

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



TRẦN QUỐC TRỌNG

**PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA DOANH NGHIỆP**

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 Thúy Hằng**

Phản biện 1: TS. Đào Mộng Điệp

Phản biện 2: PGS.TS. Hà Thị Mai Hiền

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

Trường Đại học Luật

Vào lúc 10 giờ, ngày 17 tháng 6 năm 2023

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 đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn.....	4
7. Kết cấu của Luận văn.....	4
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP	5
1.1. Khái quát về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	5
1.1.1. Khái niệm thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	5
1.1.2. Đặc điểm thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	5
1.1.3. Ý nghĩa thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	5
1.2. Khái quát pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	6
1.2.1. Khái niệm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp	6
1.2.2. Đặc điểm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	6
1.2.3. Nội dung cơ bản của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp	7
1.2.4. Sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật đối với quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp	7
Kết luận chương 1	8
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP	9
2.1. Thực trạng quy định pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	9

2.1.1. Chủ thể.....	9
2.1.2. Điều kiện để quyền sử dụng đất được sử dụng làm tài sản thế chấp	10
2.1.3. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất	10
2.1.4. Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp.....	11
2.1.5. Đánh giá quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp	11
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	12
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp	12
2.2.2. Nguyên nhân dẫn đến những vướng mắc, hạn chế về thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp	14
Kết luận chương 2	14
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 DOANH NGHIỆP	16
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	16
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	16
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp	16
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	19
Kết luận chương 3	20
KẾT LUẬN	22

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

QSDĐ được thực hiện trực tiếp bởi các chủ thể là người có QSDĐ hợp pháp. Thế chấp QSDĐ là một trong những quyền của người sử dụng đất nói chung và DN nói riêng. Thế chấp QSDĐ của DN có ý nghĩa quan trọng trong việc khai thác tiềm năng, giá trị của đất đai, góp phần phát triển kinh tế đất nước. DN có thể thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chính bên thế chấp hoặc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của một bên thứ ba. Thế chấp QSDĐ của DN là một biện pháp bảo đảm được sử dụng tương đối rộng rãi trong hoạt động bảo đảm tiền vay tại các TCTD Việt Nam hiện nay. Thông qua hoạt động thế chấp QSDĐ, các DN giải quyết khâu thiếu vốn trong sản xuất, kinh doanh, mạnh dạn đầu tư vào các lĩnh vực cần nguồn vốn lớn, góp phần thúc đẩy sự nghiệp phát triển kinh tế đất nước, bên cạnh đó DN còn có thể hỗ trợ cho các chủ thể khác thực hiện vay vốn khi cần thiết.

Pháp luật về thế chấp QSDĐ đã tạo ra hành lang pháp lý vững chắc để các DN thiết lập các giao dịch bảo đảm với bên nhận bảo đảm trên cơ sở xuất phát từ quyền lợi của các bên. Theo quy định của pháp luật hiện hành, pháp luật thế chấp QSDĐ mang nhiều nét đặc trưng của biện pháp bảo đảm đối vật, tuy nhiên khái niệm này còn chưa được pháp luật Việt Nam công nhận một cách chính thức. Tuy nhiên, bên cạnh những ưu điểm đó, pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN vẫn tồn tại các nhược điểm như không cho các DN thuê đất hàng năm được thế chấp QSDĐ hoặc chưa cho DN được thế chấp QSDĐ ở các tổ chức kinh tế khác, dẫn đến việc quyền sử dụng đất của DN chưa được phát huy trọn vẹn; hoặc hiểu như thế nào là đất không có tranh chấp để cho phép thế chấp,...do đó, nghiên cứu làm rõ lý luận, cũng như quy định của luật thực định về thế chấp QSDĐ của DN có ý nghĩa quan trọng.

Về mặt thực tiễn áp dụng pháp luật thế chấp QSDĐ của DN cho thấy, các quy định pháp luật liên quan đến vấn đề này còn có nhiều bất cập so với yêu cầu

từ thực tiễn, hiệu quả áp dụng còn thấp, nhiều quy định mâu thuẫn nhau và còn nhiều vấn đề phát sinh trong thực tiễn nhưng không có quy phạm điều chỉnh. Đặc biệt, có những vấn đề pháp lý gây ra các cách hiểu và áp dụng khác nhau trên thực tiễn hiện nay, nên chưa bảo đảm cho quyền lợi cho các doanh nghiệp. Vì vậy, nghiên cứu cơ sở lý luận, luật thực định và thực tiễn thực hiện để tìm ra những nguyên nhân, bắt cấp để từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về vấn đề này vừa có ý nghĩa lý luận vừa có ý nghĩa thực tiễn sâu sắc. Do đó, tác giả đã chọn đề tài **“pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp”** để làm Luận văn thạc sĩ Luật Kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đề tài

Trong thời gian qua đã có một số công trình nghiên cứu về một số vấn đề có liên quan đến đề tài luận văn. Các công trình của các tác giả nghiên cứu đã được công bố đề cập đến một số quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, phân tích một số điểm bất cập, hạn chế qui định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất, từ đó nêu lên những hạn chế, tồn tại và đề xuất một số kiến nghị để hoàn thiện pháp luật về vấn đề này. Tuy nhiên, các công trình nghiên cứu nêu trên chưa đề cập đến chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất là doanh nghiệp và chưa nghiên cứu về bản chất pháp lý của thế chấp quyền sử dụng đất là doanh nghiệp và xử lý tài sản bảo đảm của bên nhận bảo đảm.

