

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



PHAN VĂN CHIỀU

**PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA
TỔ CHỨC KINH DOANH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI,
QUA THỰC TIỄN TẠI HÀ TĨNH**

Ngành: **Luật kinh tế**

Mã số: **838 01 07**

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: PGS.TS Nguyễn Văn Cừ

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

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 đề tài	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	6
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	6
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn	7
7. Bố cục của Luận văn	7
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH DOANH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....	8
1.1. Khái quát về hoạt động thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	8
1.1.1. Khái niệm về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	8
1.1.2. Đặc điểm trong hoạt động thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	9
1.1.3. Vai trò trong hoạt động thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	9
1.2. Khái quát pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	9
1.2.1. Khái niệm pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	9
1.2.2. Nội dung pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	10
1.3. Yếu tố tác động đến pháp luật và thực thi pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	10
1.3.1. Yếu tố hệ thống pháp luật về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.....	10
1.3.2. Yếu tố kinh tế và hội nhập quốc tế.....	11
1.3.3. Yếu tố ý thức tuân thủ pháp luật của các bên tham gia giao dịch thể chấp	11
Tiêu kết Chương 1	12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH DOANH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ TĨNH	13
2.1. Thực trạng pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	13
2.1.1. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	13
2.1.2. Quy định về điều kiện và phạm vi thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	14

2.1.3. Quy định về đăng ký thế chấp và xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	14
2.1.4. Quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	15
2.1.5. Đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	16
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh	17
2.2.1. Kết quả đạt được trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh	17
2.2.2. Hạn chế trong thực tiễn thực hiện pháp luật pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.....	17
2.2.3. Nguyên nhân của hạn chế thực tiễn thực hiện pháp luật pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.....	17
Tiểu kết Chương 2	18
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH DOANH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....	19
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	19
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại phải phù hợp với chính sách quản lý của Nhà nước về đất đai.....	19
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại phải khuyến khích xây dựng thị trường vốn tín dụng ổn định, dài hạn	19
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại phải đảm bảo tính thống nhất.....	19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	20
3.2.1. Hoàn thiện quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	20
3.2.2. Hoàn thiện quy định về xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại	20
3.2.3. Hoàn thiện quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.....	20

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh	20
3.3.1. Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu, kênh thông tin về biện pháp bảo đảm theo hướng chính xác, minh bạch và nhanh chóng trên địa bàn tỉnh.....	20
3.3.2. Thẩm định chặt chẽ đối với quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh được thế chấp tại ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh	21
3.3.3. Giải quyết kịp thời, đúng đắn những tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh.....	21
3.3.4. Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật kết hợp với hoạt động tư vấn, trợ giúp pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch về thế chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.....	22
Tiểu kết Chương 3.....	22
KẾT LUẬN	23
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt của nền kinh tế thị trường đòi hỏi các TCKD phải biết vận dụng, điều tiết có hiệu quả nguồn lực kinh doanh nhằm bảo đảm lợi thế cạnh tranh đối với các chủ thể khác trên thị trường. Tuy nhiên, trong điều kiện hạn chế về nguồn lực, đặc biệt là vốn kinh doanh khiến cho các TCKD phải tìm kiếm, bổ sung dòng vốn từ các nguồn lực bên ngoài; và thực tế hiện nay cho thấy phần lớn các TCKD thường thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình cho các tổ chức tín dụng hay đúng hơn là các NHTM để tăng cường nguồn vốn lưu động trong hoạt động kinh doanh. Trong đó, thế chấp QSDĐ là một hình thức bảo đảm cơ bản khi TCKD vay vốn tại NHTM nhằm giảm thiểu tối đa hoặc tránh được các rủi ro có thể xảy ra đối với hoạt động cho vay của NHTM hiện nay.

Thế chấp QSDĐ là một trong những quyền cơ bản của người sử dụng đất, được ra đời kể từ khi Quốc hội ban hành Luật Đất đai năm 1993. Sau đó, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có các quy định cụ thể, nhằm tạo điều kiện để người sử dụng đất có thể tham gia vào các giao dịch dân sự. Đây là những cơ sở pháp lý quan trọng để người sử dụng đất thực hiện được các quyền của mình trong quá trình sử dụng đất; mặt khác, tạo tiền đề để NHTM thực hiện việc cho vay, góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển. Bởi hệ thống các NHTM là trụ cột của nền kinh tế quốc gia, có vai trò đặc biệt quan trọng đối với việc phân bổ nguồn vốn của thị trường thông qua hoạt động tín dụng ngân hàng đã biến các phương tiện tiền tệ tạm thời nhàn rỗi trong xã hội thành những phương tiện hoạt động kinh doanh có hiệu quả, động viên nhanh chóng nguồn vật tư, lao động và các nguồn lực sẵn có khác đưa vào sản xuất, phục vụ và thúc đẩy sản xuất lưu thông hàng hoá, đẩy nhanh quá trình tái sản xuất mở rộng. Ngoài ra, việc cung ứng vốn một cách kịp thời của tín dụng ngân hàng đã đáp ứng được nhu cầu về vốn lưu động của các TCKD, tạo điều kiện cho quá trình sản xuất được duy trì liên tục mà không rơi vào tình trạng trì trệ; đồng thời tạo điều kiện cho các TCKD có vốn để ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật nhằm đẩy nhanh quá trình sản xuất, góp phần phát triển nền kinh tế quốc gia.

Nhận thấy những tác động tích cực nêu trên, trong thời gian qua Việt Nam đã xây dựng, ban hành nhiều văn bản pháp luật ghi nhận về hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM thông qua Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng và các văn bản pháp luật khác có liên quan đã tạo ra một hành lang pháp lý tương đối vững chắc, đồng bộ; từ đó tạo điều kiện thuận lợi để thúc đẩy mạnh mẽ các hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại NHTM ở Việt Nam nói chung cũng như trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh nói riêng phát triển theo hướng ổn định, có trật tự; góp phần khơi thông quá trình phân bổ và sử dụng hiệu quả nguồn vốn lưu động trên thị trường kinh doanh hiện nay. Hà Tĩnh được đánh giá là một trong những địa phương có sức hút đầu tư cao của khu vực Bắc Trung Bộ với số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập, hoạt động hàng năm ở

mức cao (theo số liệu của Cục thống kê tỉnh Hà Tĩnh thì năm 2022 toàn tỉnh có 1.380 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới); sự gia tăng đáng kể của số lượng doanh nghiệp qua từng giai đoạn kết hợp với nhu cầu vốn kinh doanh của TCKD trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh vô hình trung khiến cho tình hình thế chấp QSDĐ tại các NHTM ở địa phương này những năm qua tăng cao đột biến. Điều này đã trực tiếp giải quyết các khó khăn về nguồn vốn của TCKD; song thực tiễn cho thấy việc thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ nói chung và thế chấp QSDĐ của các TCKD nói riêng tại NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thời gian qua vẫn còn nhiều điểm hạn chế, bất cập xuất phát từ những yếu tố khác nhau. Do đó, với mong muốn hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM, tác giả đã lựa chọn đề tài: ***“Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại, qua thực tiễn tại Hà Tĩnh”*** làm Luận văn thạc sĩ Luật học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Trong thời gian qua, liên quan đến vấn đề pháp luật về thế chấp QSDĐ nói chung và thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM nói riêng đã có không ít công trình nghiên cứu được công bố ở nhiều mức độ khác nhau, cụ thể như:

Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp Bộ: *“Nghiên cứu đề xuất cơ chế thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng ở nước ngoài”* năm 2012 tại Viện Nghiên cứu quản lý đất đai do tác giả Trần Thu Lệ chủ nhiệm. Hiện nay, bên cạnh việc thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng của Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh thì các ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam là nguồn cung cấp vốn đáng kể cho các dự án trong nước thông qua hoạt động thế chấp giá trị quyền sử dụng đất. Từ tình hình thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam cho thấy, so với hệ thống ngân hàng trong nước, các ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam có lợi thế hơn như nguồn vốn lớn, kinh nghiệm kinh doanh tốt hơn và tỉ lệ nợ xấu từ thế chấp quyền sử dụng đất cũng thấp hơn so với các ngân hàng trong nước. Tuy nhiên, xuất phát từ thực tế các dự án đầu tư lớn cần nguồn vốn cho phát triển sản xuất, kinh doanh có nhu cầu được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng ngày càng tăng trong khi nguồn vốn từ các ngân hàng hoạt động trong nước (trong có các ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam) không đủ đáp ứng nhu cầu này. Pháp luật nước ta hiện chưa cho phép thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng ở nước ngoài, không có chi nhánh tại Việt Nam. Vì vậy, đề tài đã đề xuất khung pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng ở nước ngoài bao gồm: khung pháp luật về cơ chế thế chấp quyền sử dụng đất; khung pháp luật về cơ chế giải trừ thế chấp quyền sử dụng đất và khung pháp luật về cơ chế xử lý quyền sử dụng đất thế chấp.

Luận án tiến sĩ Luật học: *“Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay”* năm 2020 của tác giả Đỗ Thị Hải Yên tại Học viện Khoa học xã hội. Luận án đã hệ thống hoá và làm rõ thêm những vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng thế chấp QSDĐ; đồng thời phân tích cơ cấu pháp luật về hợp đồng thế

chấp QSDĐ, trong đó nhấn mạnh nguyên tắc tự do ý chí của các bên nhưng có những giới hạn xuất phát từ đối tượng thế chấp là QSDĐ. Khi đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng thế chấp QSDĐ, luận án đã dựa trên nguồn pháp luật văn bản cũng như phân tích khả năng áp dụng án lệ như một nguồn luật giải quyết những bất cập do thiếu quy định thành văn hoặc quy định trong văn bản luật chuyên ngành chưa được giải thích đầy đủ. Luận án cũng đưa ra một số giải pháp cụ thể kiến nghị hoàn thiện các quy định về hợp đồng thế chấp QSDĐ theo nguyên tắc bảo đảm tự do ý chí, quyền và lợi ích của các bên trong hợp đồng và thừa nhận những giới hạn trong giao dịch xuất phát từ căn cứ pháp luật do Nhà nước ban hành liên quan đến QSDĐ.

Luận án tiến sĩ Luật học: *“Thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng theo pháp luật Việt Nam”* năm 2020 của tác giả Phạm Văn Lương tại Học viện Khoa học xã hội. Luận án tập trung làm rõ khái niệm, đặc điểm thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình, chủ thể và hình thức thực hiện pháp luật; đặc biệt Luận án nêu rõ vai trò thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng trong quá trình phát triển kinh tế xã hội. Luận án đi sâu nghiên cứu, phân tích, đánh giá một cách có hệ thống thực trạng thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng ở Việt Nam, đưa ra những kết quả đạt được cũng như vướng mắc, hạn chế. Từ đó, Luận án đưa ra các quan điểm, giải pháp, phương hướng có tính khả thi bảo đảm thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng ở Việt Nam hiện nay.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong các tổ chức tín dụng - Thực tiễn áp dụng và kiến nghị hoàn thiện pháp luật”* năm 2012 tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội của tác giả Phan Hồng Diệp. Luận văn tập trung làm rõ một số vấn đề lý luận liên quan đến thế chấp QSDĐ tại các tổ chức tín dụng qua các khái niệm, đặc trưng, ý nghĩa của hoạt động này. Đồng thời, Luận văn đi sâu phân tích nội dung quy định của pháp luật Việt Nam và đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ tại các tổ chức tín dụng; chỉ ra những ưu điểm, hạn chế còn tồn tại trong quy định của pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng. Từ đó, Luận văn đề xuất các giải pháp, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng thực tiễn pháp luật về thế chấp QSDĐ tại các tổ chức tín dụng tại Việt Nam.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam”* năm 2015 của tác giả Nguyễn Quỳnh Thoa tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn đã tập trung làm rõ hơn các vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ; qua đó, góp phần đánh giá đầy đủ, khách quan về thực trạng pháp luật và hiệu quả áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ ở Việt Nam hiện nay. Cuối cùng, Luận văn đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ trên cơ sở tiếp thu có chọn lọc những kinh nghiệm của nước ngoài phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh nền kinh tế của đất nước trong điều kiện hội nhập quốc tế hiện nay.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, vấn đề lý luận và thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu”* năm 2019 của tác giả Đỗ Thị Bình tại trường Đại học Luật Hà Nội. Nội dung chủ yếu của Luận văn là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận liên quan đến thế chấp QSDĐ của hộ gia đình; trên cơ sở đó, Luận văn đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình qua thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu. Luận văn đã làm rõ được những ưu điểm, hạn chế trong quy định của pháp luật hiện hành cũng như những bất cập, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình thời gian qua. Từ đó, Luận văn có các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình hiện nay.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình và thực tiễn thực hiện tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam”* năm 2020 của tác giả Bùi Anh Đức tại trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn tập trung làm rõ những vấn đề lý luận về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình qua các khái niệm, đặc trưng,..Qua đó, Luận văn tiến hành nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn thực thi pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Luận văn làm sáng tỏ những hạn chế, bất cập trong quy định của pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thời gian qua. Cuối cùng Luận văn đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của hộ gia đình.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Thế chấp quyền sử dụng đất ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Ngân hàng Bảo Việt”* năm 2020 của tác giả Hoàng Văn Thịnh tại Học viện Khoa học xã hội. Nội dung chủ yếu của Luận văn là làm sáng tỏ hệ thống cơ sở lý luận về thế chấp QSDĐ ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng. Trên cơ sở đó, Luận văn nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp QSDĐ ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng qua thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Bảo Việt; qua đó, Luận văn chỉ ra những bất cập, hạn chế trong quy định của pháp luật và thực tiễn thực thi pháp luật về thế chấp QSDĐ ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng. Cuối cùng, Luận văn đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về thế chấp QSDĐ ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng.

