

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN KHẮC TÂN

**PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY,
QUA THỰC TIỄN TẠI CÁC QUỸ TÍN DỤNG NHÂN DÂN
Ở ĐỊA BÀN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

QUẢNG BÌNH, năm 2021

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Hà Thị Mai Hiền**

Phản biện 1: TS. Hồ Thị Vân Anh

Phản biện 2: TS. Nguyễn Thị Châu

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

Vào lúc 10 giờ 30 ngày 25 tháng 4 năm 2021

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	1
3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
6. Những điểm mới của luận văn.....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	4
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI QUỸ TÍN DỤNG NHÂN DÂN	5
1.1. Khái quát về quỹ tín dụng nhân dân.....	5
1.1.1. Hoạt động cho vay của quỹ tín dụng nhân dân	5
1.1.2. Đặc điểm của thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân	5
1.2. Khái quát pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay trong quỹ tín dụng nhân dân	5
1.2.1. Khái niệm pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay	5
1.2.2. Đặc điểm pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân	5
1.2.3. Nội dung pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân	6
1.3. Các yếu tố đảm bảo thực hiện pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân.	6
1.3.1. Những yếu tố mang tính chính trị.....	6
1.3.2. Những yếu tố mang tính kinh tế - xã hội.....	6
Kết luận Chương 1	7
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI CÁC QUỸ TÍN DỤNG NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH	8
2.1. Thực trạng pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay đối với các quỹ tín dụng nhân dân.....	8
2.1.1. Thực trạng quy định về chủ thể tham gia quan hệ thể chấp, điều kiện thể chấp	8
2.1.2. Thực trạng quy định về công chứng, xác nhận hợp đồng thể chấp, đăng ký thể chấp	8
2.1.3. Thực trạng quy định về hiệu lực của hợp đồng thể chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng	8

2.1.4. Thực trạng quy định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng	8
2.1.5. Thực trạng quy định về tài sản thế chấp	9
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình. ..	10
2.2.1. Tình hình đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay của các quỹ tín dụng ở địa bàn huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình	10
2.2.2. Một số nhận định, đánh giá về thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình	11
Kết luận Chương 2	12
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI CÁC QUỸ TÍN DỤNG NHÂN DÂN Ở VIỆT NAM HIỆN NAY	13
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín nhân dân ở Việt Nam hiện nay.	13
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở Việt Nam hiện nay.	13
3.2.1. Về điều kiện thế chấp tài sản.....	13
3.2.2. Về đăng ký hợp đồng thế chấp tài sản	14
3.2.3. Hoàn thiện quy định liên quan đến xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ	14
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay ở Việt Nam hiện nay.....	14
Kết luận chương 3	15
KẾT LUẬN	16
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	17

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Như chúng ta đã biết, trong nền kinh tế thị trường thì nhu cầu về vốn cho phát triển sản xuất, kinh doanh của các tổ chức, cá nhân là rất lớn, cùng với các Ngân hàng Thương mại, thì hệ thống quỹ tín dụng nhân dân là các “kênh” cung cấp vốn chủ yếu cho các tổ chức và cá nhân. Với vai trò, vị trí của mình, các quỹ tín dụng nhân dân có chức năng đặc biệt quan trọng trong nền kinh tế của Việt Nam. Các quỹ tín dụng nhân dân với tư cách là một trung gian tài chính là nơi được thực hiện huy động tiền gửi từ phía các tổ chức và cá nhân, có trách nhiệm hoàn trả vốn của người gửi, thực hiện cho vay đối với khách hàng có nhu cầu về vốn.

Xuất phát từ tầm quan trọng của thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay nên nó trở thành đối tượng điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật như Bộ Luật dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm... Với các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng trong hoạt động cho vay của các quỹ tín dụng nhân dân.

Tuy nhiên, việc áp dụng các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình thời gian qua vẫn còn một số vướng mắc, bất cập như: việc định giá đất chưa phù hợp; các tranh chấp liên quan đến hoạt động về thế chấp tài sản vẫn còn tồn tại, gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, tập thể và cá nhân liên quan; sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong hoạt động thế chấp tài sản chưa chặt chẽ, thiếu đồng bộ; việc hướng dẫn triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về thế chấp tài sản chưa thường xuyên, đã phần nào ảnh hưởng đến nguyên tắc pháp chế xã hội chủ nghĩa trong thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản. Chính vì vậy, việc nghiên cứu và đề xuất hoàn thiện các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản luôn là vấn đề mang tính cấp thiết và tất yếu khách quan.

