

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



ĐÀO NGÂN HẠNH

**PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN,
QUA THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI CÁC NGÂN HÀNG
THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Ở VIỆT NAM**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Thị Thuận**

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

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn.....	4
7. Kết cấu của Luận văn	5
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ KHÁI QUÁT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN.....	6
1.1. Khái quát về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần	6
1.1.1. Khái niệm về tài sản thế chấp là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần	6
1.1.2. Đặc điểm của thế chấp tài sản là bất động sản.....	6
Thế chấp tài sản là bất động sản là một biện pháp bảo đảm tiền vay trong quá trình chuyển giao tài sản	6
1.2. Khái quát pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần.....	6
1.2.1. Khái niệm pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản	6
1.2.2. Đặc điểm pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản.....	7
1.2.3. Nội dung pháp luật điều chỉnh	7
1.3. Vai trò của pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần.....	8
1.3.1. Thế chấp tài sản là bất động sản tạo điều kiện cho người có quyền sử dụng đất giải quyết nhu cầu về vốn trong quá trình sử dụng đất.....	8
1.3.2. Hạn chế rủi ro phát sinh trong thực hiện nghĩa vụ trả nợ	8
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Ở VIỆT NAM.....	9
2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các ngân hàng thương mại.....	9
2.1.1. Quy định của pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản	9
2.1.1.2. Qui định về quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản	9
2.1.2. Qui định về quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản	9
2.1.3. Quy định về điều kiện của bất động sản được dùng để thế chấp.....	10
2.1.4. Hình thức pháp lý của quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản.....	10
2.1.5. Xử lý tài sản thế chấp tài sản là bất động sản	10
2.1.6. Đánh giá pháp luật hiện hành về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần	11

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần ở Việt Nam	11
2.2.1. Hoạt động của Ngân hàng thương mại cổ phần tại Việt Nam	11
2.2.2. Rà soát tình hình đăng ký thế chấp tài sản là bất động sản.....	11
2.2.3. Một số nhận định, đánh giá về thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần ở Việt Nam.....	11
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN.....	13
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần	13
3.1.1. Đảm bảo quyền tự chủ, quyền tự do cam kết, thoả thuận của các bên trong quan hệ thế chấp.	13
3.1.2. Pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản cần hoàn thiện theo hướng tạo hành lang pháp lý thúc đẩy hoạt động tín dụng theo hướng an toàn, minh bạch	13
3.1.3. Pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản phải đảm bảo nguyên tắc đối xử bình đẳng giữa các chủ thể tham gia quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản.	13
3.1.4. Pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản được hoàn thiện trên cơ sở pháp điển hoá các quy định hiện hành, đồng thời phù hợp với thông lệ quốc tế và thực tiễn tại Việt Nam.	14
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản để đảm bảo tiền vay trong Hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại cổ phần	14
3.2.1. Hoàn thiện điều khoản về mục đích hợp đồng vay	14
3.2.2. Đảm bảo tính thống nhất giữa Luật chung và Luật Dân sự.....	14
3.2.3. Định giá tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	15
3.2.4. Hoàn thiện về hình thức của hợp đồng cho vay tín dụng	15
3.2.5. Về lãi suất cho vay và lãi nợ quá hạn tại Bộ luật dân sự năm 2015.....	15
3.2.6. Về biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản bất động sản	15
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần tại Việt Nam hiện nay.....	16
3.3.1. Quản lý chủ thể tài sản thế chấp.....	16
3.3.2. Quản lý tài sản thế chấp	16
3.3.3. Quản lý hoạt động đăng ký tài sản thế chấp.....	16
3.3.4. Giám sát hoạt động xử lý tài sản thế chấp.....	16
KẾT LUẬN	18

