

TRƯỜNG ĐẠI HỌC THƯƠNG MẠI

KHOA KINH TẾ - LUẬT



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

**Đề tài: PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT – THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI VĂN
PHÔNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TUẤN NGỌC**

NGÀNH ĐÀO TẠO: LUẬT KINH TẾ

CHUYÊN NGÀNH: LUẬT KINH TẾ

Giáo viên hướng dẫn

- Họ và tên: Ths. Nguyễn Thị Kim Thanh

- Bộ môn: Luật Thương mại quốc tế

Sinh viên thực tập

- Họ và tên: Nguyễn Ngọc Diệp

- Lớp: K54P3

HÀ NỘI, 2022

LỜI CẢM ƠN

Được sự phân công của khoa Kinh tế - Luật trường Đại học Thương Mại và sự đồng ý của cô giáo hướng dẫn – Thạc sĩ Nguyễn Thị Kim Thanh, em đã thực hiện đề tài: ***“Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất – thực tiễn thực hiện tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc”***.

Để hoàn thành bài khóa luận tốt nghiệp cuối khóa với đề tài: ***“Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất – thực tiễn thực hiện tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc”***, bên cạnh sự nỗ lực của bản thân, trong thời gian thực tập tại văn phòng công chứng, em đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình từ phía cán bộ, nhân viên của văn phòng công chứng. Xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Trưởng văn phòng cùng toàn bộ các cán bộ, công chứng viên của văn phòng đã giúp em có được một khóa thực tập bổ ích.

Về mặt kiến thức, em xin cảm ơn các thầy, cô giáo trong khoa Kinh tế - Luật đã tận tình hướng dẫn, giảng dạy trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và rèn luyện tại trường Đại học Thương Mại. Đặc biệt, em xin bày tỏ sự biết ơn sâu sắc tới cô giáo – Thạc sĩ Nguyễn Thị Kim Thanh, đã tận tình giúp đỡ và hướng dẫn em rất nhiều trong quá trình hoàn thành khóa luận.

Do thời gian thực tập cũng chưa nhiều kết hợp với tình hình dịch bệnh, việc nắm bắt kiến thức thực tế của em còn nhiều hạn chế nên bài khóa luận không thể tránh khỏi những thiếu sót. Chính vì vậy, em kính mong nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của quý thầy cô để bài khóa luận được hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Sinh viên thực hiện

Diệp

Nguyễn Ngọc Diệp

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN	I
MỤC LỤC	II
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	V
LỜI MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết nghiên cứu đề tài	1
2. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan.	2
3. Đối tượng, mục tiêu và phạm vi nghiên cứu.	4
4. Phương pháp nghiên cứu	5
5. Kết cấu của khóa luận tốt nghiệp	6
CHƯƠNG 1: NHỮNG LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	7
1.1. Khái niệm và đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất	7
1.1.1. Khái niệm về thế chấp quyền sử dụng đất	7
1.1.2. Đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất	8
1.2. Ý nghĩa, vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất	9
1.2.1. Đối với người sử dụng đất (bên thế chấp) – thế chấp quyền sử dụng đất tạo điều kiện để tiếp cận vốn hiệu quả	9
1.2.2. Đối với bên nhận thế chấp – thế chấp quyền sử dụng đất là biện pháp phòng ngừa rủi ro, bảo vệ quyền lợi	10
1.2.3. Đối với đời sống kinh tế, xã hội – thế chấp quyền sử dụng đất là biện pháp hữu ích khai thác giá trị kinh tế của đất đai	11
1.3. Cơ sở ban hành pháp luật điều chỉnh về thế chấp quyền sử dụng đất	11
1.4. Nguyên tắc pháp luật điều chỉnh về thế chấp quyền sử dụng đất	12
1.5. Nội dung pháp luật điều chỉnh về thế chấp quyền sử dụng đất	12
1.5.1. Quy định pháp luật về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất	12
1.5.2. Quy định pháp luật về chủ thể của giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất	13
1.5.3. Quy định pháp luật về thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất	14

1.5.4. Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp thế chấp quyền sử dụng đất. 16

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TUẤN NGỌC.	18
2.1. Tổng quan tình hình và các nhân tố ảnh hưởng đến thể chấp quyền sử dụng đất	18
<i>2.1.1. Tổng quan tình hình thực hiện thể chấp quyền sử dụng đất</i>	<i>18</i>
<i>2.1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến việc thực hiện thể chấp quyền sử dụng đất.</i>	<i>19</i>
<i>2.1.2.1. Chế độ sở hữu:</i>	<i>19</i>
2.2. Thực trạng quy định pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất	20
<i>2.2.1. Về điều kiện thể chấp quyền sử dụng đất</i>	<i>20</i>
<i>2.2.2. Về chủ thể thể chấp quyền sử dụng đất</i>	<i>22</i>
<i>2.2.3. Về trình tự, thủ tục thể chấp quyền sử dụng đất</i>	<i>26</i>
<i>2.2.4. Về giải quyết tranh chấp thể chấp quyền sử dụng đất</i>	<i>27</i>
2.3. Thực trạng thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc	28
<i>2.3.1. Tổng quan về Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc</i>	<i>28</i>
<i>2.3.2. Thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc</i>	<i>29</i>
2.4. Nhận xét và đánh giá việc thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc	34
<i>2.4.1. Đánh giá chung thực trạng pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất</i>	<i>34</i>
<i>2.4.2. Thực trạng thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc</i>	<i>36</i>
CHƯƠNG 3: MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NHẪM HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TUẤN	

NGỌC

39

3.1. Một số định hướng hoàn thiện quy định pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất 39

iii

3.2. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật điều chỉnh về thể chấp quyền sử dụng đất.	42
3.3. Một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc	44
<i>3.3.1. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chủ thể thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc</i>	<i>44</i>
<i>3.3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thủ tục thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc</i>	<i>45</i>
KẾT LUẬN	47
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Bộ luật dân sự	BLDS
Luật đất đai	LĐĐ
Quyền sử dụng đất	QSDĐ
Thế chấp quyền sử dụng đất	TCQSDĐ
Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
Tổ chức tín dụng	TCTD

v

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết nghiên cứu đề tài

Cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội và sự ảnh hưởng của nền kinh tế thị trường, đất đai không chỉ đơn thuần là tài nguyên cần được bảo vệ, một nhân tố không thể thiếu của sự sống con người mà nó còn tham gia vào thị trường với tư cách là một loại hàng hóa quan trọng nhất – một thứ tài sản giá trị nhất. Thế chấp là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được sử dụng phổ biến trong các giao dịch dân sự. Đối với quyền sử dụng đất, một khi được nhà nước thừa nhận là một tài sản có giá trị đặc biệt thì đồng thời cho phép người sử dụng đất được dùng quyền sử dụng đất đó cam kết cho việc thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai.

Tuy nhiên, ở Việt Nam do tính đặc thù về sở hữu đất đai, quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản phát sinh từ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Vì vậy, những quy định pháp luật về quyền sử dụng đất và các giao dịch về quyền sử dụng đất trong đó có giao dịch thế chấp tương đối phức tạp và có nhiều điểm đặc thù. Các điều kiện và thủ tục thế chấp, thủ tục xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất được quy định chặt chẽ hơn so với thế chấp tài sản thông thường khác. Hệ thống pháp luật Việt Nam điều chỉnh về thế chấp quyền sử dụng đất khá phức tạp, trong đó có các văn bản của Bộ Tài nguyên môi trường, Bộ Tài chính,... Mặc dù, các quy định của pháp luật (gồm cả các Nghị định, Thông tư hướng dẫn) cũng có sự đồng bộ, thống nhất chung chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự, Luật đất đai,... nhưng cũng bộc lộ những sự bất hợp lý trong quá trình thực hiện: có quá nhiều văn bản pháp luật liên quan đến tài sản thế chấp và thế chấp quyền sử dụng đất nhưng các văn bản hiện hành vừa chồng chéo lại vừa không đầy đủ, thiếu quy định thống nhất; nhiều phát sinh thực tiễn đã không được hướng dẫn và điều chỉnh. Thực trạng hệ thống pháp luật thực định đã gây khó khăn không những cho các chủ thể khi xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng, mà còn ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật của Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thực trạng pháp luật này đang gây lúng túng cho Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp xảy ra.

Trên thực tế rất khó để đưa quyền sử dụng đất vào vận hành trong thị trường tín dụng một cách trôi chảy. Hình thức văn bản giao dịch và các yêu cầu về công chứng,

chứng thực; việc xác định chủ sử dụng của tài sản thế chấp quyền sử dụng đất chưa bảo đảm; do việc quản lý giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất chưa chặt chẽ dẫn đến bên thế chấp dùng tài sản là quyền sử dụng đất để thế chấp ở nhiều giao dịch thương mại khác nhau, mang tính chất lừa đảo không còn là việc đơn lẻ. Vấn đề xử lý tài sản thế chấp không kịp thời và khi có nhiều bên nhận thế chấp đã không phát mại, bán đấu giá được tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.... đang là vấn đề được xã hội quan tâm. Do việc thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất không tuân thủ đúng pháp luật nên số lượng các vụ án tranh chấp tại Tòa án không ngừng gia tăng. Hiện nay việc áp dụng pháp luật về giải quyết tại Tòa án còn nhiều bất cập, lúng túng, chậm trễ do phải tuân thủ các trình tự tố tụng phức tạp.

Trong bối cảnh đó, việc nghiên cứu một cách toàn diện, hệ thống, cả về lý luận và thực tiễn về thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất, bảo đảm cho các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện triệt để là cấp thiết, có ý nghĩa lý luận, thực tiễn và rất có tính thời sự. Từ những lý do trên, tác giả lựa chọn đề tài *“Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất – Thực tiễn thực hiện tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc”* làm khóa luận tốt nghiệp chuyên ngành luật kinh tế.

2. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan.

Thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những quyền năng cơ bản của người sử dụng đất, được ra đời kể từ khi Quốc hội nước ta ban hành Luật Đất đai năm 1993. Sau đó, Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995 đã có các quy định cụ thể nhằm tạo điều kiện để quyền năng này tham gia vào các giao dịch dân sự. Cùng với sự phát triển của hệ thống luật pháp Việt Nam, những quy định pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ngày càng chặt chẽ và hoàn thiện hơn. Hiện nay, hai văn bản quy định cụ thể về TCQSDĐ đó là Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự 2015. Bên cạnh, thế chấp quyền sử dụng đất cũng là đề tài được rất nhiều tác giả lựa chọn nghiên cứu ở nhiều góc độ khác nhau như luận văn thạc sỹ luật học, các bài viết trên các tạp chí chuyên ngành trong các lĩnh vực luật học,...

Với phạm vi và mức độ nghiên cứu khác nhau, có thể kể đến một số công trình nghiên cứu có liên quan như sau:

- Nguyễn Thu Trang (2012): “ *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất – một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Trần Lê Hưng (2017): “ *Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự*” luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Lê Thị Thanh Huyền (2018): “*Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng*” luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Vũ Thị Phước (2018): “ *Thực trạng giải quyết tranh chấp thế chấp quyền sử dụng đất*” luận văn thạc sĩ luật học , Trường Đại học Luật Hà Nội

- Lê Thị Thúy Bình (2016): “ *Thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*” luận án tiến sĩ, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.

Bên cạnh đó còn có các giáo trình, sách tham khảo đề cập các vấn đề liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất như:

- Khoa Luật kinh tế, Đại học Kinh tế quốc dân (2015), *Giáo trình pháp luật kinh tế* NXB Đại học Kinh tế quốc dân.

- Trường Đại học Luật Hà Nội (2012), *Giáo trình luật Dân sự Việt Nam*, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.

- Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình luật Đất đai*, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.

Ngoài ra, các vấn đề liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất cũng được chọn để viết rất nhiều ở các bài tạp chí, như:

- Nguyễn Thị Nga (2008): “ *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất một số vấn đề lý luận và thực tiễn*”, tạp chí Dân chủ và Pháp luật vào tháng 6 năm 2008.

- Vũ Thị Hồng Yến (2012): “ *Bất cập về thế chấp quyền sử dụng đất theo luật đất đai 2003*”, tạp chí Dân chủ và Pháp luật vào tháng 8 năm 2012.

- Tuấn Đạo Thanh, Phạm Thu Hằng (2017) “ *Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất – những vấn đề pháp lý cần lưu ý*”, tạp chí Dân chủ và Pháp luật.

Tất cả các công trình nghiên cứu, các bài viết, các luận án, luận văn nêu trên đều có những thành công nhất định về một số khía cạnh pháp lý của thể chấp quyền sử dụng đất. Các tác giả đã đi sâu nghiên cứu nội dung của pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai. Những kết quả nghiên cứu này sẽ gợi mở cho nghiên cứu sinh phương hướng, nội dung hoàn thiện pháp luật dân sự, đất đai và

giải quyết tranh chấp dân sự là những vấn đề liên quan trực tiếp đến hoàn thiện pháp luật và thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất. Đó là những kết quả khoa học quý giá để tác giả kế thừa, tiếp thu và tiếp tục hoàn thiện hệ thống lý luận và thực tiễn của pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, những bài nghiên cứu chuyên sâu đi vào phân tích, đánh giá, luận giải một cách toàn diện, có hệ thống vấn đề thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam còn chưa nhiều, đồng thời chưa có được những đánh giá tiêu biểu. Vì vậy, tác giả đã quyết định chọn đề tài “***Pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất – Thực tiễn thực hiện tại văn phòng công chứng***

Nguyễn Tuấn Ngọc” để tiếp tục nghiên cứu về thực trạng pháp luật của TCQSĐĐ tương ứng với từng nội dung cơ bản quy định về hoạt động thể chấp quyền sử dụng đất như điều kiện, chủ thể, giá trị quyền sử dụng đất thể chấp,... đồng thời nêu ra được những nhận định, đánh giá mới mẻ, tìm kiếm các giải pháp bảo đảm nâng cao chất lượng, hiệu quả trong thực tế cho vấn đề này. Sau cùng tác giả sẽ đưa ra những kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm ngăn ngừa những rủi ro có thể xảy ra vẫn còn là vấn đề bỏ ngỏ trong thực tiễn.

3. Đối tượng, mục tiêu và phạm vi nghiên cứu.

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của khóa luận là những vấn đề lý luận về thể chấp quyền sử dụng đất bao gồm quan niệm thể chấp quyền sử dụng đất, pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất, từ đó phân tích, khái quát khái niệm, đặc điểm, vai trò, nội dung, các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc.

3.2. Mục tiêu nghiên cứu

Trên cơ sở nghiên cứu, tác giả làm sáng tỏ hệ thống và phân tích các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam cũng như thực tiễn về thực hiện thể chấp quyền sử dụng đất để có những nhận thức sâu sắc về bản chất của loại bảo đảm này, các quy trình thực hiện... Bên cạnh đó, tác giả đưa ra bức tranh toàn cảnh về thực trạng áp dụng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Việt Nam. Qua đó đề xuất các kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất trong thời gian tới.

3.3. Phạm vi nghiên cứu

Với tên đề tài là: “ *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất – Thực tiễn thực hiện tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc*”. Do đó, Phạm vi nghiên cứu của đề tài được giới hạn theo không gian và thời gian. Theo không gian, khóa luận nghiên cứu những vấn đề lý luận, thực tiễn pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Theo thời gian, khảo sát thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam trong thời gian từ năm 2018 đến năm 2022. Ngoài ra, phạm vi nghiên cứu còn xoay quanh vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất ở văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc.

4. Phương pháp nghiên cứu

Việc nghiên cứu đề tài được tiến hành dựa trên cơ sở lý luận của Chủ nghĩa Mác – Lênin, Tư tưởng Hồ Chí Minh, quan điểm đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam về Nhà nước và pháp luật để giải quyết những vấn đề lý luận và pháp lý liên quan đến các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất. Dưới đây là hai phương pháp tác giả sử dụng chủ yếu trong quá trình nghiên cứu đề tài:

Thứ nhất, phương pháp thu thập thông tin:

- Thu thập các quy định, các văn bản quy phạm pháp luật và các tài liệu tổng quan quy định về thực hiện thế chấp nói chung và thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng như BLDS 2015, Luật Đất đai 2013, các văn bản quy phạm pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất theo các giai đoạn lịch sử của Việt Nam. Từ đó nêu ra khái niệm, đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất trong chương 1.
- Thu thập sổ sách, số liệu có liên quan đến thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc. Để làm rõ thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về việc thực hiện TCQSDĐ tại đây.

Thứ hai, phương pháp phân tích – tổng hợp: Dựa trên cơ sở các dữ liệu đã thu thập được, tác giả đã phân tích đánh giá nội dung quy định pháp luật cũng như thực trạng áp dụng pháp luật về việc thế chấp quyền sử dụng đất của văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc. Từ các kết quả phân tích đó, tác giả đã tổng hợp lại để nhận thức đầy đủ cũng như chính xác nhất về thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất để đưa ra những kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

5. Kết cấu của khóa luận tốt nghiệp

Với mục tiêu và phạm vi nghiên cứu như đã nêu ở trên, ngoài lời mở đầu khóa luận gồm có 3 chương:

Chương 1: Những lý luận cơ bản của pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất.

Chương 2: Thực trạng pháp luật điều chỉnh về thể chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc.

Chương 3: Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất và một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quy định pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc.

CHƯƠNG 1: NHỮNG LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái niệm và đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm về thế chấp quyền sử dụng đất

Cơ sở pháp lý cho các giao dịch về quyền sử dụng đất (QSDĐ) nói chung và thế chấp QSDĐ nói riêng vận hành trong nền kinh tế thị trường được ghi nhận trong Hiến pháp 2013. Theo đó, tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được chuyển QSDĐ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Cụ thể hóa quy định này Hiến pháp 2013 và Luật Đất đai 2013 đã thừa nhận các quyền năng cụ thể về chuyển QSDĐ của người sử dụng đất, bao gồm: Quyền cho thuê, quyền chuyển nhượng, quyền chuyển đổi, quyền thừa kế, quyền tặng cho, quyền thế chấp quyền sử dụng đất và quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những quyền năng của người sử dụng đất. Đây là một lĩnh vực có nội hàm rộng chịu sự tác động và điều chỉnh của lĩnh vực pháp luật dân sự. Song song đó thế chấp quyền sử dụng đất lại là lĩnh vực có nội hàm hẹp, bị giới hạn, chi phối và ràng buộc bởi lĩnh vực pháp luật chuyên ngành (Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Ngân hàng,...). Sự điều chỉnh này nhằm tạo ra hành lang pháp lý để hướng dẫn các quy trình, thủ tục trong việc xác lập, thực hiện các giao dịch TCQSDĐ, cũng như những phương thức giải quyết tranh chấp phát sinh về quyền và nghĩa vụ các bên trong quan hệ TCQSDĐ. Mặc dù được quy định khá cụ thể về điều kiện, chủ thể cũng như trình tự, thủ tục,... nhưng cho đến nay vẫn chưa có một khái niệm hay định nghĩa nào về thế chấp quyền sử dụng đất. Điều này dẫn đến khó khăn trong việc xác định nguồn luật để điều chỉnh quan hệ TCQSDĐ khi các chủ thể xác lập và thực hiện giao dịch không được phân định chi tiết, rõ ràng, từ đó gây ra nhiều tranh chấp, bất đồng không thống nhất được các phương thức giải quyết, vận dụng trái ngược nhau,...Do vậy, cần đưa ra một khái niệm cụ thể về thế chấp quyền sử dụng đất nhằm định hướng cho các bên trong quan hệ thế chấp có thể dễ dàng xác lập, thực hiện hay chấm dứt quan hệ đó tránh phát sinh tranh chấp.

Xét về phương diện pháp lý cũng như thực tế, định nghĩa về thế chấp quyền sử dụng đất có thể được rút ra như sau: *“Thế chấp quyền sử dụng đất là việc một bên có quyền sử dụng đất (gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của*

mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (bên nhận thế chấp); bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp mà không phải chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp”.

1.1.2. Đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là đối tượng của quan hệ thế chấp tài sản, mặt khác thế chấp là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên TCQSDĐ có những đặc điểm chung của thế chấp tài sản. Bên cạnh đó, do quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt nên ngoài những đặc tính chung của thế chấp tài sản thì TCQSDĐ có những đặc trưng riêng và khác biệt:

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

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chuyển QSDĐ trong thời hạn giao đất. Vì vậy, trong thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp không phải là đất đai mà là quyền sử dụng đất (vật quyền). Đây chính là điểm khác biệt cơ bản khi xem xét về đối tượng thế chấp bất động sản ở các nước duy trì hình thức sở hữu tư nhân về đất đai với các nước xác lập hình thức sở hữu Nhà nước hay sở hữu đại diện của Nhà nước về đất đai. Ngoài ra, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên việc TCQSDĐ không chỉ tuân theo các quy định về thế chấp tài sản của Bộ luật dân sự 2015 mà còn phải thống nhất với các quy định của Luật Đất đai 2013.

Thứ hai, thế chấp quyền sử dụng đất không phải hình thức chuyển quyền sử dụng đất.

Khi các bên xác lập quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất, bên có tài sản thế chấp (bên thế chấp) chỉ chuyển giao giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, mà không chuyển giao quyền sử dụng đất về mặt thực tế để bên nhận thế chấp chiếm hữu và nắm giữ, cũng như khai thác giá trị của quyền sử dụng đất. Trong thời gian thế chấp quyền sử dụng đất vẫn thuộc về bên thế chấp. Bên thế chấp QSDĐ có thể nhận lại, khôi phục lại hoàn toàn QSDĐ cả về mặt pháp lý và thực tế khi nghĩa vụ trả nợ đã được thực hiện đầy đủ theo đúng thời hạn và theo cam kết giữa hai bên. Ngược lại, bên thế chấp QSDĐ không thể nhận lại được QSDĐ của mình nếu họ không thực hiện

hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đã cam kết khi đến thời hạn. Mục đích của việc TCQSDĐ là sử dụng quyền sử dụng đất như một “vật” làm tin, tạo tâm lý an toàn cho bên nhận thế chấp đối với việc cam kết thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp. Việc bên nhận thế chấp tạm thời giữ các giấy tờ pháp lý về QSDĐ của bên thế chấp không làm thay đổi chủ thể sử dụng đất, cũng như các nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước.

Thứ ba, trình tự, thủ tục về TCQSDĐ được quy định chặt chẽ hơn so với trình tự, thủ tục thực hiện bảo đảm bằng các tài sản khác.

Trong khi các giao dịch đối với tài sản thông thường được pháp luật tôn trọng sự tự do thỏa thuận và định đoạt của chủ thể thì các giao dịch về quyền sử dụng đất nói chung và thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng được pháp luật quy định rất chặt chẽ từ quy trình thiết lập đến thực hiện và chấm dứt giao dịch. Sự chặt chẽ này thể hiện ở việc TCQSDĐ không chỉ tuân theo các quy định của pháp luật dân sự mà còn phải phù hợp với các quy định của pháp luật chuyên ngành. Ví dụ khi các bên xác lập quan hệ hợp đồng thế chấp thì theo quy định của BLDS 2015 hình thức hợp đồng thế chấp phải được lập thành văn bản theo hình thức phải phù hợp với quy định pháp luật đất đai. Theo đó Luật Đất đai 2013 quy định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được công chứng chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, hình thức của hợp đồng TCQSDĐ phải vừa được lập thành văn bản, vừa được công chứng chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Việc quy định nghiêm ngặt này sẽ hạn chế phát sinh rủi ro của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi thực hiện sau này.

1.2. Ý nghĩa, vai trò của thế chấp quyền sử dụng đất

1.2.1. Đối với người sử dụng đất (bên thế chấp) – thế chấp quyền sử dụng đất tạo điều kiện để tiếp cận vốn hiệu quả

Thế chấp QSDĐ là một biện pháp hữu hiệu với những hộ gia đình, cá nhân đang gặp khó khăn trong việc tìm kiếm nguồn vốn. Trong trường hợp này, thế chấp quyền sử dụng đất đem đến một nguồn vốn tiềm năng cho các hoạt động kinh doanh của họ, tiêu biểu nhất là đối với những tổ chức, cá nhân mới bắt đầu hoạt động. Đối với các cá nhân, tổ chức đang thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh thì đây chính là nguồn vốn khai thác để bổ sung và mở rộng khả năng sản xuất, kinh doanh. Ngoài ra, việc TCQSDĐ có lợi thế ở chỗ bên thế chấp vẫn được quyền giữ tài sản thế chấp và tiếp tục

khai thác, sử dụng tài sản này nhằm phục vụ mục đích của mình. Do vậy, nó tạo ra điều kiện thuận lợi tối đa cho bên thế chấp trong việc phát triển sản xuất, đáp ứng nhu cầu cần thiết, chính đáng. Thông qua TCQSDĐ, nhu cầu về vốn của người sử dụng đất được giải quyết một cách tương đối suôn sẻ, linh hoạt đồng thời thúc đẩy bên thế chấp thực hiện sản xuất, kinh doanh có hiệu quả và phát huy tác dụng trong việc tiếp cận vốn, tránh những hậu quả pháp lý bất lợi khi không thực hiện nghĩa vụ đối với những khoản vay dẫn đến việc phải xử lý tài sản bảo đảm.

1.2.2. Đối với bên nhận thế chấp – thế chấp quyền sử dụng đất là biện pháp phòng ngừa rủi ro, bảo vệ quyền lợi

Trong những năm gần đây hoạt động tín dụng ngân hàng rất phát triển, đối tượng cấp tín dụng ngày càng được mở rộng Tuy nhiên hoạt động tín dụng là hoạt động tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cao, ngân hàng có thể lâm vào tình trạng khó khăn bất cứ lúc nào bởi vì khách hàng vay không trả tiền hoặc vay với mục đích lừa đảo, đây cũng chính là nguyên nhân dẫn đến phá sản của ngân hàng. Do đó, trong quan hệ tín dụng các biện pháp bảo đảm thực sự có vai trò quan trọng đặc biệt là biện pháp thế chấp. Trong các biện pháp bảo đảm thì việc cho vay có thế chấp QSDĐ được đánh giá là biện pháp bảo đảm an toàn nhất cho các khoản vay. Đây là biện pháp bảo đảm chiếm ưu thế với số lượng các giao dịch cho vay có bảo đảm bằng QSDĐ luôn chiếm tỉ lệ cao và có chiều hướng tăng hàng năm.

Sở dĩ cho vay có thế chấp bằng bất động sản mà chủ yếu là QSDĐ được bên cấp vốn ưu tiên áp dụng bởi vì, tài sản bảo đảm là QSDĐ có độ an toàn cao hơn nhiều so với các hình thức thế chấp khác hoặc thế chấp không có tài sản bảo đảm bởi tính cố định và đặc thù của loại tài sản này không bị hư hỏng hao mòn tiêu hủy hoặc di dời như các loại tài sản khác, nếu được đầu tư và khai thác có hiệu quả sẽ sinh lời. Ngoài ra, việc thực hiện các giao dịch TCQSDĐ còn được đảm bảo bởi các quy định chặt chẽ về tính pháp lý, trình tự thủ tục đăng ký thế chấp. Bên nhận thế chấp còn có lợi thế trong việc thực hiện quyền quản lý kiểm soát QSDĐ và quyền ưu tiên đối với QSDĐ khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Do đó, trong trường hợp bên có nghĩa vụ không trả được nợ, loại tài sản này hoàn toàn có khả năng bù đắp cho các khoản vay, giúp bên cấp vốn tránh được rủi ro một cách hiệu quả.

1.2.3. Đối với đời sống kinh tế, xã hội – thể chấp quyền sử dụng đất là biện pháp hữu ích khai thác giá trị kinh tế của đất đai

Trong một thời gian dài với cơ chế quản lý đất đai hết sức nghiêm ngặt, Nhà nước nghiêm cấm mua, bán, phát canh thu tô đất đai dưới mọi hình thức đã làm kìm hãm khả năng khai thác và sử dụng đất dẫn đến giá trị kinh tế của đất đai không được coi trọng. Phải đến khi Hiến pháp 1992 ra đời cùng với sự thay đổi của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai thì người có quyền sử dụng đất hợp pháp mới được thể chấp QSDĐ nhằm vay vốn sản xuất, kinh doanh. Đây là biện pháp hữu hiệu để khai thác những vô giá trị chứa đựng bên trong đất đai đáp ứng nhu cầu và nguyện vọng của người sử dụng đất. QSDĐ lúc này không còn là tư liệu sản xuất đơn thuần mà còn có khả năng sinh lợi, nhờ đó nguồn vốn trong xã hội sẽ được luân chuyển liên tục, khắc phục tình trạng hiếm vốn và mất cân đối về nhu cầu vốn giữa các thành phần kinh tế.

Quyền sử dụng đất là quyền tài sản có thể định lượng thành giá trị theo thời giá thị trường. Do đó, việc Nhà nước có những quy định về thể chấp QSDĐ là hoàn toàn phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế hiện nay cũng như bảo đảm cho các giao dịch dân sự thương mại trong đó có các giao dịch sử dụng bảo đảm là quyền sử dụng đất diễn ra một cách lành mạnh và an toàn.

1.3. Cơ sở ban hành pháp luật điều chỉnh về thể chấp quyền sử dụng đất

Về nguyên tắc, mỗi lĩnh vực pháp luật thể hiện những nhu cầu và yêu cầu của sự điều chỉnh ở phạm vi và khía cạnh khác nhau, song đều hướng đến mục đích điều chỉnh, định hướng cho các bên tham gia quan hệ thể chấp QSDĐ được thiết lập và thực hiện trong một trật tự ổn định, an toàn và hiệu quả. Với tư cách là đại diện của nhân dân - chủ sở hữu đất đai, Nhà nước có các nguyên tắc thống nhất để quản lý các vấn đề liên quan đến chiếm hữu, sử dụng, định đoạt nguồn tài nguyên, cụ thể qua các văn bản quy phạm pháp luật sau:

- Hiến pháp 2013 quy định về trình tự, thủ tục, nhiệm vụ thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân.
- Bộ luật Dân sự 2015 với tư cách là luật chung điều chỉnh các quan hệ về tài sản trong đó có tài sản là QSDĐ, xây dựng những nguyên lý chung, cơ bản tạo ra các

yếu tố, điều kiện pháp lý cần và đủ cho giao dịch thế chấp tài sản nói chung và giao dịch

thế chấp QSDĐ nói riêng.

- Luật Đất đai 2013 với tư cách là luật chuyên ngành có ý nghĩa trong lĩnh vực chuyên môn về quản lý và sử dụng đất đai, có nhiệm vụ cụ thể hóa những điều kiện, những yêu cầu mang tính nguyên tắc được quy định trong BLDS và những nội dung mang đặc tính đặc thù về đối tượng của QSDĐ trong quan hệ thể chấp trên cơ sở bảo đảm sự hài hòa và thống nhất giữa luật chung và luật riêng; giữa những nội dung mang tính nguyên tắc với những nội dung mang tính cụ thể, chuyên biệt.

1.4. Nguyên tắc pháp luật điều chỉnh về thể chấp quyền sử dụng đất

Các giao dịch thể chấp QSDĐ chịu sự điều chỉnh đồng thời của 02 đạo luật là BLDS năm 2015 và LDD năm 2013. Căn cứ Điều 3 BLDS năm 2015 (các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự) và Điều 6 LDD năm 2013 (nguyên tắc sử dụng đất) có thể cụ thể hóa các nguyên tắc pháp luật điều chỉnh về thể chấp quyền sử dụng đất bao gồm:

Thứ nhất, Nguyên tắc thực hiện thể chấp không xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch: Thể

chấp quyền sử dụng đất được giao kết cần đảm bảo điều kiện không được xâm phạm, làm tổn hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia bởi mục đích mỗi bên hướng đến khi xác lập bất kỳ một giao dịch dân sự nào đó là để tạo ra giá trị thặng dư, lợi nhuận, lợi ích cho bản thân. Tuy nhiên, giao kết cũng phải hướng tới lợi ích của Nhà nước và lợi ích cộng đồng, lợi ích xã hội nói chung. Chính vì thế, trật tự pháp luật sẽ luôn được củng cố và lợi ích của các bên được bảo vệ.

Ngoài ra, đôi bên khi thực hiện giao kết không được xâm phạm lợi ích hợp pháp của người khác, tức là lợi ích hợp pháp của bên thứ ba. Nguyên tắc này thể hiện ở chỗ bên có nghĩa vụ đảm bảo quyền sử dụng đất của bên thể chấp là không bị bên thứ ba tranh chấp.

Thứ hai, Nguyên tắc tuân thủ sự quản lý của Nhà nước về đất đai: Do tính chất là loại tài sản có giá trị đặc biệt quan trọng đối với các mục tiêu phát triển kinh tế

- xã hội, quốc phòng, an ninh thì giao dịch thể chấp QSDĐ, như mọi giao dịch khác liên quan đến đất đai đều cần tuân thủ, chịu sự quản lý, giám sát chặt chẽ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.5. Nội dung pháp luật điều chỉnh về thể chấp quyền sử dụng đất

1.5.1. Quy định pháp luật về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất

Với quy định của pháp luật hiện nay thì đối tượng của giao dịch thế chấp QSDĐ chính là quyền sử dụng đất của các chủ thể đã được Nhà nước xác lập hoặc thừa nhận

từ những giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên muốn trở thành đối tượng của hợp đồng TCQSDĐ thì phải đáp ứng các điều kiện quy định của pháp luật đất đai. Theo đó, người sử dụng đất chỉ được thực hiện thế chấp QSDĐ khi có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đai không thuộc trường hợp bị tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

1.5.2. Quy định pháp luật về chủ thể của giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất

1.5.2.1. Bên thế chấp quyền sử dụng đất

Theo quy định pháp luật thì thế chấp tài sản là việc mà bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên nhận thế chấp. Từ đó có thể hiểu rằng bên thế chấp QSDĐ trong hợp đồng TCQSDĐ là bên dùng QSDĐ thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trước bên nhận thế chấp. Thông thường bên thế chấp là bên có nghĩa vụ trong quan hệ nghĩa vụ được bảo đảm bằng việc thế chấp đó. Chẳng hạn như ông C là người dùng quyền sử dụng đất của mình để vay vốn tại một ngân hàng thì A sẽ là bên thế chấp và A có nghĩa vụ bảo đảm việc trả nợ khoản vay trên đối với ngân hàng bằng quyền sử dụng đất của mình. Ngoài ra, bên thế chấp có thể không đồng thời là người có nghĩa vụ trong quan hệ nghĩa vụ được bảo đảm bằng việc thế chấp. Trường hợp này xảy ra khi thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người thứ ba trước bên có quyền.

1.5.2.2. Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Trong hợp đồng TCQSDĐ, bên nhận thế chấp là bên có quyền trong quan hệ dân sự mà việc thực hiện quyền đó được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp QSDĐ. Nói cách khác đơn giản hơn thì bên nhận thế chấp là bên có nguồn vốn và thực hiện hoạt động cho vay nếu hợp đồng thế chấp là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay. Bên nhận thế chấp là các tổ chức tín dụng được phép hoạt động ở Việt Nam, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, trong trường hợp bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế hoặc cá nhân thì chỉ áp dụng khi bên thế chấp là hộ gia đình, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư.

Ngoài chủ thể của bên nhận thế chấp là các tổ chức tín dụng được pháp luật hoạt động tại Việt Nam thì pháp luật còn cho phép các tổ chức kinh tế trong nước hoặc cá nhân cũng có quyền nhận thế chấp nếu như bên thế chấp là hộ gia đình hoặc cá nhân. Sở dĩ như vậy do trên thực tế, nhu cầu về việc mở rộng nguồn vốn để đầu tư đối với

các hộ gia đình, cá nhân là rất lớn. Tuy nhiên, không phải hộ gia đình hay cá nhân nào cũng có đủ điều kiện để tiếp cận nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng, do đó, việc cho phép các tổ chức kinh tế hay cá nhân cũng được nhận thế chấp QSDĐ từ các hộ gia đình hay cá nhân là quy định hoàn toàn phù hợp với tình hình thực tiễn, tạo điều kiện cho người sử dụng đất có nhiều cơ hội và sự lựa chọn trong việc tiếp cận nguồn vốn từ đó thúc đẩy việc sản xuất, kinh doanh.

1.5.3. Quy định pháp luật về thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất

1.5.3.1. Xác lập hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm

Bước đầu tiên trong việc thế chấp QSDĐ không phải là xác lập hợp đồng thế chấp mà là xác lập hợp đồng tín dụng/hợp đồng vay tài sản hoặc bất kỳ một hợp đồng dân sự song vụ nào bởi đây chính là căn cứ để làm phát sinh nghĩa vụ được bảo đảm. Chỉ khi phát sinh nghĩa vụ thì mới đặt ra vấn đề bên thế chấp thế chấp QSDĐ để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp (nếu nghĩa vụ đó phát sinh là của chính bên thế chấp) hoặc bên bảo đảm (nếu nghĩa vụ phát sinh là của bên thứ ba) đối với bên nhận thế chấp. Do hợp đồng thế chấp và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm có mối liên kết chặt chẽ nên hiệu lực của hợp đồng này cũng sẽ ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng kia.

1.5.3.2. Định giá tài sản, xác lập hợp đồng thế chấp

Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, bên nhận thế chấp sẽ kiểm tra thực địa, khảo sát, đo đạc đối với diện tích đất nhận thế chấp. Đồng thời, hai bên sẽ tiến hành thủ tục định giá tài sản thế chấp. Giá trị tài sản thế chấp so với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm có thể nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn, tùy theo thỏa thuận của hai bên. Giá trị tài sản thế chấp có thể do các bên thỏa thuận hoặc thuê đơn vị thẩm định giá độc lập để định giá tài sản thế chấp, trường hợp các bên không có thỏa thuận cụ thể thì tài sản được định giá thông qua tổ chức định giá tài sản.

Việc định giá tài sản là cơ sở để xác định được rằng trong giao dịch thế chấp tài sản, nghĩa vụ dân sự được bảo đảm toàn bộ (nếu giá trị tài sản bằng hoặc lớn hơn giá trị nghĩa vụ) hay chỉ được bảo đảm một phần (nếu giá trị tài sản nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ), đồng thời cũng là cơ sở để bên nhận thế chấp quyết định giá trị cho vay đối với bên có nghĩa vụ (tài sản thế chấp càng có giá trị lớn, bên có nghĩa vụ càng được vay nhiều). Sau khi xác định được giá trị tài sản, các bên tham gia giao dịch thế chấp tiến hành xác lập giao dịch thế chấp thông qua việc ký kết hợp đồng thế chấp.

1.5.3.3. Công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm

Theo quy định của pháp luật đất đai thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải được công chứng. Đồng thời, đó là căn cứ để các chủ thể trong quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất có thể thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm. Đây là hai biện pháp bắt buộc đồng thời phải có theo quy định của pháp luật.

Công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng giao dịch dân sự. Chứng thực hợp đồng, giao dịch là việc cơ quan có thẩm quyền chứng thực về thời gian địa điểm giao kết hợp đồng giao dịch, năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao kết đó.

Đăng ký biện pháp bảo đảm là việc cơ quan đăng ký (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), trên cơ sở tiếp nhận đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm từ bên thế chấp/bên nhận thế chấp, ghi vào sổ đăng ký hoặc nhập vào cơ sở dữ liệu về việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo đảm. Việc thế chấp QSDĐ phải đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

1.5.3.4. Bàn giao bản gốc giấy Chứng nhận

Trong giao dịch thế chấp tài sản, bên thế chấp không được chuyển giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, với việc QSDĐ là tài sản phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chủ thể sử dụng đất là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình được Nhà nước cấp giấy Chứng nhận QSDĐ thì khi xác lập giao dịch thế chấp QSDĐ, chủ thể sử dụng đất có trách nhiệm bàn giao bản gốc giấy Chứng nhận (sau khi Văn phòng đăng ký đất đai đã ghi nhận nội dung thế chấp trên giấy Chứng nhận) cho bên nhận thế chấp quản lý. Việc bàn giao này là thủ tục nhằm bảo vệ quyền lợi củ bên nhận thế chấp vì nếu để bên thế chấp tiếp tục quản lý giấy Chứng nhận có thể dẫn đến khả năng chủ thể này sử dụng QSDĐ (đang thế chấp tại bên nhận thế chấp) để thực hiện các giao dịch khác với cá nhân, tổ chức khác mà bên nhận thế chấp không thể kiểm soát được hoặc bên thế chấp tự thực hiện việc giải chấp, xóa đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai sau đó chuyển nhượng QSDĐ cho bên thứ ba. Đối với việc

bản giao bản gốc giấy Chứng nhận, các bên cần ký biên bản bàn giao để ghi nhận về việc bên thế chấp đã giao và bên nhận thế chấp đã nhận bản gốc giấy Chứng nhận.

1.5.3.5. Giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm

Khi giao dịch thế chấp tài sản chấm dứt, bên nhận thế chấp tiến hành thủ tục giải chấp, bàn giao bản gốc giấy Chứng nhận cho bên thế chấp nhận để bên thế chấp thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai. Sau khi tiếp nhận đơn yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, Văn phòng đăng ký sẽ xóa đăng ký trên giấy Chứng nhận và xóa đăng ký trong sổ địa chính. Riêng đối với trường hợp xử lý tài sản thế chấp, bản gốc giấy Chứng nhận thông thường được bàn giao cho người mua tài sản để chủ đề này thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên trên giấy Chứng nhận tại Văn phòng đăng ký đất đai.

1.5.3.6. Xử lý tài sản thế chấp

Việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo một trong các phương thức: Bán đấu giá tài sản; Bên nhận thế chấp tự bán tài sản; bên nhận thế chấp nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp; phương thức khác theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng thế chấp.

Trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp theo một trong các phương thức nêu trên thì tài sản được bán đấu giá. Ngoài ra, trường hợp bên thế chấp không phối hợp bàn giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp nhận xử lý, bên nhận thế chấp có thể áp dụng phương thức khởi kiện bên có nghĩa vụ được bảo đảm (tranh chấp quan hệ vay tài sản) hoặc bên thế chấp (tranh chấp quan hệ bảo đảm tiền vay) ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện sau khi có bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân cho phép bên nhận thế chấp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Lúc này, cơ quan thi hành án dân sự là chủ thể có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thi hành bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân.

1.5.4. Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp thế chấp quyền sử dụng đất.

1.5.4.1. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Tòa án Nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài, hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho Cơ quan đại

diện nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở ngoài nước, tức là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không có yếu tố nước ngoài.

Tòa án Nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài, hay cần ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, tức là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Do đối tượng của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là bất động sản, Tòa án nơi có quyền sử dụng đất chính là nơi có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

1.5.4.2. Về thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Thủ tục giải quyết tranh chấp thế chấp quyền sử dụng đất tại tòa án gồm giai đoạn khởi kiện và thụ lý vụ án, hòa giải và chuẩn bị xét xử, xét xử sơ thẩm và xét xử phúc thẩm. Việc giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Tòa án đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân, giữ gìn an toàn xã hội và đặc biệt là góp phần đưa đất nước phát triển đi lên như mục tiêu Đảng và Nhà nước đề ra.

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TUẤN NGỌC.

2.1. Tổng quan tình hình và các nhân tố ảnh hưởng đến thể chấp quyền sử dụng đất

2.1.1. Tổng quan tình hình thực hiện thể chấp quyền sử dụng đất

Trong quá trình phát triển nền kinh tế thị trường vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý Nhà nước và hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng những năm qua pháp luật nói chung, pháp luật đất đai, pháp luật dân sự nói riêng không ngừng được pháp triển, hoàn thiện. Về mặt lý luận, các quy định về thể chấp quyền sử dụng đất tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng các giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh,...kích thích phát triển kinh tế trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường, xây dựng hoàn thiện, bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ là yêu cầu khách quan, cấp bách ở nước ta hiện nay.

Về thực tiễn, nhờ những quy định kịp thời, tương đối cụ thể về TCQSDĐ, trong 30 năm qua việc thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở nước ta đã đạt được những kết quả quan trọng. Thể chấp tài sản nói chung và thể chấp quyền sử dụng đất nói riêng là một trong những biện pháp hữu hiệu để hạn chế những rủi ro, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong các giao dịch dân sự, kinh tế, thương mại trong nền kinh tế thị trường. Khi xác lập quan hệ thể chấp, mục đích mà các bên hướng tới là bảo đảm an toàn cho các giao dịch. Đối với bên nhận thể chấp là quyền sử dụng đất (thường là các tổ chức tín dụng) thì hợp đồng TCQSDĐ đã ràng buộc bên thể chấp bằng giá trị của QSDĐ để bên thể chấp có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của mình. Khi bên thể chấp không thực hiện một phần hay toàn bộ nghĩa vụ thì bên nhận tài sản thể chấp được quyền xử lý tài sản thể chấp theo quy định pháp luật; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Các quy định của pháp luật về TCQSDĐ đã đạt được mục đích hướng cho các giao dịch khi được xác lập, thực hiện luôn luôn bảo đảm sự an toàn, phù hợp với ý chí của các chủ thể trong hợp đồng.

Tuy nhiên, thực tế thực hiện pháp luật TCQSDĐ trong các giao dịch dân sự, thương mại trong thời gian qua cũng đã bộc lộ nhiều khiếm khuyết, hạn chế. Các yêu cầu về công chứng, chứng thực, việc xác định chủ sử dụng của tài sản TCQSDĐ chưa bảo đảm; do việc quản lý giấy Chứng nhận QSDĐ chưa chặt chẽ bên thể chấp dùng tài

sản là QSDĐ để thế chấp ở nhiều giao dịch thương mại khác, mang tính chất lừa đảo. Vấn đề xử lý tài sản thế chấp không kịp thời và khi có nhiều bên nhận thế chấp đã không phát mại, bán đấu giá được tài sản thế chấp là QSDĐ để thu hồi nợ đang là vấn đề được xã hội quan tâm.

2.1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến việc thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất.

2.1.2.1. Chế độ sở hữu:

Đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quản lý nhà nước về đất đai là hoạt động của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật trong việc xây dựng và tổ chức thực hiện, áp dụng vào đời sống các chính sách của Nhà nước về lĩnh vực đất đai. Trên cơ sở nguyên tắc này, mọi giao dịch liên quan đến QSDĐ đều tuân thủ nguyên tắc do Nhà nước quản lý. Đây cũng chính là nguyên nhân dẫn đến những quy định mang tính đặc thù của pháp luật về đất đai nhằm mục đích bảo đảm quyền lợi của các chủ thể sử dụng đất đối với nguồn tài nguyên có vị trí và tầm quan trọng đặc biệt đối với an ninh quốc gia, an ninh lãnh thổ và sự ổn định của kinh tế - xã hội.

- Người sử dụng đất bao gồm cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, không bao gồm cá nhân, tổ chức có quốc tịch nước ngoài (cá nhân, tổ chức có quốc tịch nước ngoài chỉ có thể sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở).

- Các giao dịch liên quan đến đất đai (chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ) phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Như vậy, bắt nguồn từ chế độ sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, Nhà nước đã sử dụng quyền lực Nhà nước thông qua các mệnh lệnh hành chính để thống nhất quản lý đối với các quan hệ dân sự liên quan đến đất đai.

2.1.2.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, nhu cầu của các cá nhân, pháp nhân (những chủ thể được vay vốn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) trong việc tiếp cận vốn vay từ các tổ chức tín dụng luôn là rất lớn. Đi kèm với đó là yêu cầu

của các tổ chức tín dụng trong việc đặt ra biện pháp bảo đảm cho các khoản vay. Với tư cách là một trong những chủ thể sử dụng đất được pháp luật công nhận, các giao

dịch thế chấp QSDĐ chiếm tỷ lệ lớn trong các giao dịch bảo đảm được giao kết, thực hiện. Như vậy, yếu tố kinh tế - xã hội là một trong những tác nhân có tác động ảnh hưởng đến các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất.

2.1.2.3. Vấn đề hội nhập quốc tế:

Trong bối cảnh nước ta đang trong quá trình hội nhập quốc tế mạnh mẽ cả về văn hóa, kinh tế, xã hội thì việc điều chỉnh các quy định pháp luật để từng bước phù hợp, giao thoa với các hệ thống pháp luật trong khu vực cũng như các diễn đàn hiệp định quốc tế mà Việt Nam tham gia là vấn đề cần được đặt ra. Xuất phát từ yêu cầu này mà những năm gần đây, tuy các giao dịch thế chấp QSDĐ vẫn diễn ra phổ biến nhưng đã có sự chuyển dịch về mặt chủ thể sử dụng đất. Theo đó, việc cấp QSDĐ cho các chủ thể là cá nhân, pháp nhân đang được thực hiện nhiều hơn so với cấp QSDĐ cho hộ gia đình. Một trong những nguyên nhân của sự chuyển dịch này đến từ việc các hệ thống pháp luật tiên tiến của quốc tế hầu hết chỉ quy định 02 chủ thể tham gia các quan hệ dân sự là cá nhân và pháp nhân – đây chính là nội dung được ghi nhận trong Điều 1 BLDS 2015 như là một cách để giúp pháp luật nhà nước tìm ra tiếng nói chung với các hệ thống pháp luật tiên tiến.

2.2. Thực trạng quy định pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất

2.2.1. Về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất

Xuất phát từ bản chất là giao dịch dân sự, thế chấp QSDĐ cũng chịu sự điều chỉnh của BLDS 2015 về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự (Điều 117 BLDS 2015) như một chuẩn mực chung. Trong đó đã quy định rõ về tất cả các điều kiện để hợp đồng nói riêng hay giao dịch dân sự nói chung phải đáp ứng như: chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Việc tham gia của chủ thể vào giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội. Đồng thời, trong trường hợp pháp luật có quy định cụ thể về hình thức của giao dịch dân sự thì chủ thể cũng phải thực hiện đúng và đủ. Bên cạnh đó, thế chấp QSDĐ phải tuân thủ những điều kiện của một biện pháp bảo đảm. Đồng thời, còn phải đáp ứng các điều kiện quy định về TCQSDĐ trong Luật Đất đai 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp*

quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất”. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- *Có giấy Chứng nhận*, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này. Từ năm 2009 đến nay, đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất sẽ được cấp giấy Chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước với tên gọi “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” (Sau đây gọi tắt là giấy Chứng nhận). Giấy Chứng nhận là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Thông qua việc cấp giấy Chứng nhận, Nhà nước có thể quản lý đất đai

- *Đất không có tranh chấp*. Khi bên nhận thế chấp QSDĐ không nằm ngoài mục đích phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở pháp lý cho việc thu hồi vốn vay sau này trong trường hợp bên vay không trả được nợ theo thỏa thuận. Do đó, ngay từ khi thế chấp, bên thế chấp phải cam kết đất không có tranh chấp nhằm đảm bảo tính hợp pháp của quan hệ thế chấp và tránh bên thứ ba tham gia tranh chấp QSDĐ thế chấp với ngân hàng. Đây không chỉ là điều kiện riêng đối với QSDĐ trong quan hệ thế chấp mà là quy định chung của QSDĐ trong tất cả các giao dịch về QSDĐ diễn ra trên thị trường. Hiện tại pháp luật chưa có quy định cụ thể thế nào là đất không tranh chấp. Thực tế, đất không tranh chấp được hiểu là tại thời điểm thế chấp, QSDĐ của bên thế chấp không có bất kì khiếu kiện hay bất đồng mâu thuẫn nào với chủ thể khác. UBND xã, phường, thị trấn là cơ quan có thẩm quyền xác nhận về tình trạng đất không có tranh chấp. Trong trường hợp QSDĐ nếu xảy ra tranh chấp thì mọi giao dịch, trong đó giao dịch TCQSDĐ sẽ không được thực hiện cho đến khi tranh chấp đó được giải quyết xong bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đây cũng là điều kiện cần thiết và đòi hỏi bên nhận thế chấp khi thiết lập giao dịch phải thận trọng và tìm hiểu kỹ về thực trạng thực tế của QSDĐ nhằm đảm bảo cho giao dịch được thực hiện an toàn, phòng tránh rủi ro.

- *Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án*. Do QSDĐ bị kê biên để bảo đảm cho việc thực hiện một hoặc một số nghĩa vụ về tài sản của bên này

nếu tiếp tục là đối tượng của quan hệ thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ về tài sản khác thì nguy cơ sẽ phát sinh tranh chấp là điều tất yếu xảy ra. Trước khi quyết định cho vay, ngân hàng cần thiết phải làm việc với UBND xã, phường, thị trấn, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất để xác minh. Nếu QSDĐ đã bị kê biên để bảo đảm thi hành án, thì ngân hàng, tổ chức tín dụng có quyền từ chối nhận thế chấp QSDĐ đó. Quy định này là hợp lý và tạo cơ sở pháp lý an toàn đối với bên nhận thế chấp trước khi quyết định nhận thế chấp.

- *Trong thời hạn sử dụng đất.* TCQSDĐ là một phương thức người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đối với QSDĐ. Do vậy, thế chấp QSDĐ phải tuân theo nguyên tắc sử dụng đất mà pháp luật ấn định trên. Khi đó, bên thế chấp chỉ được

TCQSDĐ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình tại tổ chức tín dụng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho mình hoặc bên thứ ba trong thời hạn sử dụng đất. Khi tiến hành nhận thế chấp QSDĐ, tổ chức tín dụng định giá QSDĐ thế chấp tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại để xác định mức cho vay hợp lý, xác định thời hạn cấp tín dụng cho phù hợp

Ngoài ra, việc thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, điều kiện thế chấp quyền sử dụng là những yêu cầu, tiêu chuẩn pháp lý phải được tuân thủ khi xác lập, giao kết hợp đồng. Khi và chỉ khi giao kết đạt được những điều kiện cụ thể đó thì mới được pháp luật công nhận đó là giao kết hợp pháp.

2.2.2. Về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất

2.2.2.1. Bên thế chấp quyền sử dụng đất

Căn cứ Điều 179 Luật Đất đai 2013 quy định các chủ thể sau được quyền thế chấp QSDĐ:

- **Hộ gia đình, cá nhân:** Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận QSDĐ, đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận

tặng cho, nhận thừa kế. Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất

sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Có thể thấy quy định của LDD năm 2013 không giới hạn chế quyền thế chấp QSDĐ của cá nhân, hộ gia đình. Các chủ thể này hoàn toàn có thể thế chấp QSDĐ của mình cho các tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác và cá nhân khác nhằm đáp ứng nhu cầu vay vốn của mình.

Tuy nhiên, khi thế chấp QSDĐ của hộ gia đình cần phải chú ý thêm một số điều kiện. Theo khái niệm tại khoản 29 Điều 3 LDD năm 2013 thì hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có QSDĐ chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, nhận chuyển QSDĐ. Vậy, với quy định trên thì “hộ gia đình sử dụng đất” cần phải đáp ứng hai điều kiện. Một là, những người phải có quan hệ về hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng đáp ứng quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình. Hai là, tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ (thời điểm được cấp GCNQSDĐ) thì họ phải sống chung và có QSDĐ chung. Cũng theo quy định tại Điều 101 BLDS năm 2015 thì chỉ những thành viên của hộ gia đình mới được xem là chủ thể và có thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Do đó việc thực hiện giao dịch có thể do chính các thành viên tự quyết định hoặc ủy quyền cho người đại diện (việc ủy quyền phải được lập thành văn bản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác). Các thành viên có thể thỏa thuận cử người đại diện tham gia, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự vì lợi ích chung của hộ gia đình.

- Tổ chức kinh tế: Các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp và không chuyển mục đích sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Căn cứ khoản 1 Điều 184 LDD 2013 quy định đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được quyền thế chấp

QSDĐ khi về đầu tư tại Việt Nam, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu

tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Như vậy, việc thế chấp QSDĐ của chủ thể là người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đáp ứng được hai điều kiện. Một là, phải có dự án đầu tư tại Việt Nam và sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Hai là, đối tượng là người Việt Nam định cư nước ngoài chỉ được thế chấp QSDĐ của mình tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư ở nước ngoài được thế chấp QSDĐ khi Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án (khoản 3 Điều 184 LDD 2013). Vậy, điều kiện để doanh nghiệp nước ngoài để được thế chấp QSDĐ phải có dự án đầu tư và phải sử dụng đất dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Như vậy, so với LDD năm 2013 với pháp luật đất đai trước đó, các quy định của LDD hiện hành có nhiều thay đổi quan trọng theo hướng ngày càng mở rộng hơn phạm vi chủ sở hữu có quyền được thế chấp QSDĐ. Bên cạnh đó, trong khi LDD năm 2003 vẫn còn quy định bắt buộc về mục tiêu khi thế chấp QSDĐ là vay vốn để sản xuất, kinh doanh (quy định tại điểm d khoản 2 Điều 110 LDD năm 2003 và tại khoản 7 Điều 113 LDD năm 2003) thì LDD năm 2013 đã loại bỏ hoàn toàn công việc xác định mục tiêu trong các giao dịch thế chấp QSDĐ. Các chủ thể có QSDĐ đáp ứng đủ điều kiện thế chấp đều có thể thế chấp QSDĐ tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật. Đây là điểm mới, tích cực trong việc quy định về thế chấp QSDĐ, đưa việc thế chấp về đúng bản chất và ý nghĩa để phù hợp hơn với quy định của BLDS cũng như pháp luật ngân hàng hiện tại.

2.2.2.2. Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Trong hợp đồng thế chấp QSDĐ, bên nhận thế chấp là bên có quyền trong quan hệ dân sự mà việc thực hiện các quyền đó được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp QSDĐ. Căn cứ vào các quy định của LDD năm 2013 về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và quyền thế chấp QSDĐ nói riêng nhận thấy, bên nhận quyền là tổ chức tín dụng (TCTD) được phép hoạt động tại Việt Nam, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, trong trường hợp bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế hoặc cá nhân thì chỉ áp dụng khi bên thế chấp là hộ gia đình, cá nhân

hoặc cộng đồng dân cư. Theo Luật các TCTD 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 thì các TCTD được phép hoạt động tại Việt Nam, bao gồm:

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

TCTD nước ngoài, bao gồm: 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 thế chấp QSDĐ theo quy định của pháp luật hiện hành đã được mở rộng đã tạo khả năng và cơ hội cho người sử dụng đất được thế chấp QSDĐ và tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh giữa các TCTD.

Ở một khía cạnh khác, các TCTD nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam trên thực tế thuộc về nội dung các điều ước, các hiệp hội mà Chính phủ Việt Nam ký kết hoặc tham gia. Chẳng hạn, Hiệp định Thương mại Việt Nam và Hoa Kỳ quy định.

Các đơn vị tài chính, ngân hàng 100% vốn Hoa Kỳ không thể nhận thế chấp bằng QSDĐ. Sau ba năm từ ngày Hiệp định có hiệu lực của các đơn vị tài chính, ngân hàng 100% vốn đầu tư Hoa Kỳ chỉ được quyền nhận tài sản thế chấp QSDĐ của các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Với quy định này, TCTD 100% vốn đầu tư của Hoa Kỳ khi nhận thế chấp QSDĐ bị hạn chế hơn so với các TCTD khác. Theo đó, họ chỉ có thể nhận thế chấp sau ba năm khi Hiệp định được ký kết và đối tượng khách hàng chỉ là các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam mà thôi.

Ngoài chủ thể của bên thế chấp là TCTD được phép hoạt động tại Việt Nam, theo Điều 35 Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng được nhận thế chấp đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất khi đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều này. Sở dĩ như vậy vì trên thực tế, nhu cầu về việc mở rộng nguồn vốn cho đầu tư đối với các hộ gia đình, cá nhân là rất lớn. Tuy nhiên không phải hộ gia đình hay cá nhân

nào cũng có đủ điều kiện để tiếp cận nguồn vốn từ các TCTD, do đó, việc cho phép các tổ chức kinh tế hay cá nhân cũng được nhận thế chấp QSDĐ từ các hộ gia đình

hay cá nhân là quy định hoàn toàn phù hợp với tình hình thực tế, tạo điều kiện cho người sử dụng đất có nhiều cơ hội và sự lựa chọn trong việc tiếp cận nguồn vốn từ đó thúc đẩy sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, thực tế hiện nay cho thấy, các giao dịch phát sinh giữa bên thế chấp là gia đình hoặc cá nhân và bên nhận thế chấp là các tổ chức kinh tế trong nước hoặc cá nhân là không nhiều. Do cũng xuất phát từ tình hình thực tế, các tổ chức kinh tế trong nước hoặc cá nhân nhận thế chấp khi phải xử lý tài sản thế chấp của bên thế chấp là hộ gia đình hoặc cá nhân gặp nhiều khó khăn trong các quy định của pháp luật về việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn còn rất chung chung chưa có những quy định cụ thể. Hơn nữa, các thủ tục hành chính liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp còn rườm rà, nhiều bất cập, không thể tạo được điều hành lang pháp lý thông thoáng để giúp bên nhận thế chấp có thể xử lý tài sản thế chấp một cách triệt để, có hiệu quả.

2.2.3. Về trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất

Để tạo điều kiện cho việc phát triển thị trường tín dụng thông qua hình thức nhận thế chấp QSDĐ, pháp luật đất đai đã quy định về trình tự, thủ tục thế chấp QSDĐ.

Các bên phải chuẩn bị hồ sơ đăng ký thế chấp QSDĐ. Theo quy định tại Điều 19 Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, hồ sơ đăng ký thế chấp đối với tài sản là đất đai bao gồm:

- Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp theo Mẫu số 01/ĐKTC;
- Hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực;
- Giấy chứng nhận;
- Giấy tờ chứng minh trong các trường hợp sau: Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền; Một trong các loại giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có yêu cầu miễn lệ phí đăng ký thế chấp).

Bên cạnh đó, để tạo điều kiện thuận lợi cho người yêu cầu đăng ký thế chấp, họ được lựa chọn nộp hồ sơ đăng ký thế chấp đến một trong các cơ quan, đơn vị sau đây: Văn phòng đăng ký đất đai; UBND cấp xã nơi có đất trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ trực tiếp tại UBND cấp xã.

Hợp đồng thế chấp QSDĐ phải có chứng nhận của công chứng nhà nước. Theo khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: *“Việc công chứng, chứng thực hợp*

đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) 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, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này...” Như vậy, công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc theo quy định của pháp luật hiện hành.

Sau khi nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp QSDĐ hợp lệ, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đăng ký và trả kết quả đối với các trường hợp đăng ký thế chấp QSDĐ ngay trong ngày nhận hồ sơ, nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký và trả kết quả ngay trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì cũng không quá 03 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ.

Như vậy, có thể thấy pháp luật Việt Nam đã quy định chặt chẽ, rõ ràng về việc đăng ký giao dịch đảm bảo nói chung và đăng ký thế chấp QSDĐ nói riêng. Thủ tục đăng ký thế chấp QSDĐ là bắt buộc đối với các chủ thể khi tham gia quan hệ thế chấp QSDĐ. Quy định này là cần thiết, bởi lẽ: Thông qua việc đăng ký thế chấp này, chúng ta sẽ xác định được lịch sử giao dịch của QSDĐ, từ đó phòng ngừa được rủi ro trong trường hợp người thế chấp có hành vi gian dối. Bên cạnh đó, thời điểm đăng ký thế chấp là căn cứ xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa những người cùng nhận thế chấp khi QSDĐ dùng để đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ trả nợ. Với vai trò to lớn như vậy, đăng ký thế chấp QSDĐ là biện pháp hữu hiệu để bảo vệ quyền và lợi ích cho các bên tham gia quan hệ thế chấp, đồng thời ngăn ngừa các hành vi vi phạm có thể xảy ra trong quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng thế chấp QSDĐ.

2.2.4. Về giải quyết tranh chấp thế chấp quyền sử dụng đất

2.2.4.1. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là một tranh chấp cụ thể liên quan đến lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, khi nhìn nhận về bản chất của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là một giao dịch, hợp đồng dân sự thì ta thấy rằng thực chất loại tranh chấp này chính là tranh chấp dân sự. Do đó thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sẽ được xác định căn cứ vào quy định của BLDS 2015 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp dân sự:

“Những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

[...] 3. Tranh chấp về dân sự, hợp đồng dân sự..”

Như vậy, thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp QSDĐ thuộc thẩm quyền của Tòa án theo loại việc.

Mặt khác, căn cứ vào đối tượng của những tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ là quyền sử dụng đất, nói cách khác là bất động sản thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất còn được xác định theo yếu tố lãnh thổ. Tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *“Thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Tòa án theo lãnh thổ được xác định như sau:*

[...] c, Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ có tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết...”

Xem xét về thẩm quyền theo lãnh thổ thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sẽ do Tòa án nơi có đất tranh chấp giải quyết.

2.2.4.2. Về thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ thực chất là tranh chấp về giao dịch, hợp đồng dân sự. Vì vậy, các cơ quan xét xử khi tiến hành giải quyết những tranh chấp này phải tuân thủ theo những quy định về thủ tục, trình tự của pháp luật về tố tụng và cụ thể là Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Theo đó, trình tự đầy đủ trong giải quyết một tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ bao gồm các giai đoạn từ khởi kiện, thụ lý, chuẩn bị xét xử, xét xử sơ thẩm, kháng cáo, kháng nghị, xét xử phúc thẩm, giải quyết đề nghị giám đốc thẩm, tái thẩm.

2.3. Thực trạng thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

2.3.1. Tổng quan về Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

Tên văn phòng: Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc
(NGUYENTUANNGOC NOTARY OFFICE).

Địa chỉ: Số 401 Trường Chinh, phường Lãm Hà, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

Số điện thoại: 0201.624.600

Fax: 02253.545.682

Website: <https://van-phong-cong-chung-nguyen-tuan->

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

ngoc.business.site/

Email: nguyentuanngocnotary@gmail.com

Giám đốc: Phùng Thị Tuyết

Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc được thành lập từ năm 2014 với tên gọi là Văn phòng công chứng Phùng Thị Tuyết. Trải qua 7 năm hoạt động, đến ngày 03 tháng 3 năm 2021, Văn phòng công chứng đổi tên thành Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc. Văn phòng công chứng được thành lập trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quyết định của UBND thành phố Hải Phòng. Văn phòng có đầy đủ tư cách pháp nhân, hoạch định kinh tế độc lập và có con dấu riêng, được mở tài khoản ngân hàng, hoạt động theo pháp luật, có quyền tự chủ trong hoạt động dịch vụ pháp lý và chịu sự quản lý trực tiếp của Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng

Ngành nghề kinh doanh của văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc là hoạt động trên tất cả các lĩnh vực công chứng và chứng thực.

2.3.2. Thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

Hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc được thể hiện qua việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Hoạt động này của Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất. Tại đây, công chứng viên sẽ công chứng, chứng thực việc thế chấp quyền sử dụng đất của hai bên là hợp pháp, đúng theo luật định. Kể từ đó, việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực.

2.3.2.1. Thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

Việc xác định chủ thể tham gia giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là một phần công việc luôn phải thực hiện trước khi tiến hành thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc. Luật Đất đai 2013 đã quy định rất cụ thể, chi tiết về các chủ thể sử dụng đất có quyền thế chấp QSDĐ. So với pháp luật đất đai thời kỳ trước thì các quy định hiện hành đã có nhiều thay đổi quan trọng theo hướng ngày càng mở rộng hơn phạm vi chủ thể có quyền được thế chấp QSDĐ. Mặt khác, pháp luật đất đai đã tạo ra “sân chơi pháp lý” bình đẳng và quyền được chủ động, linh hoạt cho mỗi chủ thể sử dụng đất có quyền được thế chấp QSDĐ hay không thông qua việc lựa chọn các hình thức sử dụng đất của chính họ.

Chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất:

Thông thường việc xác định chủ thể bên nhận thế chấp sẽ dễ dàng hơn đối với công chứng viên do có đầy đủ giấy tờ pháp lý như: Điều lệ, đăng ký kinh doanh, đăng ký hoạt động, quyết định bổ nhiệm, văn bản ủy quyền của đại diện Bên nhận thế chấp... Còn việc xác định bên thế chấp thì không hề dễ dàng đối với công chứng viên. Bên thế chấp gồm: cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân là chủ sử dụng đất.

- Đối với cá nhân là một trong hai chủ thể chính trong quan hệ dân sự được ghi nhận tại BLDS 2015. Cá nhân là chủ thể được quy định đầy đủ và chi tiết tại Chương III của BLDS 2015. Khi chủ thể là cá nhân tham gia vào quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất, việc đầu tiên công chứng viên cần xác định đó là năng lực hành vi dân sự của cá nhân đó. Căn cứ Điều 20 BLDS 2015 quy định *“Người thành niên là người từ đủ mười tám tuổi trở lên”* và *“người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp quy định tại điều 22, 23 và 24 của Bộ luật này”*. Như vậy, khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng thì công chứng viên phải đối chiếu các thông tin cá

nhân trên những giấy tờ về nhân thân và giấy tờ về tài sản mà người yêu cầu công chứng cung cấp cũng như kinh nghiệm và kỹ năng hành nghề công chứng để xem xét năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng. Và sự trùng khớp giữa các thông tin người yêu cầu công chứng cung cấp. Nếu giữa các thông tin bị sai lệch thì phải yêu cầu cá nhân bị sai sót đi đính chính lại thông tin tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật có liên quan. Ngoài năng lực chủ thể, công chứng viên còn phải xác định xem cá nhân tham gia giao kết với tư cách là chủ sở hữu/sử dụng hay với tư cách là người đại diện (đại diện theo pháp luật hay đại diện theo ủy quyền, phạm vi đại diện).

- Đối với pháp nhân: Căn cứ Điều 74 BLDS 2015 quy định về điều kiện của một tổ chức được công nhận là pháp nhân thì pháp nhân bao gồm: Công ty cổ phần, Công

ty trách nhiệm hữu hạn. Cũng giống như cá nhân, khi chủ thể tham gia giao kết TCQSDĐ điều đầu tiên mà công chứng viên cần xác định là tư cách pháp nhân. Thông thường điều này sẽ được thể hiện trên giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh

ngiệp như: Mã số doanh nghiệp và cũng là mã số thuế, địa chỉ doanh nghiệp, người đại diện theo pháp luật, vốn pháp định,... Khi thực hiện công chứng hợp đồng thể chấp

QSDĐ của pháp nhân, công chứng viên yêu cầu pháp nhân cung cấp các giấy tờ nêu trên kèm theo Điều lệ và Biên bản họp công ty về việc thế chấp QSDĐ với những nội dung như: Thống nhất sử dụng tài sản của công ty hoặc một cá nhân/pháp nhân khác là quyền sử dụng đất để thế chấp tại Ngân hàng vay vốn với số tiền mà các thành viên đã thống nhất, mục đích vay, thời hạn vay và lãi suất vay. Tất cả các thành viên công ty đồng ý với các nội dung nêu trên và cử người đại diện công ty ký kết tất cả các hợp đồng thế chấp, các giấy tờ có liên quan đến việc TCQSDĐ của pháp nhân. Đối với việc công chứng hợp đồng TCQSDĐ mà chủ sử dụng đất là pháp nhân, công chứng viên cần đặc biệt chú ý đến Biên bản họp công ty, vì đây chính là giấy tờ chứng minh sự thỏa thuận của các thành viên về việc sử dụng tài sản chung hoặc tài sản của cá nhân/pháp nhân khác là quyền sử dụng đất.

- Đối với hộ gia đình: là một chủ thể đặc biệt trong quan hệ dân sự tại nước ta. Cụ thể, Điều 101 BLDS 2015 quy định chủ thể tham gia quan hệ dân sự của hộ gia đình như sau: *“Trường hợp Hộ gia đình tham gia quan hệ dân sự thì các thành viên của hộ gia đình là chủ thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, ...”*. Điều này khẳng định nếu trong quan hệ dân sự mà chủ thể là hộ gia đình thì các thành viên của hộ gia đình mới là người trực tiếp tham gia vào quan hệ dân sự đó hoặc ủy quyền cho một người đại diện thay mặt các thành viên còn lại tham gia giao kết. Khi công chứng viên công chứng hợp đồng TCQSDĐ liên quan đến giấy Chứng nhận cấp cho hộ gia đình sử dụng đất, các công chứng viên thường căn cứ vào sự hướng dẫn của LĐĐ 2013. Tuy nhiên, việc xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất gồm có những thành viên nào lại là một trong những vấn đề còn tranh luận khá gay gắt giữa các công chứng viên với nhau hiện nay. Theo như quy định tại khoản 29 Điều 3 LĐĐ 2013 thì hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy

định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ quy định trên, công chứng viên cần phải xác định thời điểm giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có những thành viên nào? Phải khẳng định một điều là thời điểm giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất khác hoàn toàn với thời điểm người sử dụng đất được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ. Tức là thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của LDD 2013. Trong thực tế để yêu cầu người yêu cầu công chứng là thành viên Hộ gia đình sử dụng đất cung cấp giấy tờ chứng minh thời điểm có Quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng đất có bao nhiêu thành viên rất phức tạp và khó khăn. Khó khăn vì không có căn cứ hướng dẫn cụ thể của Luật. Thực tiễn hoạt động nghề công chứng, một số công chứng viên do không đủ căn cứ để xác định những thành viên nào là thành viên của Hộ gia đình sử dụng đất đã soạn thảo Công văn gửi UBND cấp phường đề nghị cung cấp hồ sơ về việc cấp giấy Chứng nhận cho Hộ gia đình sử dụng đất để nắm bắt được tại thời điểm cấp giấy Chứng nhận thì Hộ gia đình sử dụng đất có bao nhiêu thành viên từ đó áp dụng quy định của Luật Đất đai để xác định các thành viên trong Hộ gia đình sử dụng đất tham gia ký kết hợp đồng TCQSDĐ. Tuy nhiên, câu trả lời mà các công chứng viên thường nhận được là không nắm rõ do lý do khách quan như thất lạc hồ sơ, hồ sơ đã lâu, hiện không còn lưu giữ tại địa phương,... Đây cũng là một trong những rủi ro của công chứng viên cũng như một trong những hạn chế của pháp luật đất đai khi chưa có quy định cụ thể về vấn đề này.

- Đối với tổ chức kinh tế không có tư cách pháp nhân: Bao gồm Hộ kinh doanh, doanh nghiệp tư nhân, Chi nhánh của pháp nhân theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2014 và những tổ chức khác không có tư cách pháp nhân. Khi công chứng hợp đồng TCQSDĐ mà chủ sử dụng đất là Hộ gia đình hoặc doanh nghiệp tư nhân, công chứng viên xác định chủ thể giao kết dựa trên giấy Đăng ký doanh nghiệp để xác định ai là chủ Hộ kinh doanh hoặc chủ doanh nghiệp tư nhân. Từ đó đối chiếu quy định của Luật Hôn nhân và gia đình 2014 để xác định vợ hoặc chồng của chủ Hộ kinh doanh, chủ doanh nghiệp tư nhân cũng tham gia vào giao kết hợp đồng TCQSDĐ. Do xuất phát từ đặc thù của Hộ kinh doanh và doanh nghiệp tư nhân chịu trách nhiệm toàn bộ về tài sản của Hộ kinh doanh cũng như doanh nghiệp tư nhân.

Chủ thể nhận thế chấp quyền sử dụng đất:

Tại điểm g khoản 1 Điều 179 LDD 2013 khẳng định rằng hộ gia đình, cá nhân có quyền: “*Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật*”. Như vậy,

theo quy định của pháp luật hiện hành, bên nhận thế chấp trong quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình có thể là các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam hoặc là các cá nhân hoặc tổ chức kinh tế khác. Có thể thấy đây là quy định mà các nhà làm luật đã cố gắng bảo đảm quyền và lợi ích thiết thực cho người sử dụng đất đặc biệt là hộ gia đình, tạo điều kiện cho họ có nhiều cơ hội hơn trong khai thác các nguồn vốn từ những chủ thể khác nhau để đầu tư cho hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, trên thực tế áp dụng pháp luật, quan hệ thế chấp chủ yếu phát sinh giữa bên nhận thế chấp là các tổ chức tín dụng tại Việt Nam.

Pháp luật quy định về nhiều loại hình tổ chức tín dụng khác nhau nhưng đều phải có đặc điểm chung đều là các pháp nhân hoạt động theo Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và thực hiện một hoặc một số hoạt động ngân hàng như nhận tiền gửi, cấp tín dụng, cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản,... Cùng với sự đa dạng của các loại hình tổ chức tín dụng là sự đa dạng trong các quan hệ TCQSDD. Tuy vậy, chủ thể phổ biến nhất trong quan hệ TCQSDD của hộ gia đình phải kể đến loại hình ngân hàng thương mại cổ phần. Đây là loại hình tổ chức tín dụng hoạt động hiệu quả nhất tại Việt Nam vào thời điểm hiện tại, chính vì vậy, các quan hệ thế chấp với một bên chủ thể là các ngân hàng TMCP cũng diễn ra rất sôi động và gia tăng nhanh về số lượng.

2.3.2.2. Thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

Xác định tài sản bảo đảm:

Có thể nói việc xác định tài sản bảo đảm là một trong những phần công việc vô cùng quan trọng của công chứng viên, quan trọng không kém gì việc xác định chủ thể tham gia giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nhà nước chuyển giao quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức bằng hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, cá nhân khác. Trong giao đất có giá đất thu tiền sử dụng đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất. Hay cho thuê đất thì có cho thuê đất trả tiền hàng năm và cho thuê đất trả tiền một lần. Do vậy không phải tất cả các loại đất nói trên đều có thể đem đi thế chấp để vay vốn. Đây là điều đầu tiên mà công chứng viên phải xác định khi công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 LDD 2013 thì người sử dụng đất (tất cả là cá nhân, tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công

nhận quyền sử dụng đất) được thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên điểm đ khoản 2 Điều 179 LDD 2013 lại quy định Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thì chỉ được thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật. Như vậy, trong các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì giao đất trả tiền hàng năm sẽ không được thế chấp quyền sử dụng đất.

Việc công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp:

Do bên nhận thế chấp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thường dùng tài sản có giá trị cao để cho bên thế chấp. Vì thế, bên thế chấp phải dùng tài sản bảo đảm cho bên nhận thế chấp phải có giá trị tương đồng hoặc hơn. Việc công chứng hợp đồng TCQSDĐ thể hiện sự chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng mà bên thế chấp và bên nhận thế chấp tham gia trước cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Từ đó, góp phần bảo đảm tính hợp pháp của nội dung hợp đồng thế chấp QSDĐ. Bởi thực tiễn ở Việt Nam, hiện nay, ít người dân có sự hiểu biết rõ ràng các quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Việc công chứng sẽ giúp các bên hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình trong giao dịch về quyền sử dụng đất qua việc tư vấn, giải thích của các công chứng viên.

Bên cạnh đó, việc công chứng hợp đồng TCQSDĐ còn góp phần hạn chế các hợp đồng thế chấp không có thật, hạn chế các yếu tố lừa đảo trong hợp đồng TCQSDĐ, nâng cao giá trị chứng minh của chứng cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi có tranh chấp. Bởi, khi xảy ra tranh chấp, bên thế chấp và bên nhận thế chấp phải đưa ra chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Từ đó, Tòa án sẽ xem xét và chấp nhận, giải quyết nhanh theo đúng quy định nếu hợp đồng TCQSDĐ đã được công chứng theo quy định tại Điều 5 Luật công chứng thì hợp đồng giao kết đó có giá trị pháp lý không cần phải chứng minh.

2.4. Nhận xét và đánh giá việc thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

2.4.1. Đánh giá chung thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất

Ưu điểm:

34

Trong thời gian qua, các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam có vai trò rất quan trọng, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân được vay vốn để phát triển sản xuất, đáp ứng nhu cầu cấp thiết, chính đáng của người lao động, tăng thu nhập cho người sử dụng đất. Bên cạnh đó, các quy định này còn là cơ sở pháp lý và là cơ sở thực tế để các ngân hàng, tổ chức tín dụng cũng như những người cho vay khác thực hiện được quyền của mình, đó là biện pháp hữu hiệu để đảm bảo trả nợ vay vốn trong các hợp đồng tín dụng tại Việt Nam hiện nay.

Hạn chế:

Bên cạnh những thành công mà các quy định về quyền sử dụng đất đạt được thì trong thời gian qua các quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vẫn còn một số bất cập, cụ thể như sau:

Thứ nhất, một số quy định liên quan đến quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất trong Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Công chứng,... và các Thông tư chưa thống nhất, gây khó khăn trong việc thực hiện. Cụ thể như chưa thống nhất về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Bên thế chấp QSDĐ có nghĩa vụ giao GCNQSDĐ cho bên nhận thế chấp. Trong khi đó, theo khoản 1 Điều 296 BLDS 2015 thì một tài sản có thể dùng được để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ dân sự nếu tại thời điểm giao dịch có giá trị lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm. Quy định không nhất quán ngay trong BLDS gây khó khăn cho bên thế chấp và bên nhận thế chấp vì trong trường hợp giao dịch ở nhiều tổ chức tín dụng thì chỉ có một bên nhận thế chấp được giao giấy Chứng nhận. Bên cạnh đó, Điều 278 BLDS 2015 chỉ quy định về việc thế chấp quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân mà không quy định quyền thế chấp quyền sử dụng đất cho các tổ chức. Điều này làm hạn chế quyền sở hữu đối với đất đai của tổ chức. Bên cạnh đó, pháp luật hiện hành chưa quy định thế nào là đất có tranh chấp, quy định về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ còn thiếu cụ thể, gây khó khăn cho bên nhận thế chấp.

Thứ hai, Điều 729 và Điều 730 BLDS 2015 quy định hộ gia đình, cá nhân được thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng tại Ngân hàng Việt Nam, tại các tổ chức tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập, được thế chấp quyền sử dụng đất ở với các tổ chức kinh tế, cá nhân ở Việt Nam. Như vậy, các quy định của BLDS 2015 chưa cho phép hộ gia đình, cá nhân được thế chấp quyền

sử dụng đất tại các Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài, các Ngân hàng liên doanh được phép hoạt động tại Việt Nam. Điều này làm giảm sự bình đẳng của các cá nhân có quyền sử dụng đất; các tổ chức tín dụng ngoài nước cũng bị hạn chế hoạt động ở một mức độ nhất định, làm giảm khả năng thu hút nhà đầu tư nước ngoài.

Thứ ba, hạn chế trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Hệ thống pháp luật quy định về hợp đồng thế chấp QSDĐ được điều chỉnh đa ngành, dễ gây chồng chéo do đó giải quyết tranh chấp về hợp đồng TCQSDĐ là lĩnh vực khó, nhạy cảm đòi hỏi năng lực cán bộ giải quyết cao, chưa có nhiều án lệ để áp dụng.

2.4.2. Thực trạng thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

Ưu điểm:

Hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc là việc xác nhận tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch theo quy định của pháp luật hoặc khi có yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Công chứng viên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc phải kiểm tra các thông tin mà mình thực hiện việc công chứng, sau khi đã đối chiếu các thông tin với bản chính công chứng viên phải ghi lời làm chứng của mình; ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu của Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc lên văn bản công chứng. Thể hiện việc ghi nhận và bảo đảm nội dung, hình thức cũng như tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Hoạt động công chứng này bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, phòng ngừa rủi ro và tranh chấp, tạo sự ổn định của quan hệ giữa các bên trong giao dịch dân sự, tài sản, bảo đảm trật tự, kỷ cương, là cơ sở thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, khi phát sinh mâu thuẫn giữa các bên mà không giải quyết được dựa trên các thỏa thuận của hợp đồng, giao dịch công chứng; bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng, giao dịch được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố vô hiệu. Bởi lẽ, quy việc công chứng nếu công chứng viên phát hiện ra các sai phạm cũng như dấu hiệu tội phạm có thể báo cáo với cơ quan có thẩm quyền, đồng thời việc công chứng các văn

bản giấy tờ sẽ được tổ chức hành nghề công chứng lưu lại một bản trong kho dữ liệu, từ đó các văn bản công chứng trở thành nguồn chứng cứ quan trọng nếu có các tranh chấp xảy ra.

Hạn chế:

Thứ nhất là khó khăn trong việc xác định chủ thể tham gia vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nguyên nhân là do tình trạng cấp giấy Chứng nhận QSDĐ tại địa phương còn chậm trễ, không giống với thực tế. Giấy Chứng nhận QSDĐ là điều kiện tiên quyết để người sử dụng đất có thể thực hiện quyền thế chấp của mình tại tổ chức tín dụng để vay. Tuy nhiên, hiện nay công tác cấp GCNQSDĐ tại địa phương vẫn diễn ra vô cùng chậm chạp. Khi cấp GCNQSDĐ thì không giống với thực tế hiện trạng vì: Thời điểm giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đã từ lâu nhưng việc cấp GCNQSDĐ thì bây giờ mới tiến hành. Mà cấp đất thì người sử dụng đất phải tiến hành xây dựng để ở hoặc có những biến động về đất đai như chia tách cho các con nhưng công tác quản lý đất đai lại không cập nhật. Dẫn đến việc khi cấp GCNQSDĐ, cơ quan quản lý chỉ công nhận quyền sử dụng đất chứ không ghi nhận nhà, lý do là người sử dụng đất không tuân thủ pháp luật về đăng ký tài sản. Hay như quyền sử dụng đất đã được chia nhỏ làm nhiều thửa có diện tích khác nhau cho nhiều chủ khác nhau nhưng khi cấp thì vẫn cấp GCN cho người kê khai ban đầu. Dẫu người này đã chết rất nhiều năm về trước. Hệ lụy của việc này là xảy ra tranh chấp khi chia lại hoặc các con của người mất gây khó dễ cho chủ sử dụng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây nhưng chưa tiến hành thủ tục chia tách được do chưa có GCN gốc. Cũng trong hoạt động cấp giấy Chứng nhận, cơ quan quản lý khi được hỏi đến việc xác định các thành viên có quyền sử dụng đất khi trên giấy Chứng nhận ghi là hộ gia đình thì lại trả lời rằng không biết hoặc hồ sơ thất lạc hay đã không còn lưu giữ. Việc xác định chính xác các thành viên có quyền sử dụng đất cũng vô cùng vất vả. Chỉ trong trường hợp xảy ra tranh chấp thì hồ sơ mới cung cấp cho cơ quan điều tra. Điều này vô hình cung đẩy các giao dịch dân sự liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất luôn trong tình trạng có thể xảy ra tranh chấp bất cứ lúc nào.

Thứ hai là các quy định của Luật có khẳng định ngoài tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam thì cá nhân và tổ chức kinh tế khác cũng có thể là Bên nhận thế chấp trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chưa có sự

hướng dẫn nào về việc cá nhân, tổ chức kinh tế nhận thế chấp thì cần phải có những điều kiện gì? Với chức năng nhiệm vụ của Công chứng viên đôi khi còn gần giống như là một thẩm phán phòng ngừa thì những giao dịch dân sự chưa thật sự rõ ràng, dễ gây ra tranh chấp. Công chứng viên phải giải thích hậu quả pháp lý cho các bên tham gia giao kết được biết. Một điểm nữa là hiện nay, pháp luật chỉ quy định các tổ chức tín dụng được thành lập hợp pháp tại Việt Nam mới được nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Điều này vô hình chung đã bó hẹp khả năng cạnh tranh của các doanh nghiệp. Hạn chế việc tiếp xúc với các tổ chức tín dụng nước ngoài có năng lực về nguồn vốn lớn hơn.

Thứ ba là việc xác định tài sản bảo đảm còn chưa chính xác. Thực tế công việc cho thấy, rất nhiều trường hợp người yêu cầu công chứng đề nghị công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng trên giấy Chứng nhận chỉ ghi nhận chủ sử dụng được sử dụng diện tích đất và không công nhận tài sản gắn liền với đất do chủ tài sản không tuân theo các quy định của pháp luật về đăng ký biến động tài sản trên đất. Khi công chứng, công chứng viên chỉ có thể căn cứ vào giấy Chứng nhận để xác định loại giao dịch dân sự mà các bên giao kết. Điều này gây ra sự thất thoát lớn đối với giá trị tài sản thế chấp khi được định giá. Đây cũng là điều gây khó khăn trong hoạt động công chứng. Thực tiễn, trong hoạt động công chứng, do hoạt động mở rộng kinh doanh và áp doanh số của một số ngân hàng thương mại đã dẫn đến tình trạng định giá không. Điều này dẫn đến hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ từng có thời gian bị cò tín dụng nhiều loạn.

CHƯƠNG 3: MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NHẪM HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TUẤN NGỌC

3.1. Một số định hướng hoàn thiện quy định pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất

Cũng giống như những quốc gia khác, nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam chủ trương xây dựng và phát triển đất nước theo định hướng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa. Đây được coi là một trong những lựa chọn rất đúng đắn của Đảng, Nhà nước và nhân dân Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Bởi, sự lựa chọn này rất phù hợp với xu thế phát triển tất yếu của lịch sử. Từ khi bắt đầu sự nghiệp đổi mới toàn diện đất nước cho đến nay, Đảng nhân dân Việt Nam luôn chú trọng đến việc xây dựng và phát triển đất nước theo định hướng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, đặc biệt là vấn đề quản lý kinh tế - xã hội bằng pháp luật; xây dựng nhà nước theo hướng của dân, do dân và vì dân đúng theo tinh thần của Hiến pháp. Sự nghiệp đổi mới toàn diện đất nước được coi là một trong những bước đi lớn trong việc thể chế hóa quản lý nhà nước, quản lý xã hội bằng chỉ thị, mệnh lệnh, nghị quyết sang cơ chế quản lý nhà nước, quản lý xã hội bằng pháp luật.

Tuy nhiên, hoạt động quản lý đất nước bằng pháp luật đòi hỏi Đảng và Nhà nước ta phải quan tâm đến việc xây dựng pháp luật nhằm từng bước bổ sung và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm từ trung ương xuống địa phương, đặc biệt là văn bản quy phạm pháp luật của từng ngành, từng lĩnh vực khác nhau. Đồng thời, phải coi xây dựng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật là một trong những nhiệm vụ thể hiện và kiểm chứng năng lực quản lý, điều hành của bộ máy nhà nước. Xuất phát từ chủ trương đổi mới trên, Đảng và Nhà nước Việt Nam đã đưa ra nhiều yêu cầu thể hiện tư duy pháp lý mới về hệ thống pháp luật trong điều kiện xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa. Trong đó, có thể thấy một số yêu cầu cụ thể được đề ra và nó chính là những yêu cầu mang tính định hướng cơ bản trong việc giúp Việt Nam xây dựng và phát triển hệ thống pháp luật nói chung và hệ thống các quy định pháp luật liên quan đến hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất. Cụ thể đó những yêu cầu sau:

Một là, thực hiện đồng bộ các điều kiện bảo đảm thực thi pháp luật, để khắc phục những điểm mâu thuẫn, chồng chéo trên của pháp luật thế chấp QSDĐ nhằm tạo tiền đề thuận lợi cho hoạt động thực hiện pháp luật, thì công việc thiết yếu trước hết là tiến hành rà soát lại tất cả các văn bản pháp luật có liên quan để loại bỏ những quy định không phù hợp. Những nội dung có ý nghĩa quan trọng trong thực tế để điều chỉnh các quan hệ xã hội (sự tác động của các quy phạm pháp luật TCQSDĐ đến hành vi của các chủ thể) cần được bổ sung, sửa đổi để bảo đảm sự phù hợp, hợp lý nhằm tạo sự thuận tiện cho chủ thể trong việc tuân thủ, sử dụng và trong hoạt động áp dụng pháp luật. Các văn bản hướng dẫn thi hành cũng phải dựa trên cơ sở quy định của BLDS và một số đạo luật, bởi đây là đạo luật gốc, nội dung các văn bản này còn phải bảo đảm yếu tố phù hợp, tính thống nhất với quy định của pháp luật chuyên ngành như pháp luật về đất đai, nhà ở, về công chứng, đăng ký tài sản bảo đảm, bán đấu giá tài sản, thi hành án. Trong tương lai, pháp luật cần dự liệu một cách bao quát nhất các khả năng xảy ra cùng những chế tài tương ứng nhằm hạn chế tối đa việc ban hành các văn bản hướng dẫn. Để tạo nên sự thống nhất khi sử dụng và áp dụng pháp luật cần phải phá bỏ sự phân chia, tách biệt trong việc ban hành các văn bản pháp luật giữa các cơ quan Bộ, ngành. Ngoài việc hoàn thiện pháp luật TCQSDĐ còn đảm bảo sự đồng bộ của việc tổ chức thực hiện pháp luật, kiện toàn tổ chức hoạt động nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức, các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ; từng bước hiện đại hóa cơ quan giao dịch bảo đảm; hệ thống lưu trữ, trao đổi, kết nối thông tin liên quan đến QSDĐ, thế chấp QSDĐ, giải quyết tranh chấp QSDĐ.

Hai là, mục đích cuối cùng của pháp luật suy cho cùng là để đưa pháp luật vào cuộc sống, làm cho các quy phạm pháp luật phát huy vai trò điều chỉnh các quan hệ xã hội theo chức năng của từng ngành luật. Pháp luật không thể tự thân nó tác động vào các quan hệ xã hội, tạo ra trật tự xã hội theo ý chí của Nhà nước mà phải có một cơ chế bảo đảm thực hiện và áp dụng phù hợp. Thực trạng pháp luật về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ cho thấy một trong những nguyên nhân làm cho các quy định của pháp luật chưa phát huy được hiệu quả là do chưa thiết lập được một cơ chế bảo đảm thực hiện. Các cơ chế có tính chất hỗ trợ và có sự tham gia của nhiều cơ quan chức năng như: văn phòng công chứng, chứng thực; văn phòng đăng ký tài sản, thủ tục

bán đấu giá, các quy định về thủ tục tố tụng dân sự khi khởi kiện, quy định về thi hành án là những yếu tố quan trọng góp phần thực hiện các quy định về TCQSDĐ một cách hiệu quả. Khi hoàn thiện pháp luật cần bổ sung quy định các trường hợp thể chấp có yếu tố lừa đảo sẽ bị nghiêm cấm hoặc vi phạm các quy định của pháp luật về các trình tự, thủ tục, điều kiện,...đều bị Tòa án tuyên bố vô hiệu khi áp dụng pháp luật. Như vậy, hoàn thiện pháp luật về thực hiện pháp luật TCQSDĐ, trước hết phải đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thực tiễn của đời sống xã hội. Cùng với công tác hoàn thiện pháp luật thì cơ chế bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ còn liên quan đến: Điều kiện kinh tế (thời điểm ban hành quy phạm đó); điều kiện chính trị (định hướng tạo ra sự bình đẳng giữa các chủ thể trong quan hệ TCQSDĐ) cùng các điều kiện về tư tưởng, về xã hội cần được xem xét khi hoàn thiện pháp luật. Các yếu tố trên có những vai trò, ý nghĩa khác nhau nhưng đây là những yếu tố có liên quan mật thiết đến cơ chế bảo đảm thực thi pháp luật TCQSDĐ.

Ba là, áp dụng pháp luật nói chung và pháp luật TCQSDĐ nói riêng là hoạt động thể hiện tính quyền lực nhà nước đối với xã hội. Trong quá trình áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp, mọi tình tiết đều phải xem xét một cách toàn diện, dựa trên các quy định và yêu cầu cụ thể của quy phạm pháp luật. Tính thống nhất quá trình áp dụng pháp luật là một yêu cầu cấp thiết của Nhà nước pháp quyền và nguyên tắc của pháp chế XHCN. Đối với nước ta, tình hình chiếm giữ đất đai rất phức tạp và những quy định thiếu đồng bộ của pháp luật thực định cùng với các yếu tố về lịch sử đã gây ra không ít khó khăn trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết dứt điểm các tranh chấp TCQSDĐ. Áp dụng pháp luật TCQSDĐ không những bảo đảm ổn định các giao lưu dân sự mà còn là yếu tố đảm bảo trật tự trị an và an toàn xã hội. Do vậy, việc áp dụng pháp luật đòi hỏi phải có sự sáng tạo và chủ động. Nghĩa là, chủ thể áp dụng pháp luật ngoài việc có trình độ chuyên môn cao còn phải có tri thức tổng hợp, có kinh nghiệm phong phú, có đạo đức nghề nghiệp trong sáng. Chế tài và hậu quả pháp lý trong pháp luật dân sự có thể được quy định trong luật nhưng cũng có thể hình thành từ sự thỏa thuận giữa các chủ thể. Khi áp dụng pháp luật dân sự cần cân nhắc cân trọng quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch TCQSDĐ và chế tài chỉ do hai bên cam kết, thỏa thuận trong giao dịch. Tóm lại, pháp luật được hình thành do nhu cầu điều chỉnh các quan hệ xã hội trong TCQSDĐ muốn được tuân thủ nghiêm chỉnh phải phù hợp

với điều kiện kinh tế - xã hội. Việc thực hiện các quy định pháp luật về tài sản thể chấp và xử lý tài sản thể chấp là QSDĐ phải đáp ứng tiêu chí: thích ứng và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam trong giai đoạn hiện nay đã được định hướng cụ thể trong Chiến lược phát triển kinh tế của Đảng ta.

Bốn là, thực hiện pháp luật TCQSDĐ cần chú ý đến tính tương thích với tập quán và điều ước quốc tế để đáp ứng nhu cầu giao lưu kinh tế quốc tế, tạo sự hấp dẫn trong đầu tư nước ngoài. Việt Nam cần đẩy mạnh quốc tế hóa pháp luật, trong đó có các quy định về áp dụng pháp luật khi xử lý tài sản thể chấp là QSDĐ trong các khu công nghiệp. Việc sửa đổi BLDS, Luật Đất đai, văn bản quy phạm pháp luật về Giao dịch có bảo đảm cần nghiên cứu, tham khảo quy định pháp luật về lĩnh vực này trong pháp luật của các nước, tạo sự tương thích về áp dụng của pháp luật Việt Nam với pháp luật các nước. Do vậy, việc tham khảo các quy định của nước ngoài về tài sản thể chấp và xử lý tài sản TCQSDĐ trên cơ sở nghiên cứu tình hình thực tiễn của Việt Nam là rất cần thiết. Yêu cầu này đòi hỏi chúng ta phải nghiên cứu một cách có hệ thống kinh nghiệm lập pháp của các hệ thống pháp luật tiêu biểu trên thế giới cũng như khu vực, các Điều ước quốc tế đã chuyển hóa và tiếp thu có chọn lọc tinh hoa những quy định, tập quán quốc tế cho phù hợp với thực tiễn Việt Nam. Hoàn thiện pháp luật thực định phù hợp với thực tiễn của điều kiện kinh tế - xã hội là cơ sở pháp lý và tiền đề quan trọng cho việc thực hiện pháp luật về TCQSDĐ tác động lên các quan hệ có yếu tố nước ngoài.

3.2. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật điều chỉnh về thể chấp quyền sử dụng đất.

Để tiếp tục chỉ đạo, triển khai và tổ chức tốt việc thi hành Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành trong thời gian tới, cần tiếp tục tổ chức thực hiện các giải pháp sau đây:

- Xây dựng hệ thống pháp luật Việt Nam đảm bảo đồng bộ; trong đó, các luật phải đảm bảo phù hợp với Luật Đất đai, khắc phục tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các luật với Luật Đất đai. Cần thường xuyên rà soát các văn bản luật, dù chỉ là một quy định không còn phù hợp hoặc mâu thuẫn với các quy định tại các văn bản luật

khác cũng phải sửa đổi kịp thời. Bên cạnh đó, cần sự phối hợp đồng bộ của nhiều cơ quan, từ cơ quan soạn thảo, thẩm định cho đến cơ quan phản biện, kiểm tra và rà soát

văn bản. Nếu được, về lâu dài nên tính đến việc đảm bảo sự thống nhất, liên tục của các văn bản pháp luật điều chỉnh về một vấn đề, lĩnh vực cụ thể trong tương lai. Tức là khi cơ quan chức năng trình dự án luật thì trình luôn cả dự thảo của các văn bản hướng dẫn thi hành luật này, từ nghị định đến thông tư. Làm được điều đó không chỉ lấp “khoảng trống” pháp lý (khi luật ban hành rồi nhưng thiếu văn bản hướng dẫn thi hành) mà còn đảm bảo cho các văn bản luật và dưới luật có sự thống nhất cao, không xảy ra tình trạng mâu thuẫn, chông chéo giữa các Luật.

- Ngân hàng liên doanh, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động ở Việt Nam cần được hoạt động trên cả lĩnh vực thế chấp quyền sử dụng đất này, nhằm tạo môi trường kinh doanh thuận lợi và bình đẳng trên thị trường, tạo sức hút cho các doanh nghiệp... Cần ban hành các quy định cụ thể hơn để ngân hàng liên doanh cũng như các chi nhánh ngân hàng nước ngoài có nhiều cơ hội hơn trên thị trường Việt Nam, thúc đẩy việc thế chấp quyền sử dụng đất trở nên thuận tiện hơn, người thế chấp dễ tiếp cận với nguồn vốn lớn hơn. Hơn nữa, tăng cường quyền tự chủ, quyền tự do cam kết, quyền tự nguyện thỏa thuận của các chủ thể trong quan hệ thế chấp.

- Cần chú trọng lựa chọn, tiếp tục ban hành và phát triển án lệ về các tranh chấp trong hợp đồng thế chấp QSDĐ. Việc đưa ra các bản án vào án lệ để trở thành nguồn của pháp luật trong quá trình xét xử đã giúp Tòa án có khuôn mẫu áp dụng giống nhau, từ đó hạn chế tính thiếu thống nhất trong việc xét xử giữa các tòa. Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu hội nhập quốc tế và khu vực, đòi hỏi nguồn của pháp luật cần được sử

dụng rộng rãi, đa dạng hơn thì việc ban hành án lệ để thống nhất áp dụng pháp luật trong ngành Tòa án nhân dân là một đòi hỏi khách quan. Nhận thức được điều này, Hiến pháp 2013 đã quy định Tòa án nhân dân tối cao thực hiện việc tổng kết thực tiễn xét xử, bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử. Thực hiện tư tưởng của đạo luật gốc, Tòa án nhân dân đã ban hành Quyết định số 220/QĐ-TA ngày 06/04/2016 công bố các án lệ đã được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua. Các án lệ được lựa chọn đều đáp ứng các điều kiện sau:

+ Chưa đựng lập luận để làm rõ quy định của pháp luật còn có cách hiểu khác nhau.

+ Phân tích, giải thích các vấn đề, sự kiện pháp lý và chỉ ra nguyên tắc, đường lối xử lý, quy phạm pháp luật cần áp dụng trong một số vụ việc cụ thể. Đồng thời, án lệ

đáp ứng yêu cầu chuẩn mực và có giá trị như một hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử, bảo đảm những vụ việc có tình tiết, sự kiện pháp lý như nhau thì phải được giải quyết như nhau.

Đây là bước tiến dài trong hoạt động của ngành tư pháp nước ta khi lần đầu tiên Việt Nam chính thức thừa nhận và áp dụng án lệ. Tuy nhiên, số lượng án lệ vẫn còn khá ít so với thực tiễn xét xử đa dạng hiện nay. Điều này đòi hỏi việc thành lập một bộ phận chuyên thẩm định, xem xét và công bố thêm nhiều án lệ để tạo thuận lợi trong việc áp dụng vào hoạt động xét xử của Tòa án các cấp.

3.3. Một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

3.3.1. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chủ thể thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

Xây dựng cơ chế phối hợp về chuyên môn, nghiệp vụ giữa các tổ chức hành nghề công chứng với nhau, và với các cơ quan khác như: cơ quan cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy Chứng nhận), cơ quan đăng ký (Văn phòng đăng ký, Sở/Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp quận/huyện), cơ quan Công an (cơ quan cấp giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân), Cục quản lý xuất nhập cảnh (Cơ quan cấp hộ chiếu)... giúp việc xác định chủ thể thể chấp quyền sử dụng đất được nhanh chóng, dễ dàng, bảo đảm khi công chứng viên chứng nhận các hợp đồng, giao dịch thể chấp quyền sử dụng đất được chặt chẽ, đúng quy định pháp luật.

Xây dựng thêm những quy định chi tiết, cụ thể hơn nhằm hướng dẫn xác định chủ thể của hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất. Cần quy định cụ thể hơn về thành viên Hộ gia đình, việc thực thi quyền của các thành viên và Hộ gia đình sử dụng đất. Quy định việc thực thi quyền đối với người sử dụng đất được ghi trên giấy Chứng nhận trong trường hợp cá nhân đó có vợ (chồng) theo hướng chỉ người có tên trên giấy Chứng nhận mới được thực hiện quyền thể chấp. Trường hợp nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng thì phải được ghi nhận trong giấy Chứng nhận. Có quy định về người đại diện hộ gia đình có quyền thay mặt hộ gia đình tiến hành thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với việc thể chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình; căn cứ xác định các thành viên trong hộ gia đình có quan hệ về tài sản và là chủ thể của giao dịch

dân sự; Có sự phân loại đối với những người có tên trong sổ hộ khẩu nhưng không có quan hệ về quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Khi có các thành viên hộ gia đình không có mặt tại nơi cư trú, cần tạo hành lang pháp lý thông thoáng, nhanh chóng, thuận tiện để chủ hộ hoặc những người đại diện dễ dàng thay mặt họ thực hiện các quyền về tài sản, giúp hộ gia đình nhanh chóng tiếp cận được nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng kịp thời, ổn định tổ chức kinh doanh.

Thường xuyên tổ chức các chương trình hội thảo, tọa đàm chuyên đề về kỹ năng, kinh nghiệm giải quyết khó khăn, vướng mắc hoặc mời các báo cáo viên, chuyên gia hướng dẫn nhận biết giấy tờ, chữ viết, dấu vân tay giả hoặc “người giả” khi chứng nhận hợp đồng, giao dịch trong hoạt động công chứng.

3.3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thủ tục thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc

Qua việc phân tích trên chúng ta có thể thấy, các văn bản pháp luật được ban hành để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình thể chấp quyền sử dụng đất tương đối thống nhất. Đặc biệt, Luật Đất đai 2013 và BLDS 2015 ra đời đã có những thay đổi lớn, rất nhiều vấn đề đã được quy định rõ hơn, khoa học hơn so với các văn bản pháp luật về đất đai trước đây. Tuy nhiên, để nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng Nguyễn Tuấn Ngọc trong thời gian tới, theo tác giả cần thực hiện tốt một số giải pháp sau:

Tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật TCQSDĐ trong điều kiện các quan hệ xã hội chưa ổn định, chưa đồng bộ. Nắm vững và hiểu biết căn cứ quy định của pháp luật chỉ có các chuyên gia pháp lý, người làm nghề luật chuyên nghiệp. Chính vì vậy, để giúp cho các cơ quan, tổ chức và công dân hoạt động theo pháp luật thì việc kiện toàn tổ chức, mở rộng các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý là yêu cầu khách quan, cấp bách. Đây cũng là yêu cầu đặt ra trong xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội dân chủ, văn minh

ở nước ta hiện nay. Về mặt thực tiễn, rất nhiều vụ việc tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ đều có nguyên nhân sâu xa là thiếu hiểu biết pháp luật, ký kết hợp đồng không chặt chẽ, không rõ ràng, chưa bảo đảm các điều kiện hợp pháp về GCNQSDĐ, về nhân thân của công dân, địa vị pháp lý của cơ quan, tổ chức,...Phải tăng cường hoạt động

dịch vụ, tư vấn pháp lý, giúp cho cơ quan, tổ chức, công dân sống và làm việc theo pháp luật.

Công chứng viên cần không ngừng trau dồi bản lĩnh, tri thức, trách nhiệm với nghề nghiệp trong quá trình hành nghề; luôn tận tâm với công việc, phát huy năng lực, sử dụng kiến thức chuyên môn, các kỹ năng nghề nghiệp để đảm bảo tốt nhất tính an toàn pháp lý cho hợp đồng, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất khi chứng nhận; có trách nhiệm tiếp nhận và giải quyết yêu cầu công chứng của cá nhân, tổ chức một cách nhanh chóng, kịp thời mà vẫn bảo đảm không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nắm vững các quy định của pháp luật, thường xuyên nghiên cứu, cập nhật những quy định mới nhất của pháp luật. Thực hiện đúng quy trình và thủ tục công chứng, đảm bảo hợp đồng, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất luôn được thực hiện đúng về hình thức và nội dung khi chứng nhận. Công chứng viên cần kiểm tra, thẩm tra kỹ các giấy tờ pháp lý có trong thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng khi có dấu hiện nghi ngờ,... Đồng thời, công chứng viên cần giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của từng chủ thể tham gia giao dịch thế chấp QSDĐ cũng như giải thích rõ hậu quả pháp lý phát sinh khi họ ký kết hợp đồng, giao dịch.

KẾT LUẬN

Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất là tổng hòa rất nhiều hệ thống pháp luật như pháp luật về dân sự, pháp luật về công chứng, pháp luật về đất đai, pháp luật tổ chức tín dụng, pháp luật ngân hàng,... Có thể nói pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất giữ vai trò quan trọng trong hệ thống pháp luật của Việt Nam. Dưới góc độ kinh tế, pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những hoạt động vay và cho vay của các tổ chức tín dụng. Góp phần thực hiện quá trình vốn hóa quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Một loại tài sản có giá trị cao nhưng lâu nay chúng ta chỉ coi là tư liệu sản xuất và khai thác giá trị dưới hình thức là để tạo hoa lợi, lợi tức thông thường mà quên mất rằng ngoài giá trị là tư liệu sản xuất ra của cải vật chất, đất đai còn có giá trị tài sản rất lớn khác. Giải quyết được vấn đề vốn hóa quyền sử dụng đất này sẽ tạo điều kiện đưa tài sản vô hình thành tài sản hữu hình có giá trị cao vào phát triển kinh tế, thúc đẩy dòng vốn trong nền kinh tế hiện nay. Tuy nhiên cũng giống với các hệ thống pháp luật khác pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất cũng đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện cho phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa nên không thể không có những thiếu sót. Vì vậy, phạm vi nghiên cứu tương đối rộng bao gồm nhiều hệ thống pháp luật khác nhau do đó không thể tránh khỏi sự chông chéo giữa các quy định pháp luật. Do đó, trong thời gian tới để nội dung pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất được hoàn thiện hơn thì các cơ quan có thẩm quyền cần thực hiện tốt hơn các yêu cầu và giải pháp hoàn thiện về thế chấp quyền sử dụng đất. Qua đó góp phần tăng cường hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất cũng như đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam trong thời gian tới.

Khóa luận đã cho người đọc cái nhìn tổng quan về pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, khóa luận cũng phân tích thực trạng của pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất. Qua đó, tác giả đánh giá, nhận xét về tình hình thực hiện cũng như ưu điểm và hạn chế tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn NGọc. Cuối cùng, tác giả đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về việc thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất đáp ứng nhu cầu thực tiễn tại Việt Nam trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế. Muốn pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở nước ta ngày càng trở nên hấp dẫn cũng như rút ra kinh nghiệm cho các chủ thể

trong quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất tránh khỏi những rủi ro cần hoàn thiện hệ thống pháp luật về thế chấp nói chung và pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng. Bên cạnh đó, các chủ thể tại Việt Nam cũng cần phải trau dồi kiến thức hiểu biết của mình, cập nhật thông tin pháp luật nhanh chóng cần thiết để có thể tự tin trong ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản quy phạm pháp luật:

1. Hiến pháp 2013
2. Bộ luật Dân sự 2015, Quốc hội khóa XI, ban hành ngày 24/11/2015
3. Luật các Tổ chức tín dụng 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017
4. Luật Công chứng 2014
5. Luật Đất đai 2013
6. Luật Nhà ở 2014

II. Các văn bản dưới luật:

1. Nghị định 21/2021/NĐ-CP thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong đó có các quy định về thế chấp tài sản nói chung và việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng.

2. Thông tư số 07/2019/TT-BTP Góp phần tháo gỡ khó khăn trong đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

3. Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ.

III. Các trang mạng tham khảo:

- 1 .<http://luanvan.net.vn/>.
2. <http://thongtinphapluatdansu.blogspot.com/>.
3. <http://doc.edu.vn/>.
4. <http://www.hcmulaw.edu.vn/>
5. <https://www.law.cornell.edu/ucc>
6. <https://thuvienphapluat.vn/>.

TRƯỜNG ĐẠI HỌC THƯƠNG MẠI
KHOA KINH TẾ - LUẬT

CỘNG HÒA

ĐƠN XIN XÁC NHẬN SINH

Kính gửi: *Ban chủ nhiệm Khoa Kinh tế - Luật*

Tên em là: ...NGUYỄN NGỌC DIỆP.....

Hiện là sinh viên lớp: K54P3..... Mã sinh

Em đã thực hiện đề tài nghiên cứu khoa học sinh

"Pháp luật về giải quyết tranh chấp
tại Việt Nam hiện nay"

Cùng với các thành viên: TRẦN LÊ HUYỀN

.....LÊ HOÀNG CHUẨN

Do thầy/cô: ...Hoàng Thanh Giang... thuộc

và đạt mức điểm: 8,60