Xuất phát từ sự nhận thức trên, tác giả quyết định chọn đề tài **“Pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay, qua thực tiễn tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình”** để thực hiện luận văn tốt nghiệp thạc sĩ Luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Việc nghiên cứu các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay đã được đề cập ở rất nhiều công trình nghiên cứu trong: sách, bài viết, luận văn hay luận án như: *“Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của tổ*

chức tín dụng theo pháp luật Việt Nam” (Trần Thanh Thanh, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật quốc gia Hà Nội 2012); “*Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành*” (Vũ Thị Hồng Yên, luận án Tiến sĩ Luật học, Đại học Luật quốc gia Hà Nội 2013); “*Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành*” (Nguyễn Trung Hiếu, Luận văn Thạc sĩ luật học 2015); “*Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng ở Việt Nam - Thực trạng và hướng giải quyết*”, sách chuyên khảo, Nguyễn Thị Nga, Nxb Tư pháp Hà Nội, 2015 - Nội dung tác giả đã đề cập một cách có hệ thống, các biện pháp bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, chỉ ra những thiếu sót và hướng khắc phục, hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, có so sánh với các biện pháp bảo đảm tiền vay của các nước trên thế giới như: Nhật bản, Liên bang Nga, Mỹ, Pháp... Tạp chí ngân hàng số 17/2010 “*Đặc điểm pháp lý và mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp tài sản với hợp đồng tín dụng trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng*” của TS. Nguyễn Văn Tuyên, tác giả đã đề cập đến mối quan hệ pháp lý giữa hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng tín dụng, các hoạt động có tính chất nghiệp vụ của tổ chức tín dụng và pháp luật điều chỉnh hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, kiến nghị và đề xuất hướng hoàn thiện pháp luật về hoạt động của tổ chức tín dụng.

3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là nhằm đưa ra các nhóm giải pháp để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân, trên cơ sở đó luận giải một số vấn đề lý luận, đánh giá các quy định của pháp luật và thực tiễn thực hiện, đồng thời chỉ ra những bất cập của pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Xuất phát từ mục đích nghiên cứu, luận văn đặt ra các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể như sau:

- Làm rõ một số vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân như: hoạt động cho vay của các quỹ tín dụng nhân dân, đặc điểm thế chấp tài sản, đặc điểm pháp luật và nội dung pháp luật về thế chấp tài sản.

- Đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật và chỉ ra những hạn chế của pháp luật hiện hành, làm cơ sở cho việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân.

- Đánh giá tình hình thực hiện, thực tiễn áp dụng về thế chấp tài sản

đề bảo đảm tiền vay, chỉ ra những bất cập trong việc áp dụng pháp luật tại huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, đồng thời chỉ rõ những nguyên nhân dẫn đến bất cập đó làm cơ sở cho việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản. Đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân theo pháp luật Việt Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu của đề tài là một số vấn đề lý luận pháp luật liên quan đến thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân, thông qua các công trình nghiên cứu đã được đề cập ở phần tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.

- Các quy định của pháp luật hiện hành, các văn bản liên quan đến thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân.

- Nghiên cứu về tình hình thực hiện, thực tiễn áp dụng thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay thông qua các báo cáo đánh giá và các trường hợp thực tế điển hình để chỉ ra những vướng mắc trong các quy định của pháp luật. Ngoài ra, đối tượng nghiên cứu của luận văn còn bao gồm các sự kiện pháp lý, các quan hệ pháp luật phát sinh từ thực tế, các tư liệu thực tế về áp dụng pháp luật thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

4.2.1. Phạm vi không gian

Phạm vi nghiên cứu của đề tài là các vấn đề liên quan đến thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay, thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân theo pháp luật Việt Nam và các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân theo pháp luật Việt Nam.

4.2.2. Phạm vi thời gian

Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật và tình hình thực hiện, áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân trong thời gian từ năm 2016 đến năm 2020.

4.2.3. Phạm vi địa bàn nghiên cứu.

Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật và tình hình thực hiện, áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Cơ sở phương pháp luận của việc nghiên cứu đề tài là chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử Mác – Lênin, đường lối chính

sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đặc biệt là đường lối, chính sách về phát triển hệ thống quỹ tín dụng nhân dân và hoạt động của quỹ tín dụng nhân dân trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

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

6. Những điểm mới của luận văn

Pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay là vấn đề được rất nhiều nhà nghiên cứu quan tâm. Tuy nhiên mỗi người có cách tiếp cận và nghiên cứu ở những góc độ khác nhau, các vấn đề tác giả đưa ra trong luận văn này nhằm đưa đến một cái nhìn tổng quan nhất về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay.

