

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ PHẠM MINH CHÍ

PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRONG THỂ CHẤP TÀI SẢN ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hoàng Thị Hải Yến**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu có liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài	5
4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương pháp nghiên cứu.....	6
6. Những đóng góp của luận văn	7
7. Kết cấu của luận văn	7
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỂ CHẤP TÀI SẢN ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG	7
1.1. Khái quát về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	7
1.1.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng và biện pháp bảo đảm hợp đồng tín dụng	7
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của thể chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	8
1.1.3. Khái niệm và đặc điểm của định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng	9
1.1.4. Ý nghĩa của định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	10
1.2. Khái quát pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	10
1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng	10
1.2.2. Nội dung của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	11
1.2.3. Vai trò của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng	11
Kết luận Chương 1	12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỂ CHẤP TÀI SẢN ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG.....	12
2.1. Thực trạng pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	12
2.1.1. Quy định pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	12
2.1.2. Đánh giá pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thể chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	14

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu....	15
2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật của cơ quan thi hành án khi xử lý quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu – Khó khăn vướng mắc và nguyên nhân.....	15
2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng của các ngân hàng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Khó khăn vướng mắc và nguyên nhân.....	16
2.2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về thẩm định quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng của các ngân hàng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.....	16
Kết luận Chương 2	17
CHƯƠNG 3. MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THẾ CHẤP TÀI SẢN ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG	17
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	17
3.1.1. Phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng Cộng sản Việt Nam	17
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng	18
3.2.1. Hoàn thiện quy định của pháp luật về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm hợp đồng tín dụng	18
3.2.2. Hoàn thiện quy định về đối tượng quyền sử dụng đất được thế chấp.....	18
3.2.3. Hoàn thiện các quy định của pháp luật quy định căn cứ, nguyên tắc, phương pháp và quy trình định giá quyền sử dụng đất thế chấp	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng	19
3.3.1. Hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ của ngân hàng liên quan đến công tác định giá quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng.....	19
3.3.2. Nâng cao năng lực nghiệp vụ của cán bộ ngân hàng trong công tác định giá quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng	19
3.3.3. Một số các giải pháp cụ thể khác nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng	20
Kết luận Chương 3	20
KẾT LUẬN	21
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	22

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	:	Bất động sản
BLDS	:	Bộ luật dân sự
TCTĐGVN)	:	Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam
HĐTD	:	Hợp đồng tín dụng
QSDĐ	:	Quyền sử dụng đất
THADS	:	Thi hành án dân sự

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế nói chung, hoạt động tín dụng cho vay vốn kinh doanh ngày càng sôi động để đáp ứng nhu cầu vốn của các cá nhân, tổ chức. Để có thể vay được vốn, các cá nhân, tổ chức kinh doanh đều cần có tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng để đảm bảo cho các khoản vay của mình. Tuy nhiên, hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng luôn tiềm ẩn những rủi ro. Để hạn chế những rủi ro này, àng, các tổ chức tín dụng thường yêu cầu người vay phải thế chấp tài sản của họ mà chủ yếu là các tài sản có giá trị lớn. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, loại tài sản có giá trị lớn và có tính khan hiếm, từ trước đến nay vẫn là tài sản thế chấp phổ biến và chiếm tỷ trọng cao, sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp tại các ngân hàng ngày càng gia tăng, khoảng trên 50% trong cơ cấu tài sản thế chấp của các ngân hàng.

Để cấp tín dụng, có thể thấy định giá tài sản thế chấp nói riêng và định giá quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp nói riêng là một trong những nhiệm vụ quan trọng trong hoạt động tín dụng của các tổ chức tín dụng. Một mặt, từ góc độ các tổ chức tín dụng, việc định giá giúp cho các tổ chức tín dụng xác định được mức cho vay hợp lý trên cơ sở tính toán và dự báo được các rủi ro có thể xảy ra, đồng thời tăng tính cạnh tranh của các tổ chức tín dụng trong việc tạo lập uy tín và thu hút khách hàng trong lĩnh vực cho vay, nâng cao chất lượng hoạt động cho vay nói riêng và hoạt động tín dụng nói chung của các ngân hàng. Trên góc độ là khách hàng, việc xác định chính xác và hợp lý giá trị quyền sử dụng đất thế chấp sẽ thúc đẩy quá trình chuyển hóa vốn trong sản xuất kinh doanh khi khách hàng có nhu cầu về vốn, đồng thời tạo niềm tin cho khách hàng vào chất lượng hoạt động của các ngân hàng, tổ chức tín dụng. Mặt khác, đứng trên phương diện quản lý Nhà nước, việc định giá quyền sử dụng đất thế chấp giúp các cơ quan quản lý Nhà nước, đặc biệt là Ngân hàng Nhà nước quản lý và đánh giá chất lượng hoạt động cho vay, và xác định được mức độ rủi ro, để từ đó có các chính sách hợp lý trong quản lý và điều hành hoạt động cho vay của các ngân hàng, các tổ chức tín dụng và có những định hướng đúng đắn trong việc phát triển thị trường tài chính tiền tệ.

Trước tình hình giá cả có nhiều biến động như hiện nay việc định giá bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất thế chấp đang trở thành nhu cầu cấp bách, là căn cứ quan trọng để ngân hàng quyết định lượng vốn cho vay. Nhiều ngân hàng, tổ chức tín dụng đã cải tiến quy trình cho vay, coi trọng vai trò của định giá quyền sử dụng đất thế chấp, nâng cao hiệu quả và chất lượng hoạt động cho vay trên cơ sở thực hiện các quy định của pháp luật và của Ngân hàng nhà

nước trước khi chấp nhận cho vay để đảm bảo tài sản vay của khách hàng có đủ điều kiện để vay vốn và giảm thiểu rủi ro cho ngân hàng.

Tuy nhiên bên cạnh đó, việc định giá bất động sản, quyền sử dụng đất thế chấp để xác định mức cho vay cũng còn nhiều bất cập cả về qui trình và phương pháp thực hiện khiến nhiều ngân hàng khá lúng túng trong việc định giá tài sản quyền sử dụng đất thế chấp. Đội ngũ cán bộ định giá còn kiêm nhiệm, công tác định giá chưa có sự đầu tư thích đáng, ảnh hưởng đến chất lượng định giá. Thêm vào đó thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển, có những bước phát triển nhanh nhưng kém ổn định và thiếu minh bạch, gây rủi ro cho ngân hàng và bất lợi cho khách hàng. Nghiên cứu về thị trường quyền sử dụng đất và định giá quyền sử dụng đất ở Việt nam chưa nhiều. Bởi vậy định giá quyền sử dụng đất đang là khó khăn lớn cho nhiều chủ thể, trong đó có ngân hàng, các tổ chức tín dụng khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm hợp đồng tín dụng.

