

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



ĐẶNG THỊ MINH NGỌC

**PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Phạm Hữu Nghị**

Phản biện 1: TS. Đào Mộng Điệp

Phản biện 2: TS. Dương Thị Quỳnh Hoa

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

Vào lúc.....giờ.....ngày tháng năm 2018

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu.....	1
3. Mục đích, nhiệm vụ của luận văn.....	3
3.1. Mục đích của luận văn.....	3
3.2. Nhiệm vụ của luận văn.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn.....	4
4.1. Đối tượng nghiên cứu của luận văn.....	4
4.2. Phạm vi nghiên cứu	4
5. Phương pháp nghiên cứu	4
6. Ý nghĩa của luận văn	5
6.1. Ý nghĩa lý luận	5
6.2. Ý nghĩa thực tiễn	5
7. Kết cấu của Luận văn	5
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG.....	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm của công trình xây dựng và thể chấp công trình xây dựng.....	6
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của công trình xây dựng.....	6
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của thể chấp công trình xây dựng	8
1.1.3. Vai trò của thể chấp công trình xây dựng	9
1.2. Lý luận về pháp luật thể chấp công trình xây dựng	9
1.2.1. Khái niệm và các đặc điểm của pháp luật về thể chấp công trình xây dựng.....	9
1.2.2. Cơ cấu, nội dung của pháp luật thể chấp công trình xây dựng	11
1.3. Quá trình phát triển quy định của pháp luật về thể chấp công trình xây dựng.....	11
TIỂU KẾT CHƯƠNG I.....	12
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HÀNH PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG.....	12
2.1. Thực trạng pháp luật về thể chấp công trình xây dựng.....	12
2.1.1. Quy định về điều kiện để công trình xây dựng là tài sản thể chấp.....	12
2.1.2. Quy định về trình tự thực hiện thể chấp công trình xây dựng	13
2.1.3. Quy định về thủ tục đăng ký thể chấp công trình xây dựng	14
2.1.4. Quy định về xử lý tài sản thể chấp công trình xây dựng	15
2.1.5. Quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp công trình xây dựng.....	16

2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về thế chấp công trình xây dựng.....	17
2.2.1. Thực tiễn thi hành quy định về định giá tài sản thế chấp là công trình xây dựng và vướng mắc.....	17
2.2.2. Thực tiễn thi hành quy định về xử lý tài thế chấp là công trình xây dựng và vướng mắc	19
2.2.3. Thực tiễn thi hành quy định về hậu quả pháp lý của thế chấp công trình xây dựng	19
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....	20

Chương 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG 21

3.1. Định giá tài sản thế chấp là công trình xây dựng.....	21
3.1.1. Giải pháp đối với hoạt động định giá tài sản thế chấp nói chung.	21
3.1.2. Giải pháp đối với căn cứ định giá tài sản thế chấp là công trình xây dựng	21
3.2. Đăng ký giao dịch đảm bảo hợp đồng thế chấp công trình xây dựng	22
3.3. Giám sát, rà soát quá trình ban hành văn bản pháp luật	22
3.4. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng cường kiểm tra, giám sát	22
3.4.1. Kiểm tra sát sao việc thực hiện văn bản pháp luật.....	22
3.4.2. Kiểm tra, giám sát việc xử lý vi phạm	23
3.4.3. Tăng cường xử lý vi phạm hành chính các hành vi vi phạm liên quan đến thế chấp công trình xây dựng	23
3.5. Tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật.....	23
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3.....	24

KẾT LUẬN 25

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, các giao dịch dân sự, thương mại ngày càng được xác lập nhiều, tín dụng ngân hàng là hình thức tín dụng chủ yếu và cũng là điều kiện để đảm bảo cho quá trình sản xuất kinh doanh được diễn ra một cách thường xuyên và liên tục, đồng thời cũng là công cụ huy động và tập trung vốn để thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao đời sống người dân. Với tầm quan trọng đó, cần phải có nhiều biện pháp bảo đảm để hoạt động này phát triển lành mạnh, một trong những biện pháp chính là bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng (TCTD). Trong thực tiễn tại các ngân hàng thương mại (NHTM) đang hoạt động tại Việt Nam, thế chấp tài sản được coi là biện pháp bảo đảm tiền vay phổ biến và hiệu quả. Tài sản thế chấp mà học viên muốn nghiên cứu đó chính là công trình xây dựng (CTXD).

Trong giao dịch bảo đảm, tài sản thế chấp là CTXD hiện nay có sự điều chỉnh bởi những quy định của pháp luật tuy nhiên vẫn còn nằm rải rác ở nhiều văn bản khác nhau. Do vậy, đây là một dạng tài sản bảo đảm cần phải có những cơ chế pháp lý riêng và cụ thể nhằm đảm bảo an toàn cho các giao dịch dân sự nói chung và giao dịch thế chấp CTXD nói riêng. Thời gian vừa qua, các quy định về vấn đề giao dịch thế chấp liên quan đến loại tài sản này chủ yếu dựa vào các quy định chung về bất động sản (BDS), tài sản gắn liền với đất chứ chưa có quy định cụ thể nên đôi khi còn bất cập chưa giải quyết được khi áp dụng vào thực tiễn, đồng thời lại phát sinh thêm nhiều tình huống chẳng hạn như nhận diện, định giá, xác lập giao dịch và đăng ký thế chấp tài sản thế chấp là CTXD cũng đang rất được quan tâm.

Nhận thức được những vấn đề từ thực tiễn đặt ra, với mong muốn tìm hiểu sâu hơn về nội dung này đồng thời đưa ra một số giải pháp nhằm giải quyết các khó khăn vướng mắc mà các bên tham gia giao dịch gặp phải, học viên xin chọn đề tài: ***“Pháp luật về thế chấp công trình xây dựng”*** làm Luận văn thạc sĩ chuyên ngành Luật Kinh tế của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

Thế chấp tài sản là một chế định pháp luật có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo an toàn giao dịch cũng như thúc đẩy sự phát triển của giao dịch dân sự nói chung và hoạt động tín dụng nói riêng. Vì vậy vấn đề này được nhiều tác giả quan tâm và đề cập thường xuyên trong các công trình nghiên cứu trước đây. Thế chấp CTXD cũng không phải là một nội dung mới, tuy nhiên nhưng lại chưa từng xuất hiện trong bất cứ công trình nghiên cứu nào. Có một số công trình như:

Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Võ Công Hạnh về “*Thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại trên địa bàn thành phố Huế*” năm 2012 được bảo vệ và công bố tại Khoa Luật – Đại học quốc gia Hà Nội, là một đề tài nghiên cứu về việc đánh giá khung pháp lý về thế chấp quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất và chỉ ra những vấn đề thực trạng tại địa phương thành phố Huế. Tác giả đã làm rõ được các giá trị pháp lý cũng như đưa ra giải pháp mang tính đột phá tại thời điểm đó. Tuy nhiên, quy định về nội dung thế chấp tài sản gắn liền với đất nhìn chung cho đến hiện nay đã có nhiều thay đổi. Vì vậy, Luận văn sẽ nghiên cứu cụ thể tài sản gắn liền với đất ở đây là CTXD, kế thừa cũng như tiếp tục nghiên cứu các quy định hiện hành dựa trên nền tảng công trình của tác giả Võ Công Hạnh.

Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Bùi Thị Duyên về “*Pháp luật về thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự. Thực trạng và phương hướng hoàn thiện*” năm 2014 được bảo vệ và công bố tại Khoa Luật – Đại học quốc gia Hà Nội. Công trình chỉ giới hạn trong khuôn khổ nghiên cứu thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự nói chung. Trên tinh thần đó, Luận văn tiếp tục nghiên cứu về vấn đề thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định mới, đặc biệt là từ sau khi BLDS 2015 có hiệu lực và chú trọng nghiên cứu sâu vào việc thế chấp tài sản là CTXD tại các TCTD.

Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Dương Thị Phương Liên về “*Cầm cố tài sản và thế chấp tài sản tại ngân hàng thương mại cổ phần dầu khí toàn cầu (GP.Bank)*” năm 2014 được bảo vệ và công bố tại Khoa Luật – Đại học quốc gia Hà Nội. Công trình đã được tác giả nghiên cứu cụ thể trên phương diện lý luận, về mặt thực tiễn được dẫn chứng từ một TCTD cụ thể đó là NHTM cổ phần dầu khí toàn cầu GP.Bank. Chính những điều đó góp phần giúp Luận văn được sáng tỏ hơn về mặt nghiệp vụ cũng như quy trình hoạt động tại TCTD, bởi hiện nay ngoài việc tuân theo các quy định pháp lý chung thì hầu hết các NHTM đều có Quy chế nội bộ quy định cụ thể cho từng hoạt động, nhằm kiểm soát và hạn chế cho độ rủi ro được ở mức thấp nhất và việc thu hồi vốn được nâng cao triệt để.

Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Nguyễn Hồng Vân về “*Thế chấp tài sản trong hoạt động của tổ chức tín dụng tại Việt Nam*” năm 2015 được bảo vệ và công bố tại Khoa Luật – Đại học quốc gia Hà Nội. Tác giả đã tìm hiểu một cách sâu sắc và cập nhật các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm tiền vay, giao dịch thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại TCTD và nghiên cứu về những rủi ro tiềm ẩn trong các giao

dịch thế chấp tài sản. Do vậy, trên nền tảng đó Luận văn làm rõ thêm vai trò của giao dịch thế chấp tài sản là CTXD tại các TCTD, chỉ ra các vấn đề còn tồn đọng, phân tích đánh giá nguyên nhân gây ra những tiềm ẩn để đưa ra các giải pháp khắc phục nhằm hạn chế tối đa rủi ro trong Luận văn của mình.

Bài báo “*Rắc rối thế chấp, bảo lãnh dự án bất động sản. Phức tạp trong xử lý tài sản*” ngày 03/8/2018 của tác giả Luật sư Trần Đức Phương đăng tải trên trang báo online Đầu tư BĐS, truy cập ngày 19/8/2018. Quan điểm tác giả bài báo cho rằng hiện nay với sự đa dạng của các loại tài sản và quyền tài sản, nên có nhiều hình thức tài sản dùng làm tài sản bảo đảm như là quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất đang hình thành, công trình xây dựng đã hoàn thành, quyền tài sản. Điều đó kéo theo sự chòng chéo khi cả chủ đầu tư và người mua nhà cùng thế chấp một tài sản, khiến các vụ tranh chấp khi xảy ra rất phức tạp, khó giải quyết. Đây là một thực trạng hết sức phổ biến mà Luận văn học hỏi để làm minh bạch thêm về những vướng mắc khi áp dụng thế chấp CTXD.

...

Có thể nói, các công trình trên đã có những nghiên cứu vấn đề chung là thế chấp tài sản, đề cập tài sản thế chấp là BĐS nhưng các công trình này chưa xoáy sâu nghiên cứu cụ thể về thế chấp CTXD. Bên cạnh các công trình nghiên cứu còn có các bài báo được đăng tải về các biện pháp bảo đảm ở góc độ nói chung.

Vì thế Luận văn sẽ dựa trên nền tảng các vấn đề đã được nghiên cứu, tiếp thu, học hỏi và từ đó phát huy chú trọng nghiên cứu thêm về vấn đề thế chấp CTXD theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật, đồng thời đưa ra các phương hướng xây dựng, hoàn thiện pháp luật nhằm giải quyết các vấn đề còn vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện thế chấp CTXD.

3. Mục đích, nhiệm vụ của luận văn

3.1. Mục đích của luận văn

Mục đích của luận văn là làm sáng tỏ các cơ sở lý luận cũng như các quy định của pháp luật về thế chấp công trình xây dựng tại Việt Nam; nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật và tình hình thực tiễn thi hành pháp luật về vấn đề này. Trên cơ sở đó, đưa ra những chỉ ra những những giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật cũng như tăng cường các giải pháp để bảo đảm việc thực hiện thế chấp công trình xây dựng được thực hiện một cách có hiệu quả.

3.2. Nhiệm vụ của luận văn

Nhiệm vụ của luận văn được đưa ra từ mục đích của luận văn, nhiệm vụ luận văn chính là: Làm rõ và xây dựng một số khái niệm, đặc điểm về thế chấp CTXD, quy định của pháp luật về thế chấp CTXD; Xác định pháp luật điều chỉnh về thế chấp CTXD; Đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành về thế chấp CTXD, Đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật và nêu ra bất cập trong quá trình áp dụng pháp luật về thế chấp CTXD; Qua đó, đề ra các kiến nghị, giải pháp nhằm bảo đảm hoạt động của các TCTD đồng thời xây dựng quy định cụ thể cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp CTXD.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn

4.1. Đối tượng nghiên cứu của luận văn

Trong khuôn khổ của luận văn, tác giả sẽ tập trung nghiên cứu các vấn đề lý luận, các quy định của pháp luật Việt Nam về thế chấp công trình xây dựng, đồng thời nghiên cứu thực tiễn áp dụng vấn đề này. Cụ thể hơn, luận văn sẽ đi sâu nghiên cứu lý luận về công trình xây dựng, pháp luật thế chấp công trình xây dựng, xây dựng khái niệm và các đặc điểm cụ thể đồng thời nghiên cứu những quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề này. Bên cạnh đó, luận văn còn hướng đến nghiên cứu mặt thực tiễn pháp luật và thi hành pháp luật về thế chấp công trình xây dựng.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Về mặt thời gian nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật có liên quan đến vấn đề thế chấp ở Việt Nam theo quy định hiện hành.

Về mặt không gian nghiên cứu: Tại Việt Nam.

Luận văn nghiên cứu quy định của pháp luật về thế chấp công trình xây dựng.

5. Phương pháp nghiên cứu

Trong suốt quá trình nghiên cứu, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học sau đây:

Phương pháp phân tích: Phân tích các quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề thế chấp tài sản gắn liền với đất, để dẫn chiếu áp dụng cho tài sản thế chấp là CTXD, đồng thời tìm ra những bất cập và đưa ra giải pháp hoàn thiện.

Phương pháp tổng hợp: Vận dụng phương pháp này để tổng hợp những kết quả đã phân tích được rồi từ đó làm căn cứ đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp CTXD tại Việt Nam.

Bên cạnh đó luận văn còn sử dụng những phương pháp nghiên cứu như: so sánh, thống kê... để phục vụ cho mục tiêu nghiên cứu của đề tài.

Cụ thể việc áp dụng các phương pháp nghiên cứu tại Luận văn như sau:

Chương 1: Áp dụng phương pháp phân tích để làm rõ những vấn đề lý luận về CTXD và thể chấp CTXD cũng như pháp luật về thể chấp CTXD. Đồng thời áp dụng phương pháp so sánh, thống kê để tìm hiểu về quá trình hình thành và pháp triển của pháp luật thể chấp CTXD.

