

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



VÕ THỊ MINH NHỰT

**PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
NÔNG NGHIỆP ĐẢM BẢO THỰC HIỆN NGHĨA VỤ
TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG, QUA THỰC TIỄN TẠI
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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. Trần Thị Thúy Lâm**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

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

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	1
3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn	4
7. Kết cấu của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ ĐỀ LÝ LUẬN VÀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG	6
1.1. Lý luận về thể chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng	6
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất nông nghiệp và hợp đồng tín dụng	6
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm thể chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng	7
1.1.3. Vai trò của thể chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng	8
1.2. Lý luận pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng	9
1.2.1. Khái niệm pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng	9
1.2.2. Nội dung pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng	9
Tiểu kết Chương 1	12
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI HUYỆN ĐƠN DƯƠNG, TỈNH LÂM ĐỒNG	13

2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng	13
2.1.1. Thực trạng pháp luật về đối tượng và phạm vi của thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp	13
2.1.2. Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp	13
2.1.3. Thực trạng pháp luật về hình thức xác lập và hiệu lực của thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp	14
2.1.4. Thực trạng pháp luật về xử lý quyền sử dụng đất nông nghiệp được thế chấp	14
2.1.5. Đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng	15
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các tổ chức tín dụng ở huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.....	15
2.2.1. Những kết quả đạt được trong thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các tổ chức tín dụng ở huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng	15
2.2.2. Một số hạn chế trong thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các tổ chức tín dụng ở huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng và nguyên nhân	16
Tiểu kết Chương 2	17
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 NÔNG NGHIỆP ĐỂ ĐẢM BẢO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG.....	18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp đồng tín dụng	18
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng	18

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng	20
3.3.1. Giải pháp chung.....	20
3.3.2. Giải pháp cho huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.....	20
Tiểu kết Chương 3	21
KẾT LUẬN	22

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Xã hội ngày càng phát triển về tất cả mọi mặt. Song Song với đó là các tổ chức tín dụng cũng phát triển theo. Một trong những hoạt động kinh doanh chính của các TCTD là hoạt động cho vay (tín dụng) ợc đảm bảo bằng QSDĐ. Tuy nhiên, trong thực tế khi xác lập, thực hiện giao dịch TCQSDĐ có những vướng mắc chưa được giải quyết thoả đáng, và khi tranh chấp xảy ra cũng gây không ít khó khăn cho việc áp dụng pháp luật của Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đơn Dương là một huyện thuộc tỉnh Lâm Đồng với đặc trưng là vùng cung cấp rau củ lớn của tỉnh Lâm Đồng, do đó đồng tín dụng tại đây được đảm bảo chủ yếu bằng đất nông nghiệp. Tuy nhiên thực tế cho thấy, nhiều giao dịch tiềm ẩn nguy cơ cao do có mâu thuẫn, bất đồng, thủ tục xử lý đây đưa kéo dài, thi hành án khó khăn... đã tác động và ảnh hưởng tiêu cực đến ổn định xã hội cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Trong bối cảnh đó, việc nghiên cứu đề tài ***“Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng, qua thực tiễn tại huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng”*** là rất cần thiết, mang tính chất nghiên cứu chuyên sâu, gắn với thực tiễn và có tính thời sự nhất định.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng không phải là vấn đề mới ở nước ta, chính vì thế vấn đề này đã được nhiều nhà nghiên cứu đề cập đến ở các góc độ, phạm vi khác nhau, từ các sách chuyên khảo, các luận án, luận văn đến các bài báo cũng tiếp cận nghiên cứu về mặt lý luận

và pháp lý các quy định về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp tại các ngân hàng tuy nhiên phạm vi nghiên cứu ở các địa phương khác nhau. Sự phong phú, đa dạng của các công trình nghiên cứu cho thấy thế chấp tài sản nói chung và thế chấp QSDĐ nói riêng đã được nghiên cứu dưới nhiều phạm vi với các chủ thể khác nhau ở các đơn vị hành chính khác nhau.