Luận văn đã xây dựng được khái niệm về thế chấp tài sản, đã chỉ ra được những đặc điểm thế chấp tài sản, đặc điểm pháp luật thế chấp tài sản và nội dung pháp luật về chế chấp tài sản và nhận diện bản chất của thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân. Luận văn đã tìm hiểu hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn của pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay.

Luận văn chỉ ra các vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay; luận văn đề xuất một số giải pháp góp phần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền tại các quỹ tín dụng nhân dân ở Việt Nam hiện nay.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận, Danh mục các tài liệu tham khảo, luận văn bao gồm 03 chương với kết cấu như sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay và thực tiễn thực hiện tại các quỹ tín dụng nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở Việt Nam hiện nay.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI QUỸ TÍN DỤNG NHÂN DÂN

1.1. Khái quát về quỹ tín dụng nhân dân

1.1.1. Hoạt động cho vay của quỹ tín dụng nhân dân

Quỹ tín dụng nhân dân là tổ chức tín dụng do các pháp nhân, cá nhân và hộ gia đình tự nguyện thành lập dưới hình thức hợp tác xã để thực hiện một số hoạt động ngân hàng theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Luật hợp tác xã nhằm mục tiêu chủ yếu là tương trợ nhau phát triển sản xuất, kinh doanh và đời sống

Về hoạt động cho vay của quỹ tín dụng nhân dân, các quỹ tín dụng nhân dân xuất hiện sớm tại huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, tuy nhiên các quỹ tín dụng nhân dân đóng vai trò quan trọng trong hoạt động giao dịch của cá nhân cả tổ chức lẫn khách hàng.

1.1.2. Đặc điểm của thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân

Một là, cơ sở và nguồn gốc phát sinh của quan hệ thế chấp tài sản là có một quan hệ nghĩa vụ đã được xác lập từ trước và nghĩa vụ này được thực hiện một cách có điều kiện thông qua một tài sản cụ thể để thế chấp tại quỹ tín dụng nhân dân.

Hai là, tài sản bảo đảm trong quan hệ thế chấp tại các quỹ tín dụng nhân dân có thể là bất động sản nhưng cũng có thể bao gồm cả các tài sản không phải là bất động sản. Tuy nhiên, tài sản được sử dụng chủ yếu trong quan hệ thế chấp tại các quỹ tín dụng nhân dân hiện nay là bất động sản, trong đó chủ yếu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất.

Ba là, quyền sở hữu tài sản có thể được khôi phục hoàn toàn cho bên thế chấp nếu nghĩa vụ được thực hiện đầy đủ như cam kết, hoặc quyền sở hữu có thể chấm dứt hoàn toàn đối với bên thế chấp và thuộc quyền định đoạt, “sở hữu mãi mãi” đối với quỹ tín dụng nhân dân nếu nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản không được thực hiện.

1.2. Khái quát pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay trong quỹ tín dụng nhân dân

1.2.1. Khái niệm pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay

Pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay là hệ thống những quy phạm pháp luật do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay.

1.2.2. Đặc điểm pháp luật về thể chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân

- Pháp luật về thế chấp tài sản là một bộ phận pháp luật trong hệ thống pháp luật về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp, do đó các chủ thể tham gia trong quan hệ về cơ bản bình đẳng với nhau về quyền và nghĩa vụ.

- Pháp luật về thế chấp tài sản là một chế định riêng điều chỉnh trong hoạt động thực hiện các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Quan hệ pháp luật trong thế chấp tài sản chủ yếu mang tính chất dân sự - thương mại nhưng cũng có quan hệ mang tính chất hành chính.

- Pháp luật về thế chấp tài sản thể hiện sự công khai trong quan hệ đăng ký thế chấp tài sản.

1.2.3. Nội dung pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân

Pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay với tính chất là một lĩnh vực pháp luật điều chỉnh việc thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay, là một phương thức để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay, trong đó quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia thế chấp tài sản (bên thế chấp tài sản và bên nhận thế chấp tài sản). Việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về thế chấp tài sản nhằm mục tiêu đáp ứng yêu cầu của đời sống kinh tế xã hội và vai trò quản lý của Nhà nước về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay.

1.3. Các yếu tố đảm bảo thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân.

1.3.1. Những yếu tố mang tính chính trị

Trên cơ sở quan điểm của Đảng, Nhà nước từng bước điều chỉnh, sửa đổi, ban hành mới nhiều văn bản pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay, quy định cụ thể về nguyên tắc, quyền lợi và nghĩa vụ của các bên thế chấp tài sản, quy định về tài sản thế chấp, hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản.

Như vậy, với định hướng, quan điểm của Đảng về quản lý Nhà nước đối với thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay, quy định của Pháp luật là cơ sở chính trị - pháp lý để giúp chúng ta có được định hướng đúng đắn trong công tác thực hiện quản lý thế chấp tài sản, hoàn thiện hệ thống pháp luật về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nói chung và pháp luật về thế chấp tài sản nói riêng.