Chương 2: Áp dụng phương pháp phân tích, so sánh, thống kê... để phân tích về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật thể chấp CTXD ở Việt Nam.

Chương 3: Áp dụng phương pháp tổng hợp để tập hợp lại những kết quả phân tích được từ Chương 2. Nhờ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về thể chấp CTXD.

6. Ý nghĩa của luận văn

6.1. Ý nghĩa lý luận

Những vấn đề luận văn nghiên cứu góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và hệ thống quy định của pháp luật về thể chấp công trình xây dựng: Xây dựng khái niệm thể chấp công trình xây dựng, chỉ ra thực trạng áp dụng quy định pháp luật hiện nay đối với vấn đề nghiên cứu, đồng thời đưa ra các vướng mắc và bất cập, xây dựng cơ chế pháp luật cụ thể là tiền đề quan trọng để các bên có liên quan cũng như các cơ quan chức năng thực hiện chính xác cũng như đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả của luận văn có ý nghĩa quan trọng trong việc hoàn thiện các quy định của pháp luật, chủ trương chính sách, cơ chế về thể chấp CTXD, góp phần phát triển lành mạnh hoạt động tính dụng ngân hàng và thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

Các kết quả nghiên cứu của luận văn là tài liệu tham khảo trong các cơ sở nghiên cứu và đào tạo luật về pháp luật thể chấp tài sản nói chung và thể chấp công trình xây dựng nói riêng. Đồng thời luận văn cũng là một nguồn tham khảo cho những cá nhân, tổ chức quan tâm đến các quy định về vấn đề này.

7. Kết cấu của Luận văn

Ngoài Mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn bao gồm 03 chương như sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận và pháp luật về thể chấp công trình xây;

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về thể chấp công trình xây dựng;

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện và bảo đảm thực hiện pháp luật về thể chấp công trình xây dựng.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1.1. Khái niệm, đặc điểm của công trình xây dựng và thể chấp công trình xây dựng

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của công trình xây dựng

Về khái niệm công trình xây dựng

Căn cứ Khoản 10 Điều 3 Luật Xây dựng 2014, CTXD được định nghĩa như sau: “Công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác.”

Tại Khoản 1 Điều 107 Bộ luật dân sự 2015 đề cập rõ “Bất động sản bao gồm đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; tài sản khác theo quy định của pháp luật.”

Theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì “Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.”, “Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng”. Như vậy có thể hiểu là CTXD được chia làm 02 loại đó là công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng trong tương lai.

Đồng thời, tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 3 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định “Tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.” và “Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai gồm nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng khác hình thành trong tương lai đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm

thu đưa vào sử dụng; rừng sản xuất là rừng trồng hình thành trong tương lai; cây lâu năm hình thành trong tương lai, bao gồm: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; Nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của tổ chức, cá nhân; Dự án công trình xây dựng, công trình xây dựng khác; Rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm đang hình thành hoặc đã hình thành do bên thế chấp tạo lập và bên thế chấp xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp.”

Dựa theo những quy định trên, có thể khái quát về khái niệm công trình xây dựng ở đây được hiểu là: *“Công trình xây dựng là tài sản gắn liền với đất, bản chất là bất động sản. Công trình xây dựng bao gồm công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Công trình xây dựng có sẵn là công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng. Công trình xây dựng hình thành trong tương lai là công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.”*

VỀ ĐIỂM ĐIỂM CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Để được phép tham gia giao dịch dân sự nói chung và tham gia thế chấp nói riêng thì CTXD phải là một loại tài sản và là đối tượng của quyền sở hữu.

- Đối với CTXD có sẵn:

Thứ nhất: CTXD đó đã hoàn thiện quá trình xây dựng và được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Thứ hai: Chủ sở hữu có hiện các quyền lên CTXD đó như là chiếm hữu hay sử dụng.

Thứ ba: về thủ tục hành chính thì CTXD có thể đã được hoàn thành hoặc đang trong quá trình hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng cho chủ sở hữu CTXD.

- Đối với CTXD HTTTL:

Thứ nhất: CTXD đó đang còn trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Thứ hai: Về mặt sở hữu thì chủ sở hữu chưa thể thực hiện đầy đủ các quyền lên đó.

Thứ ba: Về thủ tục hành chính thì CTXD chưa hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng cho chủ sở hữu CTXD.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của thế chấp công trình xây dựng **Về khái niệm thế chấp công trình xây dựng**

Theo định nghĩa trong Từ điển Tiếng Việt thì thế chấp là việc dùng tài sản làm vật bảo đảm, thay thế cho số tiền vay nếu không có khả năng trả đúng kì hạn¹.

Dưới góc độ pháp lý, thế chấp tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên (hoặc theo quy định của pháp luật), theo đó bên có nghĩa vụ phải dùng tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phải dùng tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhưng không chuyển giao tài sản cho bên có quyền².

Điều 346 Bộ luật Dân sự 1995 quy định: “Thế chấp tài sản là việc bên có nghĩa vụ dùng tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của mình để làm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên có quyền...”. Như vậy, theo quy định của Bộ luật Dân sự 1995, thế chấp tài sản là việc bên có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của chính mình đối với bên có quyền.

Tuy nhiên, Điều 342 Bộ luật Dân sự 2005 đã thay đổi quy định về thế chấp như sau: “Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)” và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp.

Theo quy định tại Điều 317 BLDS 2015: “Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là 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 kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)”. Theo khái niệm này, thế chấp vừa đảm bảo lợi ích của bên có quyền (dùng tài sản để đảm bảo) vừa đảm bảo lợi ích của bên có nghĩa vụ trong việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh (không phải chuyển giao tài sản cho bên nhận thế chấp mà vẫn có thể khai thác, sử dụng tài sản đó)³.

Có quan điểm cho rằng: “Thế chấp tài sản tại TCTD chính là sự thỏa thuận giữa các bên tham gia quan hệ tín dụng, theo đó bên vay tự nguyện đem tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình thế chấp cho TCTD để vay một số tiền nhất định và dùng tài sản đó để đảm bảo cho khoản vay; nếu khi đến hạn mà bên vay không thực hiện được nghĩa vụ

¹ GS. Hoàng Phê, 2014. *Từ điển tiếng Việt thông dụng (in lần hai có sửa chữa và bổ sung)*. NXB Đà Nẵng – Trung tâm từ điển học, Đà Nẵng, trang 772.

² Giáo trình Luật Dân Sự Việt Nam (tập 2), Trường Đại học Luật Hà Nội, NXB Công an nhân dân, trang 77.

³ Nguyễn Thanh Thúy, 2014. *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*. Luận văn thạc sĩ Luật học, ĐH Quốc gia Hà Nội, TP. Hà Nội, Việt Nam.

trả nợ hoặc không trả nợ hết cho ngân hàng thì TCTD sẽ được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ”⁴.

Về khái niệm thế chấp CTXD, BLDS 2015 cũng như các văn bản khác đều chưa có quy định nào nêu rõ nhưng chúng ta có thể căn cứ vào quy định về khái niệm thế chấp tài sản và khái niệm CTXD để rút ra một khái niệm mang tính khái quát chung. Nếu dựa vào khái niệm thế chấp tài sản và khái niệm CTXD như đã nêu ở phần trên thì có thể đưa ra khái niệm thế chấp CTXD như sau: *“Thế chấp công trình xây dựng là việc bên thế chấp dùng công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng hoặc công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên nhận thế chấp”*.