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong điều kiện nền kinh tế chuyển đổi của nước ta hiện nay, các quy định về thế chấp tài sản là các bất động sản được quy định trong các văn bản pháp luật thuộc nhiều ngành luật khác nhau như: luật dân sự, luật đất đai, luật ngân hàng, hàng không, hàng hải, luật doanh nghiệp, luật đầu tư..., điều này thể hiện sự quan tâm của Nhà nước ta đối với vấn đề bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng nói chung và thế chấp tài sản nói riêng. Tuy nhiên, hiện nay một số quy định hiện hành về thế chấp tài sản nói chung và tài sản là các bất động sản nói riêng còn chồng chéo, không đồng bộ, hạn chế, bất cập không còn phù hợp khi áp dụng vào thực tiễn, chưa đáp ứng được sự vận động đa dạng, phức tạp của quan hệ tín dụng. Mặt khác, Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và một số văn bản khác đã được sửa đổi và ban hành mới đã dẫn đến những thay đổi quan trọng trong quan niệm về thế chấp và tài sản thế chấp trong khi đó pháp luật ngân hàng lại chưa có sự sửa đổi kịp thời dẫn đến sự mâu thuẫn trong các quy định pháp luật hiện hành về thế chấp tài sản. Ngoài ra, pháp luật về thế chấp tài sản còn có một số nội dung không theo thông lệ quốc tế (như đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp...).

Vì thế, để hiểu đúng và thực hiện đúng các quy định về thế chấp tài sản là bất động sản cũng như phát hiện những điểm thiếu sót, chưa đồng bộ trong hệ thống pháp luật về thế chấp tài sản là bấp bách cả về thực tiễn và lý luận. Do đó, việc nghiên cứu pháp luật về thế chấp tài sản là BĐS trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại trở nên rất cần thiết nhằm kịp thời bổ sung, sửa đổi các quy định pháp luật hiện hành về thế chấp tài sản, góp phần đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật và phù hợp với thông lệ quốc tế. Với những lý do cơ bản trên đây, tôi đã lựa chọn đề tài: “ ***Pháp luật về thế***

chấp tài sản là bất động sản, qua thực tiễn áp dụng tại các Ngân hàng thương mại cổ phần ở Việt Nam” làm đề tài luận văn tốt nghiệp thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Đề tài luận văn mà tác giả lựa chọn là vấn đề mới. Ở Việt Nam có rất ít công trình nghiên cứu chuyên sâu về vấn đề này, nhất là nghiên cứu dưới khía cạnh pháp lý

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

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Mục tiêu của luận văn là cung cấp luận cứ khoa học, đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Để hoàn thành mục đích nghiên cứu, Luận văn có các nhiệm vụ cơ bản sau đây:

- Phân tích cơ sở lý luận và thực tiễn của các biện pháp bảo đảm tiền vay nói chung và biện pháp thế chấp tài sản là bất động sản nói riêng. Đưa ra cách hiểu đúng đắn về thế chấp tài sản là bất động sản, mục đích, vai trò và ý nghĩa của biện pháp này trong hoạt động ngân hàng, góp phần làm cơ sở để hiểu và vận dụng biện pháp này trong thực tiễn.

- Đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản và việc thực thi các quy định này trong thực tiễn từ đó rút ra các ưu điểm, hạn chế của chế định này tại các Ngân hàng thương mại cổ phần.

- Đưa ra những kiến nghị hoàn thiện chế định thế chấp tài sản là bất động sản, góp phần đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn đi sâu nghiên cứu các đối tượng sau:

Một là, một số vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại.

Hai là, đối tượng nghiên cứu của đề tài là các quy định pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong tại các Ngân hàng thương mại cổ phần, mối quan hệ của các quy định này với các quy định khác về bảo đảm tiền vay và trong tổng thể hệ thống pháp luật.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn có phạm vi nghiên cứu như sau:

Một là, phạm vi nội dung: luận văn bao gồm các khía cạnh pháp lý, cơ sở lý luận, thực tiễn và nội dung của các quy định về Khái quát về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần.