1.3.2. Những yếu tố mang tính kinh tế - xã hội.

Thế chấp tài sản là phương thức giúp Nhà nước thực hiện quản lý Nhà nước trên lĩnh vực bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các bên, tạo điều kiện cho người có tài sản giải quyết nhu cầu về vốn trong quá trình sử dụng tài sản. Đối với doanh nghiệp vốn là yếu tố không thể thiếu trong hoạt động

sản xuất, kinh doanh của bất kỳ doanh nghiệp nào, là công cụ để biến ý tưởng, dự án sản xuất, kinh doanh thành hiện thực. Trong bối cảnh hiện nay, vốn là nhân tố quyết định tới việc tăng năng lực cạnh tranh, là yếu tố sống còn của doanh nghiệp. Thế chấp tài sản để vay vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh là cơ hội tốt nhất cho các nhà đầu tư giải quyết được yếu tố đầu vào của quá trình sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế.

Kết luận Chương 1

Từ việc xem xét những vấn đề lý luận pháp luật thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân, có thể thấy hoạt động cho vay, đặc điểm của thế chấp tài sản và nội dung pháp luật về thế chấp tài sản trong thực tiễn hoạt động của các quỹ tín dụng nhân dân. Vấn đề đặt ra là các quy phạm pháp luật về thế chấp tài sản hiện hành có đáp ứng được yêu cầu bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm, cũng như hài hòa lợi ích của các bên liên quan hay không. Hay các quy định pháp luật hiện hành có liên quan đã giải quyết được những vướng mắc phát sinh giữa các bên, khơi thông dòng chảy hoạt động tín dụng tại các quỹ tín dụng nhân dân chưa. Điều này sẽ phân nào được giải đáp khi xem xét thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân.

Việc xem xét những vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại quỹ tín dụng nhân dân tại Chương 1 này là tiền đề để đi sâu vào tìm hiểu, nghiên cứu, phát hiện những vướng mắc, bất cập của quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình trong Chương 2, để từ đó đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng ở Việt Nam hiện nay (Chương 3).

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI CÁC QUỸ TÍN DỤNG NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay đối với các quỹ tín dụng nhân dân.

2.1.1. Thực trạng quy định về chủ thể tham gia quan hệ thế chấp, điều kiện thế chấp

2.1.1.1. Chủ thể tham gia quan hệ thế chấp tài sản

+ Bên thế chấp gồm có khách hàng vay hoặc bên thứ ba – bên bảo lãnh.

+ Bên nhận thế chấp là: quỹ tín dụng nhân dân (một hoặc nhiều quỹ tín dụng nhân dân cùng tham gia).

2.1.1.2. Điều kiện thế chấp

Quy định tại Điều 295 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định 163 về giao dịch bảo đảm theo đó tài sản dùng để bảo đảm tiền vay nói chung và tài sản thế chấp nói riêng phải đáp ứng đủ 04 điều kiện

2.1.2. Thực trạng quy định về công chứng, xác nhận hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp

Điều 9 Nghị định 163/2006/NĐ-CP quy định:

“1. Việc công chứng hoặc chứng thực giao dịch bảo đảm do các bên thoả thuận.

2. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì giao dịch bảo đảm phải được công chứng hoặc chứng thực”.

2.1.3. Thực trạng quy định về hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng

Thế chấp tài sản là một giao dịch dân sự, do đó hợp đồng thế chấp có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự về chủ thể, nội dung và mục đích không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Khoản 1, Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm quy định giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Như vậy, hợp đồng thế chấp có hiệu lực từ thời điểm giao kết nếu được giao kết hợp pháp.

2.1.4. Thực trạng quy định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng

Quy định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng tại Điều 299 Bộ Luật dân sự 2015 và tại Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm thì việc xử lý tài sản thế chấp và quy định tại Điều 303 BLDS 2015 và Điều

59 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm về phương thức xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận.

2.1.5. Thực trạng quy định về tài sản thế chấp

Theo quy định tại Điều 318 BLDS 2015, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Đối tượng của thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay được quy định có thể là động sản hoặc bất động sản bao gồm: Thế chấp quyền sử dụng đất; thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển. Tuy nhiên hiện nay các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bó Trách, tỉnh Quảng bình chủ yếu thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay đối với hợp đồng tín dụng là thế chấp tài sản bằng quyền sử dụng đất. Do đó trong phạm vi đề tài tác giả xin nghiên cứu sâu về quy định của pháp luật về thế chấp tài sản bằng quyền sử dụng đất.