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

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, đề tài phải thực hiện những nhiệm vụ cụ thể sau đây:

Thứ nhất, phân tích để làm sáng rõ những vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp như: Khái niệm, đặc điểm và vai trò pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp.

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp.

Thứ ba, đề xuất các định hướng, các giải pháp hoàn thiện và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của DN.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu: Những vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp

- Phạm vi về không gian: Việt Nam

- Phạm vi về thời gian: 2016 đến 2022

5. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn đã sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng, duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lê nin. Phương pháp này được sử dụng xuyên suốt trong quá trình hoàn thiện luận văn. Bên cạnh đó để đạt mục tiêu nghiên cứu đặt ra, Luận văn còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu khoa học khác, cụ thể:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp, quy nạp, diễn dịch được sử dụng xuyên suốt trong tất cả các chương của luận văn và tập trung vào chương 1,2 khi phân tích về những vấn đề lý luận, thực trạng và thực tiễn thi hành pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp

- Phương pháp so sánh được sử dụng khi đánh giá về các quy định của pháp luật một số các quốc gia hoặc pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp

- Phương pháp thống kê được sử dụng khi thể hiện các số liệu tại chương 2 về thực tiễn thi hành pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp

Ngoài ra, Luận văn còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu khác như phân tích quy phạm pháp luật thực định, phương pháp dự báo pháp luật để giải quyết các nhiệm vụ nghiên cứu đặt ra trong Luận văn.

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

Thứ nhất, về mặt lý luận: Luận văn làm rõ các vấn đề lý luận và cung cấp một cái nhìn khái quát thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp ở Việt Nam. Vì vậy, luận văn sẽ là tài liệu hữu ích giúp các nhà làm luật có những tham khảo để tiếp tục hoàn thiện khung pháp luật về vấn đề này.

Thứ hai, về mặt thực tiễn: Kết quả nghiên cứu của Luận văn sẽ là tài liệu tham khảo và học tập bổ ích giúp sinh viên Luật và các độc giả quan tâm có những nhìn nhận, đánh giá, kế thừa trong quá trình học tập và nghiên cứu các vấn đề liên quan pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp.

7. Kết cấu của Luận văn

Kết cấu của Luận văn được xây dựng phù hợp với mục tiêu, nhiệm vụ và phạm vi nghiên cứu. Cụ thể, ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung gồm có ba chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Khái quát về thể chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

1.1.1. Khái niệm thể chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Khái niệm thể chấp QSDĐ của DN có thể được hiểu như sau: Thể chấp QSDĐ của DN là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất là DN (hay còn gọi là bên thế chấp) dùng QSDĐ của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với các TCTD (gọi là bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

1.1.2. Đặc điểm thể chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

- * Thể chấp QSDĐ của DN là một biện pháp bảo đảm đối vật
- * Trình tự, thủ tục thế chấp QSDĐ được quy định chặt chẽ hơn so với các trình tự, thủ tục thực hiện các giao dịch bảo đảm bằng tài sản khác
- * Đối tượng thế chấp là quyền sử dụng đất, chứ không là đất

1.1.3. Ý nghĩa thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

** Tạo nguồn thu hợp pháp cho các DN để phục vụ cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh*

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, có những thời điểm các DN cần huy động nguồn vốn rất lớn để phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và không phải khi nào DN cũng có sẵn nguồn vốn đó. Vì vậy, vay vốn từ các TCTD hoặc các tổ chức, cá nhân khác là một trong những giải pháp nhanh chóng, hiệu quả nhất.

** Góp phần phát huy tối đa từ giá trị QSDĐ*

Việc dùng QSDĐ để thế chấp cho các giao dịch dân sự sẽ làm phát huy tối đa giá trị từ QSDĐ, bởi vì QSDĐ được khai thác từ nhiều góc độ pháp lý (với tính chất là quyền mà pháp luật thừa nhận cho người sử dụng đất) theo ý chí của người sử dụng đất. Người sử dụng đất được thế chấp QSDĐ để bảo đảm

thực hiện nghĩa vụ dân sự cho chính mình theo quy định của pháp luật đồng nghĩa với việc người sử dụng đất đã được khai thác những giá trị về mặt pháp lý một cách tối đa, làm tăng thêm ý nghĩa thiết thực của QSDĐ.

** Nâng cao thiện chí trả nợ của DN, hạn chế rủi ro cho bên nhận thế chấp*

Việc thế chấp QSDĐ của DN sẽ nâng cao thiện chí trả nợ của DN, qua đó góp phần hạn chế rủi ro cho bên nhận thế chấp.