Ngoài ra, liên quan đến vấn đề pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM còn có một số bài báo đã được công bố trên các tạp chí nghiên cứu khoa học như:

Đỗ Thị Hải Yến (2017), *“Thế chấp quyền sử dụng đất và sự cần thiết phải có án lệ về thế chấp quyền sử dụng đất”*, Tạp chí Tòa án nhân dân số 17, 2017,

tr.34 - 36. Nội dung chủ yếu của bài viết là làm rõ thực trạng và sự cần thiết phải sử dụng án lệ trong thể chấp QSDĐ tại Việt Nam hiện nay khi giải quyết tranh chấp liên quan đến lĩnh vực đất đai tại Tòa án.

Phan Ngọc Hà (2021), “*Một số vấn đề pháp luật đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại ngân hàng thương mại cổ phần*”, Tạp chí Công thương số 14 tháng 6 năm 2021. 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... Vì vậy, nội dung chủ yếu của bài viết nhằm định hướng, hướng dẫn việc đăng ký thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại cổ phần theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Ngô Thị Kim Anh (2022), “*Thực tiễn thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại*”, Tạp chí Công thương số 7 tháng 4 năm 2022. Trong phạm vi bài viết, tác giả phân tích một vài tồn tại trong thực tiễn thực hiện thế chấp QSDĐ bảo đảm cho các khoản vay nhìn từ thực tiễn cho vay có sử dụng biện pháp thế chấp QSDĐ của các ngân hàng thương mại; đồng thời tác giả bài viết cũng đưa ra một số giải pháp khắc phục những thiếu sót trong thực tiễn thực hiện thế chấp QSDĐ nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng thế chấp QSDĐ.

Tóm lại, các công trình nghiên cứu nêu trên đã làm rõ được một số vấn đề lý luận và thực tiễn về thế chấp QSDĐ ở mức độ khác nhau; song vẫn chưa có công trình nào nghiên cứu một cách toàn diện vấn đề pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM. Do đó, trên cơ sở kế thừa những ưu điểm của các tác giả đi trước, Luận văn tiếp tục đi sâu nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Luận văn có mục đích nghiên cứu nhằm đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh cũng như trong phạm vi cả nước hiện nay.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Để đạt được mục đích nghiên cứu, Luận văn thực hiện một số nhiệm vụ cơ bản sau đây:

Một là, nghiên cứu hệ thống các cơ sở lý luận về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

Hai là, nghiên cứu, phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Ba là, nghiên cứu, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn đi sâu nghiên cứu các đối tượng sau đây:

Một là, các vấn đề lý luận liên quan đến pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM đã được công bố.

Hai là, pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM thông qua BLDS, LDN, LCTCTD và những văn bản pháp luật có liên quan.

Ba là, thực tiễn thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn có phạm vi nghiên cứu như sau:

Một là, nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Hai là, không gian nghiên cứu: Tại tỉnh Hà Tĩnh.

Ba là, thời gian nghiên cứu: Giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin dựa trên các quan điểm lãnh đạo của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh và đất đai.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để triển khai các nội dung cần nghiên cứu, Luận văn đã kết hợp sử dụng nhiều phương pháp nghiên cứu, cụ thể:

- Chương 1 Luận văn đã sử dụng phương pháp tổng hợp, phương pháp quy nạp kết hợp với phương pháp hệ thống hóa lý thuyết nhằm làm rõ một số vấn đề lý luận pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

- Chương 2 Luận văn đã sử dụng một loạt các phương pháp gồm: phương pháp phân tích quy phạm pháp luật; phương pháp phân tích văn bản quy phạm pháp luật; phương pháp thống kê; phương pháp so sánh; phương pháp chứng minh; cùng phương pháp đánh giá, bình luận nhằm làm rõ thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

- Chương 3 Luận văn đã sử dụng phương pháp logic, phương pháp dự đoán kết hợp với chứng minh, phân tích nhằm đưa ra những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và Việt Nam hiện nay.

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

6.1. Ý nghĩa khoa học của Luận văn

Luận văn đã làm sáng tỏ hệ thống các cơ sở khoa học về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM; đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; từ đó Luận văn có các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và Việt Nam hiện nay.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của Luận văn

Kết quả nghiên cứu khoa học của Luận văn có giá trị tham khảo đối với các cá nhân, cơ quan có thẩm quyền, TCKD trong việc hoàn thiện và thực thi pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện nay; đồng thời các kết quả nghiên cứu của Luận văn có thể trở thành tài liệu tham khảo trong quá trình học tập, nghiên cứu.

7. Bố cục 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 pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH DOANH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát về hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

1.1.1. Khái niệm về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

1.1.1.1. Khái niệm thế chấp và thế chấp quyền sử dụng đất

QSDĐ là một khái niệm được nhắc đến rất nhiều trong đời sống hiện nay, QSDĐ là quyền gắn liền với đất đai. Hiện nay QSDĐ được định nghĩa là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu. Dưới góc độ kinh tế thì một hàng hoá thông thường bao giờ cũng có giá trị và giá trị sử dụng, trong đó giá trị của hàng hoá được xác định bằng lao động kết tinh trong hàng hoá nhưng giá trị của QSDĐ không được xác định thông qua quy luật thông thường, không có hao phí lao động nào được bỏ ra để hình thành nên đất mà chỉ có lao động bỏ ra để cải tạo, tu bổ đất. Hơn nữa, đối tượng của QSDĐ là đất đai, một tài sản thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu quản lý; không giống với các hàng hoá thông thường mà chủ sở hữu được toàn quyền định đoạt, QSDĐ là loại hàng hoá mà sự tồn tại phụ thuộc rất nhiều vào ý chí của Nhà nước. Thế chấp QSDĐ là việc bên thế chấp dùng QSDĐ thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao QSDĐ mà chỉ giao giấy tờ chứng nhận QSDĐ cho bên nhận thế chấp.

1.1.1.2. Khái niệm tổ chức kinh doanh và ngân hàng thương mại

TCKD và NHTM là những chủ thể cơ bản tham gia trên thị trường kinh doanh.

TCKD là chủ thể trực tiếp thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả công đoạn của quá trình từ đầu tư, sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. TCKD là những tổ chức được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam nhằm hoạt động kinh doanh vì mục đích tìm kiếm lợi nhuận.

