

THỰC TIỄN THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT BẢO ĐẢM CHO CÁC KHOẢN VAY TỪ CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

● NGÔ THỊ KIM ANH

TÓM TẮT:

Thế chấp quyền sử dụng đất (TCQSDĐ) là một trong những quyền quan trọng của người sử dụng đất. Các quy định về thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất là những chuẩn mực pháp lý cụ thể của Nhà nước, cũng như trách nhiệm pháp lý mà các chủ thể khi thiết lập quan hệ thế chấp tài sản phải tuân theo. Trên thực tế, việc thực hiện TCQSDĐ bảo đảm cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (NHTM) còn gặp một vài tồn tại.

Từ khóa: thực tiễn, thế chấp, thẩm định tài sản, quyền sử dụng đất, ngân hàng thương mại.

1. Đặt vấn đề

Các quy định về TCQSDĐ 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. Nhờ những quy định kịp thời, tương đối cụ thể về TCQSDĐ, việc thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở nước ta đã đạt được những kết quả quan trọng. 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. Tuy nhiên, thực tiễn 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. Trong phạm vi bài viết này, tác giả xin phân tích một vài tồn tại trong thực tiễn thực hiện TCQSDĐ bảo đảm cho các khoản vay nhìn từ

thực tiễn cho vay có sử dụng biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất của các NHTM.

2. Về việc thẩm định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất làm cơ sở cho việc ký kết hợp đồng TCQSDĐ

Thẩm định tài sản thế chấp (TSTC) là quyền sử dụng đất đảm bảo cho mục đích thế chấp tại ngân hàng trước khi cấp hạn mức tín dụng có ý nghĩa vô cùng quan trọng, là cơ sở để ngân hàng quyết định chấp nhận cho khoản vay và hạn chế được rủi ro, nợ xấu tín dụng trước khi cho vay. Mục đích thẩm định TSTC là quyền sử dụng đất nhằm xác định được giá trị thị trường tại thời điểm vay vốn của tài sản thẩm định, xác định pháp lý tài sản: Diện tích, hình dạng thửa đất (Sổ đỏ, Sổ hồng) có đúng với thực tế không; ai có quyền sử dụng... giúp khách hàng và ngân hàng nhìn nhận đúng hơn về giá trị TSTC là quyền sử dụng đất. Có thể thấy, việc thẩm định không chính xác giá trị TSTC cho một khoản vay là hành vi có

nguy cơ gây ra thiệt hại lớn cho phía ngân hàng khi tài sản bảo đảm được thẩm định không đúng với thực tế của nó. Nhưng trên thực tế, một số cán bộ Ngân hàng vẫn tiến hành thẩm định tài sản TCQSDĐ không đúng với thực tế của nó dẫn tới những hệ lụy không nhỏ. Đơn cử như vụ việc [7]:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012: Tài sản dùng để đảm bảo là đất và tài sản trên đất. Quyền sử dụng 767m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc về bà Trần Thị Nhân. Tuy nhiên, tài sản trên đất (trạm cân, nhà xưởng, kho, lò sấy, bể,...) thuộc sở hữu của vợ chồng bà Trần Thị Lưu, ông Trần Xuân Hường. Trước khi xác lập giao dịch này, phía Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La không thẩm định kỹ, dẫn đến xác định TSTC là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Thị Nhân và ông Tạ Minh Tuấn là không đúng thực tế.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Nhân, diện tích đất là 767m², nhưng thực tế lại là 1.063m² (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2017 của Tòa án). Quan điểm của đại diện Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng có thẩm định TSTC, nhưng lại không đo đạc diện tích đất thực tế, tài sản trên đất được Ngân hàng xác định đương nhiên là của bà Nhân, mà không thẩm định cụ thể xem ai là chủ sở hữu, ai là người đang quản lý và sử dụng. Sự việc này thể hiện sự thiếu trách nhiệm trong việc thẩm định TSTC làm cơ sở cho việc ký kết hợp đồng nêu trên.

Bên cạnh đó, Hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La cung cấp tài liệu xác định Hợp đồng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, nhưng không xuất trình được bản gốc.