1.2. Khái quát pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

1.2.1. Khái niệm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Khái niệm pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN có thể được hiểu như sau: Pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa bên sử dụng đất là DN (hay còn gọi là bên thế chấp) với các TCTD (bên nhận thế chấp) trong việc thỏa thuận dùng QSDĐ của DN để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên nhận thế chấp. Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

1.2.2. Đặc điểm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

- Pháp luật về thế chấp QSDĐ gồm nhiều nhóm quy phạm pháp khác nhau được quy định trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau

Khi thực hiện biện pháp thế chấp QSDĐ được điều chỉnh không chỉ bởi hệ thống pháp luật tư (pháp luật về dân sự) mà còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật về giao dịch bảo đảm và pháp luật về đất đai. Ngoài ra, tùy thuộc vào từng trường hợp, nếu thế chấp QSDĐ gắn liền với tài sản trên đất (có thể tài sản đó thuộc sở hữu bên thế chấp hoặc không) như nhà ở, còn phải điều chỉnh bằng Luật Nhà ở năm 2014.

** Pháp luật thế chấp QSDĐ của DN hướng tới điều chỉnh hoạt động thế chấp QSDĐ minh bạch và có hiệu quả*

Pháp luật thế chấp QSDĐ của DN được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau, nhưng các nhóm quy phạm pháp luật ấy khi được ban hành đều hướng tới một mục tiêu chung là làm sao đảm bảo cho hoạt động thế chấp QSDĐ của được vận hành một cách nhanh chóng, thuận tiện, đảm bảo quyền và

lợi ích hợp pháp của các bên tham gia, đảm bảo lợi ích chung của nhà nước và vì lợi ích chung của toàn xã hội trên cơ sở chấp hành nghiêm chỉnh các chuẩn mực pháp lý mà nhà nước đã đặt ra.

1.2.3. Nội dung cơ bản của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Pháp luật đóng vai trò quan trọng trong việc điều chỉnh các quan hệ xã hội, hướng các quan hệ đó vận động, phát triển phù hợp với ý chí, lợi ích của nhà nước, phù hợp với lợi ích chung của xã hội. Đối với hoạt động thế chấp QSDĐ của DN thì sự định hướng của Nhà nước càng có ý nghĩa quan trọng, định hướng đó nhằm bảo đảm cho DN có thể khai thác tối đa giá trị tài sản là QSDĐ vừa bảo đảm không ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng. Trong phạm vi luận văn này, pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN sẽ được nghiên cứu với những nội dung cơ bản sau:

- Chủ thể về thế chấp QSDĐ của DN
- Điều kiện để QSDĐ được sử dụng làm tài sản thế chấp
- Đăng ký thế chấp QSDĐ
- Xử lý QSDĐ thế chấp

1.2.4. Sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật đối với quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Thứ nhất, pháp luật cần thừa nhận và có các quy định về thế chấp QSDĐ của DN nhằm hướng các bên trong giao dịch theo một trật tự và bảo vệ tốt nhất lợi ích của các bên. Đồng thời nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích các bên trong quan hệ và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội.

Thứ hai, điều chỉnh bằng pháp luật đối với các quan hệ phát sinh từ hoạt động thế chấp QSDĐ của DN là sự tác động của pháp luật lên các quan hệ này nhằm chi phối và định hướng chúng phát triển trong một trật tự nhất định, phù hợp với mục tiêu, nguyên tắc chung của pháp luật dân sự nói chung, pháp luật về giao dịch bảo đảm nói riêng, cùng với sự phát triển khách quan của xã hội và ý chí của Nhà nước.

Thứ ba, QSDĐ là tài sản có giá trị lớn, việc thế chấp QSDĐ của DN liên quan và ảnh hưởng nhiều đến các mối quan hệ lợi ích giữa các chủ thể.

Thứ tư, cần có sự điều chỉnh của pháp luật để hoạt động thế chấp QSDĐ nói chung và thế chấp QSDĐ của DN phát triển đúng định hướng của Nhà nước.

Kết luận chương 1

Bị chi phối bởi chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên thế chấp QSDĐ có những đặc điểm đặc thù, sự khác biệt so với các biện pháp thế chấp khác. Do vậy, nghiên cứu pháp luật về thế chấp QSDĐ của người sử dụng đất nói chung và DN nói riêng có ý nghĩa rất quan trọng. Trong phạm vi Chương 1, luận văn đã trình bày một cách có hệ thống và khái quát những vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN như khái niệm, đặc điểm và vai trò của thế chấp QSDĐ của DN và pháp luật về thế chấp QSDĐ.

Bên cạnh đó, trong chương này luận văn còn trình bày những nội dung cơ bản pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN dưới góc độ lý luận. Những nội dung này là cơ sở để đối sách với thực trạng quy định của pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN hiện hành, làm nền tảng đánh thực trạng quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong hoạt động nhập khẩu hàng hóa ở chương 2.

Ngoài ra, trong chương này luận văn đã phân tích, làm rõ sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật đối với quan hệ thế QSDĐ của DN, chẳng hạn như: Đáp ứng được nhu cầu, mong muốn của các bên giao dịch; phù hợp với xu hướng và quy luật phát triển chung của pháp luật dân sự, pháp luật về đất đai, pháp luật về giao dịch bảo đảm và nhu cầu khách quan xuất phát từ thực tiễn cuộc sống; để phát triển đúng định hướng của Nhà nước.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP

2.1. Thực trạng quy định pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

2.1.1. Chủ thể

2.1.1.1. Chủ thể của thể chấp

Các DN được phép thể chấp QSDĐ bao gồm DN trong nước và DN có vốn đầu tư nước ngoài.