Từ các cơ sở trên, tôi chọn đề tài **“Pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng, qua thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”** để thực hiện Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế của mình.

2. Tình hình nghiên cứu có liên quan đến đề tài

Nghiên cứu những quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng đã thu hút được nhiều sự quan tâm, chú ý của nhiều tác giả với những công trình nghiên cứu ở những khía cạnh khác nhau cũng như các bài viết được đăng trên các tạp chí chuyên ngành luật.

Sách chuyên khảo

Cho đến nay, đã có một số công trình cấp độ sách chuyên khảo có liên quan đến đề tài. Có thể kể đến như công trình “Thẩm định giá tài sản & doanh nghiệp” của Nguyễn Minh Điện, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội năm; Giáo trình “Định giá tài sản” của Nguyễn Minh Hoàng, Nhà xuất bản Tài chính, Hà Nội năm 201; Công trình “Tín dụng và thẩm định tín dụng” của Nguyễn Minh Kiền, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội năm 2009.

Luận văn, luận án

Những đề tài nghiên cứu cấp độ luận văn thạc sĩ, luận án tiến sĩ liên quan đến đề tài có thể kể đến như:

- Luận án Tiến sĩ “Pháp luật điều chỉnh hoạt động cấp tín dụng của ngân hàng thương mại ở Việt Nam” của Nguyễn Ngọc Lương năm 2017 tại trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án là công trình nghiên cứu đề cập một cách trực tiếp, đầy đủ, hệ thống về hoạt động cấp tín dụng của ngân hàng thương mại như là một trong những hoạt động quan trọng, phổ biến bậc nhất trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh của các ngân hàng thương mại.

- Luận án Tiến sĩ “Pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại Việt Nam” của Nguyễn Xuân Bang năm 2017 tại trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh. Luận án là công trình nghiên cứu chuyên sâu và đầy đủ hệ thống các vấn đề lý luận của pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại. Thông qua việc nghiên cứu, phân tích sự tất yếu phải bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại; khái niệm, vai trò, nội dung, yêu cầu cũng như phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại sẽ đóng góp những luận cứ khoa học cho việc hoàn thiện pháp luật về đảm bảo an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại Việt Nam nói riêng và pháp luật ngân hàng Việt Nam nói chung.

Luận văn thạc sỹ “Kê biên tài sản thế chấp là bất động sản trong thi hành án dân sự để thu hồi nợ cho ngân hàng từ thực tiễn tại quận Bình Tân”, Luận văn thạc sỹ của tác giả Nguyễn Đức Chon năm 2019 tại Học viện Khoa học xã hội. Đây là công trình nghiên cứu khá hoàn thiện và đầy đủ về khái niệm, các thủ tục kê biên tài sản trong thi hành án dân sự và những vướng mắc trong thi hành án dân sự. Công trình này giúp tác giả nhận thức về lý luận và thực tiễn về kê biên tài sản từ thực tiễn quận Bình Tân.

Luận văn thạc sỹ “Định giá tài sản theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn quận 2, thành phố Hồ Chí Minh” của Nguyễn Đình Quý năm 2020 tại Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam. Đây là công trình nghiên cứu khá hoàn thiện về khái niệm định giá tài sản trong thi hành án dân sự cũng như quy định pháp luật hiện hành về định giá tài sản trong thi hành án dân sự nói chung và thực tiễn áp dụng tại quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Công trình này giúp tác giả nhận thức về lý luận và thực tiễn về định giá tài sản trong thi hành án dân sự.

Luận văn thạc sỹ “Thế chấp quyền sử dụng đất ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Ngân hàng Bảo Việt” của Hoàng Văn Thịnh năm 2020 tại Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam. Công trình đã phân tích và làm rõ những thay đổi phù hợp với thực tiễn của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở. Luận văn cũng tập trung phân tích những điểm mới về thế chấp quyền sử dụng đất ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng theo quy định của pháp luật hiện hành. Công trình này giúp tác giả nhận thức về lý luận và thực tiễn về thế chấp quyền sử dụng đất ở để bảo đảm hợp đồng tín dụng, có liên quan đến định giá quyền sử dụng đất ở để bảo đảm hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra còn có các công trình nghiên cứu là các bài viết trên các tạp chí chuyên ngành luật có liên quan đến đề tài pháp luật kinh doanh bất động sản, có thể kể đến như: “Định giá bất động sản thế chấp ở Việt Nam: Vướng mắc và

hướng tháo gỡ” của Ngô Thị Phương Thảo, Tạp chí Kinh tế và phát triển số tháng 11/2010; “Hoạt động thẩm định giá trong việc quản lý nợ xấu tại hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay” của Nguyễn Kim Đức trên Tạp chí Phát triển và Hội nhập số 7, tháng 11-12/2012, Đại học Kinh tế Tài chính Tp.HCM; “Định giá bất động sản thế chấp ở Việt Nam: Vướng mắc và hướng tháo gỡ” của Ngô Thị Phương Thảo, Tạp chí Kinh tế và phát triển số tháng 11/2010; “Định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam” của Lê Thị Thảo trên Tạp chí Luật học số 238 tháng 3/2020.

Bên cạnh đó còn có các bài viết trên các trang báo điện tử có liên quan đến đề tài, có thể kể đến như:

Nguyễn Quang Hiến (2018) “Giao dịch bảo đảm bảo đảm trong hợp đồng tín dụng” đăng trên tạp chí Tòa án nhân dân, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/giao-di%25cc%25a3chba%25cc%2589o-da%25cc%2589m-trong-ho%25cc%25a3p-dong-tindu%25cc%25a3ng-phan-2>, (26/02/2018).

Nguyễn Văn Điền (2019) “Hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tín dụng ngân hàng”, <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nguyen-cuu-traodoi.aspx?ItemID=2500>>, (18/10/2019).

Đoàn Thị Ngọc Hải (2019) “Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm ở nước ta hiện nay”, <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nguyen-cuu-traodoi.aspx?ItemID=2513>>, (14/11/2019).