Tuy vậy các công trình trên chưa đi sâu nghiên cứu trực tiếp và toàn diện đề tài thế chấp QSDĐNN để bảo đảm tiền vay tại các TCTD ở cả phương diện lý luận và thực tiễn áp dụng sinh động tại huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu cung cấp luận cứ khoa học các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nói chung; đánh giá thực trạng nói riêng về thế chấp quyền sử dụng đất đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng; đề xuất các giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng nói chung và tại huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng nói riêng trong giai đoạn hiện nay.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện được mục đích nghiên cứu nêu trên, luận văn có các nhiệm vụ nghiên cứu sau:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản về pháp luật thế chấp QSDĐNN, đặc biệt là trong hoạt động tín dụng tại các ngân hàng;
- Phân tích, đánh giá thực trạng các quy định của pháp luật về thế chấp QSDĐNN, đặc biệt là trong hoạt động tín dụng tại các ngân hàng;

- Phân tích, đánh giá, tìm hiểu những khó khăn, vướng mắc từ thực tiễn thực thi pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng ngân hàng tại các tổ chức tín dụng trên địa bàn huyện Đơn Dương.

- Đề xuất một số giải pháp để hoàn thiện pháp luật về thế chấp QSDĐNN để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng nói chung và tại huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng nói riêng trong giai đoạn hiện nay.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam về thế chấp QSDĐNN, đặc biệt là những quy định liên quan trực tiếp đến việc thế chấp QSDĐNN trong hoạt động tín dụng tại các ngân hàng.

- Nghiên cứu thực tiễn thực thi các quy định của pháp luật thế chấp QSDĐNN để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng trên địa bàn huyện Đơn Dương.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung: Luận văn nghiên cứu vấn đề thế chấp QSDĐNN để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng dưới góc độ luật học và ở các nội dung đối tượng phạm vi của thế chấp QSDĐNN để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng; quyền và nghĩa vụ của các bên, hình thức xác lập và hiệu lực của hợp đồng, việc xử lý quyền sử dụng đất nông nghiệp được thế chấp. Bên cạnh đó, luận văn không nghiên cứu về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực này

Phạm vi về không gian: Luận văn giới hạn nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam về thế chấp QSDĐNN để đảm bảo hợp

đồng tín dụng ngân hàng và thực trạng áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Đơn Dương.

Phạm vi về thời gian: Việc đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật TCQSDĐNN chủ yếu là từ năm 2018 đến năm 2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Cơ sở phương pháp luận của Luận văn là chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng hệ thống các phương pháp nghiên cứu như: phương pháp phân tích, phương pháp logic, phương pháp tổng hợp, phương pháp đối chiếu, phương pháp so sánh, phương pháp chứng minh, phương pháp thống kê... Trong đó phương pháp phân tích, tổng hợp, thống kê, so sánh, đối chiếu là chủ yếu.

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

6.1. Ý nghĩa về lý luận

Luận văn luận giải khái niệm và nhận diện bản chất của thế chấp quyền sử dụng đất, xác định nội dung pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất. Luận văn phân tích thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại ngân hàng. Đề xuất một số giải pháp góp phần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về TCQSDĐ cũng như một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp đồng tín dụng ngân hàng ở Đơn Dương.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Về mặt thực tiễn, những kết quả nghiên cứu của luận văn sẽ làm hoàn thiện và tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật về

thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp đồng tín dụng ngân hàng ở Đơn Dương., nâng cao chất lượng thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp đồng tín dụng ngân hàng ở Đơn Dương và trên cả nước. Luận văn cũng sẽ là tài liệu cung cấp thông tin, số liệu phục vụ nghiên cứu, học tập, giảng dạy cũng như những ứng dụng khác trên thực tiễn.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mục lục, mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo thì nội dung của luận văn gồm có 3 chương, cụ thể như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng và sự điều chỉnh của pháp luật

Chương 2. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để bảo đảm hợp đồng tín dụng và thực tiễn thực hiện tại huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng

Chương 3. Định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

Chương 1

MỘT SỐ ĐỀ LÝ LUẬN VÀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

1.1. Lý luận về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất nông nghiệp và hợp đồng tín dụng

1.1.1.1. Khái niệm, đặc điểm quyền sử dụng đất nông nghiệp

- Khái niệm quyền sử dụng đất nông nghiệp:

Hiện nay, pháp luật chưa đưa ra khái niệm về QSDĐNN, tuy nhiên pháp luật dân sự hiện hành quy định: “Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Quyền sử dụng có thể được chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”¹.

