

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ THANH TÂM

**PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUA THỰC TIỄN THỰC HIỆN
TẠI QUẢNG BÌNH**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hà Lệ Thủy**

Phản biện 1: TS. Hồ Nhân Ái

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.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa lý luận và ý nghĩa thực tiễn của luận văn.....	4
7. Bố cục của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	6
1.1. Khái quát về hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	6
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	6
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò, ý nghĩa của công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất.....	6
1.1.3. Giá trị pháp lý của hợp đồng thể chấp đã công chứng.....	7
1.2. Khái quát pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất... 7	7
1.2.1. Khái niệm pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	7
1.2.2. Nội dung của pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất... 8	8
1.3. Các yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất	8
1.3.1. Yếu tố về đất đai.....	8
1.3.2. Yếu tố liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	8
1.3.3. Yếu tố về kinh tế xã hội	8
1.3.4. Yếu tố văn hóa đời sống.....	8
1.3.5. Yếu tố nhận thức các chủ thể	8
Tiểu kết chương 1.....	8

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH 10

2.1. Thực trạng pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất... 10

2.1.1. Quy định của pháp luật hiện hành về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất..... 10

2.1.2. Đánh giá quy định của pháp luật hiện hành về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất 11

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình..... 13

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình 13

2.2.2. Một số kết quả đạt được trong áp dụng pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất 13

2.2.3. Một số vướng mắc, hạn chế trong áp dụng pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất 14

2.2.4. Nguyên nhân của những vướng mắc, hạn chế trong thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất 14

Tiểu kết Chương 2 15

Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 16

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất 16

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất cần phải phù hợp với định hướng cải cách hành chính, cải cách tư pháp ở nước ta hiện nay..... 16

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất phải gắn với chính sách và pháp luật về đất đai..... 16

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được hoàn thiện trong mối liên hệ với cả hệ thống pháp luật.....	16
3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cần đáp ứng yêu cầu của việc xây dựng Chính phủ điện tử và yêu cầu hội nhập quốc tế	17
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	17
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	17
3.2.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng	17
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	18
3.3.1. Giải pháp chung	18
3.3.2. Giải pháp cho tỉnh Quảng Bình.....	18
Tiểu kết Chương 3.....	19
KẾT LUẬN	20
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	21

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Tại Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, đã khẳng định “Hoàn thiện chế định công chứng. Xác định rõ phạm vi của công chứng và chứng thực, giá trị pháp lý của văn bản công chứng. Xây dựng mô hình quản lý nhà nước về công chứng theo hướng Nhà nước chỉ tổ chức cơ quan công chứng thích hợp; có bước đi phù hợp để từng bước xã hội hóa công việc này”. Với chủ trương đó, thời gian qua nhà nước đã ban hành những văn bản pháp luật từng bước xã hội hóa công chứng, nhằm thực hiện thực hóa chủ trương trên của Bộ Chính trị, góp phần thực hiện cải cách hành chính, cải cách tư pháp nói chung và hoạt động công chứng, chứng thực nói riêng. Qua đó nhận thấy hoạt động công chứng, chứng thực ngày càng đóng vai trò quan trọng trong mọi lĩnh vực của đời sống xã hội, đặc biệt là việc xác thực các yêu cầu về giao dịch trong nền kinh tế thị trường, bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự, kinh tế của các tổ chức, cá nhân.

Dưới góc độ pháp luật, nhà nước đã xây dựng và ban hành các văn bản pháp luật liên quan đến công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành cùng điều chỉnh hoạt động thế chấp quyền sử dụng đất của của các cá nhân tổ chức tại các ngân hàng tổ chức tín dụng ở nhiều góc độ khác nhau. Trong đó luật Đất đai điều chỉnh ở khía cạnh quy định về quyền của người sử dụng đất, Bộ luật dân sự thì điều chỉnh ở khía cạnh chủ thể thực hiện giao dịch dân sự, điều kiện thực hiện các giao dịch của các chủ thể trong quan hệ dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng điều chỉnh về hoạt động cho vay và trình tự thực hiện hoạt động này, Luật Công chứng điều chỉnh hoạt động liên quan đến việc công chứng các hợp đồng về tài sản. Đây cũng chính là vấn đề thực tiễn ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động công chứng nói chung và hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng.