Các công trình nghiên cứu trên đã góp phần tạo cơ sở lý luận và thực tiễn về hoạt động định giá bất động sản tại các ngân hàng, các phương pháp định giá bất động sản...Tuy nhiên, việc nghiên cứu đề tài “*Pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng, qua thực tiễn tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*” là sự nghiên cứu một cách toàn diện về việc áp dụng các quy định của pháp luật trong công tác định giá bất động sản của một số ngân hàng tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cơ sở lý luận trên phương diện pháp luật và kiến nghị, đề xuất những giải pháp có ý nghĩa quan trọng để góp phần xây dựng cơ chế giải quyết vấn đề này một cách hoàn thiện. Với luận văn này, tôi mong muốn làm rõ hơn những vấn đề cơ bản về hoạt động định giá bất động sản thế chấp, chỉ ra những bất cập của việc vận dụng, thực hiện các quy định trong thực tiễn của hoạt động định giá tại một số ngân hàng ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Từ cơ sở pháp lý đó đánh giá các mặt thuận lợi và khó khăn còn tồn tại, để từ đó đưa ra những giải pháp nhằm hạn chế rủi ro trong hoạt động định giá của ngân hàng khi quyết định cho vay, đồng thời đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho người vay, tránh sự khiếu nại, khiếu kiện từ người vay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài tập trung làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng và thực tiễn pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng. Trên cơ sở đó, đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nêu trên, luận văn cần giải quyết các nhiệm vụ sau đây:

- Nghiên cứu một cách có hệ thống những vấn đề lý luận pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.
- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.
- Phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại ngân hàng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại ngân hàng.

4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là cơ sở lý luận về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng; những quy định của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng và thực tiễn thực hiện pháp luật về vấn đề này.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng là vấn đề có thể được nghiên cứu, tiếp cận ở nhiều góc độ khác nhau. Trong phạm vi của luận văn, tác giả tập trung nghiên cứu khía cạnh pháp lý của định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng Ở góc độ cụ thể, phạm vi nghiên cứu của luận văn bao gồm:

Phạm vi về không gian, tác giả chỉ nghiên cứu pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng ở Việt Nam. Về thực tiễn thực hiện pháp luật, tác giả nghiên cứu tình hình thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng qua hoạt động thực hiện pháp luật của các ngân hàng cũng như qua thực tiễn áp

dụng pháp luật của các cơ quan thi hành án liên quan đến thi hành bản án quyết định về hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Phạm vi về thời gian, tác giả chủ yếu nghiên cứu các quy định của pháp luật đang có hiệu lực về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng; về thực tiễn thực hiện pháp luật, tác giả chỉ nghiên cứu trong thời gian từ năm 2019 đến năm 2021.

Về lĩnh vực nghiên cứu, tác giả nghiên cứu pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng, là hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng, tổ chức tín dụng Việt Nam mà không nghiên cứu pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản ở giai đoạn xử lý tài sản bảo đảm trong thi hành án dân sự, kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng. Luận văn chỉ nghiên cứu pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng Việt Nam mà không nghiên cứu pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản trong hoạt động cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô, quỹ tín dụng nhân dân.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Đề tài được thực hiện trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa triết học Mác – Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước ta về phát triển kinh tế xã hội, về xây dựng và hoàn thiện pháp luật trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế.

5.2. Phương pháp nghiên cứu cụ thể

Để đạt được mục đích nghiên cứu, tác giả Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

Thứ nhất, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh luật học, phương pháp tổng hợp được sử dụng tại Chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản trong hoạt động cấp tín dụng.

Thứ hai, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh, phương pháp tổng hợp, phương pháp thống kê, phương pháp diễn dịch, phương pháp suy luận logic được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu thực trạng quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản trong hoạt động cấp tín dụng.

Thứ ba, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp, phương pháp duy vật biện chứng được tác giả sử dụng tại Chương 3 khi đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản trong hoạt động cấp tín dụng.

6. Những đóng góp của luận văn

Đề tài nghiên cứu của luận văn góp phần bổ sung và phát triển lý luận về pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng và thực hiện pháp luật trong hoạt động định giá quyền sử dụng đất thế chấp tại các ngân hàng.

Quá trình nghiên cứu luận văn sẽ rút ra được nhiều điều bổ ích có thể áp dụng cho công việc của những người đang công tác pháp luật và công tác trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận văn gồm ba chương, như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Chương 3. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THẾ CHẤP TÀI SẢN ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

1.1. Khái quát về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

1.1.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng và biện pháp bảo đảm hợp đồng tín dụng

1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng

Ở Việt Nam cũng như các nước trên thế giới, hoạt động có tính truyền thống, đặc trưng và chủ yếu của các TCTD là hoạt động tín dụng được thể hiện dưới nhiều hình thức, trong đó có cho vay. Trong nghiệp vụ cấp tín dụng thì hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng là hình thức cấp tín dụng phổ biến, quan trọng hàng đầu của các tổ chức tín dụng. Vì hoạt động cho vay là nguồn cung cấp vốn trực tiếp chủ yếu cho nền kinh tế. Mặt khác, xét về lịch sử hoạt động ngân hàng thì hoạt động cho vay được coi là hoạt động truyền thống của các tổ chức tín dụng. Hoạt động cho vay được hiểu là một hình thức cấp tín dụng của tổ chức tín dụng đối với khách hàng để đáp ứng nhu cầu về sản xuất, kinh

doanh, dịch vụ và đời sống. Tổ chức tín dụng cho vay trên cơ sở hợp đồng tín dụng và tùy thuộc vào tính chất nguồn vốn, đặc điểm của khoản vay mà tổ chức tín dụng quyết định cho vay ngắn hạn, trung hạn, dài hạn. Tổ chức tín dụng và khách hàng phải tuân thủ các quy định về nguyên tắc, hình thức, thủ tục cho vay và các biện pháp bảo đảm khả năng hoàn trả nợ vay. Hay nói cách khác, cho vay là một hình thức cấp tín dụng, theo đó tổ chức tín dụng giao cho khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích và thời gian nhất định theo thoả thuận, với nguyên tắc, khách hàng vay vốn của các ngân hàng, tổ chức tín dụng phải đảm bảo việc sử dụng vốn vay đúng mục đích và hoàn trả nợ gốc cùng lãi vốn vay đúng thời hạn như đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng¹.

1.1.1.2. Khái niệm biện pháp bảo đảm hợp đồng tín dụng

Trong giao lưu dân sự, đặc biệt là trong quan hệ kinh doanh - thương mại, biện pháp bảo đảm có vai trò rất quan trọng². “*Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (dân sự) là biện pháp trong đó một bên sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình hoặc sử dụng uy tín của mình (gọi là bên bảo đảm) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (dân sự) của mình hoặc của chủ thể khác (gọi là bên được bảo đảm)*”³. Các biện pháp bảo đảm là các biện pháp do luật quy định sẵn để các bên tự do thoả thuận lựa chọn, xác lập hoặc trong trường hợp cụ thể luật buộc các bên phải áp dụng.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm hợp đồng tín dụng

1.1.2.1. Khái niệm của thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng có thể áp dụng một trong các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ như: Cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh, tín chấp... theo quy định của BLDS. Trong các biện pháp bảo đảm hợp đồng tín dụng, biện pháp thế chấp tài sản thường được các tổ chức tín dụng ưu tiên áp dụng. Theo quy định của Điều 317 BLDS năm 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).*”

1.1.2.2. Đặc điểm của thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm hợp đồng tín dụng

¹ Điều 4 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.