Ngân hàng thương mại là loại hình ngân hàng được thực hiện tất cả các hoạt động ngân hàng và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định của Luật này nhằm mục tiêu lợi nhuận.

1.1.1.3. Khái niệm thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM là việc TCKD dùng QSDĐ thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc bất kỳ nghĩa vụ nào phát sinh từ quan hệ cấp tín dụng với NHTM; theo đó, TCKD không giao QSDĐ mà chỉ giao giấy tờ chứng nhận QSDĐ cho NHTM, nếu TCKD không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ cam kết thì NHTM có quyền xử lý QSDĐ được dùng thế chấp để thu hồi nợ.

1.1.2. Đặc điểm trong hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM có những đặc điểm sau đây:

Một là, hoạt động thế chấp QSDĐ thường phát sinh từ quan hệ cấp tín dụng giữa TCKD và NHTM.

Hai là, đối tượng của thế chấp QSDĐ là những lợi ích vật chất.

Ba là, hoạt động thế chấp QSDĐ phát sinh trên cơ sở thỏa thuận của TCKD và NHTM.

1.1.3. Vai trò trong hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM có một số vai trò như sau:

Một là, đối với bên thế chấp là TCKD. TCKD thường thế chấp QSDĐ cho NHTM với mục đích là vay vốn. Thông qua việc thế chấp QSDĐ tại NHTM, TCKD có cơ hội tiếp cận để bổ sung kịp thời những thiếu hụt về nguồn vốn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Vốn vay của NHTM thường có tính ổn định và lâu dài, đây là điều mà các TCKD mong muốn; tuy nhiên để có được nguồn vốn này không phải là điều dễ dàng; do đó nhằm tạo cơ hội bình đẳng cho các TCKD về vốn, pháp luật đã cho phép TCKD sử dụng thế chấp QSDĐ tại NHTM để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là giải pháp hữu hiệu để TCKD có được nguồn vốn dồi dào hơn. Hai là, đối với bên nhận thế chấp là NHTM. Hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM có mục đích nhằm đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của TCKD hoặc bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba trong quan hệ cấp tín dụng với NHTM. Ba là, đối với Nhà nước và xã hội. Việc cho phép TCKD được quyền thế chấp QSDĐ tại các NHTM để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ trong hoạt động cấp tín dụng mà một hình thức tái phân bổ nguồn vốn gián tiếp, từ đó thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển. Nhà nước không trực tiếp can thiệp vào hoạt động sản xuất kinh doanh của các TCKD trên thị trường mà điều tiết theo những định hướng cơ bản; trong đó Nhà nước có các chính sách pháp luật để cơ cấu, phân bổ nguồn vốn phù hợp với mục tiêu chung của Nhà nước.

1.2. Khái quát pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

1.2.1. Khái niệm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Pháp luật là công cụ để Nhà nước quản lý trật tự xã hội và thường được định nghĩa là hệ thống quy tắc xử sự mang tính bắt buộc chung, do nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các mối quan hệ xã hội theo mục tiêu, định hướng cụ thể. Pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM là hệ thống các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD và NHTM. Từ khái niệm nêu trên cho thấy, ngoài mang đầy đủ những đặc điểm vốn có của pháp luật thì pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM

còn có một số đặc trưng như sau: Một là, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM đa dạng về chủ thể điều chỉnh. Hai là, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM có đối tượng điều chỉnh đặc biệt. Ba là, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM được quy định trong nhiều ngành luật.

1.2.2. Nội dung pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM được điều chỉnh chủ yếu bởi BLDS năm 2015, LĐĐ năm 2013, Luật CTCTD năm 2010, LDN năm 2020, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và một số văn bản khác có liên quan đã hình thành một khung pháp lý tương đối vững chắc, đồng bộ trong lĩnh vực về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM. Và pháp luật Việt Nam hiện hành đã quy định các vấn đề liên quan đến hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM gồm những nội dung sau:

Một là, quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

Hai là, quy định về điều kiện và phạm vi thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

Ba là, quy định về đăng ký thế chấp và xử lý tài sản thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

Bốn là, quy định về hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

1.3. Yếu tố tác động đến pháp luật và thực thi pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

1.3.1. Yếu tố hệ thống pháp luật về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

Hệ thống pháp luật về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là cơ sở cho việc xây dựng các quy định liên quan đến hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM. Tại Việt Nam, hệ thống pháp luật về giao dịch bảo đảm thực hiện hiện nghĩa được hình thành tương đối phức tạp, bao gồm những quy định chung và những quy định theo pháp luật chuyên ngành đặc thù đối với tài sản bảo đảm cũng như chủ thể là NHTM. Với bản chất hình thành từ các quan hệ dân sự, biện pháp bảo đảm trước hết được quy định trong hệ thống pháp luật dân sự chung; theo đó BLDS năm 2013 đã quy định một mục riêng về giao dịch bảo đảm, bao gồm các quy định về các biện pháp bảo đảm, phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm, tài sản bảo đảm, hiệu lực đối kháng với người thứ ba, đăng ký biện pháp bảo đảm, các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm, một số quy định riêng áp dụng cho từng biện pháp bảo đảm.

1.3.2. Yếu tố kinh tế và hội nhập quốc tế

Hiểu một cách khái quát thì kinh tế là tổng thể những mối quan hệ có sự tương tác qua lại lẫn nhau giữa con người với con người, liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm tạo ra sản phẩm, hàng hóa để buôn bán, trao đổi trên thị trường. Khi yếu tố kinh tế phát triển đến một mức độ nhất định đã thúc đẩy quá trình hội nhập phát triển theo, ngày nay hội nhập đã trở thành một xu thế quốc tế. Chủ thể của hội nhập quốc tế trước hết là các quốc gia, chủ thể chính của quan hệ quốc tế có đủ thẩm quyền và năng lực đàm phán, ký kết và thực hiện các cam kết quốc tế; bên cạnh chủ thể chính này thì các chủ thể khác cùng hợp thành lực lượng tổng hợp tham gia vào quá trình hội nhập quốc tế. Hội nhập quốc tế có thể diễn ra trên từng lĩnh vực của đời sống xã hội như: kinh tế, chính trị, an ninh-quốc phòng, văn hóa, giáo dục, pháp luật, v.v, nhưng cũng có thể đồng thời diễn ra trên nhiều lĩnh vực với tính chất, phạm vi và hình thức rất khác nhau. Có thể nói, sự phát triển của nền kinh tế và yếu tố hội nhập quốc tế đã có những tác động to lớn đến quá trình xây dựng và thực thi pháp luật tại Việt Nam, bao gồm các quy định về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

1.3.3. Yếu tố ý thức tuân thủ pháp luật của các bên tham gia giao dịch thể chấp

Ý thức tuân thủ pháp luật là một trong những yếu tố quan trọng đảm bảo hiệu quả việc thực hiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện nay. Như đã đề cập, chủ thể tham gia vào hoạt động thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM rất đa dạng, nếu một trong các chủ thể không có ý thức tuân thủ pháp luật sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ thể khác từ đó làm phát sinh tranh chấp; ngược lại nếu các bên tự nguyện thực hiện những gì đã cam kết, đúng với thỏa thuận được pháp luật bảo hộ sẽ khiến cho hiệu quả áp dụng pháp luật trong lĩnh vực thể chấp QSDĐ được cải thiện.