Trong bối cảnh hiện nay, cần có công trình nghiên cứu liên quan đến pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất từ thực tiễn thực hiện tại một số địa phương, đặc biệt đối với tỉnh Quảng Bình, từ đó có thể đề ra những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Đó cũng là lý do, tác giả lựa chọn đề tài: “*Pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, qua thực tiễn thực hiện tại tỉnh Quảng Bình*” làm đề tài tốt nghiệp luận văn Thạc sĩ chuyên ngành Luật Kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Công chứng nói chung, công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là lĩnh vực, hoạt động đã diễn ra từ rất lâu, song chưa bao giờ là vấn đề cũ mà luôn gây được sự chú ý, thu hút nhiều tác giả nghiên cứu. Mỗi công trình nghiên cứu đều tập trung nghiên cứu, phân tích ở một số vấn đề, nội dung nhất định, cụ thể:

- Hà Lan Hương (2013), *Đánh giá thực trạng công tác công chứng, chứng thực các giao dịch về đất đai trên địa bàn quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ khoa học, Trường đại học khoa học tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Lê Thị Thúy Bình (2016), *Thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.

- Nguyễn Thị Hồng Luyến (2017), *Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Quảng Bình*, Luận văn thạc sĩ luật học, khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.

- Trương Minh Đê (2017), *Thế chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, thực trạng và hướng hoàn thiện*, Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Trà Vinh.

Bên cạnh các công trình luận văn, luận án, các nghiên cứu dưới dạng bài báo tạp chí cũng có đề cập đến những nội dung xoay quanh nội dung công chứng thế chấp quyền sử dụng đất, như: Phan Minh Ngọc (2008), *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất - một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Dân chủ và Pháp luật, (8).

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn có mục đích cung cấp luận cứ khoa học để đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ ở Việt Nam hiện nay, qua đó góp phần cho các giao dịch liên quan đến đất đai của các chủ thể được thực hiện một cách hiệu quả.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích trên, luận văn xác định nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

Một là, hệ thống hóa và làm rõ hơn những vấn đề lý luận và những vấn đề lý luận pháp luật liên quan đến pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nhiệm vụ này được triển khai tại chương 1 của luận văn.

Hai là, phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện pháp luật liên quan đến pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay, trong đó đặc biệt nhấn mạnh thực tiễn ở tỉnh Quảng Bình. Nhiệm vụ này được triển khai trong chương 2 của luận văn.

Ba là, xây dựng định hướng để từ đó tạo cơ sở cho việc đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nhiệm vụ này được triển khai tại chương 3 của luận văn.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn bao gồm các đối tượng nghiên cứu sau:

- Một số vấn đề lý luận và lý luận pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Quy định pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như quy định về thủ tục công chứng, giấy tờ pháp lý phải cung cấp khi thực hiện công chứng, điều kiện, thời hạn công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất qua tiếp cận các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được kí kết trên thực tế ở địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng và cả nước nói chung.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nội dung: Luận văn tập trung nghiên cứu các quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo các quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật và đề xuất các quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay.

- Phạm vi không gian: tỉnh Quảng Bình

- Phạm vi thời gian: từ năm 2018 đến năm 2022

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Đề tài được thực hiện dựa trên quan điểm của Chủ nghĩa Mác Lê nin về nhà nước và pháp luật là nền tảng để thực hiện các phương pháp nghiên cứu đặc thù phục vụ cho việc nghiên cứu đề tài.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Bên cạnh đó, đề tài còn dựa trên những phương pháp nghiên cứu như sau: Phương pháp phân tích, tổng hợp, phương pháp hệ thống hóa lý thuyết, phương pháp so sánh, đối chiếu, phương pháp thống kê và phương pháp quy nạp, diễn dịch để hoàn thành Luận văn.

6. Ý nghĩa lý luận và ý nghĩa thực tiễn của luận văn

6.1. Ý nghĩa lý luận

Kết quả của luận văn có ý nghĩa về mặt lý luận như sau:

- Hệ thống hóa, bổ sung và phát triển những vấn đề lý luận về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ ở Việt Nam

- Xây dựng được một số khái niệm về hợp đồng thế chấp QSDĐ, công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ, pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ.

- Qua nghiên cứu, luận văn chỉ ra một số hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành và những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thi hành.