(i) DN trong nước được phép thể chấp QSDĐ thuộc các trường hợp sau:

(ii) DN có vốn đầu tư từ nước ngoài được phép thể chấp QSDĐ thuộc các trường hợp sau:

2.1.1.2. Chủ thể nhận thể chấp

□ Chủ thể nhận thể chấp là TCTD được phép hoạt động tại Việt Nam. Theo Luật các TCTD năm 2010 thì các TCTD được phép hoạt động tại Việt Nam bao gồm: Các TCTD Việt Nam và TCTD nước ngoài.

(i) Các TCTD Việt Nam: Ngân hàng (Ngân hàng thương mại Nhà nước, Ngân hàng thương mại cổ phần, Ngân hàng Chính sách xã hội, Ngân hàng hợp tác xã); Tổ chức tín dụng phi ngân hàng; Tổ chức tài chính vi mô và Quỹ tín dụng nhân dân.

(ii) TCTD nước ngoài, bao gồm: Văn phòng đại diện, ngân hàng liên doanh, ngân hàng 100% vốn nước ngoài, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính liên doanh, công ty tài chính 100% vốn nước ngoài, công ty cho thuê tài chính liên doanh, công ty cho thuê tài chính 100% vốn nước ngoài.

Như vậy, phạm vi chủ thể nhận thể chấp QSDĐ tương đối nhiều, điều này sẽ cơ hội cho người sử dụng đất được thể chấp QSDĐ và tạo môi trường pháp lý cạnh tranh lành mạnh giữa các tổ chức tín dụng.

2.1.2. Điều kiện để quyền sử dụng đất được sử dụng làm tài sản thế chấp

Xuất phát từ tầm quan trọng của đất đai nên Nhà nước đã đưa ra những điều kiện chặt chẽ đối với loại tài nguyên quý giá này khi tham gia giao dịch. Người sử dụng đất nói chung và DN nói riêng khi thế chấp bằng QSDĐ phải có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, cụ thể:

Thứ nhất, phải có giấy chứng nhận QSDĐ

Thứ hai, đất không có tranh chấp

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

Thứ tư, QSDĐ phải còn trong thời hạn được phép sử dụng đất

2.1.3. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất

Pháp luật quy định khá chặt chẽ và rõ ràng về thủ tục đăng ký thế chấp, cụ thể: BLDS năm 2015 quy định: “Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký” (khoản 2 Điều 319) và “Việc chuyển QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai” (Điều 503). Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 cũng có quy định: “Việc thế chấp QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Bên cạnh đó, Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/1/2020 và thay thế Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Thông tư số 07/2019/TT-BTP quy định cụ thể về các trường hợp đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất gồm đăng ký thế chấp QSDĐ, đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất; đăng ký thế chấp QSDĐ đồng thời với tài sản gắn liền với đất; đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; đăng ký thế chấp QSDĐ đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật; đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký; đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp; xóa đăng ký thế chấp.

Nghị định 99/2022 đã khắc phục được những hạn chế của Nghị định 102/2017 là đã tách bạch các trường hợp xóa đăng ký và hủy đăng ký. Ngoài ra, Điều 53 Nghị định 99/2022/NĐ-CP quy định rõ về các nội dung và phạm vi thông tin được cung cấp giữa các cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền.

Như vậy, pháp luật điều chỉnh đăng ký thế chấp QSDĐ thể hiện tính chặt chẽ, nghiêm ngặt của pháp luật trong việc kiểm soát giao dịch thế chấp QSDĐ, nhưng cũng mang chiều hướng tích cực là tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể tham gia quan hệ thế chấp QSDĐ thực hiện hoạt động đăng ký.

2.1.4. Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp

Hoạt động xử lý thế chấp QSDĐ phải tuân thủ các quy định về:

- * Căn cứ xử lý
- * Phương thức xử lý
- * Trình tự, thủ tục xử lý QSDĐ
- * Thứ tự ưu tiên thanh toán từ việc xử lý QSDĐ

2.1.5. Đánh giá quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Trong thời gian vừa qua, hệ thống pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN đã góp phần quan trọng trong việc thúc đẩy hoạt động tín dụng phát triển, tạo điều kiện cho các DN huy động thêm nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, góp phần thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

- Các quy định về điều kiện để QSDĐ được sử dụng làm tài sản thế chấp, và quy định về chủ thể là bên nhận thế chấp và bên thế chấp, cũng như khá minh bạch, hợp lý hơn so với trước đó.

- Các quy định về trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp QSDĐ khá hợp lý và thống nhất, đặc biệt là đã thực hiện giảm lược về thủ tục đăng ký, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể thực hiện.

- Các quy định xử lý QSDĐ thế chấp bảo đảm tính khả thi hơn.