Về đặc điểm thế chấp công trình xây dựng

Thế chấp CTXD mang đặc điểm của biện pháp thế chấp tài sản nói riêng và của các biện pháp bảo đảm tín dụng nói chung.

- Thế chấp CTXD chỉ là một biện pháp bảo đảm được xác lập dựa trên cơ sở nghĩa vụ theo hợp đồng chính.

- Mục đích của thế chấp CTXD là nhằm nâng cao trách nhiệm của các bên trong quan hệ vay vốn, đặc biệt là trách nhiệm của bên vay.

- Thế chấp CTXD phát sinh từ thỏa thuận của các bên (bên vay, bên cho vay và bên bảo lãnh – nếu có).

1.1.3. Vai trò của thế chấp công trình xây dựng

Vai trò thứ nhất, thế chấp công trình xây dựng là biện pháp nhằm góp phần hạn chế các rủi ro cho hoạt động tín dụng của các tổ chức tín dụng

Vai trò thứ hai, thế chấp công trình xây dựng là cơ sở pháp lý để các tổ chức tín dụng thu hồi khoản nợ của khách hàng đối với mình

Vai trò thứ ba, thế chấp công trình xây dựng với tư cách là biện pháp bảo đảm tiền vay có vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi và hạn chế tranh chấp xảy ra giữa các bên tham gia hoạt động tín dụng

1.2. Lý luận về pháp luật thế chấp công trình xây dựng

1.2.1. Khái niệm và các đặc điểm của pháp luật về thế chấp công trình xây dựng

Về khái niệm pháp luật về thế chấp công trình xây dựng

Pháp luật là một hiện tượng xã hội khách quan, đặc biệt quan trọng nhưng cũng vô cùng phức tạp chính vì vậy mà từ xưa đến nay đã có không ít những cách quan niệm, nhận thức khác nhau về pháp luật.

⁴ Nguyễn Thanh Thúy, 2014. *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*. Luận văn thạc sĩ Luật học, ĐH Quốc gia Hà Nội, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Hiểu một cách đơn giản, pháp luật là những quy phạm hành vi do nhà nước ban hành, mọi công bộc phải tuân theo, nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội và bảo vệ trật tự xã hội⁵.

Tuy nhiên dưới góc độ của những người làm luật, khái niệm pháp luật phải được hiểu là hệ thống các quy tắc xử sự mang tính bắt buộc chung do nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội, phục vụ và bảo vệ quyền lợi của các tầng lớp dân cư trong xã hội⁶.

Trên bình diện phổ quát, căn bản nhất và vận dụng vào điều kiện xã hội đương đại, có thể nêu lên định nghĩa pháp luật như sau:

Pháp luật là hệ thống các quy tắc xử sự có tính bắt buộc chung do nhà nước đặt ra hoặc thừa nhận, thể hiện ý chí nhà nước của giai cấp thống trị trên cơ sở ghi nhận các nhu cầu về lợi ích của toàn xã hội, được đảm bảo thực hiện bằng nhà nước nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội với mục đích trật tự và ổn định xã hội vì sự phát triển bền vững của xã hội⁷.

Như vậy, từ những khái niệm pháp luật và khái niệm thế chấp công trình xây dựng đã nêu ra, có thể hiểu pháp luật về thế chấp công trình xây dựng như sau: “*Pháp luật về thế chấp công trình xây dựng là tập hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh những quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình thực hiện các quyền và nghĩa vụ về thế chấp công trình xây dựng đối với các bên chủ thể. Quyền và nghĩa vụ đó không tồn tại khách quan mà do ý chí của nhà nước đó quyết định. Do đó, quyền và nghĩa vụ về thế chấp tài sản nói chung và thế chấp công trình xây dựng nói riêng không phải là quyền và nghĩa vụ tự nhiên pháp luật phải thừa nhận mà là những quyền và nghĩa vụ do nhà nước đặt ra buộc các chủ thể tham gia phải thực hiện.*”

VỀ CÁC ĐẶC ĐIỂM CỦA PHÁP LUẬT THẾ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

- Đòi hỏi có sự thống nhất ở nhiều lĩnh vực khác nhau: dân sự, đất đai, ngân hàng, công chứng v.v...

- Bao gồm bốn nhóm quy phạm cơ bản đó là: nhóm quy phạm điều chỉnh chủ thể của quan hệ thế chấp CTXD, nhóm quy phạm điều chỉnh về đối tượng CTXD trong quan hệ thế chấp, nhóm quy phạm điều chỉnh về hình thức và hiệu lực của giao dịch thế chấp CTXD, nhóm quy phạm điều chỉnh về chấm dứt giao dịch thế chấp CTXD và xử lý CTXD.

⁵ Từ điển tiếng Việt thông dụng (in lần hai có sửa chữa và bổ sung), GS. Hoàng Phê, NXB Đà Nẵng – Trung tâm từ điển học, trang 623.

⁶ <http://www.quangngai.gov.vn/vi/bqlkc/Pages/qnp-thuongtonphapluatphaithong-qnpnd-1008-qnpnc-15-qnp-site-1.html>, truy cập ngày 12/7/2018.

⁷ Giáo trình Lý luận chung về nhà nước và pháp luật, Khoa luật Trường Đại học Quốc gia Hà Nội, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, trang 288.

1.2.2. Cơ cấu, nội dung của pháp luật thế chấp công trình xây dựng

Việc xác định cơ cấu, nội dung của pháp luật thế chấp CTXD một cách rõ ràng là điều tối cần thiết để giúp cho việc hiểu và áp dụng thống nhất, đúng đắn các quy phạm pháp luật về vấn đề này.

Như vậy, để làm sáng tỏ về cơ cấu, nội dung của pháp luật thế chấp CTXD thì phải đáp ứng được 3 vấn đề chính sau đây:

Thứ nhất, trong những hoàn cảnh nào, khi nào thì áp dụng?

Thứ hai, gặp tình huống đó, cần phải làm gì, được phép làm gì hay không được làm gì. Nói một cách học thuật, trong hoàn cảnh đó, cách xử sự mà nhà nước yêu cầu là như thế nào?

Thứ ba, khi không thực hiện đúng yêu cầu thì xử lý ra sao?

Từ những vấn đề nói trên, có thể xác định nội dung của pháp luật về thế chấp CTXD gồm những nội dung, đó là:

Một, điều kiện để CTXD trở thành tài sản thế chấp tại các TCTD.

Hai, trình tự thực hiện thế chấp CTXD tại các TCTD.

Ba, thủ tục đăng ký thế chấp CTXD tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bốn, xử lý tài sản thế chấp là CTXD.

Năm, quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp CTXD.

1.3. Quá trình phát triển quy định của pháp luật về thế chấp công trình xây dựng

Từ BLDS 1995, BLDS 2005 và cho đến nay là BLDS 2015, khái niệm tài sản luôn được đề cập đến dù dưới nhiều góc độ khác nhau. Tuy nhiên, khái niệm tài sản gắn liền với đất, BĐS hay CTXD đều được xuất hiện và ghi nhận qua các thời kỳ. Vì thế CTXD luôn được pháp luật thừa nhận là tài sản và là đối tượng của các giao dịch bảo đảm.