- Luận văn đưa ra hai nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ, góp phần vào việc bảo vệ quyền lợi của các chủ thể tham gia vào hoạt động thế chấp QSDĐ trong bối cảnh các giao dịch liên quan đến các bất động sản là đất đai đang diễn ra sôi nổi trên thị trường hiện nay.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Luận văn cũng là tài liệu tham khảo cho các nhà lập pháp để hoàn thiện quy định pháp luật công chứng hợp đồng, là cơ sở xem xét cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc xác định thành phần hồ sơ và mức phí công chứng hợp đồng thế chấp, từ đó bảo vệ tốt nhất cho người bị xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài phần mở đầu, phần kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, phần nội dung của luận văn được chia làm ba chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình

Chương 3. Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Chương 1.

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái quát về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Thế chấp quyền sử dụng đất là một hình thức thế chấp tài sản trong đó bên thế chấp dùng đất đai của mình để thực hiện các nghĩa vụ dân sự, kinh tế với bên cho vay nhằm mục đích kinh doanh, kiếm lợi nhuận hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ với bên thứ ba mà vẫn có toàn quyền sử dụng đối với đất đai trong thời gian thực hiện việc thế chấp.

1.1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Đặc điểm chung của thế chấp tài sản, thế chấp quyền sử dụng đất còn có một số đặc điểm riêng cơ bản sau đây:

Một là đối tượng thế chấp quyền sử dụng đất trong thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp không phải là đất đai mà là quyền sử dụng đất.

Hai là, trong quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất, bên thế chấp được tiếp tục khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai.

Ba là, thế chấp quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo trình tự, thủ tục nhất định.

Bốn là, thế chấp quyền sử dụng đất là biện pháp bảo đảm đối vật.

Về hình thức, đây là một loại hợp đồng dân sự. Nội dung của hợp đồng này phải tuân thủ theo quy định của Bộ luật dân sự.

Về thủ tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, luật dân sự quy định hợp đồng này phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của bộ luật dân sự, pháp luật về đất đai và quy định khác có liên quan.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò, ý nghĩa của công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Khái niệm công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là việc Công chứng viên

chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bằng văn bản được gọi là văn bản công chứng.

1.1.2.2. Đặc điểm của công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Thứ nhất, công chứng là hành vi do công chứng viên thực hiện.

Thứ hai, nội dung cơ bản của công chứng là chứng nhận tính đúng đắn, hợp pháp của các giao dịch, hợp đồng.

Thứ ba, văn bản công chứng có giá trị chứng cứ và có hiệu lực thi hành với các bên.

Thứ tư, chủ thể thực hiện hoạt động công chứng là công chứng viên.

1.1.2.3. Vai trò công chứng đối với việc xác lập giao dịch theo quy định của pháp luật hiện hành.

Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. Thể hiện việc ghi nhận và đảm bảo nội dung, hình thức cũng như tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch.

1.1.2.4. Ý nghĩa của công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Văn bản công chứng là một công cụ hữu hiệu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, phòng ngừa tranh chấp, tạo ra hành lang pháp lý ổn định trong quan hệ dân sự, tài sản.

1.1.3. Giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp đã công chứng

Giá trị pháp lý của văn bản công chứng được thể hiện rất cụ thể trong các văn bản quy phạm pháp luật như:

Thứ nhất, về giá trị thi hành của văn bản công chứng.

Thứ hai, văn bản công chứng có giá trị chứng cứ không phải chứng minh.

Thứ ba, về giá trị hành chính.

1.2. Khái quát pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

1.2.1. Khái niệm pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm các quy phạm pháp luật điều chỉnh các hoạt động thuộc lĩnh vực công chứng, áp dụng cho hoạt động hành nghề công chứng được thực hiện bởi các chủ thể có thẩm quyền thực hiện việc công chứng, mà đối tượng công chứng bao gồm các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của các cá nhân, tổ chức nhằm mục đích

xác minh tính xác thực và giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.2.2. Nội dung của pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Nội dung của pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm các nhóm quy phạm pháp luật sau đây:

- Nhóm các quy phạm pháp luật quy định về phạm vi công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Nhóm quy phạm pháp luật quy định về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Nhóm các quy phạm pháp luật quy định về hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Nhóm các quy phạm pháp luật về nội dung công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Nhóm quy phạm pháp luật về xử phạt vi phạm trong hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.3. Các yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Pháp luật là một trong những phương tiện có hiệu quả nhất để nhà nước quản lý thị trường bất động sản. Trên cơ sở đó có thể thấy rằng, có nhiều yếu tố ảnh hưởng và tác động đến việc thực hiện pháp luật trong hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Cụ thể là:

1.3.1. Yếu tố về đất đai

1.3.2. Yếu tố liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.3.3. Yếu tố về kinh tế xã hội

1.3.4. Yếu tố văn hóa đời sống

1.3.5. Yếu tố nhận thức các chủ thể

Tiểu kết chương 1

Trên cơ sở nghiên cứu những vấn đề lý luận và pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chương 1 của luận văn đã làm rõ các vấn đề liên quan đến khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa, vai trò của hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ngoài ra, luận văn cũng làm rõ giá trị

pháp lý của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng là giá trị chứng cứ và có giá trị thi hành đối với các bên giao kết.

Việc nghiên cứu để làm rõ vai trò, giá trị pháp lý của văn bản công chứng, trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực các hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất, cũng như việc phân định về thẩm quyền công chứng, chứng thực đối với lĩnh vực này là những nội dung hết sức quan trọng, là cơ sở cho việc thiết lập một hệ thống pháp luật về công chứng, chứng thực cho phù hợp với tình hình thực tiễn.

Chương 2.

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.1. Quy định của pháp luật hiện hành về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.1.1. Quy định pháp luật về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất

- Đối tượng của thế chấp ở đây chính là quyền sử dụng đất bao gồm cả quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản là nhà ở trên đất.

- Chủ thể trong quan hệ thế chấp bao gồm: bên thế chấp là bên có nghĩa vụ dùng tài sản để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của mình và bên nhận thế chấp là bên có quyền.

- Hình thức của thế chấp theo quy định pháp luật là văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính.

- Điều kiện của tài sản là đối tượng của hợp đồng thế chấp. Tài sản thế chấp phải thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp.

- Về thời hạn thế chấp quyền sử dụng đất. Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đối với từng loại đất mà Nhà nước phân chia thời hạn sử dụng đất cụ thể (Điều 126 Luật Đất đai năm 2013), người sử dụng đất chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất của mình trong khoảng thời gian được nhà nước giao sử dụng, nên điều kiện không kém phần quan trọng trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là thời hạn thế chấp tối đa chỉ bằng thời hạn giao đất, thuê đất còn lại.

2.1.1.2. Quy định pháp luật về thẩm quyền công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản.

Mọi tổ chức hành nghề công chứng đều có thẩm quyền công chứng hợp đồng thế chấp tài sản với đối tượng thế chấp là động sản (khi có yêu cầu công chứng), nhưng khi đối tượng thế chấp là bất động sản thì thẩm quyền công chứng bị giới hạn theo địa hạt.

Việc thế chấp, thế chấp để bảo lãnh liên quan đến nhiều bất động sản ở địa hạt khác nhau (tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác nhau) để cùng bảo đảm cho một nghĩa vụ thì chỉ một Công chứng viên nơi có một (hoặc một số) bất động sản thực hiện công chứng.

2.1.1.3. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục, phạm vi công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

- Về địa điểm công chứng, chứng thực. Theo Luật Đất đai 2013, Luật Công chứng 2014 thì các hợp đồng, giao dịch liên quan đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất do các tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở trên địa bàn cấp tỉnh nơi có đất công chứng hoặc UBND cấp xã nơi có đất chứng thực.

- Về giá trị của văn bản công chứng. Luật Công chứng 2014 quy định hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị tòa tuyên bố là vô hiệu.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng 2014 thì hồ sơ yêu cầu công chứng được lập thành một bộ.

- Về thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Căn cứ tại Điều 41 Luật Công chứng 2014 thì công chứng hợp đồng do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng theo thủ tục.