2.1.5.1. Thực trạng quy định về thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất

2.1.5.1.1. Đất ở

Điểm a, khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2013 phân loại: Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.

Thế chấp quyền sử dụng đất ở trong hoạt động cho vay của các quỹ tín dụng nhân dân là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên đối tượng của hợp đồng thế chấp ở đây chính là quyền sử dụng đất ở sử dụng để thế chấp. Trong phạm vi quyền hạn của mình, bên thế chấp có thể thế chấp một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2.1.5.1.2. Định giá quyền sử dụng đất thế chấp

Cho vay là hoạt động mang lại nguồn thu chủ yếu cho các quỹ tín dụng nhân dân nhưng đây cũng là hoạt động tiềm ẩn rủi ro. Đối với các quỹ tín dụng nhân dân, hoạt động định giá bất động sản nói chung và định giá quyền sử dụng đất thế chấp nói riêng có ý nghĩa quan trọng, là cơ sở quyết định cho vay. Để góp phần hạn chế nợ xấu và rủi ro tín dụng, Quyền sử dụng đất thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ phải được xác định hiện trạng, xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp. Việc xác định hiện trạng, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm cho vay chỉ là căn cứ để xác định mức cho vay của các quỹ tín dụng nhân dân, không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.

2.1.5.1.3. Xử lý quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm quyền thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng

Xử lý quyền sử dụng đất thế chấp là “phao cứu sinh” cuối cùng để các quỹ tín dụng nhân dân có thể thu hồi được nợ trong trường hợp bên vay không thanh toán đủ các khoản vay đến hạn. Pháp luật Việt Nam có nhiều văn bản pháp luật hiện hành điều chỉnh quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất như Bộ Luật dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới luật khác liên quan. Tuy nhiên, Bộ Luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 lại không có một quy định cụ thể nào áp dụng riêng biệt việc xử lý quyền sử dụng đất thế chấp. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ là hai văn bản dưới luật quy định khá cụ thể về việc xử lý tài sản bảo đảm.

2.1.5.2. Mối quan hệ giữa hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Thứ nhất, mối quan hệ trong việc ký kết hợp đồng:

Việc ký kết hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng tài sản luôn đi kèm với việc xác lập giao dịch bảo đảm trong đó có giao dịch thế chấp. Do pháp luật hiện hành không có chỉ dẫn cụ thể nào nên các bên không nhất thiết phải giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng bảo đảm tiền vay tại cùng thời điểm. Trong thực tế, có rất nhiều trường hợp là hợp đồng tín dụng được ký kết trước và sau đó một thời gian mới ký kết hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng đó.

Thứ hai, mối quan hệ về hiệu lực pháp lý giữa hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

Khi xem xét về hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì một vấn đề không thể bỏ qua đó là mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với hợp đồng tín dụng trong hoạt động cho vay của các quỹ tín dụng nhân dân.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

2.2.1. Tình hình đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay của các quỹ tín dụng ở địa bàn huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình

Giao dịch thế chấp tài sản diễn ra hàng năm trên địa bàn huyện là rất lớn. Theo đó, các Văn phòng Công chứng, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bố Trạch cũng làm việc với cường độ rất cao. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường có nhiều biến động, hoạt động kinh doanh chứa đựng rủi ro thì việc nghiên cứu, thẩm tra hồ sơ, xác minh tài sản; đặc biệt tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất một cách cẩn trọng là việc làm vô cùng cần thiết và trở thành nguyên tắc quan trọng

hàng đầu của các Văn phòng Công chứng, Ủy ban nhân dân các xã và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho các chủ thể tham gia giao dịch, phòng tránh rủi ro cho bên nhận thế chấp nhưng người có quyền sử dụng đất cũng có cơ hội để tiếp cận nguồn vốn cho đầu tư.

2.2.2. Một số nhận định, đánh giá về thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình

2.2.2.1. Những kết quả đạt được

Thế chấp tài sản ở địa bàn huyện Bồ Trách thời gian qua cũng hết sức sôi động. Để thúc đẩy hoạt động này phát triển, giúp các doanh nghiệp, các nhà đầu tư, các hộ gia đình, cá nhân có cơ hội và điều kiện thuận lợi được tiếp cận với nguồn vốn từ hệ thống quỹ tín dụng nhân dân cho hoạt động sản xuất kinh doanh, mở rộng đầu tư và kiểm chế rủi ro, giải quyết nhu cầu vốn trong điều kiện khó khăn nhưng vẫn trên nền tảng của sự an toàn và phát triển bền vững của hệ thống quỹ tín dụng nhân dân, đảm bảo các khoản tín dụng cho vay phải có khả năng được vận hành có hiệu quả, mang lại khả năng thu hồi khoản vay và tạo sự tăng trưởng cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư và cá nhân.

2.2.2.2. Những hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện thế chấp tài sản để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại các quỹ tín dụng nhân dân và nguyên nhân

- * Những hạn chế trong thực hiện pháp luật thế chấp tài sản
 - Hạn chế trong thực hiện hình thức, trình tự, thủ tục thế chấp tài sản.
 - Hạn chế trong việc thực hiện quy định về tài sản thế chấp
 - Hạn chế trong việc thực hiện quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng thế chấp tài sản
 - Hạn chế trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản
 - Hạn chế trong định giá, xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo hợp đồng tín dụng.

* Nguyên nhân của những hạn chế trong việc thực hiện pháp luật thế chấp tài sản

Thực tiễn thực hiện pháp luật thế chấp tài sản cho thấy những hạn chế trong việc thực hiện pháp luật thế chấp tài sản bắt nguồn từ những nguyên nhân sau đây:

- *Thứ nhất*, thiếu văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh
- *Hai là*, công tác tổ chức thi hành pháp luật còn nhiều yếu kém.
- *Ba là*, do những yếu kém về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức của một bộ phận cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan

tư pháp, cơ quan hỗ trợ tư pháp, cán bộ các quỹ tín dụng nhân dân.

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

Kết luận Chương 2

Tại chương 2 của luận văn, tác giả đã phân tích làm rõ được những vấn đề cơ bản và thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay và thực tiễn thực hiện tại các quỹ tín dụng nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Với việc phân tích các quy định của pháp luật hiện hành về trình tự thực hiện thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân đã phần nào thấy được việc thế chấp tài sản phải tuân theo các trình tự thực hiện chặt chẽ, công khai, minh bạch để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể. Trong phần thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân, tác giả đã làm rõ các quy định của pháp luật hiện hành về: chủ thể tham gia thế chấp; điều kiện đối với tài sản thế chấp; định giá tài sản; hợp đồng thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp; về công chứng, xác nhận hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp; về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng và về tài sản thế chấp, trong đó đi sâu nghiên cứu về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Đặc biệt việc phân tích các quy định của pháp luật đều được gắn với thực tiễn hoạt động cho vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

- Để bảo đảm thực hiện pháp luật thế chấp tài sản cần phải quan tâm đến việc hoàn thiện pháp luật, tổ chức thực hiện pháp luật và kiện toàn, hiện đại hóa các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp và hệ thống dịch vụ tư vấn pháp luật trong xã hội.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI CÁC QUỸ TÍN DỤNG NHÂN DÂN Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín nhân dân ở Việt Nam hiện nay.

Khung pháp lý là căn cứ để bảo vệ quyền chủ nợ của các quỹ tín dụng nhân dân cũng như giúp các quỹ tín dụng nhân dân thực thi quyền chủ nợ của mình có hiệu quả. Để việc thực thi nghĩa vụ trả nợ của người vay và việc bảo toàn vốn cho vay của các quỹ tín dụng nhân dân thì pháp luật về thế chấp tài sản phải được hoàn thiện theo những yêu cầu cụ thể sau:

Thứ nhất, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng minh bạch, thông thoáng, ổn định, đảm bảo sự bình đẳng, an toàn cho các chủ thể tham gia thị trường để các chủ thể có thể hoạt động hiệu quả.

Thứ hai, cần thống nhất các quy định của pháp luật về vấn đề thế chấp tài sản, tránh tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy định, tạo khe hở cho cán bộ các quỹ tín dụng nhân dân và khách hàng lợi dụng để trục lợi.

Thứ ba, cần có những thay đổi liên quan đến vấn đề xử lý tài sản bảo đảm tiền vay khi khách hàng vi phạm hợp đồng tín dụng và không trả được khoản vay đến hạn.

Thứ tư, cần có cơ chế mạnh mẽ từ phía Nhà nước để bảo vệ quyền chủ nợ của bên nhận bảo đảm khi người có nghĩa vụ tài sản không có thiện chí hợp tác.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở Việt Nam hiện nay.

3.2.1. Về điều kiện thế chấp tài sản

-Điều kiện về chủ thể

Xuất phát từ thực tiễn hiện nay, khi công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản của hộ gia đình, cơ quan công chứng có cách hiểu và áp dụng quy định của pháp luật về hộ gia đình chưa thống nhất, đặc biệt là cách hiểu về “hộ gia đình” còn được gắn với “sổ hộ khẩu”. Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan”. Điều 26 Luật Cư trú quy định: “Những người ở chung một chỗ ở hợp pháp và có quan hệ gia đình là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh, chị, em ruột, cháu ruột thì có thể được cấp

chung một số hộ khẩu”. Ngoài ra, những người khác không có quan hệ gia đình như ở thuê, ở nhờ vẫn có thể nhập vào hộ khẩu theo Điều 19, Điều 20 Luật Cư trú 2006.