Nhưng có một điều đáng chú ý giữa CTXD có sẵn và CTXD HTTTL. Cụ thể tại Điều 172 BLDS 1995 định nghĩa về tài sản như sau: “Tài sản bao gồm vật có thực, tiền, giấy tờ trị giá được bằng tiền và các quyền tài sản”; vì tài sản là “vật có thực” nên tại thời điểm đó chỉ có CTXD có sẵn mới được tham gia vào các giao dịch đảm bảo cụ thể là thế chấp còn CTXD HTTTL thì không được phép.

Việc dùng tài sản HTTTL để đảm bảo cho nghĩa vụ dân sự được áp dụng từ khi Nghị định số 165/1999/NĐ-CP và Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ra đời. Việc đưa tài sản HTTTL vào giao dịch bảo đảm là một xu thế tất yếu khi các tài sản được đưa vào giao dịch bảo đảm ngày càng đa dạng, phong phú. Vì thế đó là thời điểm cả thế chấp CTXD có sẵn và CTXD HTTTL đều bắt được thực hiện cho đến nay.

Tiếp theo sau đó thì tài sản bảo đảm – Theo quy định tại Điều 4 Khoản 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm, tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai mà pháp luật không cấm giao dịch.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Thông qua việc nghiên cứu lý luận chung về vấn đề thế chấp công trình xây dựng và pháp luật về thế chấp công trình xây dựng, chúng ta đã có cái nhìn tổng quan về thế chấp công trình xây dựng. Với những khái niệm và đặc điểm cũng như các nội dung nêu trên đã được đưa ra một cách cụ thể đã góp phần làm minh bạch hơn cho quy định về thế chấp công trình xây dựng. Tuy nhiên, những nội dung lý luận trên đây được xây dựng và áp dụng vào thực tiễn như thế nào cho phù hợp lại là một vấn đề khác cần phải làm rõ. Hệ thống pháp luật thế chấp nói chung và thế chấp công trình xây dựng của Việt Nam đã từng bước được thể hiện qua các văn bản Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành. Vì những quy định này còn nằm rải rác, do vậy để có cái nhìn một cách bao quát hơn về thực trạng pháp luật, những bất cập trong việc triển khai thế chấp công trình xây dựng trong thực tiễn thế nào, chúng ta sẽ đi sâu vào thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về thế chấp công trình xây dựng tại Chương 2 của Luận văn.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp công trình xây dựng

2.1.1. Quy định về điều kiện để công trình xây dựng là tài sản thế chấp

Để trở thành tài sản thế chấp vay vốn tại các TCTD, CTXD cũng phải đáp ứng theo các điều kiện chung sau đây:

- Đối với giá trị quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sử dụng của khách hàng vay theo quy định của pháp luật về đất đai;...
- Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước, thì phải là tài sản do Nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng và được dùng để bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp nhà nước;.....

- Đối với tài sản khác, thì phải thuộc quyền sở hữu của khách hàng vay: Trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, thì khách hàng vay phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

- Tài sản được phép giao dịch, tức là tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các giao dịch khác.

- Tài sản không có tranh chấp, tức là tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của khách hàng vay tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.

- Trong văn bản lập riêng hoặc hợp đồng thế chấp, khách hàng vay phải cam kết với tổ chức tín dụng về việc tài sản thế chấp không có tranh chấp và phải chịu trách nhiệm về cam kết của mình.

- Tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì khách hàng vay phải mua bảo hiểm tài sản trong thời hạn bảo đảm tiền vay.

2.1.2. Quy định về trình tự thực hiện thế chấp công trình xây dựng

Bước 1: Bên thế chấp có đơn đề nghị thế chấp CTXD gửi ngân hàng kèm theo kế hoạch hoặc dự án kinh doanh cần đầu tư vốn.

Bước 2: Nếu chấp nhận, ngân hàng sẽ xem xét và thẩm định khách hàng

Bước 3: Xem xét, thẩm định giá trị CTXD thế chấp

Quy trình thẩm định giá - Tiêu chuẩn số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính như sau:

- Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

- Lập kế hoạch thẩm định giá.

- Khảo sát thực tế, thu thập thông tin.

- Phân tích thông tin.

- Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

- Lập báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và gửi cho khách hàng, các bên liên quan.

Bước 4: Các bên thiết lập hợp đồng thế chấp CTXD.

Bước 5: Ngân hàng tiến hành thủ tục cấp tín dụng cho khách hàng.

Bước 6: Có hai trường hợp có thể xảy ra đó là:

Trường hợp thứ nhất: Bên có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản vay, hoàn tất mọi nghĩa vụ với ngân hàng thì ngân hàng tiến hành thủ tục giải chấp tài sản.

Trường hợp thứ hai: Xảy ra các trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 299 BLDS 2015 cụ thể như sau:

- Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

- Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.

- Những trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định.

2.1.3. Quy định về thủ tục đăng ký thế chấp công trình xây dựng

Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm có quy định cụ thể về trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại cơ quan có thẩm quyền. Theo đó Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP đó là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai)

- **Đối với CTXD đã hình thành:** phải xác định CTXD đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận hay chưa, và chủ sở hữu CTXD có đồng thời là người sử dụng đất hay không.

+ Trường hợp thứ nhất: **CTXD đã hình thành**, nhưng **chưa** được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất **đồng thời** là người sử dụng đất, thì áp dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 41 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP đó là “người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây: Các giấy tờ nêu tại các khoản 1, 2, 3 và 6 Điều 39 của Nghị định này và hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Trường hợp thứ hai: **CTXD đã hình thành**, nhưng **chưa** được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất **không đồng thời** là người sử dụng đất, thì áp dụng theo quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP đó là “người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây: Các giấy tờ nêu tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 39 của Nghị định này và hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Như vậy bộ hồ sơ trong trường hợp này tương tự với bộ hồ sơ thực hiện thủ tục thế chấp CTXD **đã hình thành**, nhưng **chưa** được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất **đồng thời** là người sử dụng đất. Không yêu

cầu bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 97 của Luật đất đai nhưng phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Khoản 3, Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) và văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) (Khoản 5, Điều 39 Nghị định 102/2017/NĐ-CP)B

+ Trường hợp thứ ba: CTXD **đã hình thành, đã được** chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất **đồng thời** là người sử dụng đất, thì áp dụng theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 6 Điều 39 của của Nghị định 102/2017/NĐ- CP.

+ Trường hợp thứ tư: CTXD **đã hình thành, đã được** chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất **không đồng thời** là người sử dụng đất, thì áp dụng theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 5, 6 Điều 39 của của Nghị định 102/2017/NĐ- CP.

- **Đối với CTXD hình thành trong tương lai:** thì chỉ cần xác định chủ sở hữu CTXD có đồng thời là người sử dụng đất hay không.

+ Trường hợp thứ nhất: CTXD hình thành trong tương lai mà người sử dụng đất **đồng thời** là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì áp dụng theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4, 6 Điều 39 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP.

+ Trường hợp thứ hai: CTXD hình thành trong tương lai mà người sử dụng đất **không đồng thời** là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì áp dụng theo quy định tại Điều 39 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP.

2.1.4. Quy định về xử lý tài sản thế chấp công trình xây dựng

Nguyên tắc chung - Theo quy định tại Khoản 1 Điều 303 Bộ luật dân sự 2015, các bên có thể thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản thế chấp sau đây:

- Bán đấu giá tài sản,
- Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản,
- Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm,
- Các phương thức khác.

2.1.5. Quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp công trình xây dựng

Thứ nhất, về hình thức của hợp đồng thế chấp công trình xây dựng

Bộ luật Dân sự 2015 đã bỏ quy định về việc hợp thức hóa hình thức giao dịch (bao gồm hợp đồng hay hành vi pháp lý đơn phương). Tại Điều 401 thì đối với BLDS 2015, quy định riêng về hình thức của hợp đồng đã được xóa bỏ và hình thức hợp đồng sẽ áp dụng tương tự hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 119: “Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”.

Khoản 1 Điều 129 Bộ luật này quy định: “giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Và tại Khoản 2 cũng nêu rõ “giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó và trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Như vậy, theo Điều 119 BLDS 2015, có thể hiểu là hình thức hợp đồng nói chung bao gồm 3 loại: lời nói, văn bản và hành vi cụ thể.

Tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định như sau: “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 BĐS quy định tại điểm b khoản này”. Khoản 1 Điều 54 Luật Công chứng 2014 quy định về công chứng hợp đồng thế chấp BĐS: “Việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản”.

Như vậy thì hợp đồng thế chấp CTXD phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực. Thực tế tại ngân hàng thì các bên thường lựa chọn phương án lập hợp đồng thế chấp riêng so với hợp

đồng tín dụng. Việc lập hợp đồng thế chấp CTXD thành văn bản nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp tối đa cho các bên.

Thứ hai, về nội dung của hợp đồng thế chấp công trình xây dựng

Theo Điều 398 BLDS 2015, các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng. Hợp đồng có thể có các nội dung sau đây: Đối tượng của hợp đồng; số lượng, chất lượng; giá, phương thức thanh toán; thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng; quyền, nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phương thức giải quyết tranh chấp. Như vậy, trong BLDS mới đã bổ sung thêm quy định: “Các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng”. Đây được xem là bổ sung thêm phương thức giải quyết tranh chấp.

Tuy nhiên, trên thực tế thì hợp đồng thế chấp tài sản nói chung và hợp đồng thế chấp CTXD luôn được ngân hàng soạn thảo sẵn hoặc được các tổ chức hành nghề công chứng tư vấn theo mẫu mà tổ chức hành nghề công chứng đã soạn thảo trên cơ sở quy định của pháp luật. Nói chung nội dung chủ yếu của một hợp đồng thế chấp CTXD bao gồm các điều khoản sau:

- Chủ thể hợp đồng thế chấp;
- Nghĩa vụ được bảo đảm;
- Tài sản thế chấp;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp;
- Xử lý tài sản;
- Giải quyết tranh chấp;
- Điều khoản khác;
- Hiệu lực của hợp đồng.

2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về thế chấp công trình xây dựng

2.2.1. Thực tiễn thi hành quy định về định giá tài sản thế chấp là công trình xây dựng và vướng mắc

Thứ nhất, thị trường BĐS không ổn định, có lúc rất sôi động, có lúc lại khá trầm lắng, hoạt động mua bán ngầm còn thường xuyên diễn ra, gây khó khăn trong quá trình thu thập thông tin, so sánh để định giá. Hơn nữa, trong một khoảng thời gian ngắn, cán bộ định giá khó có thể thu thập đầy đủ và chính xác thông tin.

Trong khi đó, sự điều tiết của Nhà nước đối với thị trường BĐS vẫn chưa thể hiện được hiệu quả. Các văn bản, hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường còn nhiều chồng chéo, bất cập, chưa đồng nhất giữa các

văn bản luật (như: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở...). Điều này, dẫn tới hiện tượng đầu cơ, lách luật trên thị trường BĐS.

Thứ hai, việc thu thập thông tin còn quá chú trọng đến tính pháp lý của tài sản mà không đặt vấn đề giá trị thực của BĐS trên thị trường. Định giá BĐS thế chấp tại một số ngân hàng còn dựa vào bảng giá đất ban hành hàng năm, chưa có hệ số điều chỉnh phù hợp, nên chưa phản ánh đúng giá trị của BĐS trên thị trường.

Sở dĩ có tình trạng này là do khung giá đất của Nhà nước với giá đất thị trường không đồng nhất. Giá đất thị trường thường cao hơn rất nhiều so với khung giá của Nhà nước. Chưa kể, còn có trường hợp khách hàng thiếu thiện chí, cung cấp thông tin ban đầu về BĐS thế chấp không chính xác...

Thứ ba, phương pháp định giá chưa được sử dụng linh hoạt, tập trung chủ yếu sử dụng phương pháp so sánh, các phương pháp khác ít được chú trọng. Trong khi đó, mỗi BĐS có đặc điểm và công dụng riêng, cho nên việc lựa chọn phương pháp định giá phù hợp cho từng BĐS này là rất quan trọng, ảnh hưởng tới giá trị của BĐS cần định giá.

Thứ tư, định giá là một lĩnh vực rất khó, đòi hỏi các thẩm định viên phải có kỹ năng cơ bản và hiểu biết sâu rộng về các ngành khác mà có liên quan đến giá trị của BĐS như: ngành xây dựng, ngành nội thất, phong thủy... từ đó mới có thể định ra được giá trị của tài sản thế chấp một cách chính xác.

Hơn nữa, bên cạnh đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm thì khâu thẩm định giá BĐS thế chấp của các ngân hàng vẫn còn có những cán bộ trẻ, nhiều khi chưa có đủ kinh nghiệm để xử lý các phát sinh xảy ra. Cán bộ định giá nhiều khi lại phải kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ, dẫn đến thụ động trong công tác định giá.

Trên thực tế, hiện nay ở mỗi ngân hàng thương mại lại có cách định giá tài sản thế chấp khác nhau, cùng một tài sản nhưng ở mỗi ngân hàng cho một kết quả định giá khác nhau.

Thứ năm, hiện nay các quy định của pháp luật về việc xác định giá trị tài sản thế chấp khá thoáng giúp các bên dễ dàng thỏa thuận hơn khi định giá nhưng đồng thời cũng gây ra những vướng mắc, dễ nảy sinh tiêu cực trong quá trình định giá. Việc pháp luật cho phép các bên tham gia quan hệ thế chấp tự do thỏa thuận, tự chịu trách nhiệm về việc định giá có thể dẫn tới các vấn đề như các bên có thể lợi dụng để làm tăng không giá trị tài sản thế chấp để có thể vay vốn nhiều hơn dẫn đến tình trạng tổ chức tín dụng không thể thu hồi đủ khoản nợ vay ban đầu.

Thứ sáu, trong trường hợp định giá cho CTXD HTTTL, tại thời điểm thế chấp thì CTXD chưa được hoàn thành việc xây dựng, không thể xác định bằng giá trị của một phần công trình đã hình thành tại thời điểm định giá, việc tính toán sẽ không thể đảm bảo chính xác giá trị của công trình. Ngân hàng không thể tính theo cách chia theo tỷ lệ phần trăm (ví dụ như công trình đã hoàn thiện được một nửa thì không thể định giá bằng một phần hai giá trị của toàn công trình khi hình thành được), và cũng không thể tính theo cách cộng tổng tiền nguyên liệu, vật liệu, tiền công xây dựng... để xây dựng công trình đó. Việc tính toán như vậy sẽ làm sai lệch ý nghĩa và giá trị sử dụng của công trình.

2.2.2. Thực tiễn thi hành quy định về xử lý tài thế chấp là công trình xây dựng và vướng mắc

Khi thực hiện hoạt động cấp tín dụng thì TCTD sẽ luôn luôn phải lường trước những khả năng như: đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng mà bên có nghĩa vụ không thực hiện được hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận, bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp... dẫn đến phải xử lý tài sản đảm bảo. Nhưng việc xử lý tài sản trên thực tế còn gặp nhiều khó khăn, phức tạp và không TCTD nào mong muốn. Có thể kể đến những khó khăn, vướng mắc như:

Trong quá trình định giá công trình xây dựng, có thể do chưa nắm bắt thực tế thị trường BĐS nên việc định giá còn chưa chính xác, nhiều khi định giá cao hơn giá trị thực tế. Điều này dẫn đến khi xử lý tài sản, ngân hàng có khả năng không thu hồi đủ vốn do giá trị tài sản thấp hơn khoản nợ mà khách hàng phải trả cho ngân hàng.

Có những trường hợp, khi không thể bán được tài sản hoặc bán được nhưng giá trị rất thấp thì khách hàng sẽ yêu cầu TCTD nhận chính tài sản đó. Nếu TCTD nhận thì sẽ phải tốn rất nhiều chi phí liên quan đến việc bảo quản, lưu giữ... và vốn của TCTD sẽ tồn đọng ở tài sản cho đến khi xử lý được tài sản đó.

Sự biến động của thị trường BĐS cũng gây tác động đến quá trình xử lý tài sản thế chấp. Khi nhận thế chấp, giá trị tài sản trên thị trường cao nhưng khi xử lý thì giá trị lại giảm sút...

2.2.3. Thực tiễn thi hành quy định về hậu quả pháp lý của thế chấp công trình xây dựng

- Trên phương diện thực tế thì CTXD vẫn chưa xây dựng hoàn chỉnh hay là đã được xây dựng hoàn chỉnh nhưng chủ đầu tư vẫn là bên quản lý thực tế tài sản này. Tài sản thế chấp là CTXD chịu sự quản lý của chủ đầu tư, do vậy bên phía ngân hàng không thể đảm bảo được

tình trạng của công trình khi có các ảnh hưởng bất lợi gây hư hỏng lên công trình. Lúc này bên nhận thế chấp chỉ có thể có quyền yêu cầu bên thế chấp không được phép thực hiện các hành vi xấu nhưng lại không thể có quyền chấm dứt các hành vi đó. Chưa kể tới trường hợp trong quá trình thi công công trình xảy ra vi phạm, không đáp ứng quy trình, kỹ thuật, không bảo đảm thi công đúng thiết kế, không đảm đúng tiến độ hoàn thiện và chất lượng công trình như thỏa thuận. Vì thế cần phải xây dựng quy định nhằm đảm bảo cho phía ngân hàng có thể trực tiếp theo dõi, đưa ra yêu cầu đối với các hành vi có khả năng gây ảnh hưởng đến chất lượng của CTXD để đảm bảo về mọi mặt cho CTXD đang được thế chấp.

- CTXD HTTTL thế chấp không hình thành: Đây là rủi ro của CTXD HTTTL. Theo dự kiến trong hợp đồng, bản vẽ và dự án thì trong một thời gian nhất định trong tương lai thì CTXD HTTTL là công trình hiện hữu người ta thấy được, sờ được nhưng do một số điều kiện chủ quan và khách quan thì công trình nói trên không thể được hình thành. Điều 425 BLDS 2015 về hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện: “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”. Như vậy trong trường hợp này thì xử lý thế nào đối với hợp đồng thế chấp CTXD HTTTL. Nếu bên thế chấp không còn tài sản nào để thế nữa và khả năng thanh toán không còn thì việc thu hồi số tiền cho vay như thế nào.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Quy định pháp luật hiện hành đặc biệt là các văn bản hướng dẫn thi hành đối với thế chấp tài sản gắn liền với đất nói chung hiện nay tương đối đầy đủ từ quyền và nghĩa vụ các bên, về hình thức hợp đồng thế chấp, hiệu lực của hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản bảo đảm, quy định về các thủ tục công chứng, thủ tục đăng ký thế chấp đối với từng trường hợp tương đối cụ thể, đầy đủ và chặt chẽ tạo nên một hành lang pháp lý tốt cho các chủ thể tham gia vào thế chấp công trình xây dựng, bảo đảm đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng tín dụng tại các TCTD.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai, đến thời điểm này việc thế chấp chủ yếu dựa vào quy định thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là bất động sản. Các quy định đã nêu về

đặc điểm của công trình tham gia thế chấp, chủ thể tham gia thế chấp, các điều kiện thế chấp, thủ tục để tiến hành thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên, hiệu lực hợp đồng thế chấp và hậu quả pháp lý xảy ra khi các bên vi phạm hợp đồng.

Tuy nhiên, những quy định pháp luật còn một số hạn chế, chưa có quy định cụ thể trên một số phương diện dẫn tới tình trạng “lách luật”, với tư tưởng làm những việc mà luật không cấm thì không. Như vậy gây ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của các bên trong quan hệ thế chấp công trình xây dựng, và đặc biệt là công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Vì vậy, để giảm thiểu tối đa những thiệt thòi cho các bên, việc đưa ra những định hướng, giải pháp để hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật thế chấp công trình xây dựng là thực sự cần thiết.

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

3.1. Định giá tài sản thế chấp là công trình xây dựng

3.1.1. Giải pháp đối với hoạt động định giá tài sản thế chấp nói chung

- Ngân hàng Nhà nước nên cùng với các ngân hàng thương mại xem xét đưa ra các giải pháp hữu ích trong vấn đề định giá hiện nay. Việc xây dựng căn cứ định giá, phương thức định giá, khung giá chung... để các ngân hàng có thể áp dụng và tiến hành việc định giá một cách chính xác giá trị CTXD khi nhận thế chấp cũng là một giải pháp tại thời điểm hiện nay.

- Các ngân hàng cần xây dựng hoàn thiện quy trình định giá tài sản thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình hoạt động thực tế của ngân hàng.

- Xây dựng đội ngũ nhân viên định giá có tính trung thực, chuyên nghiệp và trình độ chuyên môn cao, quy định trách nhiệm cụ thể đối với từng bộ phận khi tiến hành định giá tài sản.

3.1.2. Giải pháp đối với căn cứ định giá tài sản thế chấp là công trình xây dựng

- Cần ban hành quy định về các căn cứ để áp dụng vào quá trình định giá tài sản thế chấp. Để đảm bảo tính đúng giá trị tài sản bảo đảm thì nên căn cứ vào cả khung giá theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và căn cứ vào giá thị trường tại thời điểm định giá, nhưng đồng

thời cũng phải tham chiếu tới giá trị của hợp đồng mua bán khách hàng ký với chủ đầu tư.

- Đưa ra quy định về việc khi định giá, các bên cần cân nhắc tới yếu tố về giai đoạn hình thành của CTXD tại thời điểm định giá: Cần xác định tại thời điểm định giá thì CTXD thế chấp đã được hình thành đến đâu: đang xây dựng, xây dựng được bao nhiêu phần trăm hay đã hoàn thành việc xây dựng.... Nên chăng, các ngân hàng nên quy định về việc CTXD hình thành đến đâu thì định giá tới đó. Việc định giá như vậy sẽ vừa đảm bảo phản ánh đúng giá trị thực tại của nhà ở, đồng thời cũng là biện pháp để ngân hàng có thể thường xuyên kiểm tra tiến độ hình thành của CTXD thế chấp.