² Lê Thị Thu Thủy, Đỗ Minh Tuấn (2015), *Giao dịch bảo đảm dưới khía cạnh so sánh luật học*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 24(304)..

³ Viện khoa học pháp lý (2010), Bộ Tư pháp, Chủ biên: PGS.TS. Hoàng Thế Liên, Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2005, tập II, phần thứ ba: Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự, Nhà xuất bản chính trị quốc gia, tr.70

Thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm hợp đồng tín dụng có một số đặc điểm như sau:

Thứ nhất, về đối tượng của biện pháp thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất- một loại tài sản đặc biệt. Quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt thể hiện ở hai khía cạnh:

Thứ hai, thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm hợp đồng tín dụng có thể có hai trường hợp tùy thuộc vào việc khách hàng vay và tổ chức tín dụng thỏa thuận tài sản đưa vào thế chấp là quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất.

Thứ ba, về lợi ích của các bên trong quan hệ bảo đảm: Khi áp dụng biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng thì thực chất việc thế chấp này đã mang lại lợi ích cho cả hai bên.

1.1.3. Khái niệm và đặc điểm của định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

1.1.3.1. Khái niệm định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

Định giá có thể được hiểu là việc đánh giá giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định. Có thể hiểu đơn giản về định giá là xác định giá của tài sản trên thị trường. Tuy nhiên trong nhiều trường hợp không có thị trường để mà định giá, nhà định giá phải dựa trên các cơ sở phi thị trường.

Thứ nhất, bản chất, mục đích định giá và thẩm định giá.

Thứ hai về nguyên tắc, định giá tài sản và thẩm định giá cũng có sự khác nhau.

Thứ ba, về phương pháp định giá, thẩm định giá.

Thứ tư, về chủ thể thực hiện. Định giá do Nhà nước thực hiện với tư cách tổ chức quyền lực công, thông qua đó thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Nhà nước và với cả tư cách chủ sở hữu (đối với tài sản của Nhà nước).

1.1.3.2. Đặc điểm của định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, mục tiêu của định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng là xác định giá trị thị trường bất động sản nhằm xác định mức tín dụng được cấp.

Thứ hai, do đó, bản chất của định giá tài sản thế chấp nói chung và quyền sử dụng đất thế chấp nói riêng là quyết định tổng giá trị của tài sản được đem thế chấp nếu buộc phải đem bán tài sản đó.

Thứ ba, định giá quyền sử dụng đất thế chấp không chỉ được thực hiện ở khâu đầu vào vay vốn mà còn phải xem xét sau khi cấp phát tín dụng, các ngân hàng quản lý và theo dõi tài sản đảm bảo như thế nào cả về vấn đề sử dụng, bảo

quản cũng như trị giá của tài sản đảm bảo biến động trong suốt thời gian của khoản tín dụng, lúc này, công tác định kỳ tái định giá tài sản đảm bảo đóng vai trò hết sức quan trọng.

Thứ tư, trong quá trình định giá quyền sử dụng đất thế chấp cần cân nhắc các điều kiện thế chấp và tình trạng thế chấp của khách hàng, bởi các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến giá quyền sử dụng đất cần định giá.

Thứ năm, về tính pháp lý, định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng là hoạt động do ngân hàng, các tổ chức tín dụng quyết định; quyền sử dụng đất được đưa vào thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất thuộc danh mục tài sản do ngân hàng, các tổ chức tín dụng quy định.

1.1.4. Ý nghĩa của định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Việc xác định đúng giá trị quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng là hết sức cần thiết bởi đó là cơ sở quan trọng để ngân hàng, các tổ chức tín dụng đưa ra mức cho vay hợp lý, tránh rủi ro cho bên cho vay đồng thời tăng tính cạnh tranh trong hoạt động của các tổ chức tín dụng, ngân hàng.

1.2. Khái quát pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Qua việc nghiên cứu, tìm hiểu một số vấn đề lý luận cơ bản về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, có thể đưa ra một số kết luận như sau:

Hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng là hoạt động có tính đặc thù được thực hiện bởi các tổ chức tín dụng, với vai trò là trung gian tài chính huy động vốn để cấp tín dụng, là hoạt động có tính rủi ro cao, có tính hệ thống và ảnh hưởng dây chuyền.

Thứ nhất, pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng bao gồm các tiêu chuẩn, nguyên tắc, phương thức định giá chung thống nhất.

Thứ hai, pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng nhằm đảm bảo khả năng phòng ngừa rủi ro của các tổ chức tín dụng trong hoạt động cấp tín dụng và thu hồi vốn.

Thứ ba, pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng gồm các quy định về quy trình, cơ chế kiểm soát của cơ quan quản lý trực tiếp là Ngân hàng Nhà nước.

Thứ tư, pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng bảo đảm quyền tự do ý chí của các bên tham gia, bên bảo đảm là khách hàng dùng quyền sử dụng đất để thế chấp tài sản và bên nhận bảo đảm là tổ chức tín dụng, các bên có quyền thỏa thuận về giá quyền sử dụng đất được thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất⁴, cũng như tại thời điểm xử lý quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm, trường hợp không có thỏa thuận thì tài sản được định giá thông qua tổ chức định giá tài sản⁵.

1.2.2. Nội dung của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Nội dung của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng bao gồm:

- Nhóm quy phạm pháp luật về chủ thể có quyền thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để bảo đảm hợp đồng tín dụng.

- Nhóm quy phạm pháp luật về căn cứ định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng, để đảm bảo phù hợp với thực tế và đánh giá được chuẩn xác giá trị của tài sản thế chấp.

- Nhóm quy phạm pháp luật về quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp được định giá. Tài sản là quyền sử dụng đất được định giá để đảm bảo hợp đồng tín dụng phải thỏa mãn các quy định của pháp luật, phải là quyền sử dụng đất hiện có, quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai không phải là tài sản được định giá để đưa vào thế chấp.

- Nhóm quy phạm pháp luật về chủ thể định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng và kiểm sát, giám sát việc định giá tài sản thế chấp. Chủ thể định giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có thể là nội bộ ngân hàng hoặc các chủ thể độc lập.

- Nhóm quy phạm pháp luật về tiêu chuẩn định giá quyền sử dụng đất, bao gồm quy định tiêu chuẩn khi định giá tài sản thế chấp để bảo đảm tính khả thi của các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất khi thu hồi vốn tín dụng khi khách hàng không thực hiện được các nghĩa vụ trả nợ.

1.2.3. Vai trò của pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng là hoạt động mang tính khách quan trong kinh tế thị trường, song hoạt động này liên quan đến lợi ích của nhiều chủ thể khác nhau. Để giải quyết hài hòa các mối quan hệ lợi ích, nhà nước phải điều chỉnh các hoạt động định giá,

⁴ Khoản 4 Điều 295 BLDS năm 2015.

⁵ Điều 306 BLDS năm 2015.

thẩm định giá tài sản nói chung và quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng bằng pháp luật.

Kết luận Chương 1

Định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng là hoạt động của ngân hàng, các tổ chức tín dụng nhằm xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định được đưa vào biện pháp thế chấp tài sản bằng hình thái tiền tệ tại một thời điểm cụ thể, làm căn cứ xác định mức cho vay của các ngân hàng, tổ chức tín dụng dựa trên tài sản đảm. Định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng là một trong những khâu quan trọng và không thể thiếu trong qui trình cho vay của các tổ chức tín dụng nhằm xác định tính hợp pháp của tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và là cơ sở để đưa ra mức cho vay hợp lý. Pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng là tập hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành điều chỉnh quan hệ phát sinh trong quá trình định giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của khách hàng vay để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng. Tại Chương 1, tác giả đã nghiên cứu khái quát chung về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng, phân tích đặc điểm, ý nghĩa của định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng cũng như nghiên cứu khái quát pháp luật điều chỉnh về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng. Kết quả nghiên cứu của Chương 1 sẽ là tiền đề để phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng ở Chương 2.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THẾ CHẤP TÀI SẢN ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

2.1. Thực trạng pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

2.1.1. Quy định pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

2.1.1.1. Quy định pháp luật về chủ thể có quyền thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Luật Đất đai 2013 đã quy định cụ thể về chủ thể được thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm:

Thứ nhất, đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước được thế chấp quyền sử dụng đất

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn

Thứ hai, đối với tổ chức trong nước được thế chấp quyền sử dụng đất

Thứ ba, đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thế chấp quyền sử dụng đất

Thứ tư, đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.1.2. Quy định pháp luật về quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp được định giá

Để được tổ chức tín dụng cho vay, bên vay phải đáp ứng được nhiều điều kiện mà tổ chức tín dụng đưa ra như: cầu vay vốn có mục đích hợp pháp hay không? Phương án sử dụng vốn như thế nào có đảm bảo để tổ chức tín dụng thu hồi được nợ không? Bên vay có khả năng tài chính để đảm bảo trả khoản nợ không? Mặc dù bên vay phải đáp ứng đầy đủ các yếu tố trên thì tính rủi ro trong hợp đồng tín dụng vẫn rất cao, nhất là với những khoản cấp tín dụng có số tiền lớn.

2.1.1.3. Quy định pháp luật về căn cứ định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

Đất đai là một loại bất động sản, nhưng quyền sử dụng đất mới đưa vào thế chấp, kinh doanh do vậy định giá đất chính là định giá giá trị quyền sử dụng đất cũng phải thực hiện theo những quy định về định giá bất động sản nói chung. Song đất đai là một tài sản đặc biệt khác với các bất động sản khác, đòi hỏi khi định giá quyền sử dụng đất ngân hàng, các tổ chức tín dụng phải tuân theo những quy định đặc thù của pháp luật đất đai cũng như các quy định về tiêu chuẩn thẩm định giá của Bộ Tài Chính để ngân hàng có nhiều lựa chọn đa dạng trong phương thức định giá.

Thứ nhất, phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Thứ hai, phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

Thứ ba, phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

Thứ tư, phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản.

Thứ năm, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

2.1.1.4. Quy định pháp luật về chủ thể định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

Thực tế cho thấy hiện nay, hoạt động định giá tài sản là một nhu cầu khách quan và cần thiết. Đối với các ngân hàng thương mại, định giá tài sản bảo đảm càng có vai trò quan trọng hơn, đặc biệt đối với các nghiệp vụ ngân hàng mang tính chuyên sâu và nhạy cảm như nghiệp vụ cho vay. Nghiệp vụ cho vay tại bất cứ một ngân hàng nào cũng ít nhiều liên quan đến việc thế chấp, cầm cố tài sản. Nếu dựa vào tài sản đảm bảo để cho vay, ngân hàng phải định giá được tài sản này. Có rất nhiều tài sản mà khách hàng mang đến để đảm bảo cho khoản vay của mình. Trong số đó, có những tài sản giá cả đã rõ ràng và dễ xác định như vàng, bạc, đá quý... nhưng cũng có nhiều loại khó xác định được giá trị như giá trị quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị, nhà xưởng... Chính vì vậy, cần phải thực hiện công tác định giá tài sản bảo đảm một cách hợp lý để đảm bảo quyền lợi của khách hàng cũng như của ngân hàng.

2.1.1.5. Quy định về tiêu chuẩn định giá quyền sử dụng đất bảo đảm hợp đồng tín dụng

Nếu như một số bộ phận cấu thành của pháp luật về cấp tín dụng được Nhà nước ban hành thì những nội dung về quy trình cấp tín dụng dường như không được đề cập chi tiết tại văn bản pháp luật. Tuy nhiên cần phải xem xét vấn đề này ở góc độ rộng hơn. Theo Điều 93, khoản 1, Luật Các tổ chức tín dụng 2010 về "văn bản nội bộ": "1.

2.1.2. Đánh giá pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

2.1.2.1. Đánh giá hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Pháp luật quy định về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng khách hàng có hình thức thể hiện:

- Nhóm văn bản pháp luật trực tiếp quy định về cấp tín dụng do Nhà nước ban hành bao gồm Luật Ngân hàng Nhà nước, Luật Các Tổ chức tín dụng, Luật về Thương phiếu, BLDS... và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Nhóm văn bản pháp luật gián tiếp quy định về hoạt động cấp tín dụng do Nhà nước ban hành trong đó có liên quan đến định giá quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp. Có thể chỉ ra như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Kế toán, Luật Công chứng, Luật Giá... và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Nhóm văn bản pháp luật trực tiếp điều chỉnh liên quan đến hoạt động cho vay và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay bao gồm: Luật Các Tổ chức tín dụng (văn bản quan trọng nhất);

- Nhóm văn bản nội bộ của từng ngân hàng như: quy chế cho vay của ngân hàng, quy trình thực hiện các hoạt động cấp tín dụng, quy định về sản phẩm tín dụng, hoạt động giao dịch liên quan đến tín dụng....

2.1.2.2. Đánh giá các quy định cụ thể về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, pháp luật chưa có quy định thống nhất về chủ thể định giá đối với tài sản bảo đảm ước tính có mức giá rị cao như quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất nên việc xác định chủ thể định giá do ngân hàng quyết định.

Thứ hai, việc xác định chủ thể tham gia giao dịch thế chấp tuy đã được quy định tại luật dân sự, luật đất đai và các văn bản pháp luật khác.