- *Về điều kiện để người có tài sản được thế chấp tài sản*

Như đã trình bày ở trên, theo quy định của pháp luật, thì một trong những điều kiện bắt buộc khi thế chấp tài sản thì tài sản đó không có tranh chấp.

3.2.2. Về đăng ký hợp đồng thế chấp tài sản

Đăng ký hợp đồng thế chấp tài sản là thủ tục bắt buộc. Việc đăng ký hợp đồng thế chấp tài sản không chỉ có ý nghĩa trong quá trình quản lý tài sản của Nhà nước mà còn là biện pháp hữu ích bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch, hạn chế tối đa những tranh chấp có thể phát sinh. Chính vì vậy, việc đăng ký giao dịch thế chấp càng nhanh chóng, đơn giản bao nhiêu thì việc thế chấp tài sản lại càng hiệu quả bấy nhiêu.

3.2.3. Hoàn thiện quy định liên quan đến xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ

Về mặt lý thuyết, các văn bản pháp luật hiện hành xây dựng hai phương thức xử lý tài sản thế chấp bao gồm phương thức xử lý tài sản bằng con đường Tòa án và phương thức tự xử lý tài sản thông qua bán đấu giá, chuyển nhượng tài sản không qua bán đấu giá, nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay ở Việt Nam hiện nay.

Để nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay ở Việt Nam hiện nay, tác giả đưa ra một số giải pháp như sau:

Thứ nhất: Trước hết cần rà soát, tổng kết, đánh giá việc tổ chức, thực hiện pháp luật về thế chấp tài sản trong thời gian qua để từ đó tìm ra những hạn chế, bất cập cần phải khắc phục và sửa đổi cho phù hợp.

Thứ hai: Đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật nói chung, pháp luật về thế chấp tài sản nói riêng, nâng cao ý thức pháp luật cho cán bộ, công chức và nhân dân. Tùy từng đối tượng để xác định chủ thể, nội dung, hình thức, phương pháp tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cho phù hợp.

Thứ ba: Nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước về tài sản; năng lực, đạo đức, trách nhiệm công vụ của cán bộ, công chức Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án.

Thứ tư: Xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có

bảo đảm, hiện đại hóa hệ thống lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin về giao dịch có bảo đảm, trong đó có hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay.

Thứ năm: Tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật thế chấp tài sản.

Thứ sáu: Phải có cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm từ các khâu cấp Giấy chứng nhận tài sản, ký kết hợp đồng, thanh lý hợp đồng, giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Kết luận chương 3

Pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay tại các quỹ tín dụng nhân dân đã tạo được môi trường pháp lý tương đối an toàn cho các chủ thể khi thiết lập quan hệ thế chấp. Bên cạnh những thuận lợi, thực tiễn thực hiện thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bó Trách, tỉnh Quảng Bình vẫn phát sinh những khó khăn, vướng mắc nhất định từ việc xác định chủ thể thế chấp, công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản đến việc định giá, xử lý tài sản.... Chính từ đó, tác giả đã đưa ra những kiến nghị góp phần hoàn thiện các quy định về thế chấp tài sản, bao gồm các nội dung về chủ thể thế chấp, điều kiện đối với tài sản thế chấp, định giá tài sản, công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch thế chấp tài sản và xử lý tài sản. Đặc biệt hơn, tác giả cũng đã đề xuất những giải pháp cụ thể để nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay ở Việt Nam hiện nay.

KẾT LUẬN

Hoạt động tín dụng là hoạt động cơ bản của các quỹ tín dụng nhân dân ở Việt Nam, mang lại lợi nhuận chính cho các quỹ tín dụng nhân dân, nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn so với các hoạt động khác. Do đó, cho vay an toàn, bảo đảm việc thu hồi nợ là mục tiêu hàng đầu với các quỹ tín dụng nhân dân. Biện pháp bảo đảm tiền vay chính là công cụ giúp các quỹ tín dụng nhân dân đạt được mục tiêu đó.

Thế chấp tài sản là quyền của người có tài sản. Thế chấp tài sản giúp các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong xã hội có cơ hội tiếp cận nguồn vốn từ các quỹ tín dụng nhân dân để mở rộng hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư, phục vụ nhu cầu đời sống..., góp phần phát triển nền kinh tế đất nước. Còn đối với các quỹ tín dụng nhân dân, việc nhận tài sản thế chấp khi cho vay là một biện pháp bảo đảm tiền vay phổ biến nhất, giúp các quỹ tín dụng nhân dân giảm thiểu rủi ro trong trường hợp người đi vay không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, thế chấp tài sản cần sự điều chỉnh đặc biệt của pháp luật.

Pháp luật về thế chấp tài sản ở Việt Nam trong thời gian qua đã có nhiều sự thay đổi tiến bộ, được sửa đổi, bổ sung và ban hành mới để điều chỉnh những nhu cầu phát sinh từ thực tiễn. Do đó, pháp luật về thế chấp tài sản hiện hành đã tạo ra khung pháp lý tương đối đầy đủ, góp phần đảm bảo sự an toàn cho các chủ thể tham gia giao dịch thế chấp tài sản.

Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng, qua nghiên cứu thực tiễn thế chấp tài sản ở trong hoạt động cho vay tại các quỹ tín dụng nhân dân ở địa bàn huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, nhận thấy hệ thống pháp luật thế chấp tài sản vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế gây nhiều khó khăn, vướng mắc cho quỹ tín dụng nhân dân khi nhận thế chấp tài sản. Hoàn thiện pháp luật và tìm kiếm giải pháp cụ thể nâng cao hiệu quả thế chấp tài sản tại các quỹ tín dụng nhân dân là mục đích nghiên cứu chính của luận văn. Trong luận văn, tác giả đã đóng góp một vài kiến nghị sửa đổi, bổ sung quy định của pháp luật về thế chấp tài sản và đề xuất các giải pháp cụ thể nhằm giải quyết những khó khăn, vướng mắc cho các tổ chức tín dụng khi nhận thế chấp tài sản, qua đó góp phần ổn định thị trường tiền tệ, hiện thực hóa mục tiêu phát triển kinh tế đất nước mà Đảng và Nhà nước ta đã đặt ra.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Hiến pháp năm Hà Nội*.
2. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005), *Bộ luật dân sự 2005*, Hà Nội.
2015 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Bộ luật dân sự*, Hà Nội.
3. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2010), *Luật các Tổ chức tín dụng 2010*, Hà Nội.
4. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2011), *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ tụng dân sự 2011*, Hà Nội.
5. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật Đất đai năm 2013*, Hà Nội.
6. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật Công chứng năm 2014*, Hà Nội.
2013, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật nhà ở năm Hà Nội*.
7. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014*, Hà Nội.
8. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội.
9. Chính phủ (2006), *Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12 về giao dịch bảo đảm*, Hà Nội.
10. Chính phủ (2009), *Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5 quy định bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai*, Hà Nội.
11. Chính phủ (2009), *Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất*, Hà Nội.
12. Chính phủ (2010), *Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7 về đăng ký giao dịch bảo đảm*, Hà Nội.
13. 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 về giao dịch bảo đảm*, Hà Nội.
14. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai*, Hà Nội.
15. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Thông tư số 01/2005/TT-*

BTNMT ngày 13/4/2005 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai, Hà Nội.

16. Bộ Tư pháp (2006), *Thông tư số 06/TT-BTP ngày 28/9/2006 hướng dẫn một số vấn đề về thẩm quyền trình tự và thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp, Hà Nội.*

17. Bộ Tư pháp (2007), *Thông tư số 03/TT- BTP ngày 17/5/2007 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 06/TT- TP ngày 28/9/2006 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về thẩm quyền trình tự và thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp, Hà Nội.*

18. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), *Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Hà Nội.*

19. Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên Môi trường (2016), *Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT/BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Hà Nội.*

20. Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên Môi trường - Ngân hàng nhà nước (2014), *Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT/BTP-BTNMT-NHNN hướng dẫn một số vấn đề xử lý tài sản bảo đảm, Hà Nội.*

21. Ngân hàng Nhà nước (2001), *Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, Hà Nội.*

22. Ngân hàng Nhà nước (2005), *Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của thống đốc ngân hàng Nhà nước, Hà Nội.*

23. Ngân hàng nhà nước (2017) *Thông tư Số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, Hà Nội.*

24. Tòa án nhân dân tối cao (2012), *Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao, về Dân sự và kinh doanh thương mại, Hà Nội.*

25. Giáo trình Luật dân sự 2015 Tập 1, 2, Trường Đại học Luật Hà Nội, NXB Tư pháp

26. Giáo trình Luật Đất đai 2005, Trường Đại học Luật Hà Nội, NXB Tư pháp.

27. Đặng Văn Hưng (2017), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại từ thực tiễn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bắc Giang*, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật - Đại học quốc gia Hà Nội.

28. Nguyễn Thị Nga (2009), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật.

Lê Thị Thu Thủy (2006), Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các Tổ chức tín dụng, (*Sách chuyên khảo*), Nxb Tư pháp, Hà Nội.