Từ quan điểm của các nhà nghiên cứu và dựa trên quy định của pháp luật, tác giả đưa ra khái niệm QSDĐNN như sau: *QSDĐNN là một quyền năng của chủ sở hữu đất đai, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai trao QSDĐNN cho các chủ thể có QSDĐ bằng các hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ để các chủ thể có QSDĐ có quyền khai thác, sử dụng các thuộc tính có ích của đất nông nghiệp để đem lại một lợi ích vật chất nhất định và được Nhà nước bảo hộ bằng các quy định của pháp luật.*

- Đặc điểm quyền sử dụng đất nông nghiệp:

¹ Điều 189 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Từ các quy định liên quan của pháp luật cho thấy QSDĐNN cũng có những đặc điểm cơ bản như:

Thứ nhất, QSDĐNN là nội dung được tách ra từ sở hữu toàn dân về đất đai

Thứ hai, QSDĐNN là quyền tài sản

Thứ ba, QSDĐNN là một vật quyền hạn chế

1.1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng tín dụng

Theo quy định của pháp luật hiện hành, quan hệ cho vay giữa tổ chức tín dụng với khách hàng được xác lập và thực hiện thông qua công cụ pháp lí là hợp đồng tín dụng.

Hợp đồng tín dụng là thoả thuận bằng văn bản giữa tổ chức tín dụng (gọi là bên cho vay) với khách hàng là tổ chức, cá nhân (gọi là bên vay), theo đó tổ chức tín dụng thoả thuận ứng trước một số tiền cho khách hàng sử dụng trong một thời hạn nhất định, với điều kiện có hoàn trả cả gốc và lãi, dựa trên sự tín nhiệm.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

1.1.2.1. Khái niệm thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

Hiện nay pháp luật không định nghĩa về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng một cách cụ thể. Pháp luật hiện hành chỉ đưa ra định nghĩa về tài sản thế chấp. Nhiều tác giả đã tiếp cận và đưa ra khái niệm về TCQSĐĐ dưới nhiều góc độ khác nhau. Kế thừa các quan điểm trên có thể hiểu khái quát về TCQSĐĐNN để đảm bảo nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng:

“Thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng là việc chủ sử dụng đất nông nghiệp (bên thế chấp) chuyển giao giấy tờ pháp lý chứng minh QSDĐNN của mình cho bên nhận thế chấp (các tổ chức tín dụng) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh trong quan hệ cho vay của các tổ chức tín dụng và không giao QSDĐNN thực tế cho các tổ chức tín dụng (bên nhận thế chấp).

1.1.2.2. Đặc điểm thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

TCQSDĐNN là một dạng cụ thể của thế chấp tài sản. Chính vì thế bên cạnh những đặc điểm chung của thế chấp tài sản, TCQSDĐNN còn có một số đặc điểm riêng cơ bản sau đây:

Thứ nhất, đối tượng thế chấp là một loại tài sản nhưng không thuộc quyền sở hữu của người thế chấp.

Thứ hai, TCQSDĐNN không phải là hình thức chuyển QSDĐNN tức là chủ sở hữu không phải chuyển giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp mà chỉ cần chuyển giao các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình.

Thứ ba, trong quan hệ pháp luật về thế chấp đất đai, bên thế chấp đất đai được tiếp tục khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ chính thửa đất đai đó.

Thứ tư, trình tự, thủ tục về thế chấp QSDĐNN được quy định chặt chẽ hơn so với trình tự, thủ tục thực hiện các giao dịch bảo đảm bằng các tài sản khác.

1.1.3. Vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng

Vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng chủ yếu thể hiện như sau:

a). QSDĐNN là biện pháp bảo đảm an toàn, góp phần hạn chế rủi ro trong quyết định cấp tín dụng, hạn chế rủi ro phát sinh trong thực hiện nghĩa vụ trả nợ góp phần nâng cao trách nhiệm trả nợ của bên thế chấp;

b). QSDĐNN chính là cơ sở để các tổ chức tín dụng thu hồi nợ.