Tiểu kết Chương 1

Để huy động nguồn vốn phục vụ cho nhu cầu sản xuất, kinh doanh thì các TCKD được quyền thế chấp QSDĐ thuộc sở hữu của mình cho NHTM để vay vốn. Trong nội dung chương 1, Luận văn chủ yếu làm sáng tỏ các vấn đề lý luận về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM qua một số khái niệm, đặc điểm, vai trò của hoạt động này. Qua đó, làm sáng tỏ cấu trúc pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện nay và nhận thấy pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM được điều chỉnh chủ yếu bởi BLDS năm 2015, LĐĐ năm 2013, Luật CTCTD năm 2010, LDN năm 2020, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và một số văn bản khác có liên quan. Cũng trong chương này thì Luận văn đã phân tích, làm rõ những yếu tố tác động đến pháp luật và hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH DOANH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ TĨNH

2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

2.1.1. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Pháp luật Việt Nam hiện hành quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM, cụ thể:

2.1.1.1. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp là tổ chức kinh doanh

Một là, về nghĩa vụ của TCKD. Nghĩa vụ của TCKD là nghĩa vụ dân sự được phát sinh từ quan hệ thế chấp QSDĐ tại NHTM, theo đó Điều 320 BLDS năm 2015 quy định bên thế chấp có các nghĩa vụ sau: “1. Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác. 2. Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp. 3. Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị...”. Hai là, về quyền của TCKD. Việc thế chấp QSDĐ không làm mất đi quyền năng của người sử dụng đối với đất đai, theo đó Điều 321 BLDS năm 2015 quy định bên thế chấp tài sản có quyền: “1. Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thỏa thuận. 2. Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp. 3. Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do bên nhận thế chấp giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;...”.

2.1.1.2. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp là ngân hàng thương mại

Một là, về nghĩa vụ của NHTM. Điều 322 BLDS năm 2015 quy định bên nhận thế chấp có nghĩa vụ: “1. Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp. 2. Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật”. Hai là, về quyền của NHTM. Điều 323 BLDS năm 2015 quy định bên nhận thế chấp có quyền: “1. Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp. 2. Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp. 3. Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng;...”.

2.1.1.3. Quyền và nghĩa vụ của người giữ tài sản thế chấp

Điều 558 Bộ luật này thì người giữ tài sản còn có các quyền như: “1. Yêu cầu bên gửi trả tiền công theo thỏa thuận. 2. Yêu cầu bên gửi trả chi phí hợp lý để bảo quản tài sản trong trường hợp gửi không trả tiền công. 3. Yêu cầu bên gửi nhận lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên gửi một thời gian hợp lý trong trường hợp gửi giữ không xác định thời hạn. 4. Bán tài sản gửi giữ có nguy cơ bị hư hỏng hoặc tiêu hủy nhằm bảo đảm lợi ích cho bên gửi;...”. Điều 557 BLDS năm 2015 thì bên giữ tài sản còn phải tuân thủ chặt chẽ các nghĩa vụ sau: “1. Bảo quản tài sản theo đúng thỏa thuận, trả lại tài sản cho bên gửi theo đúng tình trạng như khi nhận giữ. 2. Chỉ được thay đổi cách bảo quản tài sản nếu việc thay đổi là cần thiết nhằm bảo quản tốt hơn tài sản đó, nhưng phải báo ngay cho bên gửi biết về việc thay đổi...”.

2.1.2. Quy định về điều kiện và phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

2.1.2.1. Điều kiện quyền sử dụng đất được thế chấp tại các ngân hàng thương mại

TCKD sử dụng QSDĐ để thế chấp tại các NHTM nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ thì QSDĐ đó phải đảm bảo một số điều kiện sau đây: Một là, QSDĐ được thế chấp tại các NHTM phải có GCNQSDĐ (trừ một số trường hợp đặc biệt tại khoản 1 Điều 168 và khoản 3 Điều 186 LDD năm 2013). Hai là, QSDĐ được TCKD thế chấp tại các NHTM phải không có tranh chấp. Đây cũng là điều kiện quan trọng nhằm xác định tính pháp lý của đất đai được dùng để thế chấp nhằm bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp. Ba là, QSDĐ được thế chấp tại NHTM phải không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Bốn là, QSDĐ được thế chấp tại NHTM phải còn trong thời hạn sử dụng đất.

2.1.2.2. Phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Để xác định phạm vi thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM cần xác định rõ hai yếu tố sau: Một là, phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm khi TCKD thế chấp QSDĐ tại các NHTM. Về nguyên tắc khi thế chấp tài sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên thế chấp và bên nhận thế chấp có quyền thỏa thuận về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và điều này phụ thuộc vào giá trị của tài sản bảo đảm. Hai là, phạm vi QSDĐ được dùng làm tài sản thế chấp tại các NHTM. Theo quy định tại khoản 3 Điều 318 BLDS năm 2015 thì: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất 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”.

2.1.3. Quy định về đăng ký thế chấp và xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

2.1.3.1. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Khoản 1 Điều 298 BLDS năm 2015 quy định: “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”; và đăng ký biện pháp bảo đảm là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm về việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác hoặc đồng thời bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình và của người khác đối với bên nhận bảo đảm. Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (viết tắt là Nghị định số 99/2022/NĐ-CP) cũng quy định: *“Các trường hợp đăng ký bao gồm: a) Đăng ký thế chấp tài sản, cầm cố tài sản, bảo lưu quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan;...”*; việc đăng ký biện pháp bảo đảm có ý nghĩa quan trọng trong trường hợp bảo vệ quyền lợi của các bên đối với bên thứ ba, do đó khi TCKD thế chấp QSDĐ tại các NHTM phải tiến hành đăng ký thế chấp với cơ quan có thẩm quyền.

2.1.3.2. Xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Về căn cứ xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ của TCKD tại các NHTM. Tại Điều 299 BLDS năm 2015 có quy định: *“1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. 2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật. 3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định”*. Về nguyên tắc, tài sản thế chấp là QSDĐ sau khi được bên nhận bảo đảm xử lý xong thì biện pháp thế chấp giữa các bên chấm dứt. Và theo quy định tại Điều 327 BLDS năm 2015 thì hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD và NHTM sẽ chấm dứt trong một số trường hợp sau: i) Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt; ii) Việc thế chấp tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác; iii) Tài sản thế chấp đã được xử lý; hoặc theo thỏa thuận của các bên. Quy định về căn cứ chấm dứt thế chấp QSDĐ có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của TCKD và NHTM trong quan hệ thế chấp. Trường hợp chấm dứt thế chấp, các bên không còn bị ràng buộc bởi hợp đồng thế chấp.