3.2. Đăng ký giao dịch đảm bảo hợp đồng thế chấp công trình xây dựng

Để thuận lợi và thông suốt trong quy trình xử lý hồ sơ đăng ký thế chấp công trình xây dựng, việc bồi dưỡng về chuyên môn nghiệp vụ, chuẩn bị đầy đủ cơ sở vật chất, nhân sự cùng với giải quyết dứt điểm các vướng mắc còn tồn tại trên văn bản ban hành phải xử lý nhanh chóng dứt khoát để cho việc áp dụng quy định đã ban hành vào thực tiễn tránh tình trạng chỉ vì một vài điều khoản mà trì hoãn văn bản đã ban hành gây tổn kém chi phí liên quan và dẫn tới tình trạng luật bị đắp chiếu do thiếu văn bản hướng dẫn gây tâm lý tiêu cực cho các bên đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3.3. Giám sát, rà soát quá trình ban hành văn bản pháp luật

Nội dung giám sát, kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật gồm có:

- Sự phù hợp của văn bản với Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội và văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.

- Sự phù hợp của hình thức văn bản với nội dung văn bản đó.

- Sự phù hợp của nội dung văn bản với thẩm quyền của cơ quan ban hành văn bản.

- Sự thống nhất giữa văn bản quy phạm pháp luật hiện hành với văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành của cùng một cơ quan.

3.4. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng cường kiểm tra, giám sát

3.4.1. Kiểm tra sát sao việc thực hiện văn bản pháp luật

Cần sự phối hợp từ các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật như cơ quan nhà nước trực tiếp xử lý công việc, cá nhân, tổ chức trực tiếp tham gia, luật sư....để tổ chức và tổng hợp những bất cập qua đó kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thiện các quy định pháp luật liên

quan sao cho phù hợp và thuận lợi trong quá trình đưa vào trong cuộc sống.

3.4.2. Kiểm tra, giám sát việc xử lý vi phạm

Hiện nay, các hành vi vi phạm liên quan đến các giao dịch dân sự đối với thể chấp công trình xây dựng khá phổ biến. Các sai phạm chủ yếu là làm sai các quy trình, thủ tục, về giả mạo giấy tờ... Nguyên nhân chủ yếu là do thiếu hiểu biết, lợi dụng kẽ hở của pháp luật để làm trái. Ngoài ra các chế tài xử lý vi phạm pháp luật còn nhẹ thiếu tính răn đe cần thiết cho nên các cá nhân, tổ chức vẫn cứ vi phạm. Do vậy các cơ quan nhà nước cần tăng cường hơn nữa việc thanh tra, giám sát và phát hiện xử lý vi phạm pháp luật với loại giao dịch này.

3.4.3. Tăng cường xử lý vi phạm hành chính các hành vi vi phạm liên quan đến thể chấp công trình xây dựng

Một là vi phạm về huy động vốn của chủ đầu tư

Xử phạt theo quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

Hai là vi phạm trong hoạt động đăng ký giao dịch đảm bảo đối với công trình xây dựng

Xử phạt theo quy định tại Nghị định số 110/2013/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, thi hành án dân sự, phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã.

3.5. Tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật

Một trong những nguyên nhân khiến cho các vụ sai phạm trong giao dịch liên quan đến thể chấp CTXD diễn ra nhiều hiện nay là do các bên chưa được trang bị những kiến thức pháp luật cần thiết để ứng phó với các hành vi lừa đảo, chưa nhận biết được những rủi ro khi ký kết vào những hợp đồng pháp lý. Do vậy, các cơ quan ban ngành cần tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật liên quan đến vấn đề này cho người dân hiểu, nắm rõ và áp dụng hiệu quả vào cuộc sống.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về thể chấp công trình xây dựng, Chương 3 của Luận văn đã đưa ra định hướng và giải pháp nhằm tăng cường, hoàn thiện, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật thể chấp công trình xây dựng... Đồng thời, đã đưa ra một số biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về thể chấp công trình xây dựng trong công tác hành pháp; công tác tuyên truyền, giáo dục kiến thức pháp luật; công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm xảy ra. Thêm vào đó, có một cơ chế cụ thể, minh bạch và riêng biệt cho vấn đề thể chấp công trình xây dựng.

Song song với việc xây dựng các quy định pháp luật cụ thể về thể chấp CTXD, đội ngũ cán bộ chuyên môn của các cơ quan tại các TCTD và các cán bộ thuộc cơ quan có liên quan cũng nên trau dồi năng lực chuyên môn nghiệp vụ, trung thực và công khai minh bạch trong quá trình giải quyết hồ sơ qua để tránh các sai phạm có thể xảy ra và đảm bảo quyền lợi hợp pháp một cách tuyệt đối cho các bên có liên quan.

Qua đó tạo nên một môi trường kinh doanh lành mạnh, chú trọng tính minh bạch, bình đẳng trong quy định và thực thi pháp luật giữa các doanh nghiệp.

KẾT LUẬN

Trong tình hình xã hội ngày một phát triển, các quy định của pháp luật cũng không ngừng ra đời để đáp ứng tình hình thực tế cuộc sống, cũng như để điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh thêm. Chế định thế chấp CTXD tuy không còn quá mới tại Việt Nam hay được coi là một bước tiến lớn trong khoa học pháp lý nhưng quy định của pháp luật về thế chấp bằng loại tài sản này lại chưa rõ ràng. Những nghiên cứu về vấn đề thế chấp CTXD trong Luận văn này nhằm hệ thống các quy định pháp luật có liên quan một cách bao quát, chỉ ra những vướng mắc trong việc thực thi các quy định này. Qua đó đưa ra những đề xuất, kiến nghị cho việc ban hành các quy định pháp luật, các cơ chế thực hiện pháp luật trong hoạt động thế chấp CTXD trên thực tế. Do đó, cần có quy định cụ thể về vấn đề thế chấp CTXD nhằm tạo hành lang pháp lý hợp pháp, thúc đẩy quá trình lưu thông các giao dịch trong quan hệ dân sự, kinh tế trong nền kinh tế thị trường.

Muốn được như vậy cần phải có sự quan tâm và chỉ đạo của Chính phủ, các Bộ, các Cơ quan ngang bộ như Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp,... cần có sự phối hợp hết sức chặt chẽ để xây dựng một hành lang pháp lý về thế chấp CTXD một cách đồng bộ và thống nhất, tránh tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo trong các quy định. Các cơ quan, tổ chức và các cá nhân có liên quan cần tăng cường hơn nữa sự nỗ lực trong việc giải quyết khó khăn, vướng mắc khi thực hiện việc thế chấp CTXD. Nhằm góp phần làm cho chế định thế chấp CTXD được xứng đáng với vai trò và tầm quan trọng trong sự phát triển của nền kinh tế nước nhà.

Các nghiên cứu về vấn đề thế chấp CTXD trong luận văn này nhằm làm rõ các quy định hiện hành, đồng thời dẫn ra các vấn đề còn tồn đọng trong khi thực thi quy định của pháp luật. Qua đây, đưa ra các phương hướng đề xuất và kiến nghị cho việc ban hành các quy định pháp luật, các cơ chế thực hiện pháp luật trong hoạt động thế chấp CTXD trên thực tế nhằm góp phần xây dựng nên chế định cụ thể, minh bạch về thế chấp CTXD.

Do khả năng nghiên cứu và những kiến thức thực tế còn hạn chế nên luận văn không thể tránh khỏi những thiếu sót. Kính mong nhận được sự góp ý từ các thầy cô giáo, các nhà chuyên môn và tất cả những ai quan tâm đến vấn đề này để luận văn được hoàn thiện hơn.