Hai là, về địa bàn nghiên cứu: Ngân hàng thương mại cổ phần tại Việt Nam

Ba là, về thời gian nghiên cứu: Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại giai đoạn 2019 - 2021.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được nghiên cứu dựa trên cơ sở phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; đường lối, chính sách phát triển kinh tế của Đảng Cộng sản Việt Nam, đường lối lãnh đạo của Đảng và chính sách pháp luật thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để triển khai các nội dung nghiên cứu, Luận văn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết nhằm làm sáng tỏ và hệ thống một cách đầy đủ các vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại tại Chương 1 Luận văn.

- Phương pháp phân tích văn bản pháp luật, phân tích quy phạm pháp luật được sử dụng rộng rãi trong Luận văn nhằm làm rõ thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

- Phương pháp thống kê, logic được Luận văn sử dụng nhằm trình bày đầy đủ thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

- Phương pháp đánh giá, bình luận cũng được sử dụng trong Luận văn nhằm thể hiện quan điểm của người viết.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn

6.1. Ý nghĩa khoa học của Luận văn

Về lý luận, luận văn khái quát một cách tương đối đầy đủ và có hệ thống các cơ sở khoa học về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng Thương mại. Luận văn đã hệ thống cơ sở lý luận về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại.

Luận văn đi sâu phân tích, làm rõ ưu điểm và hạn chế còn tồn tại trong quy định pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại Ngân hàng thương mại. Từ đó, luận văn đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật. Kết quả nghiên cứu khoa học của luận văn là tài liệu tham khảo trong học tập, nghiên cứu và xây dựng pháp luật.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của Luận văn

Các kết quả nghiên cứu của đề tài có thể là tài liệu tham khảo cho các tác giả, các cơ quan, tổ chức đào tạo và nghiên cứu về pháp luật trong bất

động sản nói chung và thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại nói riêng.

Kết quả nghiên cứu của đề tài cũng là những tài liệu tham khảo hữu ích cho các cơ quan hữu quan, các bên có liên quan trong nghiên cứu để tìm ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại, giúp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm soát và quản lý hoạt động này một cách hợp lý và hiệu quả.

7. Kết cấu của Luận văn

Luận văn gồm có phần Mở đầu, Nội dung và Danh mục tài liệu tham khảo; trong đó nội dung của Luận văn được bố cục thành ba chương như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận của pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần ở Việt Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ KHÁI QUÁT VỀ THỂ CHẤP TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN

1.1. Khái quát về thể chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần

1.1.1. Khái niệm về tài sản thế chấp là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần

1.1.1.1. Khái niệm về Bất động sản

Bất động sản là các tài sản không di dời được bao gồm: Đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó, các tài sản khác gắn liền với đất đai

1.1.1.2. Khái niệm thế chấp tài sản là bất động sản

Thế chấp tài sản là bất động sản là một trong những quyền năng cơ bản của người sử dụng đất, được ghi nhận trong Luật đất đai năm 1993. Sau đó, Bộ luật dân sự năm 1995 đã có các quy định tạo điều kiện để quyền năng này có thể là đối tượng của các giao dịch dân sự

1.1.2. Đặc điểm của thế chấp tài sản là bất động sản

Thế chấp tài sản là bất động sản là một biện pháp bảo đảm tiền vay trong quá trình chuyển giao tài sản

1.2. Khái quát pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần

1.2.1. Khái niệm pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản

Pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản: Là những quy định của pháp luật về nội dung, hình thức thế chấp tài sản là bất động sản, cách thức bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thông qua thế chấp một tài sản. Trường hợp bên vay

vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp thì giá trị tài sản thế chấp sẽ được dùng để thay thế cho nghĩa vụ mà bên vay đã vi phạm.

1.2.2. Đặc điểm pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản

Thứ nhất, BĐS phải thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp.

Thứ hai, BĐS phải có tính chuyển nhượng (bán) được một cách độc lập.

1.2.3. Nội dung pháp luật điều chỉnh

❖ Đăng ký tài sản thế chấp

- *Biện pháp bảo đảm được đăng ký theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp luật có quy định.*

- *Trường hợp được đăng ký thì biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.*

- *Việc đăng ký biện pháp bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.*

❖ Các hình thức của thế chấp tài sản là bất động sản

- Thế chấp trực tiếp và thế chấp gián tiếp:

* *Thế chấp trực tiếp:* nghĩa là tài sản thế chấp do vốn vay tạo nên.

* *Thế chấp gián tiếp:* nghĩa là tài sản thế chấp và tài sản dùng vốn vay để mua là hai tài sản khác nhau.

- Thế chấp thứ nhất và thế chấp thứ hai:

* *Thế chấp thứ nhất:* là việc thế chấp tài sản là bất động sản để bảo đảm cho món nợ thứ nhất hay thế chấp cho khoản vay đầu tiên đang tồn tại được gọi là thế chấp thứ nhất.

* *Thế chấp thứ hai:* là hình thức thế chấp mà trong đó người đi vay sử dụng phần giá trị chênh lệch giữa giá trị tài sản thế chấp và khoản vay thứ nhất được bảo đảm bằng tài sản đó để bảo đảm cho khoản nợ thứ hai.

- Thế chấp toàn bộ và thế chấp một phần bất động sản.

* Thế chấp toàn bộ bất động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản cũng thuộc tài sản thế chấp.

* Nếu thế chấp 1 phần bất động sản có vật phụ thì vật phụ chỉ thuộc tài sản thế chấp nếu có thỏa thuận.

1.3. Vai trò của pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần

1.3.1. Thế chấp tài sản là bất động sản tạo điều kiện cho người có quyền sử dụng đất giải quyết nhu cầu về vốn trong quá trình sử dụng đất

Vai trò của thế chấp tài sản là bất động sản đối với các nhà đầu tư không chỉ được biểu hiện ở khía cạnh kinh tế là giải quyết nhu cầu về vốn như đã nêu trên, mà chúng còn phát huy tác dụng trong việc thúc đẩy người vay vốn trả nợ tiền vay

1.3.2. Hạn chế rủi ro phát sinh trong thực hiện nghĩa vụ trả nợ

Xuất phát từ đặc thù nguồn vốn cho vay là nguồn vốn huy động là chủ yếu nên hầu hết các TCTD đều dự tính trước rủi ro xảy ra, tuy nhiên trên thực tế thì không phải lúc nào bên cho vay cũng kiểm soát được rủi ro đó. Vì vậy, sự an toàn đối với mọi khoản vay là vấn đề cần được xem xét trước tiên. Việc cho vay có thế chấp tài sản là bất động sản không ngoài mục đích ngăn ngừa và giảm thiểu những tổn thất và rủi ro có thể xảy ra đối với bên cho vay.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các ngân hàng thương mại

2.1.1. Quy định của pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản

2.1.1.1 Các chủ thể trong quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản

- ❖ Bên thế chấp
- ❖ Bên nhận thế chấp
- ❖ Bên thứ ba có liên quan

2.1.1.2. Quy định về quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản

* Quy định về tài sản thế chấp

- Đất ở

Điểm a, khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2013 phân loại đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.

* Điều kiện đối với tài sản là bất động sản được thế chấp

- Có giấy chứng nhận tài sản là bất động sản
- Đất không có tranh chấp
- Tài sản là bất động sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án
- Trong thời hạn sử dụng đất

2.1.2. Quy định về quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản

2.1.2.1 Quy định về tài sản thế chấp

Điểm a, khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2013 phân loại đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.

- Thế chấp tài sản là bất động sản ở trong hoạt động cho vay của NHTM là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên đối tượng

của hợp đồng thế chấp ở đây chính là bất động sản sử dụng để thế chấp. Trong phạm vi quyền hạn của mình, bên thế chấp có thể thế chấp một phần hoặc toàn bộ bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp thế chấp tài sản là bất động sản mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2.1.2.2 Điều kiện đối với tài sản là bất động sản được thế chấp

- Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất được thực hiện quyền thế chấp bằng giá trị tài sản là bất động sản để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi đáp ứng đầy đủ các yêu cầu.

2.1.3. Quy định về điều kiện của bất động sản được dùng để thế chấp

Một là, BĐS phải thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp¹.