Bên cạnh những ưu điểm nêu trên, hệ thống pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN tồn tại một hạn chế như sau:

- Luật Đất đai năm 2013 không cho phép DN thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thế QSDĐ là không hợp lý

- Pháp luật Việt Nam không cho phép DN thế chấp quyền sử dụng đất cho các TCTD nước ngoài và các tổ chức kinh tế khác là đã làm hạn chế quyền của chủ thể sử dụng đất

- Luật Đất đai năm 2013 chưa quy định rõ như thế nào đất không có tranh chấp nên rất khó khăn khi thực hiện việc thế chấp QSDĐ

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Hiện nay, tỷ lệ các DN thực hiện thế chấp QSDĐ để vay vốn tại các TCTD chiếm một tỷ lệ khá thấp, đây là một trong những thách thức lớn nhất DN gặp phải trong hoạt động sản xuất, kinh doanh. Cụ thể, theo kết quả khảo sát PCI 2021, “tiếp cận tín dụng” thì chỉ khoảng 33% DN (tính cả DN tư nhân Việt Nam và DN FDI) hiện đang có khoản vay từ các tổ chức tín dụng, còn 2/3 số DN còn lại chưa tiếp cận được tín dụng và lý do hàng đầu là do họ không có tài sản thế chấp với tỷ lệ gần 80% DN. Lý do chủ yếu để các DN không có khoản vay từ TCTD là do không có tài sản thế chấp, và trong các loại tài sản thế chấp thường được các TCTD chấp nhận, đất đai và tài sản gắn liền với đất là loại tài sản thế chấp phổ biến nhất (xem hình 1).

Trong số các DN không tiếp cận được vốn vay do thiếu tài sản để thế chấp thì DN vừa và nhỏ của Việt Nam là đối tượng thuộc nhóm cao nhất trong khu vực gặp khó khăn trong tiếp cận tài chính.

Trong 5 năm trở lại đây, tiếp cận tín dụng là một trong những vấn đề thách thức lớn nhất đối với DN, khó khăn càng rõ nét hơn trong 2 năm diễn ra đại dịch Covid-19. Năm 2021, số doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận tín dụng là 46,85%, cao hơn đáng kể so với mức 40,73% vào năm 2020. Trước dịch bệnh (từ năm 2017-2019), con số này luôn trên 30%. Lý do chủ yếu để các DN không có khoản vay từ TCTD là do không có tài sản thế chấp, vì trong các loại tài sản thế chấp thường được các TCTD chấp nhận, đất đai và tài sản gắn liền với đất là loại tài sản thế chấp phổ biến nhất, nhưng các DN có giấy chứng nhận QSDĐ là rất ít.

Như vậy, số lượng các DN thế chấp QSDĐ để vay vốn là rất ít, tuy nhiên nếu các bên phát sinh tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án thì chủ yếu là tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán và vấn đề phát mãi tài sản thế chấp là QSDĐ, bản án sau đây là một ví dụ minh họa: *Bản án số 12 /2018/KDTM-PT ngày 06-3-2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thuê nhà xưởng. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.*

Trong vụ án nêu trên thì Công ty N đã vay tiền của Ngân hàng P theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 0639/15/HĐTDTDH-DN/040 ngày 18/11/2015 với số tiền vay là 50.000.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay này Công ty N đã thế chấp QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của công ty. Hợp đồng thế chấp QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được công chứng tại tổ chức công chứng có thẩm quyền và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Như vậy, Công ty N và Ngân hàng P đã thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN. Tuy nhiên, giữa họ phát sinh tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án là do bên thế chấp là Công ty N không thanh toán các khoản vay khi đến hạn, chứ không vi phạm hay tranh chấp về hợp đồng thế chấp QSDĐ.

Trong trường hợp mà phát sinh tranh chấp giữa DN và TCTD liên quan đến việc thế chấp QSDĐ thì có thể rơi vào tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng thế chấp QSDĐ (*Án lệ số 43/2021/AL*)

Việc nghiên cứu cũng cho thấy, phần lớn các DN vay vốn từ các TCTD mà có thế chấp QSDĐ thì QSDĐ được thế chấp là của cá nhân, chứ không phải của DN vay vốn. Đối với trường hợp DN vay vốn từ các TCTD mà có thế chấp QSDĐ thì QSDĐ được thế chấp thường là của cá nhân và nếu phát sinh tranh chấp thường rơi vào các dạng tranh chấp sau:

Thứ nhất, QSDĐ thế chấp không có chữ ký của tất cả các thành đồng sở hữu (Quyết định giám đốc thẩm số 21/2021/KDTM-GĐT ngày 30/11/2021, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại ĐN là một ví dụ minh họa).