3. Về việc áp dụng nguyên tắc xử lý TSTC quyền sử dụng đất

Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm được quy định tại Điều 58 Nghị định số 163/NĐ-CP (nay là

Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ), cụ thể như sau:

- Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định tại Nghị định này.

- Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thỏa thuận khác.

Người xử lý tài sản căn cứ nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm để tiến hành xử lý tài sản bảo đảm mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của bên bảo đảm.

- Việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận bảo đảm.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở thì tổ chức, cá nhân mua tài sản bảo đảm hoặc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm phải thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì chỉ được hưởng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở.

Tuy nhiên, nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm theo Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ (nay là Nghị định số

21/2021/NĐ-CP hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ) quy định về giao dịch bảo đảm chưa được các ngân hàng thực hiện đúng theo nguyên tắc trên.

Cụ thể trong nhiều trường hợp, việc ngân hàng tự bán tài sản bảo đảm để thu nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp có thể tiết kiệm được thời gian và chi phí. Hơn nữa, một số trường hợp không còn tồn tại nữa hoặc không hợp tác với ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm vì cho rằng, ngân hàng đã được ủy quyền và được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản. Nhưng trong quá trình thực hiện, việc xử lý tài sản bảo đảm không được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định tại Nghị định này như trong trường hợp nêu trên.

Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La và bà Trần Thị Lưu, ông Bùi Xuân Hường, bà Trần Thị Nhân, ông Tạ Minh Tuấn đã TCQSDĐ mang tên hộ gia đình bà Trần Thị Nhân cho Ngân hàng BIDV chi nhánh tỉnh Sơn La. Đến thời hạn thanh toán, do bên nhận tín dụng là ông bà Lưu Hường không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đúng hạn theo thỏa thuận của các bên, Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La thực hiện việc xử lý TSTC là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thủ tục xử lý chưa đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

Theo hồ sơ tín dụng, bà Lưu là một trong các bên tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 và trên thực tế là chủ sở hữu tài sản trên đất, đang trực tiếp quản lý và sử dụng, khai thác TSTC mang tên hộ bà Trần Thị Nhân. Khi ông bà Lưu, bà Hường không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán đúng hạn theo thỏa thuận, phía Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La cho rằng vì bà Lưu không có thiện chí trả nợ nên khi xử lý TSTC, Ngân hàng chỉ thông báo cho Bà Nhân và không thông báo cho bà Lưu. Như vậy là không

thỏa đáng, không khách quan, công khai, minh bạch, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Bên cạnh đó, trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, ngoài hạn chế về tư cách bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm nêu trên, ngân hàng còn gặp những khó khăn, vướng mắc sau:

- Làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho người mua. Căn cứ thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp (có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm), ngân hàng được quyền tự chọn phương thức xử lý TSTC để thu nợ: bên bảo đảm tự bán tài sản bảo đảm, bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm phối hợp bán tài sản bảo đảm, bán đấu giá tài sản bảo đảm, bên cho vay nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho nghĩa vụ được bảo đảm, bên nhận bảo đảm tổ chức bán công khai trên thị trường mà không phải qua thủ tục đấu giá, phương thức khác do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Tùy từng trường hợp cụ thể, ngân hàng có thể xử lý tài sản bảo đảm theo một trong các phương thức nêu trên.

Trên thực tế, cơ quan công chứng yêu cầu ngân hàng ký hợp đồng với tư cách là bên bán tài sản bảo đảm phải có văn bản ủy quyền hợp pháp của chủ sở hữu tài sản và cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản không chấp nhận ngân hàng xuất hóa đơn giá trị gia tăng vì tài sản chưa thuộc sở hữu của ngân hàng. Về vấn đề này, ngân hàng đã nhiều lần bày tỏ quan điểm với cơ quan công chứng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản rằng, nội dung ủy quyền đã được quy định rõ trong hợp đồng thế chấp nên ngân hàng (với tư cách là người xử lý tài sản bảo đảm) có quyền căn cứ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm để tiến hành xử lý tài sản bảo đảm mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của bên bảo đảm.

Hơn nữa, việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận bảo đảm và được quy định trong Bộ luật Dân sự, Luật các Tổ chức tín dụng, các văn bản hướng dẫn Bộ luật Dân sự, giấy phép thành lập và

hoạt động của ngân hàng, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Đây cũng là một trong các nguyên nhân dẫn đến tài sản bảo đảm tồn đọng nhiều, không xử lý được, có giá trị lớn và nợ xấu chưa giảm nhanh, nhất là trong điều kiện bên bảo đảm không hợp tác, phối hợp với ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm, trả nợ.