Hai là, BĐS thế chấp phải đáp ứng điều kiện đối tượng của nghĩa vụ, đó là phải “*xác định được*”².

2.1.4. Hình thức pháp lý của quan hệ thế chấp tài sản là bất động sản

** Quy định về chủ thể kí kết hợp đồng thế chấp*

❖ Qui định về hình thức hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản

** Qui định về nội dung của Hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản*

** Quy định về Hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản*

2.1.5. Xử lý tài sản thế chấp tài sản là bất động sản

Xử lý BĐS thế chấp là vấn đề có ý nghĩa rất quan trọng, thể hiện vai trò và chức năng “*bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*”, phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro của biện pháp thế chấp BĐS. BLDS 2015 tiếp cận xử lý BĐS thế chấp trên nền tảng của lý thuyết hợp đồng. Những thỏa thuận của các bên về căn cứ

¹ Điều 295 BLDS 2015.

² Vì BĐS thế chấp là đối tượng của nghĩa vụ được bảo đảm nên về nguyên tắc, nó phải đáp ứng điều kiện đối tượng của nghĩa vụ, đó là phải “*xác định được*”. Xem thêm: Điều 376, khoản 3 Điều 395 BLDS 2015.

xử lý, phương thức xử lý, định giá tài sản (BDS) thế chấp được BLDS 2015 ghi nhận và tôn trọng.

2.1.6. Đánh giá pháp luật hiện hành về thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần

Trong cơ chế thị trường, hoạt động tín dụng là chức năng kinh doanh của ngân hàng TMCP, đồng thời là nguồn lực tài chính chủ yếu cung cấp cho các doanh nghiệp, hộ gia đình sản xuất kinh doanh. Để đảm bảo được tiền cho vay, ngân hàng TMCP phải áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay do pháp luật qui định.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần ở Việt Nam

2.2.1. Hoạt động của Ngân hàng thương mại cổ phần tại Việt Nam

Về hoạt động tín dụng, Ngân hàng thương mại cổ phần xuất hiện rất sớm tại và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động giao dịch của cá nhân cả tổ chức lẫn khách hàng vãng lai.

2.2.2. Rà soát tình hình đăng ký thế chấp tài sản là bất động sản

Hoạt động đăng ký thế chấp tài sản là bất động sản là hoạt động rất quan trọng trong việc bảo đảm cho các giao dịch, theo đó hạn chế các rủi ro cho bên nhận thế chấp đồng thời xác định thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp phải xử lý tài sản để thu hồi nợ của các chủ nợ. Nhằm khắc phục các nhược điểm về đăng ký tài sản. Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn về việc đăng ký theo hướng tập trung và chuyên môn hóa.

2.2.3. Một số nhận định, đánh giá về thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần ở Việt Nam

2.2.3.1. Những kết quả đạt được

Thứ nhất, Văn phòng đăng ký tài sản là bất động sản đã thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục, hồ sơ, quy trình đăng ký, phí, lệ phí đăng ký

giao dịch bảo đảm công khai tại Trung tâm Hành chính công giúp tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, tổ chức khi tìm hiểu thủ tục và thực hiện đăng ký nhanh gọn.

Thứ hai, các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc tổ chức thực thi hoạt động thế chấp trên địa bàn thành phố đã kịp thời triển khai quy định mới của pháp luật.

Thứ ba, việc xúc tiến và đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cũng là một trong những điểm nhấn cần khẳng định, góp phần cho hoạt động thế chấp tài sản là bất động sản được phát triển trên cơ sở an toàn, hiệu quả.

2.2.3.2. Những hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần

** Những hạn chế trong thực hiện pháp luật thế chấp tài sản là bất động sản*

- Hạn chế trong thực hiện hình thức, trình tự, thủ tục thế chấp tài sản là bất động sản.

- Hạn chế trong việc thực hiện quy định về tài sản thế chấp là QSDĐ

- Hạn chế trong việc thực hiện quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản.