2.1.4. Quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

2.1.4.1. Hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Một là, về hình thức hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM. Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 BLDS năm 2015 thì hợp đồng thế chấp QSDĐ phải được lập thành văn bản; ngoài ra, điểm a khoản 3 Điều 167 LĐĐ năm 2013 cũng quy định rõ: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, ...”*. Hai là, về nội dung hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM. Nội dung của hợp đồng là những gì mà các bên đã thỏa thuận, được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

2.1.4.2. Hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Hiệu lực của hợp đồng thế chấp QSDĐ cần xem xét các nội dung sau đây: Một là, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thế chấp QSDĐ. Hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM là một giao dịch dân sự, nên cần phải xem xét điều kiện có hiệu lực của loại hợp đồng này theo quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015: “1. *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; ...*”. Hai là, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thế chấp QSDĐ. Kể từ thời điểm hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM phát sinh hiệu lực thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Ba là, hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại Điều 407 BLDS năm 2015 thì hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM vô hiệu khi vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

2.1.4.3. Giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Nếu phát sinh tranh chấp trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng thế chấp QSDĐ thì các bên có thể lựa chọn một hoặc nhiều biện pháp sau đây để giải quyết:

Một là, giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải

Hai là, phương thức giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài.

Ba là, phương thức giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

2.1.5. Đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

2.1.5.1. Ưu điểm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Qua các phân tích nêu trên, có thể rút ra một số ưu điểm của pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM như sau: Một là, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện nay được quy định một cách chặt chẽ và toàn diện hơn trong nhiều văn bản pháp luật của nhiều ngành luật khác nhau. Hai là, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện nay tạo điều kiện thuận lợi để các bên bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình khi tham gia giao dịch thế chấp QSDĐ bằng cách quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên. Ba là, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện hành đã có những bổ sung, điều chỉnh đối với việc xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ theo hướng toàn diện hơn.

2.1.5.2. Hạn chế pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM vẫn tồn tại một số hạn chế sau đây: Một là, có thể dễ dàng nhận thấy hiện nay các quy định về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM được quy định trong rất nhiều văn bản của nhiều ngành luật khác nhau, dẫn đến thực trạng nhiều văn bản cùng điều chỉnh một vấn đề có thể gây ra những mâu thuẫn, chòng chéo không cần thiết. Hai là, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM vẫn hạn chế về chủ thể được quyền nhận thế chấp bằng QSDĐ. Ba là, pháp luật về thế chấp

QSDĐ của TCKD tại các NHTM đã ghi nhận trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong vấn đề giao, nhận tài sản thế chấp là QSDĐ để xử lý, nhưng vẫn chưa làm rõ việc bồi thường thiệt hại được thực hiện theo quy định về bồi thường ngoài hợp đồng hay vẫn trong phạm vi của hợp đồng thế chấp, bởi bản chất bồi thường của hai loại trách nhiệm này có sự khác biệt với nhau, cần làm rõ để tránh nhầm lẫn khi áp dụng trong thực tế.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

2.2.1. Kết quả đạt được trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Việc thế chấp QSDĐ và công tác thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thời gian qua đã được một số kết quả sau:

Một là, các bên tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật về điều kiện được thế chấp QSDĐ.

Hai là, công tác thực hiện pháp luật về đăng ký thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh ngày càng được quan tâm và quản lý chặt chẽ hơn.

Ba là, việc xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh tương đối phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2.2. Hạn chế trong thực tiễn thực hiện pháp luật pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Cũng trong thời gian qua, việc thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh vẫn tồn tại một số hạn chế, khó khăn như sau:

Một là, các bên vẫn chưa tuân thủ nghiêm túc, đầy đủ việc thực quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật khi thế chấp QSDĐ.

Hai là, thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập trong việc xác định phạm vi bảo đảm thế chấp bằng QSDĐ và việc chuyển nhượng tài sản thế chấp được xử lý.

2.2.3. Nguyên nhân của hạn chế thực tiễn thực hiện pháp luật pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Những hạn chế, khó khăn trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh do nhiều yếu tố khách quan và chủ quan, song có tóm gọn lại trong một số nguyên nhân cơ bản sau đây: Một là, hệ thống pháp luật hiện hành điều chỉnh về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM chưa thật sự hoàn thiện. Hai là, ý thức tuân thủ pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM của một bộ phận chủ thể chưa cao.

Ba là, thiếu hệ thống thông tin về tài sản thế chấp khiến cho việc tiếp cận thông tin về tài sản thế chấp hiện nay chưa thực sự thuận lợi, trong đó nguồn cung cấp thông tin khó xác thực.

Tiểu kết Chương 2

Pháp luật Việt Nam hiện hành quy định tương đối chặt chẽ, đồng bộ các vấn đề liên quan đến thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng cho phép các TCKD được quyền tự do thế chấp QSDĐ nhằm mục đích thỏa mãn các nhu cầu về nguồn vốn, phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; từ đó góp phần khơi thông và thúc đẩy thị trường vốn phát triển bền vững. Trong nội dung chương 2, Luận văn chủ yếu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM, qua đó nhận thấy lĩnh vực pháp luật về biện pháp bảo đảm nói chung và pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM nói riêng tại Việt Nam hiện nay cơ bản đã hoàn thiện, song vẫn tồn tại những hạn chế cần phải khắc phục. Cũng trong chương này, Luận văn đã làm sáng tỏ những ưu điểm cũng như những khó khăn, bất cập vẫn đang tồn tại trong thực tiễn thi hành các quy định về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thời gian qua. Những khó khăn, bất cập này xuất phát từ nhiều nguyên nhân, bao gồm cả những nguyên nhân khách quan lẫn nguyên nhân chủ quan; cần phải có phương hướng, giải pháp khắc phục kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện thời gian tới.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH DOANH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại phải phù hợp với chính sách quản lý của Nhà nước về đất đai

Tại Việt Nam, đất đai được biết đến như một tài sản chung của toàn dân, đất đai có vai trò đặc biệt quan trọng trong đời sống xã hội và sự phát triển nền kinh tế quốc gia. Nhà nước công nhận QSDĐ là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM phải phù hợp với chính sách về quản lý đất đai mà Nhà nước xây dựng.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại phải khuyến khích xây dựng thị trường vốn tín dụng ổn định, dài hạn

Thể chấp QSDĐ là một yêu cầu cần thiết nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của NHTM trong hoạt động cấp tín dụng; đồng thời đây cũng là rào cản đối với TCKD muốn tiếp cận nguồn vốn vay. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện nay phải đảm bảo tính linh hoạt nhưng chặt chẽ, phù hợp với mục đích khuyến khích và xây dựng thị trường vốn tín dụng ổn định, lâu dài cho các TCKD.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại phải đảm bảo tính thống nhất

Pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM là một bộ phận của pháp luật về giao dịch bảo đảm nói chung nên nó phải được xây dựng, hoàn thiện trên cơ sở nền tảng của BLDS và phải tuân thủ những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, theo đó các bên trong quan hệ thể chấp QSDĐ đều bình đẳng, không bị phân biệt đối xử, được pháp luật bảo hộ như nhau; các bên xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ trong quan hệ thể chấp QSDĐ của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Ngoài ra, pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM còn liên quan đến những chủ thể điều được chỉnh bởi pháp luật về các tổ chức tín dụng, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật hợp tác xã, pháp luật đầu tư; v.v; mà đối tượng thỏa thuận của các bên là QSDĐ, một loại hàng hóa đặc biệt được điều chỉnh bởi pháp luật về đất đai. Và có thể thấy, pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM là một chế định pháp luật có liên quan đến nhiều ngành luật trong hệ thống pháp luật; do đó việc hoàn thiện pháp luật về thể chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM

phải đảm bảo tính thống nhất không chỉ trong từng ngành luật mà còn phải đảm bảo thống nhất trong cả hệ thống pháp luật.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

3.2.1. Hoàn thiện quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Cần nghiên cứu kỹ lưỡng, đánh giá đúng bản chất để có thể mở rộng quyền tham gia giao dịch thế chấp là QSDĐ của các chủ thể nước ngoài tại Việt Nam. Ngoài ra, trong nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thế chấp QSDĐ, bên cạnh trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại nên quy định thêm một số trách nhiệm khác của người thứ ba nắm giữ tài sản thế chấp trong trường hợp người này cố tình chậm giao hoặc không giao tài sản thế chấp để xử lý.

3.2.2. Hoàn thiện quy định về xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Liên quan đến vấn đề xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ của TCKD tại các NHTM cần xem xét điều chỉnh một số nội dung sau đây:

Một là, cần quy định hợp lý quyền thu giữ tài sản thế chấp để xử lý của bên nhận thế chấp.

Hai là, nghiên cứu bổ sung quy định về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ khi TCKD phá sản.

3.2.3. Hoàn thiện quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại

Liên quan đến các quy định về hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM cần điều chỉnh, bổ sung một số nội dung sau:

Một là, nên quy định thống nhất về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

Hai là, tiếp hoàn thiện các quy định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

3.3.1. Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu, kênh thông tin về biện pháp bảo đảm theo hướng chính xác, minh bạch và nhanh chóng trên địa bàn tỉnh

Thực tế cho thấy, nhiều vụ việc tranh chấp phát sinh liên quan đến thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thời gian qua là do bên thế chấp cung cấp thông tin về tài sản thế chấp không chính xác, không đầy đủ; phía NHTM cũng gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận thông tin, làm rõ tính pháp lý của tài sản thế chấp là QSDĐ. Hơn nữa, hiện nay trên địa bàn tỉnh thì Văn phòng ĐKĐĐ cũng chưa xây dựng được kênh thông tin chính thống về tài sản thế chấp; Tòa án hay Cơ quan thi hành án cũng chưa có hệ thống dữ liệu cho phép các bên nhận thế chấp có thể tìm kiếm thông tin về tài sản thế chấp liên quan đến vụ việc đang được thụ lý giải quyết. Vì vậy, để nâng cao sự công

khai, minh bạch nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, TCKD, NHTM cũng như các chủ thể khác dễ dàng tiếp cận đối với thông tin về các giao dịch bảo đảm nói chung và tình trạng pháp lý của tài sản là QSDĐ đang được thế chấp nói riêng thì tỉnh Hà Tĩnh cần phải hoàn thiện đồng bộ hệ thống cơ sở dữ liệu, xây dựng một kênh thông tin chính thống về đăng ký biện pháp bảo đảm trên địa bàn tỉnh theo hướng chính xác, minh bạch và nhanh chóng để các bên có nhu cầu kịp thời nắm bắt.

3.3.2. Thâm định chặt chẽ đối với quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh được thế chấp tại ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh

Thâm định tài sản thế chấp là hoạt động nghiệp vụ bắt buộc trong hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản để vay vốn tại các NHTM, đây là cơ sở pháp lý rất quan trọng để các NHTM thực hiện việc cho vay, cũng như đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng đã cam kết. Tuy nhiên, thực tế cho thấy hoạt động này ở một số NHTM vẫn còn buông lỏng, quy trình, thành phần thâm định tài sản chưa đầy đủ, một số trường hợp thiếu cơ sở pháp lý, nhiều tài sản thế chấp có giá trị thâm định không đúng với giá trị thực; dẫn đến tính thanh khoản thấp, chứa đựng nhiều rủi ro làm cho khả năng thu hồi nợ vay rất khó khăn hoặc cũng có trường hợp không thể thu hồi nợ. Và từ thực tiễn giải quyết tranh chấp về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các cấp Tòa án trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thời gian qua cho thấy, nhiều trường hợp QSDĐ được dùng làm tài sản thế chấp tại NHTM không đủ điều kiện pháp lý. Do đó, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKH tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thời gian tới cần phải tăng cường hơn nữa khâu thâm định, giám sát chặt chẽ đối với QSDĐ của TCKD khi đưa vào thế chấp tại các NHTM.

3.3.3. Giải quyết kịp thời, đúng đắn những tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh

Các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thời gian qua có dấu hiệu gia tăng về số lượng và ngày càng phức tạp hơn về tính chất. Thực tế cho thấy, hầu hết các tranh chấp phát sinh từ loại hợp đồng này đều xuất phát từ việc các bên không thể thống nhất trong việc xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ hoặc QSDĐ được thế chấp không đảm bảo tính pháp lý. Do đó, để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn thì tỉnh Hà Tĩnh cần phải giải quyết kịp thời, đúng đắn những tranh chấp có liên quan đến hợp đồng thế chấp giữa TCKD và NHTM. Để thực hiện tốt công tác này, đòi hỏi tỉnh Hà Tĩnh phải thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp, trong đó cần chú trọng đến: Một là, công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ làm công tác giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng thế chấp QSDĐ có nghiệp vụ chuyên môn và có tinh thần trách nhiệm cao. Hai là, đẩy mạnh hơn nữa công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong công tác giải quyết tranh chấp về hợp đồng thế chấp QSDĐ của Tòa án, Viện kiểm sát.

3.3.4. Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật kết hợp với hoạt động tư vấn, trợ giúp pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch về thế chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh

Hiện nay, tỉnh Hà Tĩnh đã chú trọng nhiều hơn đến công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật cho mọi tầng lớp nhân dân; tuy nhiên thực tế cho thấy nhận thức trách nhiệm của một số cơ quan, ban ngành, địa phương về công tác này không thực sự đầy đủ; dẫn đến ý thức tuân thủ pháp luật của một bộ phận người dân chưa cao, điều này được thể hiện rất rõ trong việc thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh thời gian qua, nhiều tranh chấp xảy ra do các bên thiếu tôn trọng quyền và nghĩa vụ của nhau hoặc do trình độ pháp luật còn hạn chế. Do đó, để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật nói chung và trong lĩnh vực pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM nói riêng, tỉnh Hà Tĩnh cần tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật kết hợp với các hoạt động tư vấn, trợ giúp pháp lý dành cho các chủ thể khi tham gia giao dịch thế chấp QSDĐ tại NHTM.

Tiểu kết Chương 3

Thực tế cho thấy, việc áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nói chung và thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM nói riêng vẫn còn một số vướng mắc, bất cập cần phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn và thông lệ quốc tế nhằm thúc đẩy kinh tế phát triển nhanh, hiệu quả và bền vững. Trong nội dung chương 3, Luận văn đã xây dựng các định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM, theo đó việc hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này phải phù hợp với chính sách quản lý của Nhà nước về đất đai, đồng thời phải khuyến khích xây dựng thị trường vốn tín dụng ổn định, dài hạn cho các TCKD và phải bảo đảm được tính thống nhất trong toàn bộ hệ thống pháp luật. Ngoài ra, Luận văn còn đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh hiện nay; theo đó để giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong việc thực thi pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM thì tỉnh Hà Tĩnh cần phải phối hợp chặt chẽ, đồng bộ nhiều giải pháp cũng như sự chung tay, góp sức của nhiều cơ quan, ban ngành cũng như của các TCKD, NHTM trên địa bàn tỉnh.

KẾT LUẬN

Kết thúc đề tài nghiên cứu, Luận văn đã làm sáng tỏ các vấn đề sau đây:

Một là, làm rõ một cách có hệ thống các vấn đề lý luận về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM; theo đó thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM là việc TCKD dùng QSDĐ thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc bất kỳ nghĩa vụ nào phát sinh từ quan hệ cấp tín dụng với NHTM; theo đó, TCKD không giao QSDĐ mà chỉ giao giấy tờ chứng nhận QSDĐ cho NHTM, nếu TCKD không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ cam kết thì NHTM có quyền xử lý QSDĐ được dùng thế chấp để thu hồi nợ. Hoạt động thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM có những đặc điểm riêng so với một số biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, đồng thời có vai trò đặc biệt quan trọng đối với các bên trong quan hệ cấp tín dụng hiện nay.

Hai là, phân tích và làm rõ thực trạng pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM; nhìn chung pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện nay được quy định một cách chặt chẽ và toàn diện hơn trong nhiều văn bản pháp luật của nhiều ngành luật khác nhau, tạo điều kiện thuận lợi để các bên bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình khi tham gia giao dịch thế chấp QSDĐ bằng cách quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên; ngoài ra, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM hiện hành đã có những bổ sung, điều chỉnh đối với việc xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ theo hướng toàn diện hơn. Tuy nhiên, pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM vẫn tồn tại những hạn chế gây khó khăn trong quá trình áp dụng thực tiễn.

Ba là, phân tích và làm rõ thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh trong thời gian qua; nhận thấy việc thực hiện pháp luật đã đã được những thành công nhất định, song vẫn còn những khó khăn, vướng mắc cần tháo gỡ. Do đó, Luận văn đã đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của TCKD tại các NHTM trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Văn bản quy phạm pháp luật

1. Quốc hội (2013), Hiến pháp, Hà Nội;
2. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự, Hà Nội;
3. Quốc hội (2015), Bộ luật Tố tụng dân sự, Hà Nội;
4. Quốc hội (2010) Luật Các tổ chức tín dụng, Hà Nội;
3. Quốc hội (2013), Luật Đất đai, Hà Nội;
4. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản, Hà Nội;
5. Quốc hội (2020), Luật Doanh nghiệp, Hà Nội;
6. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư, Hà Nội;
7. Quốc hội (2012), Luật Hợp tác xã, Hà Nội;
8. Quốc hội (2014), Luật Phá sản, Hà Nội;
9. Quốc hội (2005), Luật Thương mại, Hà Nội;
10. Chính phủ (2021), Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;
11. Chính phủ (2022), Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;
12. Bộ Tư pháp (2019), Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất;

Giáo trình, Sách tham khảo, Tạp chí nghiên cứu, Bản án

13. Phan Ngọc Hà (2021), Một số vấn đề pháp luật đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại ngân hàng thương mại cổ phần, Tạp chí Công thương số 14, tr. 28 - 29, tháng 6/2021;
14. Phan Thị Thu Hà, Chủ biên, (2014), Giáo trình Ngân hàng thương mại, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, tr.11, Hà Nội;
15. Võ Đình Toàn, Chủ biên, (2015), Giải trình Luật ngân hàng, Nxb Công an nhân dân, tr.27, Hà Nội.;
16. TAND Tp Hà Tĩnh, Bản án số 02/2019/KDTM -ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của TAND thành phố Hà Tĩnh về tranh chấp hợp đồng tín dụng;
17. TAND tỉnh Hà Tĩnh, Bản án số 01/2021/KDTM-PT ngày 03 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng;
18. TAND Tp Hà Tĩnh, Bản án số 02/2018/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của TAND thành phố Hà Tĩnh về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

Tài liệu Internet

19. Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh, Tình hình kinh tế - xã hội năm 2022 của tỉnh Hà Tĩnh tại <https://www.mpi.gov.vn/> ngày 31 tháng 12 năm 2022;
20. Báo điện tử Hà Tĩnh (2020), Sáp nhập các chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh tại <https://baohatinh.vn/chinh-quyen/sap-nhap-cac-chi-nhanh-van-phong-dang-ky-dat-dai-ha-tinh> ngày 10 tháng 8 năm 2020;

21. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hà Tĩnh, Thông báo đấu giá tài sản bảo đảm của NHTMCP công thương chi nhánh Hà Tĩnh, tại [http://daugia.hatinh.gov.vn/vi/news/ngày 15 tháng 02 năm 2023](http://daugia.hatinh.gov.vn/vi/news/ngày%2015%20tháng%2002%20năm%202023);

22. Báo điện tử Luật sư Việt Nam (2021), Huyện Thạch Hà - Giải quyết tài sản thế chấp đến đâu thấy sai phạm đến đó tại <https://lsvn.vn/huyen-thach-ha-ha-tinh-giai-quyet-tai-san-the-chap-den-dau-thay-sai-pham-den-do> ngày 11 tháng 10 năm 2021.