Thứ ba, các quy định của pháp luật về thẩm định hồ sơ tín dụng và kiểm tra sử dụng vốn được thể hiện tại Điều 94 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Điều 17, Điều 24 Thông tư 39/2016/TT-NHNN; Điều 14 Thông tư 04/2013/TT-NHNN và các văn bản có liên quan.

Thứ tư, về xác định trách nhiệm hình sự của chủ thể thẩm định giá trong giao dịch bảo đảm tiền vay còn vướng mắc.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật của cơ quan thi hành án khi xử lý quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu – Khó khăn vướng mắc và nguyên nhân

2.2.1.1. Tình hình áp dụng pháp luật về định giá quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của cơ quan thi hành án

Trong 03 năm gần đây, được sự chỉ đạo sát sao của Bộ Tư pháp, của Tổng cục Thi hành án dân sự, sự quan tâm chỉ đạo và tạo điều kiện của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, Ban Chỉ đạo Thi hành án dân sự tỉnh, sự phối hợp hỗ trợ của các cơ quan ban ngành và đặc biệt là sự đoàn kết, thống nhất, sự nỗ lực phấn đấu của cán bộ công chức, chấp hành viên, các cơ quan thi hành án trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã đạt được nhiều kết quả tích cực trên các mặt công tác.

2.2.1.2. Khó khăn vướng mắc và nguyên nhân

Các cơ quan thi hành án trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tích cực, chủ động triển khai nhiều giải pháp phù hợp theo chỉ đạo Tổng cục thi hành án, cố gắng thực hiện tốt nhất có thể nhiệm vụ được giao để thi hành án nói chung, thi hành các bản án liên quan đến tín dụng, ngân hàng nói riêng, tuy nhiên, bên cạnh những mặt đã đạt được thì vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng của các ngân hàng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Khó khăn vướng mắc và nguyên nhân

2.2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về thẩm định quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng của các ngân hàng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Thứ nhất, thị trường quyền sử dụng đất 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.

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 quyền sử dụng đất nói riêng và bất động sản nói chung trên thị trường.

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.

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 quyền sử dụng đất như: ngành xây dựng, ngành nội thất, phong thủy...

Kết luận Chương 2

Kết quả nghiên cứu tại Chương 2 của Luận văn cho thấy pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng ở Việt Nam chưa được quy định cụ thể, chặt chẽ mà các nội dung liên quan được quy định trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau như BLDSm Luật Ngân hàng Nhà nước, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Thi hành án dân sự, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật giá, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành khác nhau. Kết quả nghiên cứu của Luận văn cũng đã chỉ ra thực trạng quy định pháp luật, những vướng mắc, bất cập và nguyên nhân khách quan, chủ quan của những vướng mắc bất cập khi thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng tại tỉnh BR-VT. Kết quả nghiên cứu đã nhận diện, chỉ ra được ưu điểm, những tồn tại, vướng mắc, bất cập và nguyên nhân; đây là tiền đề quan trọng để đề xuất những giải pháp về cường chế đối với đối tượng tài sản này.

CHƯƠNG 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THẾ CHẤP TÀI SẢN ĐỂ BẢO ĐẢM HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Bên cạnh những yêu cầu của pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng như đã phân tích trong chương 2, việc hoàn thiện pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng, tổ chức tín dụng cần dựa vào chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng Cộng sản Việt Nam; khắc phục những hạn chế, bất cập của pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng; những kinh nghiệm, chuẩn mực và thông lệ quốc tế về bảo đảm an toàn hoạt động ngân hàng nói chung và trong hoạt động cấp tín dụng nói riêng cũng như dựa vào những lý thuyết về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng, tổ chức tín dụng.

3.1.1. Phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng Cộng sản Việt Nam

Hoàn thiện pháp luật nói chung và hoàn thiện pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng, tổ chức tín dụng nói riêng trước hết cần phải phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng Cộng sản Việt Nam. Có thể nói, đường lối chính trị của đảng cầm quyền có ý nghĩa chỉ

đạo trong việc xây dựng pháp luật, tuyên truyền, giáo dục pháp luật. Pháp luật làm cho đường lối, chính sách của đảng thành ý chí chung, thành ý chí của nhà nước.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

3.2.1. Hoàn thiện quy định của pháp luật về chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm hợp đồng tín dụng

Trường hợp chủ thể thế chấp quyền sử dụng đất là hộ gia đình, để việc ghi nhận các thành viên trong hộ gia đình trên giấy chứng nhận đòi hỏi phải có sự đồng bộ hóa các quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất. Đồng thời, phải bổ sung thêm các quy định về người đại diện hộ gia đình trong việc thế chấp quyền sử dụng đất. Bổ sung thêm căn cứ pháp lý để xác định các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất để tránh việc bỏ sót dẫn đến giao dịch đó có thể bị vô hiệu.

3.2.2. Hoàn thiện quy định về đối tượng quyền sử dụng đất được thế chấp

Theo quy định tại Luật Đất đai 2013, thì một trong những điều kiện bắt buộc khi thế chấp quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất đó không có tranh chấp. Tuy nhiên, để xác định đất có tranh chấp hay không lại là một vấn đề khó khăn, phức tạp. Ví dụ như: Những trường hợp như thế nào thì được coi là đất có tranh chấp, liệu có bắt buộc phải có đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn khởi kiện thì mới được coi là đất đang tranh chấp hay thậm chí quyền xác nhận đất không tranh chấp. Điều này đã làm khó cho các tổ chức tín dụng khi xác minh tài sản thế chấp. Họ phải tự tìm cách tháo gỡ, xác định thừa đất tại chính quyền địa phương xem có tranh chấp hay không, làm tốn kém chi phí cũng như thời gian của tổ chức tín dụng. Thậm chí chỉ cần một đơn thư khiếu nại nặc danh chưa có đủ căn cứ là có thể coi thừa đất đang có tranh chấp.

3.2.3. Hoàn thiện các quy định của pháp luật quy định căn cứ, nguyên tắc, phương pháp và quy trình định giá quyền sử dụng đất thế chấp

Thứ nhất, ban hành văn bản pháp luật quy định phương pháp trình tự thủ tục định giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất.

Một là, Ngân hàng Nhà nước cùng Bộ tài chính cần thống nhất ban hành quy định về tiêu chuẩn, phương pháp định giá đối với quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp.

Hai là, đồng bộ hóa nội dung các quy định pháp luật có liên quan phương thức quy trình định giá quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp trong các văn bản như: Luật giá, Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, luật Đất đai, Luật Xây dựng...