- Hạn chế trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản:

- Hạn chế trong định giá, xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THỂ CHẤP TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thể chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần

3.1.1. Đảm bảo quyền tự chủ, quyền tự do cam kết, thoả thuận của các bên trong quan hệ thể chấp.

Xuất phát từ việc giao dịch thể chấp là một quan hệ hợp đồng, do đó quyền tự do, tự quyết của các bên tham gia giao dịch đóng vai trò quyết định

3.1.2. Pháp luật về thể chấp tài sản là bất động sản cần hoàn thiện theo hướng tạo hành lang pháp lý thúc đẩy hoạt động tín dụng theo hướng an toàn, minh bạch

Pháp luật cần quy định theo hướng công khai, minh bạch hoá các giao dịch thể chấp, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các bên cũng như của các tổ chức, cá nhân có liên quan. Theo đó, bên nhận thể chấp có quyền đối với tài sản bảo đảm là bất động sản và quyền này chỉ có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm được công khai hoá

3.1.3. Pháp luật về thể chấp tài sản là bất động sản phải đảm bảo nguyên tắc đối xử bình đẳng giữa các chủ thể tham gia quan hệ thể chấp tài sản là bất động sản.

Một mặt, pháp luật bảo vệ quyền của bên nhận thể chấp là NHTM trong việc nhận tài sản thể chấp vì đây là bên chịu rủi ro khi khách hàng vay và bên bảo đảm không thực hiện đúng nghĩa vụ

3.1.4. Pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản được hoàn thiện trên cơ sở pháp điển hoá các quy định hiện hành, đồng thời phù hợp với thông lệ quốc tế và thực tiễn tại Việt Nam.

Quá trình hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản là bất động sản cần tham khảo kinh nghiệm của các nước và vận dụng phù hợp với điều kiện của Việt Nam để đảm bảo sự tương thích giữa pháp luật Việt Nam và pháp luật quốc tế nhằm góp phần thúc đẩy sự phát triển của các quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài trong xu thế hội nhập quốc tế.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản để đảm bảo tiền vay trong Hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại cổ phần

3.2.1. Hoàn thiện điều khoản về mục đích hợp đồng vay

Để bảo đảm việc sử dụng vốn vay đúng mục đích và khả năng trả nợ của bên vay, Luật các Tổ chức tín dụng quy định, ngân hàng có trách nhiệm và có quyền kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của bên vay, cán bộ tín dụng cần có sự hướng dẫn khách hàng lập một danh sách, mua của ai, người bán ký vào.

3.2.2. Đảm bảo tính thống nhất giữa Luật chung và Luật Dân sự

Quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Trong khi đó, Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung 2017) quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”. Như vậy, thực tế khi áp dụng hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng cần phải dẫn chiếu ngược lại quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thỏa thuận không được vượt quá mức 20%/năm.

3.2.3. Định giá tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Tài sản thế chấp có vai trò làm giảm rủi ro trong hoạt động tín dụng, mà theo nguyên tắc chung thì giá trị tài sản thế chấp phải lớn hơn nghĩa vụ thực hiện thanh toán khoản vay. Nên việc định giá tài sản thế chấp là hết sức cần thiết, nhưng rủi ro của việc định giá cũng là rất lớn nếu như không có một cơ chế định giá đáng tin cậy hoặc những cán bộ thẩm định giàu kinh nghiệm và đảm bảo liên tục.

3.2.4. Hoàn thiện về hình thức của hợp đồng cho vay tín dụng

Các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng phải thực hiện đăng ký mẫu hợp đồng cho vay (đối với cá nhân) với Cục Quản lý cạnh tranh Bộ Công thương theo Quyết định số 35/2015/QĐ-TTg sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/01/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.

3.2.5. Về lãi suất cho vay và lãi nợ quá hạn tại Bộ luật dân sự năm 2015

Quy định về lãi suất vay và lãi nợ quá hạn trong Bộ luật dân sự năm 2015 cần được sửa đổi trong thời gian tới. Hiện tại nếu quy định về lãi suất vay tại Điều 468 (của Bộ luật dân sự năm 2015) được áp dụng đối với dịch vụ cấp tín dụng của các TCTD nói chung, NHTM nói riêng, thì quy định này là không phù hợp do việc BLDS 2015 hạn chế lãi suất vay nêu trên mà không có loại trừ đối với một số lĩnh vực đặc thù đã được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật chuyên ngành không chỉ không phù hợp với chủ trương và chính sách của Đảng, xu thế hội nhập kinh tế quốc tế mà còn không nhất quán với cơ chế điều hành lãi suất hiện hành của NHNN.

3.2.6. Về biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản bất động sản

Bảo đảm tiền vay bằng TSHTTL là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có nhiều ưu thế cần phải phát huy, đặc biệt là đối

với các trường hợp bên vay không đủ uy tín cũng như tài sản hiện hữu để cầm cố, thế chấp

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản tại các Ngân hàng thương mại cổ phần tại Việt Nam hiện nay.

3.3.1. Quản lý chủ thể tài sản thế chấp

Để giải quyết những nguy cơ rủi ro của việc ủy quyền thế chấp đối với Ngân hàng, cũng như sự e ngại của Ngân hàng đối với trường hợp thế chấp thông qua hợp đồng ủy quyền thì cần phải có những quy định chặt chẽ, cụ thể hơn về chế định ủy quyền dành cho hoạt động tín dụng ngân hàng cũng như trong giao dịch bảo đảm. Vì nếu chỉ dựa vào những quy định chung trong dân sự thì sẽ không giải quyết được những bấp cập hiện tại.

3.3.2. Quản lý tài sản thế chấp

Quy định tại Luật Nhà ở 2014 “ Điều kiện thế chấp nhà ở ”, “ *Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng.*”

3.3.3. Quản lý hoạt động đăng ký tài sản thế chấp

Về việc thực hiện các thủ tục thế chấp, có những tài sản khi thế chấp phải bắt buộc thực hiện qua nhiều thủ tục. Chẳng hạn, việc thế chấp quyền sử dụng đất phải đồng thời thực hiện cả ba thủ tục: công chứng, đăng ký thế chấp và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này không cần thiết, gây tốn kém cho các bên và cho toàn xã hội

3.3.4. Giám sát hoạt động xử lý tài sản thế chấp

- Đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật nói chung, pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản nói riêng, nâng cao ý thức pháp luật cho cán bộ, công chức và nhân dân.

- Nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; năng lực, đạo đức, trách nhiệm công vụ của cán bộ, công chức Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án.

KẾT LUẬN

Pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản Việt Nam trong thời gian qua đã có nhiều sự thay đổi tiến bộ, được sửa đổi, bổ sung và ban hành mới để điều chỉnh những nhu cầu phát sinh từ thực tiễn. Do đó, pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản hiện hành đã tạo ra khung pháp lý tương đối đầy đủ, góp phần đảm bảo sự an toàn cho các chủ thể tham gia giao dịch thế chấp tài sản là bất động sản.

Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng, qua nghiên cứu thực tiễn thế chấp tài sản là bất động sản trong hoạt động cho vay tại các tổ chức tín dụng, nhận thấy hệ thống pháp luật thế chấp tài sản là bất động sản vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế gây nhiều khó khăn, vướng mắc cho NHTM khi nhận thế chấp loại tài sản đặc biệt này. Hoàn thiện pháp luật và tìm kiếm giải pháp cụ thể nâng cao hiệu quả thế chấp tài sản là bất động sản tại NHTM là mục đích nghiên cứu chính của luận văn. Trong luận văn, tác giả đã đóng góp một vài kiến nghị sửa đổi, bổ sung quy định của pháp luật về thế chấp tài sản là bất động sản và đề xuất các giải pháp cụ thể nhằm giải quyết những khó khăn, vướng mắc cho các tổ chức tín dụng khi nhận thế chấp tài sản là bất động sản, qua đó góp phần ổn định thị trường tiền tệ, hiện thực hóa mục tiêu phát triển kinh tế đất nước mà Đảng và Nhà nước ta đã đặt ra.