Thứ hai, tranh chấp về tài sản chấp là QSDĐ mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp (Án lệ số 11/2017AL)

2.2.2. Nguyên nhân dẫn đến những vướng mắc, hạn chế về thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

- Tỷ lệ doanh nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rất ít
- Hạn chế về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức của một bộ phận cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cán bộ ngân hàng
- Các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất

Kết luận chương 2

Việc pháp luật quy định hợp lý, khoa học về các DN được phép thế chấp QSDĐ, bên nhận thế chấp, đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động thế chấp QSDĐ được thực hiện hiệu quả. Vì vậy, trong phạm vi Chương 2, Luận văn tập trung nghiên cứu các quy định của pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN. Việc nghiên cứu đạt được kết quả sau:

(i) Về thực trạng pháp luật: Về cơ bản pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN đã đáp ứng được nhu vay vốn của DN, đồng thời góp phần quan trọng trong việc

thúc đẩy thị trường tín dụng phát triển. Tuy nhiên, bên cạnh những ưu điểm nêu trên, thì pháp luật về vấn đề này còn tồn tại một số hạn chế nhất định, cụ thể như: Pháp luật không qui định DN thuê đất trả tiền hàng năm được thế chấp QSDĐ, hoặc không cho thế chấp QSDĐ ở các tổ chức, cá nhân khác ngoài các TCTD được phép hoạt động ở Việt Nam, nên hạn chế quyền vay vốn của DN, v.v.

(ii) Về thực tiễn thực hiện pháp luật: Bên cạnh những ưu điểm là các TCTD và DN luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật về thế chấp QSDĐ, thì vẫn tồn tại các một số hạn chế, dẫn đến quyền của DN sử dụng đất chưa được bảo đảm, chẳng hạn như số lượng DN thế chấp QSDĐ để vay vốn rất ít và lý do chính là do tỷ lệ các DN có giấy chứng nhận QSDĐ khá khiêm tốn,...

(iii) Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng và thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp QSDĐ, Luận văn tìm hiểu những vướng mắc về mặt thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện. Trên cơ sở đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả pháp luật ở Chương 3.

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 DOANH NGHIỆP

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

- Hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp phải bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, tính khả thi

- Hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp bảo đảm sự thống nhất với pháp luật về giao dịch bảo đảm

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

Để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN thì việc hoàn thiện pháp về vấn đề này là yếu tố nòng cốt, đóng vai trò quan trọng. Do vậy, bên cạnh việc rà soát lại hệ thống pháp luật về thế chấp QSDĐ bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và khả thi, thì pháp luật cần tiến hành sửa đổi, bổ sung các nội dung cụ thể sau:

** Bổ sung Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai năm 2023 cho phép DN Việt Nam được thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất cho cá tổ chức kinh tế khác*

Tuy nhiên, để tránh tình trạng ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, bí mật quốc gia cũng như gây ảnh hưởng đến các khu vực trọng điểm có ý nghĩa quan trọng trong công tác quản lý, thì pháp luật Việt Nam cần có những quy chế riêng để đảm bảo QSDĐ trong toàn bộ quy trình không được thuộc về tổ chức nước ngoài, thì có thể lựa chọn các phương án sau đây:¹

¹ Thu Hằng, Đề xuất cho doanh nghiệp thế chấp quyền sử dụng đất vay nước ngoài, <https://vnexpress.net/de-xuat-cho-doanh-nghiep-the-chap-quyen-su-dung-dat-vay-nuoc-ngoai-4581730.html>, truy cập 1/2/2023.

Thứ nhất, quy định bên cho vay quốc tế không được nhận thế chấp quyền sử dụng dài của một có loại đất (khu vực có thể gây rủi ro cho quốc phòng, an ninh quốc gia); không được sở hữu sử, chiếm giữ tài sản thế chấp. Khi xử lý tài sản thế chấp, chỉ được nhận giá trị bất động sản sau khi chuyển nhượng cho tổ chức hợp pháp.

Thứ hai, áp dụng cơ chế thế chấp gián tiếp. Theo đó, TCTD trong nước đại diện cho bên cho vay nước ngoài, đứng ra quản lý và xử lý tài sản thế chấp. Nguyên tắc tương tự các khoản vay trong nước. Trường hợp doanh nghiệp không trả được nợ, tổ chức tín dụng trong nước bán tài sản thế chấp, thu lại tiền để trả cho bên vay nước ngoài.

Đối với các tổ chức kinh tế khác trong nước nếu cho phép họ nhận thế chấp QSDĐ của cá nhân thì cũng nên cho phép họ nhận thế chấp QSDĐ của DN. Vì nó sẽ tạo sự bình đẳng giữa tổ chức kinh tế có chức năng nhận thế chấp tài sản với các TCTD, giúp cho các DN có nhiều sự lựa chọn trong việc huy động vốn. Mặt khác, một số tổ chức kinh tế trong nước cũng có tiềm lực tài chính mạnh, nên việc DN thế chấp QSDĐ để huy động vốn từ các tổ chức này cũng rất cần thiết.

** Sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 theo hướng nên cho phép DN thuê đất trả tiền hàng năm được phép cho thế chấp QSDĐ*

Việc không cho phép chủ thể thuê đất hàng năm có quyền thế chấp QSDĐ, một mặt đã hạn chế quyền của chủ thể thuê đất, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ trong quá trình sử dụng đất, hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn của các DN để phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh. Mặt khác, trong các đối tượng thuê đất trả tiền hàng năm có đối tượng DN thuê đất ở các khu công nghiệp, đối với các DN thuê đất ở các khu công nghiệp này, nguồn vốn đầu tư vào xây dựng cơ sở hạ tầng rất lớn, nên họ rất cần huy động vốn để phục vụ cho các hoạt động sản xuất. Vì vậy, việc Nhà nước không cho họ thế chấp QSDĐ không những không khuyến khích được chủ thể thuê đất trong quá trình đầu tư, mà còn kìm hãm cơ hội phát triển của những DN có khả năng tài chính yếu kém, đặc

biệt là các DN vừa và nhỏ. Vì vậy, Luật đất đai năm 2013 cần phải ghi nhận quyền được thế chấp QSDĐ thuê để vay vốn của chủ thể thuê đất trả tiền hàng năm. Theo đó, các chủ thể thuê đất đối với phương thức thuê đất trả tiền hàng năm nay thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê đều được quyền thế chấp QSDĐ. Tuy nhiên, để an toàn thì cần quy định thêm điều kiện là DN thuê đất trả tiền hàng năm được phép thế chấp QSDĐ để vay vốn nếu DN đó đã tiến hành đầu tư, khai thác trên đất sau khi thuê. Còn việc xác định giá trị của QSDĐ cùng với tài sản đã đầu tư trên đất thuê như thế nào pháp luật cần tôn trọng sự thỏa thuận và quyết định của các bên theo nguyên tắc tự quyết định và tự chịu trách nhiệm.

** Luật đất đai năm 2013 cần quy định rõ như thế nào là đất không có tranh chấp*

Về nguyên tắc khi có sự tranh chấp đất đai xảy ra, mặc dù người sử dụng đất đã được ghi nhận tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng tư cách pháp lý của chủ thể có QSDĐ phải cần được xác định lại khi có tranh chấp xảy ra, do vậy thì việc thế chấp QSDĐ của người sử dụng đất nói chung và DN nói riêng sẽ bị dừng lại. Việc ngăn chặn kịp hoạt động thế chấp QSDĐ góp phần bảo vệ quyền lợi cho bên nhận thế chấp. Khi tranh chấp đất đai đã được giải quyết xong thì người sử dụng đất mới được tiếp tục thực hiện thế chấp QSDĐ. Vì vậy, pháp luật cần có sự quy định rõ về các dấu hiệu để xác định khi nào QSDĐ đang có tranh chấp thực sự, nếu không nó sẽ làm ảnh hưởng hoạt động thế chấp QSDĐ của DN. Theo đó, nên quy định theo hướng đất đang có tranh chấp là đất đã có đơn khởi kiện nộp tại cơ quan có thẩm quyền và đã được chấp nhận sau khi được ủy ban nhân dân cấp xã chấp nhận về đơn yêu cầu hòa giải theo Điều 202 Luật Đất đai năm 2013. Sở dĩ chúng tôi đề xuất kiến nghị này vì hiện nay luật không quy định rõ ràng nên mọi người áp dụng theo hướng có đơn khởi kiện nộp tại Tòa án và Tòa án đã thụ lý (thường Tòa án chỉ thụ lý khi có biên bản hòa giải của UBND xã phường) tuy nhiên cũng có một trường hợp Tòa án thụ lý khi chưa có biên bản hòa giải, nên quy định như vậy sẽ bảo đảm an toàn cho DN.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

**** Đối với các DN***

Khi được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, các DN có ý thức thực hiện các nghĩa vụ tài chính, ví dụ như nộp tiền thuê đất đúng hạn và tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật, tránh trường hợp không nộp thuế đất quá lâu, ảnh hưởng đến việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

**** Đối với các tổ chức tín dụng***

Thứ nhất, tăng cường vai trò của công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ

Thường xuyên theo định kỳ hoặc đột xuất tiến hành kiểm tra, kiểm soát nội bộ để phát hiện kịp thời các sai phạm và dấu hiệu vi phạm liên quan đến hợp đồng tín dụng nói chung và nhận thế chấp, xử lý tài sản thế chấp nói riêng. Việc kiểm tra, kiểm soát rủi ro liên quan đến tài sản bảo đảm cần được thực hiện trên 2 khía cạnh: (i) Kiểm soát danh mục tài sản thế chấp theo tổng thể; (ii) kiểm soát tài sản thế chấp đối với từng khoản vay cụ thể cần thực hiện để kịp thời phát hiện sai phạm để có giải pháp cụ thể khắc phục.

Việc giám sát hành vi của cán bộ tín dụng và lãnh đạo TCTD cũng là biện pháp hữu hiệu để giảm thiểu rủi ro. Do đó, cần phát hiện và ngăn chặn sớm các hành vi cán bộ tín dụng móc ngoặc với khách hàng.

Thứ hai, giải pháp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

Các TCTD cần xây dựng kế hoạch đào tạo và đào tạo lại cán bộ, tập trung trước hết vào các nội dung chủ yếu như nghiệp vụ cho vay, nghiệp vụ thế chấp, quản lý rủi ro tín dụng, khung pháp lý về giao dịch bảo đảm, xử lý tài sản thế chấp. Song song với đó là chính sách thu hút và giữ cán bộ có trình độ và kinh nghiệm về nghiệp vụ ngân hàng, đặc biệt trong bối cảnh TCTD nước ngoài thâm nhập và mở rộng hoạt động tại Việt Nam. TCTD cần xây dựng hệ thống khuyến khích vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên, phù hợp với yêu cầu kinh doanh, cạnh tranh và mục tiêu lợi nhuận để có thể thu hút và giữ chân những cán

bộ tác nghiệp, cán bộ quản lý có năng lực. Ngoài ra, cần có sự phối hợp liên thông giữa các TCTD với các chuyên gia nhiều kinh nghiệm đến từ hệ thống các cơ quan tư pháp không chỉ trong hoạt động tư vấn, phối hợp xử lý vụ việc mà còn hỗ trợ đào tạo thông qua việc thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo và bồi dưỡng kiến thức chuyên ngành, nhằm nâng cao năng lực đánh giá, đo lường, phân tích, kiểm soát rủi ro và công tác xử lý tài sản thế chấp cho cán bộ.

** Đối với Nhà nước*

Việc các DN thế chấp QSDĐ để vay vốn không chỉ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của DN đó, mà còn góp phần thúc đẩy sự phát triển của hoạt động tín dụng và thị trường bất động sản. Vì vậy, Nhà nước cần tiếp tục cải cách các thủ tục hành chính, đẩy nhanh hoạt động cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các DN, tránh tình trạng một cửa nhưng nhiều ổ khóa.

Kết luận chương 3

Chương 3 của luận văn tập trung nghiên cứu các định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ. Kết quả nghiên cứu như sau:

(i) Định hướng hoàn thiện pháp luật tập trung vào các định hướng sau: Hoàn thiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN phải bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, tính khả thi; Hoàn thiện pháp luật về thế chấp thế chấp QSDĐ của DN trên cơ sở hoàn thiện quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm.

(ii) Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN tập trung vào các giải pháp: Bên cạnh việc rà soát lại hệ thống pháp luật về thế chấp QSDĐ bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và khả thi, thì pháp luật cần tiến hành sửa đổi, bổ sung các nội dung cụ thể sau: Bổ sung Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai năm 2023 cho phép DN Việt Nam được thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất cho cá tổ chức kinh tế khác; Sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 theo hướng nên cho phép DN thuê đất trả tiền hàng năm được phép cho thế chấp QSDĐ; Luật đất đai năm 2013 cần quy định rõ như thế nào là đất không có tranh chấp.

(iii) Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của tập trung vào các nhóm giải pháp sau: Đối với DN nâng cao ý thức nộp tiền thuê đất và tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; Đối với các TCTD cần tăng cường vai trò của công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đối với Nhà nước cần tiếp tục cải cách các thủ tục hành chính, đẩy nhanh hoạt động cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các DN.

KẾT LUẬN

Hoạt động thế chấp QSDĐ ở Việt Nam là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đặc thù do chế độ sở hữu toàn dân về đất đai chi phối. Vì vậy, điều chỉnh pháp luật đối với quan hệ thế chấp QSDĐ cũng thể hiện những khác biệt so với quan hệ thế chấp tài sản khác. Do đó, nghiên cứu pháp thế chấp QSDĐ của DN để đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thế chấp QSDĐ của DN có ý nghĩa rất thiết thực. Việc nghiên cứu của luận văn đã đạt được một số kết quả như sau:

(i) Làm rõ được một số vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp QSDĐ như: Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về thế chấp QSDĐ. Đặc biệt làm rõ được những DN nghiệp nào được phép thế chấp QSDĐ và bên nhận thế chấp chỉ có các TCTD được phép hoạt động tại Việt Nam. Đồng thời, luận văn nêu được sự cần thiết của pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN.

(ii) Làm rõ được thực trạng pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN trong những năm vừa qua, trên cơ sở đó nêu lên những kết quả đạt được và chưa đạt được trong việc xây dựng pháp luật về vấn đề này. Luận văn đã chỉ ra được nhược điểm quan trọng nhất của pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN chính là không cho các DN trả tiền thuê đất hàng năm được thế chấp QSDĐ và việc không cho DN thế chấp QSDĐ ở các tổ chức kinh tế khác là hạn chế phạm vi thế chấp của DN.

(iii) Làm rõ được thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN trong thời gian qua. Việc nghiên cứu cho thấy, vấn đề thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN về cơ bản là chưa được như mong đợi, chẳng hạn như số lượng các DN thế chấp QSDĐ chiếm tỷ lệ khá thấp mà lý do là do DN không có giấy chứng nhận QSDĐ.

(iv) Luận văn xây dựng các xây dựng các định hướng để hoàn thiện pháp luật thế chấp QSDĐ của DN bao gồm: Hoàn thiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN phải bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, tính khả thi; Hoàn thiện pháp

luật về thế chấp thế chấp QSDĐ của DN trên cơ sở hoàn thiện quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm

(v) Luận văn xây dựng các giải pháp hoàn thiện pháp luật và các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp QSDĐ của DN, trong đó tập trung vào các giải pháp như: Nâng cao ý thức nộp tiền thuê đất và tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; Tăng cường vai trò của công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đối với Nhà nước cần tiếp tục cải cách các thủ tục hành chính, đẩy nhanh hoạt động cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các DN.