2.1.1.4. Hậu quả pháp lý của công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Đối với Công chứng viên vi phạm quy định của Luật này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Đối với cá nhân, tổ chức hành nghề công chứng bất hợp pháp vi phạm, nếu cá nhân không đủ điều kiện hành nghề công chứng mà hành nghề công chứng dưới bất kỳ hình thức nào thì phải chấm dứt hành vi vi phạm, bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2.1.2. Đánh giá quy định của pháp luật hiện hành về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.1.2.1. Những ưu điểm của pháp luật hiện hành về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Trước tiên, chế định thế chấp tài sản được Bộ luật dân sự năm 1995, tiếp tục được quy định tại các điều từ Điều 342 đến Điều 357 Bộ luật dân sự năm

2005 và được phát triển ở Bộ luật dân sự năm 2015. Điều này cho thấy pháp luật luôn chú trọng và có những quy định ngày càng được hoàn thiện qua các thời kỳ để điều chỉnh loại hình giao dịch dân sự đặc thù, có liên quan đến nhiều lĩnh vực như thế này. Các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng các giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh..., kích thích phát triển kinh tế trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường; xây dựng, hoàn thiện, bảo đảm thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất là yêu cầu khách quan, cấp bách ở nước ta hiện nay.

Thứ hai, cùng với quy định pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất, pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội. Sau hơn 5 năm triển khai thực hiện Luật Công chứng, hoạt động công chứng ở nước ta đã thu được kết quả đáng khích lệ. Hoạt động công chứng đã góp phần quan trọng vào việc phòng ngừa các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai, nhà ở - lĩnh vực vốn phức tạp và tiềm ẩn nhiều nguy cơ tranh chấp; không thể phủ nhận công chứng là “lá chắn” phòng ngừa hữu hiệu, đảm bảo an toàn pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch, tiết kiệm thời gian, chi phí cho xã hội, giảm thiểu công việc cho Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp dân sự.

Thứ ba, hoạt động công chứng tiếp tục phát triển theo hướng chuyên nghiệp hóa, xã hội hóa. Hoạt động công chứng tiếp tục phát triển theo hướng chuyên nghiệp hóa, xã hội hóa, lấy người dân làm “trung tâm” phục vụ. Các Văn phòng công chứng được thành lập, củng cố và tiếp tục phát triển góp phần giảm áp lực cho các cơ quan hành chính nhà nước. Các Phòng công chứng được chuyển đổi thành Văn phòng công chứng hoặc chuyển đổi sang cơ chế tự chủ về tài chính cũng đã góp phần giảm bớt gánh nặng biên chế và ngân sách nhà nước, qua đó góp phần thực hiện thành công mục tiêu xã hội hóa hoạt động công chứng theo tinh thần Nghị quyết số 49/NQ-TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, 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 và Luật Công chứng năm 2014.

Thứ tư, pháp luật hiện hành đã có khá đầy đủ những quy định liên quan đến công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như đã đưa ra những hình

thức của loại hình hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, các điều kiện, thủ tục để công chứng, thẩm quyền, các trình tự thực hiện hoạt động công chứng đối với các loại đất đai khác nhau.

2.1.2.2. Những hạn chế của pháp luật hiện hành về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Hiện nay chế tài để xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động công chứng nhằm mục đích để răn đe, phòng ngừa và cảnh báo việc vi phạm pháp luật về công chứng vẫn chỉ tồn tại rải rác trong các văn bản chuyên ngành như Luật Hành chính và Luật Hình sự. Luật hình sự hiện nay cũng chỉ quy định một tội danh liên quan đến hoạt động vi phạm pháp luật về công chứng. Điều này cho thấy rằng hoạt động công chứng chưa được thực sự quan tâm và chú trọng.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình

Giai đoạn 2016-2020 có thêm 08 tổ chức hành nghề công chứng, trong đó mỗi địa bàn cấp huyện phát triển thêm 01 tổ chức hành nghề công chứng, riêng huyện Quảng Trạch phát triển thêm 02 tổ chức hành nghề công chứng. Trong những năm qua, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình đã thường xuyên quan tâm đến phát triển các văn phòng công chứng để đảm bảo trong giai đoạn 2011 - 2015 mỗi huyện có một tổ chức hành nghề công chứng. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa thực hiện được mục tiêu mà Quy hoạch đã đề ra.

2.2.2. Một số kết quả đạt được trong áp dụng pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Trong những năm qua, trên cơ sở quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Công chứng và Quy hoạch phát triển tổ chức hành nghề công chứng, các văn phòng công chứng mặc dù phát triển còn hạn chế, nhưng đã đáp ứng một phần nhu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch của tổ chức, cá nhân trên địa bàn có tổ chức hành nghề công chứng.

Qua hoạt động thanh tra, kiểm tra của Sở Tư pháp Quảng Bình đối với các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thấy rằng, các tổ chức hành nghề công chứng đã cơ bản tuân thủ các quy định của pháp luật về công chứng, chấp hành đúng pháp luật về trình tự, thủ tục, thẩm quyền công chứng hợp đồng thế

chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Công chứng, Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng; Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/6/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng.

2.2.3. Một số vướng mắc, hạn chế trong áp dụng pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Pháp luật về công chứng bên cạnh việc tạo điều kiện và thúc đẩy hoạt động công chứng ngày càng chuyên nghiệp, hiệu quả thì trong thực tiễn hoạt động công chứng đang gặp phải những thách thức, nguyên nhân là do quy định của pháp luật. Pháp luật chuyên ngành liên quan tới hoạt động công chứng chưa có sự thống nhất với nhau. Nhiều quy định trong các văn bản luật chuyên ngành rõ ràng, cụ thể gây nên việc hiểu và giải thích pháp luật không thống nhất. Từ đó, mỗi văn phòng công chứng, công chứng viên hành nghề ở mỗi địa bàn khác nhau có cách thức áp dụng pháp luật khác nhau. Cụ thể:

2.2.3.1. Vướng mắc, hạn chế về trình tự, thủ tục công chứng

2.2.3.2. Vướng mắc, hạn chế về phạm vi công chứng

2.2.3.3. Vướng mắc, hạn chế về hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.2.3.4. Vướng mắc, hạn chế về nội dung quy định giữa Luật Công chứng năm 2014 với các văn bản quy phạm pháp luật khác

2.2.3.5. Vướng mắc, hạn chế về chế tài đối với vi phạm pháp luật về công chứng

2.2.4. Nguyên nhân của những vướng mắc, hạn chế trong thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

2.2.4.1. Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, do sự bất cập trong công tác quản lý hành chính về đất đai:

Thứ hai, do quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất còn có những điểm không hợp lý

Thứ ba, do sự tác động của nền kinh tế thị trường:

Thứ tư, chưa có hành lang pháp lý cho việc thực hiện và công nhận công chứng điện tử cho đến nay pháp luật về công chứng ở Việt Nam chưa quy định về công chứng điện tử hay công nhận giá trị của văn bản công chứng điện tử

2.2.4.2. Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, do trình độ, nhận thức của các chủ thể thực hiện hoạt động công chứng.

Thứ hai, do ý thức không tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tiểu kết Chương 2

Chương 2 của luận văn cũng đã nghiên cứu và phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật ở Việt Nam nói chung và đặc biệt là ở tại tỉnh Quảng Bình nói riêng. Qua đó, luận văn cũng đánh giá những kết quả đạt được và rút ra những vướng mắc, hạn chế và nguyên nhân của những vướng mắc, hạn chế trong quá trình thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Từ thực tiễn thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hiện nay và những yếu tố đặc thù, để phát huy tốt những thành quả đã được và khắc phục những hạn chế tồn tại cũng như tận dụng tốt nhất những cơ hội và vượt qua những khó khăn thách thức trong quá trình hội nhập nhằm phát triển hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất một cách toàn diện, vững chắc và ổn định, cần phải có những định hướng và hệ thống các giải pháp cụ thể để đồng bộ và có tính khả thi cao. Điều này sẽ được tiếp tục nghiên cứu để đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở chương 3.

Chương 3.

ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất cần phải phù hợp với định hướng cải cách hành chính, cải cách tư pháp ở nước ta hiện nay

Thực hiện cải cách hành chính, cải cách tư pháp trong thời đại bùng nổ về công nghệ thông tin, cần nhanh chóng nghiên cứu, áp dụng các tiến bộ của khoa học, kỹ thuật để áp dụng trong thực tiễn, rút ngắn thời gian làm thủ tục, đơn giản, thuận tiện về hồ sơ chuẩn bị cũng như tiếp nhận các yêu cầu công chứng. Đẩy mạnh thực hiện xã hội hóa, có chính sách thu hút, khuyến khích tư nhân tham gia đầu tư vào lĩnh vực công chứng. Đồng thời, có những chính sách, quan điểm cởi mở, tạo điều kiện cho văn phòng công chứng phát triển ổn định, bền vững.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất phải gắn với chính sách và pháp luật về đất đai

Việc hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất cần gắn liền với việc hoàn thiện cơ chế, chính sách pháp luật đất đai

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất phải được hoàn thiện trong mối liên hệ với cả hệ thống pháp luật

Tính thống nhất của hệ thống pháp luật là yêu cầu nội tại và bắt buộc của mục tiêu điều chỉnh các quan hệ xã hội theo ý chí của Nhà nước. Bảo đảm an toàn pháp lý thực hiện pháp luật công chứng cần bám sát định hướng này, coi đây là định hướng xuyên suốt trong toàn bộ nội dung của luật. Có như vậy chế định công chứng mới có thể hoàn thành vai trò lịch sử của mình, đó là một "thẩm phán phòng ngừa", bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ thể pháp luật, hạn chế thấp nhất vi phạm pháp luật, ngăn chặn tranh chấp phát sinh.

3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cần đáp ứng yêu cầu của việc xây dựng Chính phủ điện tử và yêu cầu hội nhập quốc tế

Trong bối cảnh thế giới có nhiều thay đổi, công nghệ 4.0 đã lan truyền và ảnh hưởng rất lớn đến mọi lĩnh vực của đời sống xã hội thì hoạt động công chứng cũng cần phải có sự thay đổi để thích nghi và để hòa nhập với môi trường công chứng trong khu vực và trên thế giới.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Thứ nhất, sửa đổi văn bản quy phạm pháp luật quy định về điều kiện thực hiện quyền thế chấp đối với quyền sử dụng đất.

Thứ hai, các địa phương đã hoàn thiện việc xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng và công bố chính thức đưa vào hoạt động thì phải thực hiện theo pháp luật về công chứng.

Thứ ba, bổ sung quy định khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ tư, Luật Đất đai cần xác định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp đất đai là gì để tránh làm cản trở quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ năm, cần hoàn thiện các quy định về hình thức, thủ tục xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ sáu, Luật Đất đai nên quy định cụ thể điều kiện đối với từng phương thức trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.2.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng

Thứ nhất, tại Điều 41 Luật Công chứng chỉ mới quy định “Việc điếm chỉ được thay thế việc ký trong văn bản công chứng trong các trường hợp người yêu cầu công chứng, người làm chứng không ký được...”.

Thứ hai, chế định quyền khiếu nại của người yêu cầu công chứng cần được bổ sung để hoàn thiện hơn về phạm vi khiếu nại và cách thức giải quyết khiếu nại.

Thứ ba, cần bổ sung vào khoản 1 Điều 34 Luật Công chứng quy định về việc chấm dứt hoạt động của Văn phòng Công chứng thêm trường hợp.

Thứ tư, cần bổ sung vào Điều 19 Luật Công chứng thêm khoản 6

Thứ năm, cần lựa chọn để hợp chuẩn một số quy định còn mâu thuẫn giữa các luật

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

3.3.1. Giải pháp chung

Nâng cao vai trò, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm.

Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật công chứng, nâng cao ý thức pháp luật cho công chứng viên, người dân Bộ Tư pháp.

3.3.2. Giải pháp cho tỉnh Quảng Bình

Quan tâm phát triển nguồn Công chứng viên, bố trí kinh phí để mở lớp đào tạo nghề công chứng tại tỉnh, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các tổ chức hành nghề công chứng trong thời gian tới.

UBND tỉnh kiến nghị với Chính phủ, các bộ ngành Trung ương cần quy định chế tài xử lý nghiêm đối với các trường hợp người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ, văn bản giả mạo hoặc bị tẩy xóa, sửa chữa trái pháp luật để yêu cầu công chứng.

Các sở, ngành tỉnh Quảng Bình cần tiếp tục thực hiện tốt chức năng tham mưu quản lý nhà nước về công chứng, chứng thực, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về công chứng, chứng thực;

Sau cùng là cần đẩy mạnh, đổi mới công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về công chứng, chứng thực để nâng cao nhận thức, hiểu biết của cán bộ, công chức, viên chức và các tầng lớp nhân dân.