1.2. Lý luận pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng

1.2.1. Khái niệm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng

Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng là hệ thống các quy phạm pháp luật do Nhà nước thừa nhận hoặc ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa bên thế chấp QSDĐNN với các tổ chức tín dụng, quan hệ giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai với các chủ thể được giao QSDĐNN nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên thế chấp, bên nhận thế chấp và lợi ích chung của Nhà nước và xã hội.

1.2.2. Nội dung pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng

Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng thường điều chỉnh các nội dung sau:

1.2.2.1. Đối tượng và phạm vi của thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

**** Đối tượng của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Theo quy định của pháp luật dân sự truyền thống và hiện hành đều quy định bên thế chấp có quyền dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong các giao dịch dân sự và tài sản đó vẫn do chủ thế chấp giữ mà không phải giao tài sản cho bên nhận thế chấp. Trong các tài sản thế chấp thì QSDĐNN chính là một tài sản đã và đang được nhiều chủ thể sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng. Như vậy đối tượng của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp ở đây chính là QSDĐNN.

**** Phạm vi của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Theo quy định chung của pháp luật dân sự hiện hành thì chỉ có các chủ thể được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được quyền “*thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng*”. Riêng đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp trả tiền thuê đất hàng năm, nhà nước chỉ cho phép thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất thuê chứ không được quyền thế chấp QSDĐNN. Bên cạnh đó, khi 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. Đồng thời các bên được tự do lựa chọn phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất, có thể thế chấp một phần hoặc toàn bộ để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

1.2.2.2. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

Để đảm bảo quyền lợi cho các bên thế chấp và nhận thế chấp trong hợp đồng tín dụng, hạn chế các tranh chấp xảy ra đòi hỏi các bên phải tuân thủ đúng các nghĩa vụ cũng như chỉ được thực hiện các quyền pháp luật cho phép các bên thực hiện. Các quyền và nghĩa vụ này đã được quy định

cụ thể trong các văn bản về dân sự, đất đai và các quy định về hoạt động tín dụng.

1.2.2.3. Hình thức xác lập và hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hình thức xác lập của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

Theo quy định của pháp luật hiện hành hợp đồng TCQSDĐNN được lập thành văn bản. đồng thế chấp phải có cam kết của các thành viên trong gia đình. Các bản hợp đồng có giá trị pháp lý ngang nhau. Đồng thời việc thế chấp quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

Theo quy định của pháp luật Hợp đồng thế chấp QSDĐNN vẫn chưa có hiệu lực sau khi công chứng, chứng thực mà phải được đăng ký thế chấp cũng như vào sổ địa chính tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì hợp đồng thế chấp QSDĐNN mới chính thức phát sinh hiệu lực.

Đồng thời Hợp đồng TCQSDĐNN cũng chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau: *nghĩa vụ được bảo đảm bằng QSDĐNN chấm dứt; việc thế chấp bằng QSDĐNN được huỷ bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác; tài sản thế chấp đã được xử lý hoặc theo thoả thuận của các bên.*

1.2.2.4. Xử lý quyền sử dụng đất nông nghiệp được thế chấp

Theo quy định hiện hành chưa có khái niệm về xử lý quyền sử dụng đất nông nghiệp được thế chấp. Tuy nhiên pháp luật lại quy định trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thoả thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm

tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật.

QSDĐNN cũng là một tài sản dùng để thế chấp, do đó có thể hiểu, xử lý tài sản thế chấp là quá trình bên nhận thế chấp thực thi quyền của mình; thông qua việc tiến hành các phương thức; thủ tục định đoạt quyền sở hữu tài sản thế chấp; và số tiền thu được sẽ được thanh toán cho các nghĩa vụ mà tài sản thế chấp đã bảo đảm theo thứ tự xác định.