4. Việc xác định chủ thể là bên thế chấp được quyền xác lập quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại chưa chính xác

Chủ thể trong quan hệ TCQSĐĐ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khi vay vốn tại các NHTM được quy định trong các văn bản pháp luật, như: Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Bộ luật Dân sự về biện pháp bảo đảm bao gồm: chủ thể nhận thế chấp và chủ thể thế chấp. Nếu như bên nhận thế chấp là các NHTM thì bên thế chấp có thể là cá nhân, hộ gia đình, pháp nhân. Bản chất của TCQSĐĐ là giao dịch dân sự. Do vậy, điều kiện để giao dịch TCQSĐĐ có hiệu lực thì bên thế chấp khi tham gia quan hệ TCQSĐĐ phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ đối với cá nhân và năng lực pháp luật dân sự đối với pháp nhân theo quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bên cạnh đó, đối với từng chủ thể khác nhau, pháp luật có những quy định khác biệt, cụ thể về điều kiện mà chỉ khi đáp ứng được những điều kiện đó thì bên thế chấp mới được tham gia quan hệ TCQSĐĐ. Luật Đất đai năm 2013 quy định rất rõ ràng về các trường hợp được TCQSĐĐ. Tuy nhiên trong thực tế, khi xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cho các khoản vay thì các NHTM còn xác định chưa chính xác chủ thể thế chấp nên trong nhiều trường hợp khi có tranh chấp xảy ra, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cho các khoản vay tại NHTM bị Tòa án tuyên là vô hiệu như hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau:

Ông H và bà T có vay vốn tại Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P theo các hoạt động tín dụng (HĐTĐ) sau: HĐTĐ ngày 19/9/2018: Số tiền vay 700.000.000 đồng; HĐTĐ ngày

19/9/2018: Số tiền vay 50.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ông H, bà T và Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P đã ký HĐTC quyền sử dụng đất số 0132/2018/PGDP ngày 19/9/2018, bao gồm quyền sử dụng đất là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 14.440m², loại đất 2L, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: V 520896, số vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ2002 ngày 31/10/2002 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay đối với ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu ông H và bà T trả nợ vay cho ngân hàng theo 2 HĐTĐ với số tiền tạm tính đến ngày 20/5/2019 là 745.164.933 đồng. Trong trường hợp ông H và bà T không trả hết nợ vay cho ngân hàng thì yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản mà ông H và bà T đã thế chấp cho ngân hàng.

Tuy nhiên, trên thực tế quyền sử dụng đất được ông H và bà T mang đi thế chấp là của ông NLQ2, do ông này đã nhờ ông H đứng tên để vay giúp tiền ngân hàng 150.000.000 đồng qua hợp đồng chuyển nhượng vào 17/9/2018 do ông đã tự mình vay ở một ngân hàng khác số tiền 100.000.000 đồng. Và hiện tại thì ông NLQ2 đang cho ông NLQ thuê mảnh đất này với giá 2.800.000 đồng/công tằm 3m. Việc ông H và bà T tự ý thế chấp và vay 700.000.000 đồng, mất khả năng thanh toán dẫn đến việc ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản ông NLQ2 không hề biết.

Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về HĐTĐ. Buộc ông H và bà T phải cùng có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng V số tiền nợ vay. Tuy nhiên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0132/2018/PGDP ngày 19/9/2018 nêu trên bị tuyên là vô hiệu toàn bộ do chủ thể thế chấp không đúng chủ thể.

