.* Nếu Ngân hàng trung ương Việt nam có nhiệm vụ xây dựng và thực thi chính sách tiền tệ thông qua các công cụ như: thị trường mở, dự trữ bắt buộc, lãi suất,... thì các Ngân hàng thương mại một mặt chịu sự tác động trực tiếp của các công cụ này mặt khác nó còn tham gia điều tiết gián tiếp vĩ mô nền kinh tế thông qua mối quan hệ với các tổ chức kinh tế, cá nhân về các hoạt động tài chính tín dụng.

Thứ ba, *Ngân hàng thương mại là cầu nối nền tài chính quốc gia với nền tài chính quốc tế* Trên thế giới, trong thời đại ngày nay, mỗi quốc gia độc lập thường xuyên tiến hành những mối quan hệ đa dạng và phức tạp trên nhiều lĩnh vực: kinh tế, chính trị, xã hội, ngoại giao, văn hoá, khoa học- kỹ thuật,... trong đó quan hệ kinh tế thường chiếm vị trí quan trọng.

3.1.2. Xuất phát từ xu thế hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam

Thứ nhất, hội nhập kinh tế quốc tế trở thành một xu thế thời đại và diễn ra mạnh mẽ trên nhiều lĩnh vực. Theo đó, song song với việc tiếp xúc với thị trường thế giới, Việt Nam cũng phải mở cửa thị trường trong nước, trong đó có lĩnh vực tài chính - ngân hàng.

Thứ hai, thực tế cho thấy, không một ngân hàng thương mại nào có khả năng thỏa mãn đầy đủ tất cả những yêu cầu của khách hàng về nhu cầu vay vốn. Thường thì một ngân hàng có lợi thế về mặt này và hạn chế về mặt khác.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho vay thể chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

Thứ nhất, *Cần quy định điều kiện cho vay, hạn mức cho vay phù hợp với thực tế thị trường.* Nhà nước cần sớm sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng thuộc diện cấm cho vay theo quyết định 1627 theo đó nếu các cán bộ trực tiếp cho vay, thành viên và người nhà thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát tổng giám đốc, phó tổng giám đốc có tài sản thuộc quyền sở hữu hay sử dụng hợp pháp thì vẫn được vay vốn ngân hàng nơi mình trực tiếp công tác.

Thứ hai, Phát triển hệ thống dịch vụ thông tin về khách hàng. Trong quan hệ tín dụng, một bên thường không biết tất cả các thông tin về bên kia. Sự không cân bằng về thông tin đó gọi là thông tin không đối xứng. Để giải quyết được tình trạng này, có nhiều biện pháp đặt ra. Về phía các ngân hàng thương mại, để thoả mãn các nhu cầu thông tin về khách hàng, thường dựa trên cơ sở giấy tờ, tài liệu mà khách hàng cung cấp hoặc thông qua các phương tiện thông tin đại chúng hay sử dụng một số biện pháp khác để thu thập.

Thứ ba, hạn chế nợ quá hạn. Về giải pháp ngăn ngừa nợ quá hạn: đây là một trong những giải pháp cần được thực hiện thường xuyên, liên tục, một cách có chủ ý bởi người điều hành, lãnh đạo ngân hàng thương mại và toàn bộ công nhân viên chức trong các ngân hàng thương mại, đặc biệt là đối với đội ngũ cán bộ tín dụng.

Thứ tư, Hoàn thiện các quy định của pháp luật liên quan đến các Giao dịch đảm bảo. Cần có sự thống nhất trong các quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc đề ra các hình thức thực hiện giao dịch đảm bảo một cách cụ thể, thống nhất, tránh chòng chéo giữa hai văn bản khác nhau nhưng quy định chung về một vấn đề gây không ít khó khăn cho các ngân hàng thương mại, cũng như những cá nhân, tổ chức có nhu cầu vay vốn tại các ngân hàng thương mại.

Thứ năm, Xây dựng các tiêu chuẩn trong quá trình định giá tài sản. Các tiêu chuẩn đó góp phần xác định giá trị đích thực của tài sản bảo đảm, và không gây khó khăn cho những người làm công việc định giá. Để xây dựng được các tiêu chuẩn này cũng không phải là đơn giản, bởi đối với mỗi loại tài sản bảo đảm khác nhau lại có cách xác định giá trị khác nhau.

Thứ sáu, Thiết lập một cơ chế kiểm soát thông tin có hiệu quả. Quá trình khai thác, thu thập và xử lý thông tin để phục vụ cho hoạt động kinh doanh nhất là cho công tác thẩm định và xét duyệt hồ sơ tín dụng, phục vụ cho công tác hoạt động phân tích, đánh giá sự phát triển của thị trường, hiệu quả thực hiện của các dự án đầu tư có ý nghĩa rất lớn. Nhiều trường hợp do thiếu kiểm soát về thông tin dẫn đến bị khách hàng lợi dụng, gian dối giả mạo hồ sơ và như thế không bảo đảm an toàn cho hoạt động của ngân hàng thương mại.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại

3.3.1. Nhóm giải pháp chung

Một là, Cần tăng cường phổ biến, tuyên truyền trên sách báo, phương tiện truyền thông về các Chính sách pháp luật của Nhà nước về hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

Hai là, bản thân các Ngân hàng thương mại cần thực hiện nghiêm túc các quy định pháp luật, tránh tình trạng không coi trọng chính sách, đảm bảo ý nghĩa của quy định pháp luật được nguyên vẹn khi áp dụng vào thực tế.

Ba là, cần xây dựng các quy chế đạo đức, trách nhiệm nghề nghiệp với cán bộ ngân hàng, trang bị kỹ thuật phương tiện cho các Ngân hàng thương mại.

Bốn là, cần có những quy định pháp luật cụ thể tạo điều kiện cho ngân hàng thương mại chủ động hơn trong hoạt động kinh doanh của mình, từ đó, cũng nâng cao trách nhiệm của mỗi ngân hàng khi tiến hành nghiệp vụ cho vay.

Năm là, cần cơ cấu lại dư nợ cho vay ngắn hạn với cho vay trung, dài hạn; giữa nguồn huy động vốn ngắn hạn dùng cho vay trung, dài hạn.

3.3.2. Nhóm giải pháp cụ thể cho ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế.

Thứ nhất, ban hành quy định, quy trình cụ thể, riêng biệt về nhận thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động cho vay. Hiện tại, Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế thực hiện việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Đông Á. Quyết định này điều chỉnh chung về vấn đề nhận tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi Ngân hàng Đông Á cho vay.

Thứ hai, ban hành các quy định cụ thể về định giá quyền sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế là rất đa dạng từ đất ở đô thị đến đất ở nông thôn, đất thuê trong khu công nghiệp, đất thuê sản xuất nông nghiệp, kinh doanh dịch vụ ...

Thứ ba, ban hành các quy định cụ thể về xử lý quyền sử dụng đất thế chấp. Các quy định về xử lý quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng Đông Á và Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế mới chỉ dừng lại ở việc nêu lại các quy định của pháp luật. Xuất phát từ thực tiễn, Ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế cần kiến nghị ban hành quy trình xử lý quyền sử dụng đất, quy định trình tự cụ thể trong việc xử lý quyền sử dụng đất. Khi công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu các chi nhánh trực thuộc chủ động hướng dẫn bên thế chấp ký kết hợp đồng thế chấp tại các phòng công chứng, văn phòng công chứng trên địa bàn.

Thứ tư, đẩy mạnh công tác phối hợp, thường xuyên trao đổi với các cơ quan pháp luật trên địa bàn đặc biệt là Tòa án và Thi hành án dân sự để tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ giải quyết các vụ việc khởi kiện liên quan đến tranh chấp thế chấp quyền sử dụng đất và thi hành án về xử lý quyền sử dụng đất.

Tiểu kết Chương 3

Trong tình hình cạnh tranh giữa các NH cũng như các tổ chức tài chính đang vô cùng gay gắt như hiện nay thì hiệu quả của hoạt động huy động vốn càng trở nên quan trọng hơn bao giờ hết. Có được nguồn vốn huy động ổn định là tiên đề quan trọng cho những hoạt động kinh doanh của ngân hàng. Nếu huy động được nguồn vốn với chi phí thấp sẽ là nhân tố góp phần tăng lợi nhuận cho NH, tăng thu nhập cho nhân viên và làm ổn định nền kinh tế.

Chương 3 luận văn đã phân tích các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại, đặc biệt đề xuất các giải pháp riêng cho Ngân hàng thương mại Đông Á – chi nhánh Thừa Thiên Huế. Góp phần nâng cao chất lượng hoạt động huy động vốn tại Ngân hàng thương mại Đông Á – chi nhánh Thừa Thiên Huế trong những năm qua có nhiều chuyển biến tốt đẹp. Ngân hàng thương mại Đông Á – chi nhánh Thừa Thiên Huế đã có nhiều biện pháp nhằm huy động tối đa nguồn tiền nhàn rỗi trong dân cư, tùy theo tình hình kinh tế mà áp dụng các mức lãi suất thích hợp, tạo cho người gửi tiền cảm thấy phù hợp và tin tưởng ngày một nhiều hơn.

KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu đề tài *“Pháp luật về cho vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ngân hàng thương mại, qua thực tiễn tại ngân hàng Đông Á chi nhánh Thừa Thiên Huế”* luận văn rút ra những kết luận cơ bản sau đây:

Hoạt động cho vay của ngân hàng là hoạt động thiết yếu để các cá nhân và doanh nghiệp có nguồn vốn để sản xuất, kinh doanh dịch vụ. Có nghĩa là trong giai đoạn kinh tế đang trong quá trình hội nhập và phát triển như hiện nay nếu thiếu đi nguồn vốn thì khó có thể đầu tư để hoạt động lâu dài và vững mạnh. Như vậy, cần hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về hoạt động cho vay và các biện pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại ở Việt Nam để tạo hành lang pháp lý thông thoáng giúp nền kinh tế phát triển. Bên cạnh đó, phải giám sát và kiểm soát chặt chẽ việc giao kết hợp đồng tín dụng và tăng cường các biện pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay tại ngân hàng để hạn chế tối đa các rủi ro của tín dụng ngân hàng thương mại.

Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật về hoạt động cho vay và các biện pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại sẽ là điều kiện cần và có vai trò hỗ trợ và làm nền tảng cho các tổ chức tín dụng xây dựng và thực hiện chiến lược phát triển dịch vụ ngân hàng của mình. Để có thể xây dựng và thực hiện tốt chiến lược phát triển hoạt động cho vay và các biện pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại, nâng cao khả năng cạnh tranh trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế, các tổ chức tín dụng Việt nam cần phải phát huy các lợi thế vốn có của từng tổ chức tín dụng, ví dụ như về mạng lưới, uy tín, hiểu biết về thị trường, khách hàng,... Đồng thời, cần nâng cao năng lực đội ngũ nhân viên ngân hàng, nhanh chóng tiếp cận với các công nghệ ngân hàng hiện đại và dịch vụ ngân hàng mới. Bên cạnh đó, để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động cho vay và các biện pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
2. Chính phủ (2015), Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
3. Chính phủ (2017), Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
4. Chính phủ (2017), Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.
5. Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.
6. Bộ Tư pháp (2019), Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 ban hành hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.
7. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại cổ phần < <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/dang-ky-the-chap-quyen-su-dung-dat-va-tai-san-gan-lien-voi-dat-tai-ngan-hang-thuong-mai-co-phan5999.html>> truy cập ngày 15/03/2022.
8. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự.
9. Quốc hội (2013), Luật Đất đai.
10. Quốc hội (2014), Luật Nhà ở.
11. Quốc hội (2015), Luật Phí và lệ phí.
12. TS. Lê Thị Thu Thủy (chủ biên) – Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng, NXB Tư pháp 2006, Đại học Quốc Gia Hà Nội – Khoa Luật
13. Thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng: những vướng mắc cần khắc phục < <http://www.lapthap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=208877>> truy cập ngày 13/03/2022.
14. Thực tiễn thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại < <https://tapchitaichinh.vn/tai-chinh-phap-luat/thuc-tien-the-chap-quyen-su-dung-dat-bao-dam-cho-cac-khoan-vay-tu-cac-ngan-hang-thuong-mai-348327.html>> truy cập ngày 16/03/2022.
15. Trường Đại học Luật Hà Nội (2012), Giáo trình Luật Ngân hàng Việt Nam, NXB CAND, Hà Nội.
16. Viện Khoa học pháp lý - Bộ tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr.34.
17. www.thuvienphapluat.vn.
18. www.thongtinphapluatdansu.edu.vn.
19. www.luattaichinh.wordpress.com.
20. www.vietbao.vn.
21. www.baomoi.com.