Tiểu kết Chương 1

Từ những vấn đề lý luận và pháp luật chung về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho thấy: Nhà nước công nhận QSDĐNN cho người sử dụng đất thông qua quyết định giao đất và người sử dụng đất được quyền thế chấp QSDĐ đó. Tức là bên có QSDĐNN (gọi là bên thế chấp) dùng QSDĐNN của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự - kinh tế với bên kia (gọi là bên nhận thế chấp); bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp. Đồng thời, bên nhận thế chấp thông qua việc tiến hành các thủ tục định đoạt QSDĐNN qua các phương thức đặc thù và số tiền thu được sẽ thanh toán cho bên nhận thế chấp và các chủ thể khác cùng có quyền lợi trên QSDĐNN theo thứ tự ưu tiên do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI HUYỆN ĐƠN DƯƠNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

2.1.1. Thực trạng pháp luật về đối tượng và phạm vi của thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

Pháp luật có những quy định về loại đất nông nghiệp được thế chấp, về tài sản gắn liền với đất nông nghiệp được thế chấp cũng như giới hạn QSDĐNN được thế chấp. Song xuất phát từ giá trị của QSDĐNN không cao nên thực tế việc thế chấp QSDĐNN chỉ được các tổ chức tín dụng chấp nhận khi thế chấp toàn bộ QSDĐNN kèm thêm rất nhiều điều kiện khác. Ví dụ: đất phải có khả năng chuyển nhượng dễ dàng, không nằm trong khu vực quy hoạch, không thuộc khu vực giải tỏa mới được vay thế chấp.

2.1.2. Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

Từ các quy định chung về quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng thế chấp tài sản được quy định tại các Điều 320, 321, 322, 323 cho thấy các bên thế chấp và nhận thế chấp trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp cũng có những quyền và nghĩa vụ tương tự như đã phân tích phần trên, song trên thực tế các quy định đó vẫn còn bộc lộ những hạn chế như: điều kiện bắt buộc khi thế chấp quyền sử dụng đất là đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế hiện nay tiến độ

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm, trình tự, thủ tục còn chưa linh hoạt, hiệu quả, chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân. Hoặc điều kiện để quyền sử dụng đất được thế chấp là “*không có tranh chấp*”, trong khi pháp luật chưa có quy định cụ thể rõ ràng về điều kiện này.

2.1.3. Thực trạng pháp luật về hình thức xác lập và hiệu lực của thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp

Việc xác lập hình thức của hợp đồng thế chấp QSDĐNN đều được bên thế chấp và bên nhận thế chấp tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Song theo các quy định của pháp luật về đất đai thời điểm có hiệu lực của đăng ký biện pháp bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký ghi nội dung đăng ký vào sổ đăng ký. Chính quy định đó đã đặt ra những những khó khăn vướng mắc trong quá trình thế chấp, làm cho hai quy trình công chứng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất hiện nay bị chòng chéo.

2.1.4. Thực trạng pháp luật về xử lý quyền sử dụng đất nông nghiệp được thế chấp

Các quy định của pháp luật hiện hành không đề cập trực tiếp đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nông nghiệp, song từ các quy định chung của pháp luật có liên quan chúng ta có thể sử dụng làm cơ sở pháp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nông nghiệp để bảo đảm tiền vay trong các hợp đồng tín dụng của Ngân hàng.

Tuy nhiên, thực trạng áp dụng các quy định chung của pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp vẫn có những khó khăn vướng mắc nhất định, như: về tài sản gắn liền với đất, về phương thức xử lý tài sản thế chấp, hay về quyền thu giữ tài sản bảo đảm của bên nhận thế chấp vẫn còn những quy định chưa cụ thể gây lúng túng cho các cơ quan trong quá trình quản lý.

2.1.5. Đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

Qua những phân tích ở trên cho thấy, tuy các quy định của pháp luật hiện hành về TCQSDĐ nói chung và TCQSDĐNN nói riêng để đảm bảo hợp đồng tín dụng đã tạo ra khung pháp lý cơ bản cho các bên thế chấp và nhận thế chấp QSDĐNN trong hợp đồng tín dụng. Song bên cạnh đó các quy định của pháp luật về thế chấp QSDĐ vẫn còn bộc lộ những bất cập, chưa phù hợp với thực tế về đối tượng, phạm vi, chủ thể, hình thức thế chấp cũng như về xử lý tài sản thế chấp. Những bất cập này đặt ra yêu cầu khách quan và tất yếu là phải sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các tổ chức tín dụng ở huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng

2.2.1. Những kết quả đạt được trong thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các tổ chức tín dụng ở huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng

Hoạt động đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp tại huyện Đơn Dương thời gian qua đã có những kết quả đáng ghi nhận. Hàng nghìn hồ sơ thế chấp đã được tiếp nhận và xử lý (Ví dụ năm 2022 có 3235 hồ sơ thế chấp bằng QSDĐNN được tiếp nhận)