5. Thế chấp quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình còn tồn tại

Tại khoản 29 Điều 3 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 đã ghi nhận: “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; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Tài sản chung chính của hộ gia đình được pháp luật quy định cụ thể tại Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015, đó là khối tài sản do các thành viên của cả hộ tạo lập nên trong quá trình tiến hành các hoạt động kinh tế chung và các tài sản mặc dù thuộc sở hữu cá nhân nhưng có thỏa thuận góp vào khối tài sản chung, hoặc các tài sản được sử dụng vào mục đích hoạt động kinh tế chung. Tài sản chung này bao gồm: quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất (gồm cả đất ở và đất canh tác), rừng, rừng trồng của hộ khi được Nhà nước giao đất canh tác, trồng rừng cho hộ và các tài sản chung được tạo thành. Việc xác định tài sản chung, các hoạt động kinh tế chung của hộ gia đình có ý nghĩa rất quan trọng trong việc xác định trách nhiệm của hộ gia đình khi tham gia các quan hệ pháp luật dân sự, đặc biệt là quan hệ tín dụng với ngân hàng. Tuy nhiên, trong thực tế, việc xác lập hợp đồng quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay tại các NHTM vẫn có những vi phạm xảy ra. Cụ thể:

Ngân hàng - Chi nhánh Sông Nhuệ và ông La Văn Sỹ, bà Nguyễn Thị An ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 31E/2011/HĐTC ký ngày 07/01/2011 với nội dung: ông La Văn Sỹ, bà Nguyễn Thị An thế chấp Quyền sử dụng đất diện 79m² và nhà xây 2 tầng với tổng diện tích là 158m² tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa số 534, tờ bản đồ số 06) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T417661, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0900/QSDĐ/1516/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30/9/2004 đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị An để đảm bảo cho mọi nghĩa vụ của Công ty L đối với Ngân hàng. Hợp đồng được UBND xã H chứng thực và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12/01/2011.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: nguồn gốc thửa số 534, tờ bản đồ số 06 diện tích là 158m² tại thôn Bình Xá, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội là do bà Nguyễn

Thị An và ông La Văn Sỹ mua của ông Phùng Văn Bảy bà Nguyễn Thị Tài, sau khi mua bà An và ông Sỹ xây thành nhà như hiện nay. Ngày 30/9/2004 UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T417661 đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị An, do vậy xác định nhà đất nêu trên là tài sản chung của bà An và ông Sỹ. Điều 31, khoản 2 Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình quy định: “Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để đảm bảo nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng”. Căn cứ kết luận Giám định số 111/C09-P5 ngày 24/6/2020 thể hiện: chữ ký của bà Nguyễn Thị An trong Hợp đồng thế chấp trên không phải là chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị An. Điều đó thể hiện bà Nguyễn Thị An không thể chấp tài sản của mình cho ngân hàng, vì vậy Hợp đồng thế chấp nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp Công ty L vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền xử lý TSTC là nhà đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị An là có căn cứ. [8]

6. Một số giải pháp khắc phục

Để khắc phục những tồn tại trên, tác giả đề xuất một số giải pháp khắc phục như sau:

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

Thường xuyên theo định kỳ hoặc đột xuất tiến hành kiểm tra, kiểm soát nội bộ để phát hiện kịp thời các sai phạm và dấu hiệu vi phạm liên quan đến HĐTD nói chung và nhận thế chấp, xử lý TSTC nói riêng. Việc kiểm tra, kiểm soát rủi ro liên quan đến tài sản bảo đảm cần được thực hiện trên 2 khía cạnh.

Một là, kiểm soát danh mục TSTC theo tổng thể, đồng thời phân tích để biết được cơ cấu việc tài sản bảo đảm được tập trung, những rủi ro gặp phải đối với từng loại tài sản, TSTC được bảo đảm định kỳ, kịp thời xây dựng các biện pháp để phòng tránh nhằm giảm thiểu tác động đối với giá trị danh mục TSTC do sự thay đổi bất lợi của môi trường (pháp

luật, kinh tế, công nghệ, xã hội,...). Bản thân các NHTM phải tự xây dựng hệ thống chấm điểm về TSTC, thường xuyên kiểm tra để duy trì và thực hiện toàn diện, thực hiện độc lập để đảm bảo mức chính xác của việc chấm điểm. Nội dung rà soát bao gồm: tiêu chí thiết kế, hạng mục rủi ro, mô hình phát triển.

Hai là, kiểm soát TSTC đối với từng khoản vay cụ thể cần thực hiện để kịp thời phát hiện sai phạm để có giải pháp cụ thể khắc phục. Bên cạnh đó, cần thường xuyên kiểm tra, đối chiếu khoản mục TSTC được ghi nhận trên tài khoản ngoại bảng với hợp đồng bảo đảm, tình trạng lưu giữ hồ sơ liên quan đến TSTC hoặc thực hiện tái định giá TSTC theo định kỳ, tốt nhất là khoảng thời gian 3 tháng/lần hoặc tối thiểu 6 tháng/lần. Đối với tài sản bảo đảm là kho hàng, hàng hóa đang luân chuyển, cần kiểm tra thường xuyên biện pháp, quy trình quản lý TSTC, đảm bảo an toàn, không thất thoát.

Việc giám sát hành vi của cán bộ tín dụng và lãnh đạo NHTM cũng là biện pháp hữu hiệu để giảm thiểu rủi ro. Do đó, cần phát hiện và ngăn chặn sớm các hành vi cán bộ tín dụng móc ngoặc với khách hàng [9, tr459].

Do vậy, việc tổ chức lại hệ thống kiểm tra quá trình kiểm soát nội bộ mang tính độc lập với các chi nhánh ngân hàng sẽ đảm bảo tính khách quan, hiệu quả trong việc phát hiện vi phạm đối với hoạt động cho vay. Có thể xây dựng mô hình này dưới hình thức văn phòng được đặt theo cụm hoặc miền ở tại phạm vi cả nước.

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

Để nâng cao hơn nữa hiệu quả công tác xử lý TSTC tại các NHTM, việc tăng cường quản lý và đào tạo lại nguồn nhân lực là biện pháp quan trọng, lâu dài. Hàng năm, các NHTM cần xây dựng kế

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

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

7. Kết luận

Pháp luật TCQSĐĐ không ngừng được phát triển, hoàn thiện có nhiều ưu điểm, trong đó, các quy định về TSTC là QSĐĐ, quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng TCQSĐĐ, quy định về trình tự, thủ tục, hiệu lực thời hạn TCQSĐĐ, quy định về xử lý TSTC là QSĐĐ nói chung ngày càng rõ ràng, cụ thể, chặt chẽ, thuận lợi hơn, tăng cơ sở pháp lý để ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng TCQSĐĐ. Tuy vậy, việc áp dụng pháp luật TCQSĐĐ vẫn còn nhiều hạn chế trên thực tế. Những kiến nghị, đề xuất của tác giả hy vọng sẽ góp phần khắc phục những hạn chế trên ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015). *Luật số 91/2015/QH13 ngày 12/11/2015, Bộ luật Dân sự.*
2. Quốc hội (2013). *Luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, Luật Đất đai.*
3. Quốc hội (2013). *Luật số 52/2013/QH13 ngày 19/6/2014 Luật Hôn nhân và Gia đình, 2014.*

4. Chính phủ (2006). *Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.*
5. Chính phủ (2012). *Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.*
6. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999). *Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học.* NXB Công an Nhân dân, Hà Nội.
7. Tòa án cấp cao tại Hà Nội (2019). *Bản án phúc thẩm số 86/2019/DS-PT ngày 09/7/2019 về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.*
8. Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội (2021). *Bản án số: 166/2021/KDTM - PT ngày 19,22/10/2021. V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*
9. Lê Thị Thu Thủy (2017). *Pháp luật về các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng ở Việt Nam và một số nước trên thế giới.* NXB Đại học quốc gia Hà Nội.

Ngày nhận bài: 20/2/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 22/3/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/4/2022

Thông tin tác giả:

ThS. NGÔ THỊ KIM ANH

Giảng viên Khoa Quản trị - Kinh tế quốc tế

Trường Đại học Lạc Hồng

THE PRACTICE OF MORTGAGING LAND USE RIGHTS TO SECURE LOANS FROM COMMERCIAL BANKS

● Master. **NGO THI KIM ANH**

1Faculty of Administration and International Economics
Lac Hong University

ABSTRACT:

The mortgage of land use rights is one of the important rights of land users. Regulations on mortgage of property as land use rights are specific legal standards of the state and they govern legal responsibilities of entities when a mortgage relationship is established. In fact, the implementation of mortgage of land use rights to secure loans at commercial banks still encounters some shortcomings.

Keywords: practice, mortgage, property appraisal, land use right, commercial bank.