Ba là, xây dựng cơ sở tham chiếu về định giá tài sản kết nối trung tâm thông tin tín dụng Ngân hàng Nhà nước, Tổng Cục thuế và các chi cục thuế trực tiếp quản lý doanh nghiệp phục vụ hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng⁶.

Thứ hai, xây dựng hệ thống quy định pháp luật về định giá tài sản bảo đảm nói chung và quyền sử dụng đất thế chấp nói riêng trong Luật Các tổ chức tín dụng với tư cách là định nghĩa, khái niệm, điều kiện, quy trình chuẩn về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng, bảo đảm sự thống nhất của các ngân hàng trong định giá tài sản bảo đảm nói chung và quyền sử dụng đất thế chấp nói riêng.

Thứ ba, về quy định về thẩm định tín dụng và kiểm tra sử dụng vốn. Quy định về thẩm định tín dụng và kiểm tra sử dụng vốn là những quy định phòng ngừa rủi ro cả trước khi giải ngân (thẩm định tín dụng) và sau khi giải ngân (kiểm tra sử dụng vốn vay).

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất trong thế chấp tài sản để bảo đảm hợp đồng tín dụng

3.3.1. Hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ của ngân hàng liên quan đến công tác định giá quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, khắc phục bất cập trong việc thu thập thông tin. Thông tin là yếu tố rất quan trọng, cần thiết cho công tác định giá BĐS thế chấp.

Thứ hai, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và cơ chế quản lý. Tại các ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay, phần lớn chưa xây dựng được một bộ phận định giá riêng, cán bộ thẩm định giá trị tài sản thế chấp vẫn thuộc quân số phòng tín dụng, kiêm nhiệm thêm các nghiệp vụ tín dụng khác, cho nên hoạt động định giá thường không đem lại hiệu quả cao.

Thứ ba, vận dụng linh hoạt các phương pháp định giá. Hiện nay, đa số các ngân hàng chỉ sử dụng phương pháp so sánh khi định giá quyền sử dụng đất thế chấp.

3.3.2. Nâng cao năng lực nghiệp vụ của cán bộ ngân hàng trong công tác định giá quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng

Nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn và đạo đức của cán bộ ngân hàng. Trình độ của cán bộ ngân hàng ảnh hưởng rất lớn đến công tác định giá quyền sử dụng đất. Thị trường quyền sử dụng đất là một thị trường phức tạp, có rất nhiều biến động thường xuyên, liên tục. Vì vậy, yêu cầu đặt ra cho cán bộ định giá là phải tự mình thường xuyên trau dồi kiến thức chuyên môn, nắm bắt thông tin thị trường, có như vậy mới có thể có được kết quả tốt trong công việc.

⁶ Lê Thị Thảo (2020), Định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam, Tạp chí Luật học số 238 tháng 3/2020.

3.3.3. Một số các giải pháp cụ thể khác nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng

Liên quan đến nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp nói riêng, tài sản bảo đảm nói chung để bảo đảm hợp đồng tín dụng trong giai đoạn xử lý tài sản bảo đảm, Bộ Tư pháp cũng đã ký nhiều quy chế phối hợp với các cơ quan có liên quan nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức thi hành án như: Quy chế phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong công tác thi hành án dân sự, trong đó xác định rõ một số nội dung phối hợp để nâng cao hiệu quả công tác thi hành án dân sự và xử lý nợ xấu; Quy chế phối hợp với Bảo hiểm xã hội Việt Nam...

Kết luận Chương 3

Chương 3 của Luận văn tập trung luận giải về định hướng hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng ở Việt Nam nói chung và trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng. Các yêu cầu về hoàn thiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng xuất phát từ đường lối của Đảng về cải cách tư pháp, cải cách hành chính nhằm đáp ứng yêu cầu về xây dựng Nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa của nhân dân, do nhân dân và vì nhân dân; bảo đảm quyền con người, quyền cơ bản của công dân; huy động sự tham gia tích cực của các cơ quan, tổ chức, cá nhân vào hoạt động của ngân hàng, các tổ chức tín dụng về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng. Đồng thời đã đề xuất được các giải pháp chủ yếu về lập pháp và giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm hợp đồng tín dụng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

KẾT LUẬN

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, hệ thống ngân hàng ngày càng phát triển lớn mạnh. Tuy nhiên hoạt động cho vay của ngân hàng luôn tiềm ẩn rủi ro. Để hạn chế những rủi ro đó, các ngân hàng thường yêu cầu người vay khi thế chấp tài sản của họ phải có tài sản bảo đảm mà chủ yếu là các tài sản là quyền sử dụng đất.

Định giá quyền sử dụng đất phục vụ cho mục đích thế chấp cho vay tại ngân hàng là một trong những nhiệm vụ rất quan trọng hiện nay, đặc biệt trong giai đoạn mở cửa hội nhập kinh tế quốc tế. Để đảm bảo an toàn cho các khoản vay tín dụng, các ngân hàng đã hình thành bộ phận thẩm định giá tài sản nhằm thực hiện nhiệm vụ chuyên trách của mình là định giá các tài sản được đem ra thế chấp làm căn cứ cho bộ phận tín dụng quyết định mức cho vay. Với mục tiêu nghiên cứu của luận văn đã đề ra là nghiên cứu pháp luật điều chỉnh đến định giá quyền sử dụng đất thế chấp tại các ngân hàng, qui trình, phương pháp và các nhân tố ảnh hưởng đến định giá quyền sử dụng đất thế chấp, luận văn đã tập trung nghiên cứu những vấn đề về cơ sở khoa học của định giá tài sản quyền sử dụng đất thế chấp, phân tích đánh giá thực trạng ban hành pháp luật, quy định nội bộ của các ngân hàng về phương pháp và cách thức tổ chức định giá của các ngân hàng đối với quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng, cũng như thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng tại địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trong thời ba năm gần đây, trên cơ sở đó luận văn đề ra mục tiêu phương hướng hoàn thiện pháp luật, giải pháp chủ yếu để hoàn thiện pháp luật về định giá tài sản quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá tài sản quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng tại các ngân hàng, các tổ chức tín dụng tại địa bàn nghiên cứu.

Trong quá trình thực hiện luận văn, do còn một số hạn chế về nhận thức, kinh nghiệm thực tế cũng như thời gian vừa phải học tập vừa tham gia công tác nên bài luận văn chắc chắn không thể tránh khỏi những thiếu sót. Tuy nhiên tôi hy vọng luận văn sẽ đóng góp một phần nào đó vào việc tìm ra giải pháp tháo gỡ khó khăn trước mắt và hoàn thiện công tác định giá bất động sản trong cho vay tại sản tại một số các ngân hàng thương mại tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Tác giả mong muốn nhận được sự chỉ dẫn, góp ý của các thầy giáo, cô giáo, của các chuyên gia và của tất cả những ai quan tâm đến lĩnh vực này./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2005), Luật Thương mại, NXB Tư pháp, Hà Nội.
2. Quốc hội (2014), Luật Thi hành án dân sự, NXB Tư pháp, Hà Nội.
3. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản, NXB Tư pháp, Hà Nội.
4. Quốc hội (2014), BLDS, NXB Tư pháp, Hà Nội.
5. Quốc hội (2016), Luật Đấu giá tài sản, NXB Tư pháp, Hà Nội.
6. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư, NXB Tư pháp, Hà Nội.
7. Ban Chấp hành trung ương (2014), Số 92-KL/TW ngày 12/3/2014 Kết luận của Bộ Chính trị về việc tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị khóa IX về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, Hà Nội.
8. Nguyễn Xuân Bang (2017), “Pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại Việt Nam” Luận án Tiến sĩ, trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.
9. Bộ Chính trị (2005), Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Hà Nội.
10. Bộ Chính trị (2005), Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, Hà Nội.
11. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2020), Báo cáo công tác Thi hành án dân sự 05 năm 2015-2020.
12. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất.
13. Chính phủ (2017), Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.
14. Chính phủ (2021), Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm tài sản bảo đảm.
15. Nguyễn Đức Chon (2019), “Kê biên tài sản thế chấp là bất động sản trong thi hành án dân sự để thu hồi nợ cho ngân hàng từ thực tiễn tại quận Bình Tân”, Luận văn thạc sĩ, Học viện Khoa học xã hội .
16. Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (2019), Báo cáo số 795/BC-CTHADS của Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu ngày 03 tháng 10 năm 2019 về Kết quả công tác thi hành dân sự, hành chính năm 2019- Phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2020.
17. Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (2020), Báo cáo số 847/BC-CTHADS của Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu ngày 02 tháng 10

- năm 2020 về Kết quả công tác thi hành dân sự, hành chính năm 2019-
Phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2021.
18. Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (2021), Báo cáo số 837/BC-
CTHADS của Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu ngày 04 tháng 10
năm 2021 về Kết quả công tác thi hành dân sự, hành chính năm 2019-
Phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2022.
 19. Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (2021), Báo cáo số 400 /BC-
CTHADS NV ngày 14 tháng 5 năm 2021 báo cáo về Kết quả thi hành bản
án kinh doanh thương mại của Cục thi hành án tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu.
 20. Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần
thứ X, NXB Chính trị quốc gia, tr 249
 21. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần
thứ XI, NXB Chính trị quốc gia, tr 212.
 22. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần
thứ XII, NXB Chính trị quốc gia.
 23. Nguyễn Minh Điện (2010), “Thẩm định giá tài sản & doanh nghiệp” của,
Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
 24. Nguyễn Văn Điền (2019) “Hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo
đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tín dụng ngân hàng”,
[https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-
traodoi.aspx?ItemID=2500](https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-traodoi.aspx?ItemID=2500),
(18/10/2019);
 25. Lương Thanh Đức (2019), “Chín biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng”
NXB chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội.
 26. Nguyễn Minh Kiều (2009), “Tín dụng và thẩm định tín dụng”, Nhà xuất
bản Thống kê, Hà Nội.
 27. Nguyễn Minh Hoàng (2011), Giáo trình “Định giá tài sản”, Nhà xuất bản
Tài chính, Hà Nội.
 28. Hội đồng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Quy định giao
dịch bảo đảm cấp tín dụng trong hệ thống ngân hàng Nông nghiệp và Phát
triển nông thôn Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-
HĐTV-HSX ngày 15/-1/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông
nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.
[https://www.agribank.com.vn/wcm/connect/45e1eb42-eac0-4a37-a613-
853b6269815f/35-qd-hdtv-
hsx.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWOR
KSPACE-45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f-mR7Dt0M](https://www.agribank.com.vn/wcm/connect/45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f/35-qd-hdtv-hsx.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f-mR7Dt0M)
 29. Hội đồng Quản lý Ngân hàng Phát triển Việt Nam Quy chế bảo đảm tiền
vay ban hành kèm theo Quyết định số 42/QĐ_HĐQL của Hội đồng Quản
lý Ngân hàng Phát triển Việt Nam ngày 17/9/2007.

<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Tien-te-Ngan-hang/Quy-dinh-42-QD-HDQL-Quy-che-Bao-dam-tien-vay-Ngan-hang-Phat-trien-Viet-Nam-117279.aspx>

30. Nguyễn Quang Hiền (2018) “Giao dịch bảo đảm bảo đảm trong hợp đồng tín dụng” đăng trên tạp chí Tòa án nhân dân, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/giao-di%25cc%25a3chba%25cc%2589o-da%25cc%2589m-trong-ho%25cc%25a3p-dong-tindu%25cc%25a3ng-phan-2>, (26/02/2018)
31. Đoàn Thị Ngọc Hải (2019) “Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm ở nước ta hiện nay”, <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-traodoi.aspx?ItemID=2513>, (14/11/2019).
32. Ngân hàng Nhà nước (2016), Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.
33. Ngân hàng Nhà nước (2016), Thông tư số 43/2016/TT-NHNN 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định cho vay tiêu dùng của công ty tài chính.
34. Ngân hàng Nhà nước (2021), Thông tư 11/2021/TT-NHNN ngày 30/7/2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về phân loại tài sản có, mức trích, phương pháp trích lập dự phòng rủi ro và việc sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.
35. Hoàng Phê (2018), Từ điển Tiếng Việt, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.
36. Nguyễn Đình Quý (2020) “Định giá tài sản theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn quận 2, thành phố Hồ Chí Minh”, Luận văn thạc sỹ, Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam
37. Hoàng Văn Thịnh (2020), “*Thế chấp quyền sử dụng đất ở của cá nhân, hộ gia đình để bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Ngân hàng Bảo Việt*” Luận văn thạc sỹ, Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.
38. Lê Thị Thu Thủy, Đỗ Minh Tuấn, “*Giao dịch bảo đảm dưới khía cạnh so sánh luật học*”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 24(304), tháng 12/2015.
39. Lê Thị Thảo (2020), Định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam, Tạp chí Luật học số 238 tháng 3/2020.
40. Nguyễn Văn Trọng (2010), Giáo trình định giá tài sản, Trường Đại học kinh doanh và công nghệ Hà Nội, Khoa Tài chính.
41. Trần Anh Tuấn (2017), “Bình Luận khoa học Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015” NXB Tư Pháp, Hà Nội.

42. Viện khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp (2010), Hoàng Thế Liên (Chủ biên), Bình luận khoa học BLDS năm 2005, tập II, phần thứ ba: Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự, Nhà xuất bản chính trị quốc gia.
43. Viện Khoa học pháp lý, Bộ Công an (2006), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa, Nxb Tư pháp, Hà Nội.