Tiểu kết Chương 3

Trên cơ sở phân tích những vấn đề lý luận và quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cũng như đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở địa bàn Tỉnh Quảng Bình nói riêng cũng như ở cả nước nói chung, Chương 3 đã nêu ra được định hướng các giải pháp để hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Qua đây, đề tài cũng khẳng định rằng hoạt động công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất về cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu công chứng của các cá nhân, tổ chức, khẳng định vị trí, vai trò quan trọng trong sự phát triển của thị trường bất động sản, góp phần bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức. Qua việc đánh giá những điểm đạt được và những tồn tại, hạn chế về thực trạng pháp luật công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đề tài cũng đã đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật cũng như một số giải pháp để nâng cao hiệu quả áp dụng quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Điều này nhằm để đảm bảo tốt hoạt động công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng và trên cả nước nói chung trong thời gian tới.

KẾT LUẬN

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày càng có vai trò quan trọng trong các giao dịch về bất động sản. Trong xã hội hiện nay, công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chính là hình thức pháp lý ghi nhận sự thỏa thuận của các chủ thể chủ thể trong quan hệ và cho vay bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất như là một hoạt động hỗ trợ tư pháp. Hiện nay môi trường kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản, trong đó, đất đai là một loại tài sản đặc biệt là đối tượng được đem ra để giao dịch và thế chấp. Tuy nhiên, đây là thị trường vừa mang lại lợi nhuận cao nhưng cũng chứa đựng nhiều rủi ro, tiềm ẩn, điều đó đồng nghĩa với việc vai trò của công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày càng quan trọng. Bên cạnh đó, việc ứng dụng công nghệ thông tin chưa tương xứng với sự phát triển của các nhu cầu giao dịch bất động sản trong hoạt động công chứng, vì vậy chưa đáp ứng được yêu cầu của xã hội, chưa ngăn chặn được các hành vi lừa đảo, lợi dụng hoạt động công chứng để hợp pháp hóa các giao dịch về bất động sản, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các chủ thể có liên quan.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đào Duy An, (2018), *Rủi ro pháp lý và giới hạn trách nhiệm của Công chứng viên trong hoạt động công chứng giao dịch thế chấp bất động sản tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ. Trường Đại học Quốc gia Hà Nội.
2. Lê Thị Thúy Bình (2016), *Thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
3. Đàm Văn Chát (2017) “*Pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Cà Mau*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học kinh tế thành phố Hồ Chí Minh.
4. Bùi Thị Duyên (2014). *Pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự - thực trạng và phương pháp hoàn thiện*, Luận văn thạc sĩ, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.
5. Đỗ Văn Đại, (2018), *Luật hợp đồng Việt Nam (Bản án và Bình luận bản án)-tập 1*, Nxb. Hồng Đức, Hội Luật gia Việt Nam.
6. Trương Minh Đễ (2017), *Thế chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, thực trạng và hướng hoàn thiện*, Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Trà Vinh.
7. Phan Ngọc Hà (2021), *Một số vấn đề về pháp luật đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại cổ phần*, Tạp chí Công Thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ, Số 14, tháng 6.
8. Nguyễn Thanh Hà, (2014), *Thực hiện pháp luật công chứng trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học quốc gia Hà Nội.
9. Đỗ Đức Hiền, (2013), *Giá trị pháp lý của văn bản công chứng*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội.
10. Hà Lan Hương (2013), *Đánh giá thực trạng công tác công chứng, chứng thực các giao dịch về đất đai trên địa bàn quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ khoa học, Trường đại học khoa học tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội.
11. Nguyễn Thị Hồng Luyến (2017), *Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Quảng Bình*, Luận văn thạc sĩ luật học, khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.

12. Nguyễn Thị Nga (2015), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng ở Việt Nam*, Nxb Tư pháp, Hà Nội

13. Nguyễn Thị Nga, Hoàng Minh Chiến (2021), *Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và một số vấn đề phát sinh trên thực tế*, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, số 6 (351), tr.50-55

14. Phan Minh Ngọc (2008), *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất - một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Dân chủ và Pháp luật, (8).

15. Lê Thị Thanh (2015), *Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*, Luận văn thạc sĩ luật học, khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

16. Trường Đại học kinh tế TP.HCM (Nguyễn Duy Nghĩa chủ biên), (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nhà xuất bản kinh tế TP.HCM.

17. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, tái bản năm 2015*, Nxb. Công an Nhân dân, Hà Nội.

18. Trường Đại Học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2018), *Tập bài giảng Pháp luật về Công chứng*, Luật sư, Nxb. Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam.

19. Nguyễn Hoàng Vũ, (2018), *Thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng của các Ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

20. Nguyễn Hoàng Yến (2016), *Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh