

THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỊA PHƯƠNG QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG

● NGUYỄN THỊ HOÀNG YẾN

TÓM TẮT:

Mục đích của việc thiết lập các biện pháp bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương là nhằm phòng tránh rủi ro, bảo toàn nguồn vốn ngân sách được Nhà nước giao trong hoạt động cho vay đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng thiết yếu của địa phương. Hai trong số các biện pháp bảo đảm tiền vay phổ biến được sử dụng là thế chấp tài sản của chủ đầu tư dự án và thế chấp bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay. Tuy nhiên, do các vướng mắc hiện tại của Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, dẫn đến việc thực hiện hoạt động bảo đảm tiền vay bằng 2 biện pháp này của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương gặp khó khăn.

Bài viết dựa trên quan sát thực tiễn từ quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương đối chiếu với quy định hiện hành của các văn bản luật có liên quan để nhằm chỉ rõ các vướng mắc và đề xuất hướng hoàn thiện quy định pháp luật về vấn đề này.

Từ khóa: bảo đảm tiền vay, quỹ đầu tư phát triển địa phương, tỉnh Bình Dương.

1. Đặt vấn đề

Quỹ Đầu tư phát triển địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương thành lập, hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn; thực hiện chức năng cho vay và đầu tư tại địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với quỹ. Quỹ Đầu tư phát triển địa phương có tư cách pháp nhân, có vốn điều lệ, có

con dấu, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các Ngân hàng Thương mại hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật¹.

Trong số các lĩnh vực hoạt động của mình, Quỹ Đầu tư phát triển có thẩm quyền cho vay đầu tư với các đối tượng cho vay là các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng có phương án thu hồi vốn trực tiếp thuộc các chương trình, mục tiêu theo chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, bao gồm: các

dự án về giao thông, cấp nước; nhà ở khu đô thị, khu dân cư; di chuyển sắp xếp lại các cơ sở sản xuất; xử lý rác thải của các đô thị; Các dự án quan trọng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Để đảm bảo khoản vay, Quỹ Đầu tư phát triển các địa phương được sử dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật. Các biện pháp bảo đảm tiền vay được áp dụng đối với Quỹ Đầu tư phát triển phải tuân thủ các quy định chung của Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các văn bản khác có liên quan. Qua rà soát của tác giả thông qua quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương của tỉnh Bình Dương cho thấy, các biện pháp bảo đảm tiền vay được ghi nhận trong quy chế cho vay bao gồm: cầm cố, thế chấp tài sản của khách hàng; cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ nguồn vốn vay của khách hàng; cầm cố, thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba; bảo lãnh của bên thứ ba; cho vay không có tài sản bảo đảm, cho vay tín chấp; các biện pháp bảo đảm khác theo quy định pháp luật². Trong số đó, thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản hình thành từ nguồn vốn vay là hai biện pháp bảo đảm được sử dụng phổ biến và thường xuyên nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của khách hàng.

Tuy nhiên, hiện nay, vấn đề về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế; thế chấp tài sản hình thành từ nguồn vốn vay tại Quỹ Đầu tư phát triển đang gặp vướng mắc do mâu thuẫn giữa Luật Đất đai năm 2013, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Luật Nhà ở năm 2014 về quyền thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế tại Quỹ Đầu tư phát triển và thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là dự án nhà ở xã hội. Bài viết dưới đây sẽ phân tích, làm rõ vướng mắc và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là dự án nhà ở xã hội (NOXH) của tổ chức kinh tế tại Quỹ Đầu tư phát triển địa phương thông qua việc đối chiếu với thực tiễn trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương.

2. Khung pháp lý về biện pháp bảo đảm tiền vay tại Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương

Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Bình Dương Development Investment Fund - sau đây gọi tắt là BDIF) được thành lập theo Quyết định số 63/1999/QĐ-UBND ngày 04/05/1999 của UBND tỉnh Bình Dương nhằm mục đích tiếp nhận vốn ngân sách, huy động vốn trung và dài hạn từ các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước để cho vay, đầu tư vào dự án, doanh nghiệp phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Dương³.

Thực hiện hoạt động cho vay, BDIF đã ban hành Quyết định số 189/QĐ- HDQLĐTPT ngày 14/06/2018 về quy chế cho vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (gọi tắt là Quyết định số 189/QĐ- HDQLĐTPT), trong đó quy định rõ chủ thể được vay vốn tại Quỹ phải là pháp nhân⁴. Đối tượng cho vay là các phương án, dự án đầu tư có khả năng thu hồi vốn trực tiếp thuộc danh mục các lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội ưu tiên phát triển của tỉnh đã được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận và ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành hàng năm hoặc theo từng thời kỳ⁵.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vốn vay của khách hàng, BDIF đã quy định về các biện pháp bảo đảm tiền vay cụ thể tại Điều 17. Quy chế vay của BDIF khẳng định: việc thỏa thuận về biện pháp bảo đảm tiền vay của Quỹ với khách hàng phù hợp với quy định pháp luật về biện pháp bảo đảm và pháp luật có liên quan. Như vậy, trong hoạt động cho vay và bảo đảm tiền vay, BDIF cũng phải tuân thủ các quy định của các văn bản luật có liên quan như Bộ luật Dân sự năm 2015 (điều chỉnh chung về các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ dân sự), kết hợp với các văn bản luật chuyên ngành trong từng đối tượng tài sản đảm bảo cụ thể như Luật Đất đai 2013 (điều chỉnh đối với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất), Luật Nhà ở 2014 (điều chỉnh đối với tài sản đảm bảo là dự án nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai); Luật Các tổ chức tín dụng 2010 và các văn bản hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về bảo đảm tiền vay (dùng để tham khảo khi xây dựng quy chế cho vay và bảo đảm tiền vay của Quỹ)⁶.

3. Thực trạng vướng mắc trong quy định về thế chấp quyền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án và thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là dự án nhà ở xã hội tại Quỹ Đầu tư phát triển địa phương tỉnh Bình Dương và kiến nghị hoàn thiện pháp luật

3.1. Vướng mắc trong quy định về thế chấp quyền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án tại BDIF

Điều 17 của Quyết định số 189/QĐ-ĐHQĐ-TPT có quy định các biện pháp bảo đảm tiền vay tại Quỹ. Trong đó có biện pháp thế chấp tài sản của bên vay hoặc bên thứ ba nhằm bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ. Thực tiễn cho thấy, đối với bên vay là tổ chức kinh tế vay vốn (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư) để thực hiện dự án đầu tư thì hiện nay khi dùng biện pháp thế chấp, chủ đầu tư không thể dùng chính quyền sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê đất để thế chấp tại BDIF.

Về quyền thế chấp của chủ đầu tư là tổ chức kinh tế đối với quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, Luật Đất đai năm 2013 quy định 2 trường hợp:

- *Trường hợp 1:* 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 có quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam⁷.

- *Trường hợp 2:* Tổ chức kinh tế được quyền thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam⁸.

Như vậy, hướng dẫn hiện hành của Luật Đất đai năm 2013 chỉ cho phép tổ chức kinh tế được quyền thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, đối chiếu với Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, trong định nghĩa về tổ chức tín dụng có nêu: “Tổ chức tín dụng là doanh nghiệp thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động ngân hàng. Tổ chức tín dụng bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân”⁹. Do đó, Quỹ Đầu tư phát triển địa phương không phải là tổ chức tín dụng thì không được phép nhận thế chấp quyền sử dụng đất của chủ đầu tư là tổ chức kinh tế.

Bất cập này đã dẫn đến hệ quả là các tổ chức kinh tế đang triển khai dự án đầu tư không thể dùng chính quyền sử dụng đất được nhà nước giao, cho thuê để thế chấp vay vốn tại Quỹ Đầu tư phát triển. Tổ chức kinh tế phải dùng quyền sử dụng đất của cá nhân để bảo đảm cho vốn vay. Việc dùng giá trị quyền sử dụng đất của cá nhân để bảo đảm cho vốn vay sẽ dẫn đến các hệ quả bất lợi:

- *Thứ nhất* là giá trị khoản giải ngân của Quỹ Đầu tư phát triển đối với hồ sơ vay vốn của chủ đầu tư sẽ thấp, bởi giá trị quyền sử dụng đất của cá nhân thông thường sẽ thấp hơn nhiều so với khoản vay mà tổ chức kinh tế đang có nhu cầu.

Mặc dù Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “Giá trị tài sản đảm bảo có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm”¹⁰. Tuy nhiên, nguyên tắc vận hành của BDIF phải tuân thủ theo nguyên tắc vận hành chung của Quỹ Đầu tư phát triển là tránh rủi ro trong hoạt động cho vay và bảo toàn nguồn vốn. Do đó, trong thẩm định hồ sơ vay vốn của Quỹ Đầu tư phát triển, mặc dù việc bảo đảm tiền vay là không bắt buộc, Quỹ Đầu tư phát triển có thể thỏa thuận với khách hàng nhưng trên thực tế để tránh rủi ro Quỹ Đầu tư phát triển đều đặt ra vấn đề về tài sản bảo đảm khi thực hiện hợp đồng vay vốn. Và đương nhiên, giá trị của khoản vay được giải ngân cho tổ chức kinh tế hoàn toàn phụ thuộc vào giá trị tài sản đảm bảo.

- *Thứ hai* là làm hạn chế quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức kinh tế và tạo ra sự bất bình đẳng giữa tổ chức kinh tế và các cá nhân, tổ chức trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Cụ thể, Điểm g Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 cho phép hộ gia đình, cá nhân được quyền thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân. Trong khi đó, Luật Đất đai năm 2013 lại hạn chế quyền thế chấp của tổ chức kinh tế khi chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng. Điểm hạn chế này vô hình chung gây cản trở không cần thiết đối với các tổ chức kinh tế trong việc mượn vay vốn để phục vụ hoạt động đầu tư kinh doanh.

Thiết nghĩ, Luật Đất đai cho phép chủ thể là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được quyền thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn không chỉ tại tổ chức tín dụng, mà còn tại các tổ chức kinh tế và cá nhân, cũng nên áp dụng quy định tương tự đối với chủ thể sử dụng đất là các tổ chức kinh tế. Tác giả đề xuất sửa đổi Điểm d Khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 theo hướng: 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 được quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tổ chức kinh tế khác và cá nhân.

Việc sửa đổi này là cần thiết nhằm tạo ra sự bình đẳng giữa các chủ thể về năng lực pháp luật dân sự khi tham gia vào các quan hệ pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc mở rộng quyền của tổ chức kinh tế trong thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức kinh tế khác (bao gồm Quỹ Đầu tư phát triển địa phương) là việc làm cần thiết để giúp Quỹ Đầu tư phát triển địa phương thuận lợi hơn trong việc xét duyệt giải ngân đối với hồ sơ vay vốn.

3.2. Vương mắc trong việc thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là dự án NOXH giữa quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và quy chế cho vay của BDIF

Đầu tư xây dựng dự án NOXH nhằm đảm bảo quyền có chỗ ở cho người có thu nhập thấp là một trong các mục tiêu hàng đầu của nhà làm luật khi tiến hành xây dựng Luật Nhà ở năm 2014. Để hỗ trợ chủ đầu tư dự án NOXH, nhiều chính sách ưu đãi của Nhà nước trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản liên quan được ban hành nhằm giúp chủ đầu tư mạnh dạn đổ vốn vào phân khúc NOXH. Đặc biệt quan trọng trong số các ưu đãi là ưu đãi về nguồn vốn vay dành cho chủ đầu tư dự án NOXH. Trên tinh thần đó, BDIF cũng dành sự quan tâm đặc biệt trong việc giải ngân vốn vay đối với chủ đầu tư dự án NOXH trên địa bàn tỉnh.

Tuy nhiên, trong quy chế cho vay hiện hành của BDIF (ban hành kèm theo Quyết định số 189/QĐ-HĐQLĐTPT) vẫn còn có nội dung không

phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2014 về việc thế chấp dự án NOXH của chủ đầu tư để bảo đảm nghĩa vụ.

Cụ thể, Khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014 cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở được quyền thế chấp dự án nhà ở hoặc nhà ở xây dựng trong dự án để vay vốn tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên mua, bên thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý.

Trong quy chế cho vay của BDIF, cho phép chủ đầu tư được quyền thế chấp dự án đầu tư NOXH (thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay) để bảo đảm khoản vay¹¹. Mặt khác, cũng trong quy định này, quy chế của Quỹ quy định: trong thời gian chưa trả hết nợ, chủ đầu tư không được chuyển nhượng, bán hoặc thế chấp, cầm cố tài sản hình thành từ vốn vay để vay vốn nơi khác¹².

Như vậy, qua so sánh quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và quy chế cho vay của BDIF cho thấy các điểm không phù hợp như sau:

- Thứ nhất: Luật Nhà ở năm 2014 chỉ cho phép thế chấp dự án nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Điều này đồng nghĩa với việc thế chấp dự án nhà ở tại Quỹ Đầu tư phát triển là đi ngược lại với góc độ quy định của Luật Nhà ở.

Tuy nhiên, tác giả băn khoăn đối với quy định của Luật Nhà ở 2014 về việc chỉ cho phép dự án nhà ở chỉ được thế chấp tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Thiết nghĩ, dự án NOXH là tài sản hình thành từ nguồn vốn vay của chủ đầu tư. Việc dùng dự án NOXH để thế chấp tại Quỹ Đầu tư phát triển địa phương vốn dĩ đã là thực tiễn tồn tại từ lâu trong hoạt động bảo đảm tiền vay của các Quỹ Đầu tư phát triển. Bởi lẽ, các quy định điều chỉnh về tài sản bảo đảm đều cho phép dùng tài sản hình thành từ vốn vay (tài sản hình thành trong tương lai) để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ. Do đó, việc Luật Nhà ở năm 2014 chưa ghi nhận quyền thế chấp dự án NOXH tại

Quý nên được coi là một thiếu sót cần bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tiễn của hoạt động bảo đảm tiền vay¹³.

Vì vậy, tác giả đề xuất sửa đổi Khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014 theo hướng: Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và các tổ chức kinh tế khác để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó.

- *Thứ hai:* Luật Nhà ở năm 2014 quy định trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án nhà ở thì trước khi mở bán phải tiến hành giải chấp nhà ở hoặc có thể lập biên bản thỏa thuận 03 bên: bên thế chấp - bên nhận thế chấp - bên mua về việc chấp nhận mua nhà ở mà không giải chấp. Tuy nhiên, trong quy chế của BDIF lại không cho phép bán nhà ở khi chủ đầu tư chưa thanh toán hết nghĩa vụ với BDIF.

Tác giả thiết nghĩ, xuất phát từ nguyên tắc bảo toàn vốn của BDIF nên việc quy định hạn chế chuyển nhượng, mua bán đối với dự án nhà ở đang thế chấp của BDIF là quy định nội bộ đặc thù. Tuy nhiên, quy chế cho vay nội bộ của BDIF cũng phải phù hợp với quy định chung của các văn bản luật về bảo đảm tiền vay. Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP về bảo đảm tiền vay quy

định: “Tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, Quý Đầu tư phát triển địa phương xem xét, sử dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay”. Khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015: “Bên thế chấp được quyền bán tài sản thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật”. Đối với dự án NOXH, đối tượng mua nhà ở trong trường hợp này là người có thu nhập thấp và cũng thường có nhu cầu thế chấp chính nhà ở này để vay vốn cho mục đích mua chính nhà ở đó. Nếu trường hợp quy chế của BDIF buộc chủ đầu tư phải trả hết nợ (toàn bộ khoản nợ) mới được bán nhà ở mà không cho giải chấp từng phần của dự án thì vô hình chung sẽ bế tắc trong việc chào bán dự án nhà ở này cho đối tượng có nhu cầu.

4. Kết luận

Để phát huy hơn nữa vai trò của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương trong hoạt động cho vay đối với dự án đầu tư, rất cần sự điều chỉnh dung hòa giữa các văn bản luật trong việc điều chỉnh lại các biện pháp bảo đảm tiền vay. Có như vậy, hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư mới thật sự phát huy vai trò trợ lực nguồn vốn cho các dự án trọng điểm nhằm phát triển cơ sở hạ tầng ở địa phương, phục vụ các mục tiêu chung trong phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Khoản 1, 2 Điều 3 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương.

²Khoản 1 Điều 17 Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Ban hành kèm theo Quyết định số 189/QĐ-HĐQLĐTPT ngày 14/6/2018).

³Khoản 1 Điều 2 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Ban hành kèm theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương).

⁴Khoản 1 Điều 4 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Ban hành kèm theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương).

⁵Điều 5 Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (ban hành kèm theo Quyết định số 189/QĐ-HĐQLĐTPT)

⁶Quỹ Đầu tư phát triển địa phương không chịu sự điều chỉnh của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Tuy nhiên, trong thực tiễn xây dựng quy chế cho vay của các Quỹ Đầu tư phát triển, các

Quỹ đầu tư phát triển có thể tham khảo văn bản của ngân hàng nhà nước trong hoạt động cho vay và bảo đảm tiền vay.

⁷Điểm d Khoản 2 Điều 174 của Luật Đất đai năm 2013

⁸Điểm b Khoản 1 Điều 175 của Luật Đất đai 2013

⁹Khoản 1 Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017)

¹⁰Khoản 4 Điều 295 Bộ luật Dân sự năm 2015

¹¹Điểm b Khoản 1 Điều 17 Quy chế cho vay của BIDF (ban hành kèm theo Quyết định số 189/QĐ-HĐQLĐTPT)

¹²Khoản 2 Điều 17 Quy chế cho vay của BIDF (ban hành kèm theo Quyết định số 189/QĐ-HĐQLĐTPT)

¹³Qua khảo sát trong Quy chế cho vay của các Quỹ Đầu tư phát triển địa phương một số tỉnh thành khác như Đồng Nai, Tây Ninh, Cà Mau... đều có ghi nhận về biện pháp bảo đảm tiền vay là tài sản hình thành từ nguồn vốn vay (bao gồm dự án NOXH là tài sản hình thành trong tương lai). Ví dụ: Khoản 2 Điều 4 Quy chế bảo đảm tiền vay vốn tín dụng của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (Ban hành kèm theo Quyết định số 32/QĐ-HĐQL ngày 20/10/2017 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai); Điểm a Khoản 1 Điều 11 Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh (Ban hành kèm theo Quyết định số 700/QĐ-HĐQL ngày 15/03/2018 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh); Khoản 2 Điều 8 Quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau (ban hành kèm theo Quyết định số 02/QĐ-HĐQL ngày 07/02/2013 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau).

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015). *Luật số: 91/2015/QH13: Bộ luật Dân sự*, ban hành ngày 24/11/2015.
2. Quốc hội (2010). *Luật số: 47/2010/QH12: Luật Các tổ chức tín dụng*, ban hành ngày 16/06/2010.
2. Quốc hội (2017). *Luật số: 17/2017/QH14: Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng*, ban hành ngày 20/11/2010.
3. Quốc hội (2013). *Luật số: 45/2013/QH13: Luật Đất đai*, ban hành ngày 29/11/2013.
4. Quốc hội (2014). *Luật số: 65/2014/QH13: Luật Nhà ở*, ban hành ngày 25/11/2014.
5. Chính phủ (2007). *Nghị định số 138/2007/NĐ-CP ngày 28/08/2007 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương (hết hiệu lực thi hành)*.
6. Chính phủ (2013). *Nghị định số 37/2013/NĐ-CP ngày 22/04/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 138/2007/NĐ-CP ngày 28/08/2007 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương (hết hiệu lực thi hành)*.
7. Chính phủ (2020). *Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương (có hiệu lực thi hành từ ngày 05/02/2021)*.
8. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2016). *Thông tư số 39/2016/TT-NHNNVN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng*.
9. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (2014). *Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 30/06/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành điều chỉnh Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương*.
10. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (2018). *Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Ban hành kèm theo Quyết định số 189/QĐ-HĐQLĐTPT ngày 14/06/2018 của Hội đồng quản lý Quỹ đầu tư phát triển Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)*.

Ngày nhận bài: 8/2/2021

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 18/2/2021

Ngày chấp nhận đăng bài: 28/2/2021

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ HOÀNG YẾN

Khoa Khoa học quản lý, Trường Đại học Thủ Dầu Một

**THE PRACTICES OF IMPLEMENTING LOAN GUARANTEE
REGULATIONS IN LOCAL DEVELOPMENT INVESTMENT
FUND: CASE STUDY OF BINH DUONG PROVINCE'S
DEVELOPMEN INVESTMENT FUND**

● **Master. NGUYEN THI HOANG YEN**

Faculty of Scientific Management

Thu Dau Mot University

ABSTRACT:

The purpose of security measures for loans which are granted by local development investment funds in Vietnam is to avoid risks and preserve the state budget allocated for financing local essential infrastructure development projects. Due to existing shortcomings of Vietnam's Law on Land 2013 and Law on Housing 2014, local development investment funds find it is difficult to use investors' properties as the collateral for their loans.

This paper presents shortcomings in the lending activities of Binh Duong Province's Development Investment Fund by analyzing the fund's loan management regulations. Based on the paper's findings, some recommendations are proposed to strengthen the effectiveness of regulations.

Keywords: loan guarantee, local development investment fund, Binh Duong Province.