Cùng với hoạt động thế chấp, hoạt động xử lý tài sản thế chấp là QSDĐNN cũng được thực hiện nghiêm chỉnh, đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do đó tỉ lệ xoá thế chấp tại huyện Đơn Dương cũng rất cao (Ví dụ năm 2022 có 4042 hồ sơ đất nông nghiệp được xoá thế chấp)

Nguyên nhân của những kết quả trên

Đạt được những kết quả trong thực hiện pháp luật TCQSDĐNN nêu trên là do các nguyên nhân chủ yếu sau đây: hệ thống pháp luật TCQSDĐ nói chung thường xuyên được bổ sung, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện; ý thức pháp luật của cán bộ, nhân dân ngày càng được nâng cao đồng thời cải cách hành chính, cải cách tư pháp góp phần vào việc thực hiện ngày càng nghiêm túc, triệt để pháp luật về TCQSDĐ, bảo vệ được quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên trong quan hệ hợp đồng TCQSDĐNN.

2.2.2. Một số hạn chế trong thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các tổ chức tín dụng ở huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng và nguyên nhân

Bên cạnh những kết quả đạt được trong hoạt động thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nông nghiệp để bảo đảm hợp đồng tín dụng trên địa bàn huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng nêu trên hoạt động này vẫn còn những hạn chế, vướng mắc nhất định trong thực tế về cách xác định đất có tranh chấp; về yêu cầu xác định chủ thể thế chấp là Hộ gia đình; về giá trị QSDĐNN; ... Do đó vào cuối kỳ báo cáo qua các năm vẫn còn tồn đọng nhiều hồ sơ chưa được giải quyết:

Bên cạnh đó các quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng thế chấp cũng gây những trở ngại cho hoạt động thế chấp tại Đơn Dương. Quyền và nghĩa vụ của các bên thế chấp chưa được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc xử lý tài sản thế chấp còn nhiều bất cập về cách định giá đất nông nghiệp và cách thức xử lý QSDĐNN gây những thiệt hại nhất định cho người thế chấp.

Những hạn chế đó là bắt nguồn từ những nguyên nhân sau đây:

Một là, thiếu văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh mang tính thống nhất.

Hai là, công tác tổ chức thi hành pháp luật còn nhiều yếu kém.

Ba là, do những yếu kém về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức của một bộ phận cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ tư pháp, cán bộ ngân hàng.

Bốn là, chậm triển khai, ứng dụng công nghệ hiện đại trong hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan giao dịch có bảo đảm ...

Tiểu kết Chương 2

Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013, cùng các văn bản dưới luật liên quan được ban hành và có hiệu lực đã và đang tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho các tổ chức tín dụng nhận thế chấp QSDĐNN trong hoạt động cho vay của mình. Tuy vậy, trên thực tế vì nhiều lý do khác nhau hoạt động thế chấp QSDĐNN tại huyện Đơn Dương vẫn có nhiều khó khăn, vướng mắc. Bên cạnh yếu tố pháp luật, thái độ bất hợp tác của khách hàng, sự biến động của thị trường cùng chính sự yếu kém của một bộ phận cán bộ ngân hàng chính là rào cản trong hoạt động thế chấp QSDĐNN tại Đơn Dương hiện nay. Do đó cần có những giải pháp phù hợp để khắc phục tình trạng trên.

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 NÔNG NGHIỆP ĐỂ ĐẢM BẢO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp đồng tín dụng

Các quy định pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý để bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia quan hệ thế chấp hiệu quả, chính xác và an toàn. Do đó, pháp luật về thế chấp tài sản nói chung và pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp nói riêng phải được hoàn thiện theo những yêu cầu cụ thể sau:

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về TCQSĐĐ phải đảm bảo phù hợp với đặc thù của từng loại đất và từng chủ thể có quyền sử dụng đất

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về TCQSĐĐ phải đảm bảo tính thống nhất trong cả hệ thống pháp luật, đặc biệt giữa các quy định của pháp luật dân sự, đất đai, tín dụng về vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất, tránh tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy định, tạo khe hở cho cán bộ ngân hàng và khách hàng lợi dụng để trục lợi.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về TCQSĐĐ phải tương đồng với sự phát triển của thị trường tín dụng hiện nay.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về TCQSĐĐ phải đáp ứng các yêu cầu của xu thế hội nhập.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

Hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng trong giai đoạn hiện nay là một yêu cầu tất yếu, khách quan. Chính vì thế Nhà nước cần có những sửa đổi cho phù hợp và kịp thời đảm bảo quyền lợi của các chủ thể liên quan. Các giải pháp đó là:

Một là, về đối tượng và phạm vi của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

Pháp luật cần bổ sung những quy định cụ thể: về điều kiện cấp GCNQSDĐ; về các điều kiện cụ thể để xác định đất có tranh chấp; về các tài sản gắn liền với đất được thế chấp và về chủ thể thế chấp là Hộ gia đình.

Hai là, về hình thức và hiệu lực của hợp đồng thế chấp

Cần chỉnh sửa quy định pháp luật công chứng và đất đai về thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng TCQSDĐ theo hướng: hiệu lực của việc thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp thì có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng, chứng thực cho thống nhất với quy định công chứng chung hiện nay.

Bên cạnh đó cần chuẩn hoá các thông tin về đất đai như: tình trạng tranh chấp; quy hoạch, thế chấp; các tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ bảo đảm và đăng tải công khai trên cổng thông tin của Cơ quan quản lý đất đai tại địa phương.

Ba là, về xử lý tài sản thế chấp

Pháp luật cần quy định rõ về các trường hợp được thu giữ tài sản bảo đảm là QSDĐ và có phương thức xử lý QSDĐ để đảm bảo quyền lợi của bên thế chấp.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp để đảm bảo hợp đồng tín dụng

3.3.1. Giải pháp chung

- Trước hết cần rà soát, tổng kết, đánh giá việc tổ chức, thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất.
- Đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất.
 - Nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan liên quan.
 - Xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm, hiện đại hóa hệ thống lưu trữ.
 - Tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất.
 - Có cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm.

3.3.2. Giải pháp cho huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng

Xuất phát từ thực tế để hạn chế các rủi ro cho các ngân hàng cũng như người thế chấp tại huyện Đơn Dương hiện nay cần chú trọng các giải pháp sau:

Một là, tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất, đặc biệt trong các vùng đồng bào dân tộc thiểu số

Hai là, nâng cao nhận thức, năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Đơn Dương

Ba là, các cơ quan nhà nước tại huyện Đơn Dương cần tăng cường giám sát, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các hoạt động liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Tiểu kết Chương 3

Nhu cầu hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ trong giai đoạn hiện nay là một yêu cầu tất yếu, khách quan nhằm loại bỏ những quy định không phù hợp với thực tế để thống nhất việc áp dụng pháp luật khi xét xử các vụ án có liên quan. Đồng thời cần sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức tín dụng và người dân để việc thế chấp QSDĐNN nói riêng và thế chấp tài sản nói chung mang lại hiệu quả cao nhất, đáp ứng nhu cầu khác nhau của các bên tham gia Hợp đồng thế chấp.

KẾT LUẬN

Hoạt động thế chấp QSDĐ là một hoạt động liên quan tới quyền lợi, nghĩa vụ của rất nhiều chủ thể như: cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, các ngân hàng, các Cơ quan nhà nước,... Vì vậy, thế chấp QSDĐ cần sự điều chỉnh đặc biệt của pháp luật. Tuy vậy, việc pháp luật TCQSDĐ vẫn còn nhiều hạn chế. Do đó, nhu cầu hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ trong giai đoạn hiện nay là một yêu cầu tất yếu, khách quan nhằm loại bỏ những quy định không phù hợp. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ không chỉ cần có định hướng đúng mà còn đòi hỏi đề ra được những giải pháp thiết thực, khả thi, đi đôi với việc tổ chức thực hiện các quy định pháp luật trong thực tế.

Bên cạnh đó cần phải thực hiện đồng bộ các giải pháp về thực hiện pháp luật TCQSDĐ; đẩy mạnh các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật TCQSDĐ; nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, TAND, VKSND, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án; xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm; đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong xã hội giúp cho các cơ quan, tổ chức, công dân thực hiện đúng quy định của pháp luật TCQSDĐ; tăng cường giám sát, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các hoạt động liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ, ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ.