

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH: LUẬT

Sinh viên: Phạm Quang Thắng

HẢI PHÒNG – 2024

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

**NGHIÊN CỨU VỀ THỂ CHẤP TÀI SẢN TRONG HỢP
ĐỒNG TÍN DỤNG – THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI NGÂN
HÀNG AGRIBANK CHI NHÁNH HẢI PHÒNG**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY
NGÀNH: LUẬT**

Sinh viên : Phạm Quang Thắng

Giáo viên hướng dẫn: Lương Thị Kim Dung

HẢI PHÒNG – 2024

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Phạm Quang Thắng

Mã SV: 2112901001

Lớp : PL 2501K

Ngành : Luật

Tên đề tài: Nghiên cứu về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng – thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Hải Phòng

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI

1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đề tài tốt nghiệp

Nghiên cứu và làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng

Nghiên cứu và phân tích các quy định của pháp luật hiện hành về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng

Tìm kiếm và thông qua số liệu tại ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố Hải Phòng, chỉ ra những bất cập tồn tại để từ đó đề ra giải pháp hoàn thiện pháp luật và các giải pháp khác nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động thế chấp tài sản trong bảo đảm an toàn khoản vay cho ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố Hải Phòng.

2. Các tài liệu, số liệu cần thiết

Bộ luật Dân sự năm 2015

Luật tổ chức tín dụng 2024

Báo cáo kết quả hoạt động tín dụng của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng từ năm 2021 đến năm 2023

Quy chế số: 879/QC-HĐTV-TD đảm bảo trong hoạt động cấp tín dụng của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Quy định số: 2929/QyĐ-NHNo-TD bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Số liệu về dư nợ, các hợp đồng thế chấp tại ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố Hải Phòng.

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp

Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank) chi nhánh khu vực Cát Bà Bắc Hải Phòng

Lời cảm ơn

Trước hết, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Cô giáo hướng dẫn, TS Lương Thị Kim Dung người đã tận tình hướng dẫn và đưa ra những gợi ý hết sức quý báu giúp tôi hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các Thầy, Cô khoa Luật, Phòng Quản lý sau đại học – Trường ĐH Hải Phòng đã trang bị cho tôi nhiều kiến thức và kinh nghiệm quý báu trong suốt khóa học vừa qua.

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Tác giả luận văn

Phạm Quang Thắng

Mục lục

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP.....	1
KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY.....	2
GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN: LƯƠNG THỊ KIM DUNG.....	2
BẢNG KÍ HIỆU VIẾT TẮT	9
MỞ ĐẦU	10
CHƯƠNG 1.....	12
TỔNG QUAN VỀ THỂ CHẤP TÀI SẢN TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG	12
1.1 Tổng quan về thể chấp tài sản.....	12
1.1.1 Khái niệm thể chấp tài sản	12
1.1.2 Tài sản thế chấp.....	15
1.2 Hợp đồng tín dụng ngân hàng.....	22
1.2.1 Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng tín dụng ngân hàng	22
1.2.2 Chủ thể của hợp đồng tín dụng ngân hàng.....	23
1.2.3 Nội dung của hợp đồng tín dụng	24
1.2.4 Trình tự ký kết hợp đồng tín dụng ngân hàng	27
1.3 Thể chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng	28
1.3.1 Khái niệm, đặc điểm của thể chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng	28
1.3.2 Nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản nhằm đảm bảo nghĩa vụ vay của chủ thể đối với hợp đồng tín dụng ngân hàng	28
Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp.....	29
1.3.3 Các phương pháp định giá tài sản thế chấp.....	31
- Định giá tài sản bằng phương pháp so sánh	31
1.3.4 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản thế chấp.....	32
1.3.5 Hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản và chấm dứt thể chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng	33

CHƯƠNG 2.....	36
THỰC TRẠNG VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG TẠI AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	36
2.1 Giới thiệu tổng quan về Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng	36
2.1.1 Quá trình hình thành và phát triển	36
2.1.2 Cơ cấu tổ chức bộ máy, chức năng nhiệm vụ các phòng ban	38
.....	39
.....	39
.....	39
2.2. Sơ lược kết quả hoạt động tín dụng của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng	43
2.2.1. Cơ cấu dư nợ cho vay theo loại tiền	43
2.2.2. Cơ cấu dư nợ cho vay theo thời gian.....	44
2.2.3. Cơ cấu dư nợ theo thành phần kinh tế.....	45
2.2.4. Phân tích tình hình nợ xấu.....	46
2.3. Thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản tại ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố Hải Phòng.....	47
2.3.1. Tài sản thế chấp.....	48
2.3.2. Điều kiện đối với tài sản thế chấp	48
2.3.3. Mô tả tài sản thế chấp	49
2.3.4. Xác định giá trị tài sản thế chấp.....	49
2.3.5. Đầu tư vào tài sản thế chấp	50
2.3.6. Biến động về tài sản thế chấp	50
2.3.7. Xử lý tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai.....	52
2.3.8. Bán đấu giá tài sản thế chấp	52
2.3.9. Chi phí xử lý tài sản thế chấp	53
2.4. Thực trạng thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng tại Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng	53
2.5. Những bất cập về thế chấp tài sản tại Agribank chi nhánh thành phố Hải Phòng..	58

2.5.1. <i>Bắt cập trong hoạt động thế chấp tài sản</i>	58
2.5.2. <i>Bắt cập trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng</i>	63
2.5.3. <i>Thực trạng thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng tại Ngân hàng Agribank qua một số vụ việc cụ thể</i>	65
CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG TẠI AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	74
3.1. <i>Những định hướng và yêu cầu hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng</i>	74
3.1.1. <i>Yêu cầu hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng</i>	74
3.1.2. <i>Định hướng hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản</i>	77
3.2. <i>Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng</i>	78
3.2.1. <i>Hoàn thiện pháp luật về phương thức xử lý tài sản thế chấp</i>	78
3.2.2. <i>Giảm rủi ro khi nhận tài sản đảm bảo của khách hàng</i>	80
3.2.3. <i>Đăng ký giao dịch đảm bảo</i>	81
3.3. <i>Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động thế chấp tài sản trong bảo đảm hợp đồng tín dụng tại ngân hàng Agribank chi nhánh Hải phòng</i>	82
3.3.1. <i>Hoàn thiện hệ thống thông tin quản trị rủi ro</i>	82
3.3.2. <i>Lựa chọn khách hàng</i>	83
3.3.3. <i>Hoàn thiện công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ</i>	83
3.3.4. <i>Đa dạng hoá danh mục cho vay và đầu tư</i>	84
3.3.5. <i>Hoàn thiện quy trình, thủ tục và thẩm định khi cho vay</i>	84
KẾT LUẬN	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	87

Bảng kí hiệu viết tắt

NHTM	Ngân hàng thương mại
BLDS	Bộ luật dân sự
BDS	Bất động sản
ĐS	Động sản
TSHC	Tài sản hiện có
TSHTTTL	Tài sản hình thành trong tương lai
CNH - HĐH	Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
HĐND	Hội đồng nhân dân
UBND	Ủy ban nhân dân
NHNN	Ngân hàng nhà nước
FATCA	Đạo luật tuân thủ thuế đối với các tài khoản nước ngoài
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
CP	Cổ phần
KHDN	Khách hàng cá nhân
KHCN	Khách hàng cá nhân
TSTC	Tài sản thế chấp
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TCTD	Tổ chức tín dụng
GTGT	Giá trị gia tăng

MỞ ĐẦU

1 Tính cấp thiết của đề tài

Nằm trong xu thế phát triển chung của nền kinh tế, thời gian qua ngành Ngân hàng đã có những bước phát triển nhanh chóng cả về quy mô và sự đa dạng nghiệp vụ. Một trong những nghiệp vụ quan trọng và chủ yếu nhất của Ngân hàng là nghiệp vụ cấp tín dụng. Trong đó thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng để đảm bảo an toàn cho khoản vay tránh nợ xấu. Tuy pháp luật quy định về thế chấp tài sản đã có nhưng trên thực tiễn thi hành vẫn còn xảy ra nhiều bất cập. Đối với Agribank thì thế chấp tài sản là một biện pháp rất hữu hiệu cho đảm bảo an toàn khoản vay. Trong đó Agribank đã ban hành quy định về thế chấp trong quy chế nội bộ ngân hàng dựa trên quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên nhằm hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả hoạt động của ngân hàng Agribank là cần thiết. Do đó tác giả mạnh dạn chọn đề tài nghiên cứu khảo luận cho mình

“Nghiên cứu về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng - thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Phòng”.

2 Mục đích nghiên cứu

Nhằm làm rõ vai trò của việc thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng đối với các hoạt động kinh doanh của các NHTM trên địa bàn thành phố Hải Phòng nói chung và Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng nói riêng.

Thực trạng áp dụng các quy định của pháp luật về việc thế chấp tài sản tại Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng.

Những rủi ro, hạn chế từ các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng.

3 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Pháp luật về thế chấp tài sản trong Bộ luật Dân sự hiện hành và các quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về thế chấp tài sản.

Việc cho vay thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng với số liệu thống kê từ Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Việc nghiên cứu được thực hiện từ Bộ luật Dân sự và các hoạt động tín dụng tại Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng với những số liệu được thống kê từ năm 2021 đến năm 2023.

4. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết nhằm làm sáng tỏ và hệ thống một cách đầy đủ các vấn đề lý luận pháp luật về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng. Ngoài ra luận văn còn sử dụng phương pháp phân tích quy định của pháp luật, thống kê thực tiễn áp dụng các quy phạm pháp luật về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng tại ngân hàng Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng để đánh giá khái quát thông qua các số liệu được thống kê thực tiễn tại ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố Hải phòng. Phương pháp đánh giá và bình luận cũng được sử dụng trong luận văn nhằm thể hiện quan điểm của người viết.

5. Nội dung của khóa luận

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng.

Chương 2: Thực trạng pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng và thực tiễn thi hành tại ngân hàng Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng.

Chương 3: Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng tại Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG

1.1 Tổng quan về thế chấp tài sản

1.1.1 Khái niệm thế chấp tài sản

“Thế chấp” là một từ có nguồn gốc Hán Việt: “Thế là bỏ đi, thay cho” [2, tr.154], còn “chấp là cầm, giữ, nắm” [2, tr.394]. Từ điển Tiếng Việt giải thích: “Thế chấp là dùng tài sản làm vật bảo đảm, thay thế cho số tiền vay nếu không có khả năng trả đúng kỳ hạn” [20, tr. 97]. Xuất phát từ ngữ nghĩa cơ bản của từ thế chấp như trên, chúng ta có thể hiểu thế chấp là một cách thức mà bên có quyền và bên có nghĩa vụ đã lựa chọn để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự thông qua một tài sản; giá trị của tài sản này có khả năng thay thế cho nghĩa vụ bị vi phạm. Thế chấp là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đã xuất hiện từ thời La Mã cổ đại.

Thế chấp theo pháp luật của các nước theo hệ thống pháp luật Civil Law được hiểu là biện pháp bảo đảm với những đặc điểm: (i) Đối tượng của thế chấp là bất động sản; (ii) Không có sự chuyển giao quyền chiếm hữu bất động sản thế chấp từ người có nghĩa vụ sang người có quyền. Chính vì vậy, pháp luật của các nước này đều quy định về cơ chế đăng ký công khai quyền của bên nhận thế chấp đối với bất động sản thế chấp.

Đối với các nước theo hệ thống pháp luật Common Law thì thế chấp là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được phát triển theo hai học thuyết cơ bản: Thuyết quyền sở hữu và thuyết giữ tài sản thế chấp. Ở những nước theo thuyết quyền sở hữu thì chủ nợ được nhận quyền sở hữu đối với tài sản trong hợp đồng thế chấp, họ chỉ được phép thực hiện quyền này khi người vay không hoàn thành nghĩa vụ. Người nhận thế chấp có quyền sở hữu tài sản trong suốt thời gian thế chấp nhưng chỉ có tính chất tạm thời. Nếu người vay không thực hiện nghĩa vụ của mình thì người nhận thế chấp có quyền tuyệt đối. Ở những nước theo thuyết giữ tài sản thế chấp, chủ nợ không được quyền sở hữu đối với vật bảo đảm, mà thay vào đó là quyền lợi được tiến hành tịch biên chính thức để thực hiện bán tài sản trong trường hợp người vay không hoàn thành nghĩa vụ. Và đây là xu hướng phát triển chiếm ưu thế hiện nay của các nước theo hệ thống pháp luật Common Law.

Như vậy, cả hai hệ thống pháp luật chủ yếu là Civil Law và Common Law đều có những quan niệm chung về thế chấp ở những điểm sau đây: (i) Đối tượng của thế chấp là

bất động sản (đối với các nước Common Law còn ghi nhận cả động sản cũng là đối tượng của thế chấp), (ii) Sự phát triển của biện pháp thế chấp theo hướng chuyển từ hình thức thế chấp có chuyển quyền sở hữu tài sản thế chấp sang hình thức thế chấp không có sự chuyển giao quyền sở hữu cũng như quyền chiếm hữu đối với tài sản thế chấp. Văn tự thế chấp hay hợp đồng thế chấp có đăng ký là phương thức bảo vệ quyền của chủ nợ hiệu quả hơn cả. Trên cơ sở chứng cứ chứng minh quyền đối với tài sản thế chấp, bên nhận thế chấp sẽ tiến hành quá trình tịch biên đối với bất động sản thế chấp để xử lý nợ.

Qua phân tích ta có thể hoàn thiện khái niệm khái niệm về thế chấp như sau:

Thế chấp là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ về tài sản do các bên thỏa thuận (bên thế chấp và nhận thế chấp), theo đó bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ dân sự. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ thì bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận hoặc do pháp luật qui định để bù trừ nghĩa vụ.

* Khái niệm về thế chấp theo BLDS 2015:

- Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp).

- Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

Qua đó ta có thể thấy được:

+ Thứ nhất, theo BLDS năm 2015 của Việt Nam thì bên thế chấp không có quyền bán tài sản thế chấp nếu không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp (trừ trường hợp tài sản thế chấp là hàng hóa luân chuyển trong hoạt động sản xuất, kinh doanh). Trong khi đó, theo pháp luật Nhật Bản, Điều 380 BLDS thì bên thế chấp có quyền bán tài sản thế chấp ngay cả khi không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp.

+ Thứ hai, BLDS năm 2015 của Việt Nam cho phép bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp nhưng lại phụ thuộc vào việc bên thế chấp có tự nguyện chuyển giao tài sản thế chấp để xử lý hay không; nếu không thì bên nhận thế chấp chỉ có thể xử lý thông qua thủ tục tư pháp tại tòa án và thi hành án. Trong khi đó, theo pháp luật của Pháp và Nhật Bản thì bên nhận thế chấp có quyền kê biên đối với tài sản thế chấp mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp nếu đã chứng minh có hành vi vi phạm nghĩa vụ bảo đảm. Bên

thế chấp phải tôn trọng quyền của bên nhận thế chấp là chủ nợ có đảm bảo và không được thực hiện bất kỳ hành vi gì cản trở việc xử lý tài sản của bên nhận thế chấp.

+ Thứ ba, BLDS năm 2015 của Việt Nam quy định thủ tục đăng ký thế chấp vừa là thủ tục bắt buộc, vừa là thủ tục tự nguyện. Việc đăng ký thế chấp là căn cứ làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp nếu pháp luật quy định và là căn cứ xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận thế chấp. Trong khi đó, theo pháp luật của Pháp thì đăng ký thế chấp được coi là thủ tục bắt buộc và đăng ký là một trong các căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên giữa bên nhận thế chấp tài sản với các chủ thể khác (thời điểm đăng ký thế chấp hoặc thời điểm chủ thể công khai nắm giữ tài sản cũng được ghi nhận là một trong các căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán).

Biện pháp thế chấp trong BLDS năm 2015 của Việt Nam chứa đựng cả yếu tố của trái quyền và vật quyền, tuy nhiên chủ thuyết được áp dụng là vật quyền hay trái quyền thì chúng lại không được thể hiện nhất quán trong các quy định cụ thể về thế chấp. Đây là điểm khác về pháp luật giao dịch bảo đảm của các nước trên thế giới như Pháp, Nhật Bản, Nga, Đức đều điều chỉnh chúng theo chủ thuyết về vật quyền bảo đảm. Với quy định hiện hành chúng ta khó có thể phân biệt cụ thể khi nào quyền của bên nhận thế chấp mang tính trái quyền, khi nào mang tính vật quyền. Có thể kết luận rằng: Lợi ích của bên nhận thế chấp bị phụ thuộc và ràng buộc vào hành vi thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp. Trên thực tế, một khi nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm thì bên thế chấp luôn có xu hướng từ chối thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thế chấp, do vậy mà quyền lợi của bên nhận thế chấp không thực sự an toàn. Còn đối với pháp luật của những nước theo lý thuyết vật quyền thì đã thể hiện được vị thế ưu tiên tuyệt đối của bên nhận thế chấp trước bên thế chấp để thực thi quyền lợi của mình trên tài sản thế chấp.

Trong BLDS, thế chấp được nằm trong phần vật quyền hay trái quyền là tùy thuộc vào chính sách lập pháp của từng quốc gia nhưng phải bảo đảm được các yếu tố thuộc về bản chất của biện pháp thế chấp như đã phân tích ở trên. Các quy định của pháp luật phải làm rõ được mối quan hệ giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp (mang yếu tố của quan hệ trái quyền) và quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp (cần khẳng định đầy đủ các yếu tố của quan hệ vật quyền). [4, tr.21]

1.1.2 Tài sản thế chấp

1.1.2.1 Khái niệm tài sản và tài sản thế chấp

Khái niệm tài sản thế chấp chưa được quy định trong bất kỳ văn bản pháp luật nào của nước ta. Cách hiểu về tài sản thế chấp căn cứ vào khái niệm tài sản và được rút ra từ những quy định về biện pháp thế chấp nói chung.

Khái niệm tài sản theo Luật La mã, tài sản bao gồm các vật và quyền tài sản. Vật là đối tượng hữu hình, đơn lẻ, phân biệt được, có tính độc lập mà con người có thể cầm, nắm, khai thác lợi ích kinh tế và giá trị vật chất. Vật không chỉ là vật hữu hình mà còn bao gồm cả những đối tượng vô hình, đó chính là quyền tài sản. Tư tưởng này đã đặt nền móng cho các học thuyết về tài sản và pháp điển hóa khái niệm tài sản trong pháp luật của các nước. Trên cơ sở tìm hiểu các quy định của pháp luật dân sự truyền thống và hiện đại, TS. Vũ Thị Hồng Yến đã khái quát những đặc điểm pháp lý cơ bản của tài sản trong Luận án tiến sĩ “Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành” (2013) như sau:

- Thứ nhất, tài sản là những đối tượng mà con người có thể kiểm soát được. Nếu tài sản là vật hữu hình thì con người có thể nắm giữ, chiếm hữu được thông qua các giác quan tiếp xúc; nếu tài sản là vật vô hình thì con người phải có cách thức quản lý.

- Thứ hai, tài sản phải trị giá được bằng tiền. Trên thực tế phải có các căn cứ để định giá tài sản trị giá bao nhiêu tiền. Ở đây, cần phân biệt được giá trị của tài sản và trị giá được thành tiền của tài sản. Giá trị của tài sản có thể là giá trị tinh thần hoặc giá trị sử dụng cụ thể nào đó với mỗi chủ thể khác nhau nhưng không phải mọi tài sản có giá trị thì đều trị giá được thành tiền. Ví dụ: Một bức ảnh cũ vô cùng có giá trị với một người nhưng không ai mua bức ảnh đó thì cũng không thể định giá nó bao nhiêu tiền.

Tài sản là một khái niệm động mang nội dung kinh tế, xã hội, pháp lý nhằm mục đích đáp ứng các nhu cầu của con người trong cuộc sống. Trong điều kiện kinh tế thị trường hiện nay với sự phát triển như vũ bão của các tiến bộ khoa học, kỹ thuật, sự đa dạng của các loại hợp đồng... đã là phát sinh những loại tài sản mới, đa dạng, phức tạp và tất yếu kéo theo tư duy mới về các loại tài sản có thể thế chấp.

Điều 105 BLDS năm 2015 (Bộ luật Dân sự hiện hành) quy định:

Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản.

Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.

Khái niệm tài sản theo BLDS 2015 được định nghĩa theo kiểu liệt kê các loại tài sản như vậy dễ dẫn đến bỏ sót những dạng tài sản khác và không làm rõ được đặc tính pháp lý cơ bản để nhận diện tài sản.

Qua khái niệm về thế chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam tại 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)”. Do vậy, tài sản thế chấp thông thường được mô tả theo các tiêu chí: bất kỳ tài sản nào cũng có thể là tài sản thế chấp trừ trường hợp pháp luật cấm hoặc các bên không thỏa thuận lựa chọn; là đối tượng trong hợp đồng thế chấp có mục đích bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ; thuộc sở hữu của bên thế chấp; không chuyển giao tài sản cho bên nhận thế chấp.

Nghiên cứu pháp luật của một số nước theo hệ thống pháp luật Civil Law cũng chỉ có quy định về biện pháp thế chấp mà không quy định cụ thể về tài sản thế chấp. Điều 369 BLDS Nhật Bản quy định “Người nhận thế chấp có quyền ưu tiên so với các chủ nợ khác trong việc đáp ứng các yêu cầu của mình từ bất động sản mà bên nợ hoặc bên người thứ ba đưa ra như một biện pháp bảo đảm trái vụ và không giao quyền chiếm hữu nó”. Điều 2114 BLDS Pháp quy định “Thế chấp là một quyền tài sản đối với bất động sản được sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Hay các học giả của các nước theo hệ thống Common Law cũng nhìn nhận tài sản thế chấp thông qua định nghĩa thế chấp như ở bang Florida (Mỹ) “Bất kỳ một công cụ hay cách thức nào mà sử dụng tài sản làm vật bảo đảm đều được coi là thế chấp. Thế chấp là một sự bảo đảm bằng vật cho việc hoàn trả khoản tiền vay”. Như vậy, khái niệm tài sản thế chấp luôn đi song hành cùng khái niệm thế chấp, như là một vấn đề cốt yếu của việc thế chấp. [18, tr.28]

Khái niệm về tài sản thế chấp có thể được tiếp cận dưới góc độ khác nhau:

- Thứ nhất, khái niệm tài sản thế chấp được tiếp cận dưới góc độ là đối tượng của hợp đồng thế chấp. Tức là đối tượng của hợp đồng thế chấp chính là “bản thân” tài sản thế chấp. Không giống như một vài cách hiểu cho rằng: đối tượng của hợp đồng thế chấp là “quyền sở hữu tài sản thế chấp” hoặc “giá trị của tài sản thế chấp”.

- Thứ hai, khái niệm tài sản thế chấp được tiếp cận dưới góc độ là phương tiện để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp. Thông qua việc quyền trên tài sản thế chấp được

đăng ký sẽ là cơ sở để bên nhận thế chấp tuyên bố công khai quyền của mình trên tài sản thế chấp. Khi cần bảo đảm cho quyền lợi của mình, bên nhận thế chấp có thể thực hiện quyền truy đòi đối với tài sản và nắm giữ vị trí ưu tiên trước các chủ thể khác khi thanh toán số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp.

Xuất phát từ bản chất của thế chấp như đã phân tích ở trên và dung hòa cả hai cách tiếp cận thì cho thấy: Trước hết, tài sản thế chấp phải là đối tượng của hợp đồng thế chấp bởi hợp đồng thế chấp là hình thức ghi nhận sự thỏa thuận của các bên trong việc lựa chọn tài sản thế chấp. Khi một tài sản đã được lựa chọn để thế chấp và nghĩa vụ được bảo đảm bị xâm phạm thì tài sản thế chấp đó sẽ là phương tiện để bên nhận thế chấp đòi lại quyền lợi của mình. Nhưng để bên nhận thế chấp có đầy đủ quyền năng trên tài sản thế chấp thì bên nhận thế chấp phải đăng ký công bố quyền trên tài sản thế chấp.

Trên cơ sở phân tích các khía cạnh pháp lý của tài sản thế chấp, có thể khái quát lại tài sản thế chấp được hiểu như sau: Tài sản thế chấp là vật hoặc quyền được các chủ thể thỏa thuận lựa chọn để bảo đảm quyền của bên nhận thế chấp khi có sự vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm. [18, tr.30]

1.1.2.2 Đặc điểm của tài sản thế chấp

Thứ nhất, tài sản thế chấp phải đặt trong sự chi phối có tính logic với chế định về quyền sở hữu. Quyền sở hữu là căn cứ để hình thành nên quyền thế chấp tài sản, bởi chỉ có chủ sở hữu tài sản mới có quyền dùng tài sản của mình thế chấp bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác. Chủ sở hữu thông qua hợp đồng thế chấp để chuyển giao quyền định đoạt tài sản cho bên nhận thế chấp trong thời hạn bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và chỉ còn giữ lại quyền chiếm hữu và sử dụng tài sản. BLDS Việt Nam ghi nhận một nguyên tắc bất di bất dịch là: tài sản thế chấp phải thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp. Bên thế chấp dùng tài sản của mình để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc người khác. Các nguyên lý trong quyền sở hữu tài sản cũng là cơ sở để xác định tài sản thế chấp.

Thứ hai, tài sản thế chấp là đối tượng của hợp đồng thế chấp do vậy phải tuân thủ các điều kiện chung của hợp đồng là tính xác định (cụ thể) và có thể chuyển giao trong các giao dịch dân sự. Tính xác của tài sản thế chấp được thể hiện ở hai góc độ là tính xác định về pháp lý và tính xác định về vật lý. Đối với tài sản là vật thì phải xác định được vật đó là động sản hay bất động sản, người đang chiếm hữu thực tế là ai, quan hệ với chủ sở hữu như thế nào, xác định được giá trị tài sản. Đối với tài sản là quyền thì phải xác định đối

tượng có nghĩa vụ đối với quyền đó hay giấy tờ đăng ký độc quyền với tài sản đó. Ngoài ra tài sản thế chấp phải xác định được tính trạng pháp lý như tài sản không có tranh chấp, tài sản không phải là đối tượng bị kê biên hay có quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thứ ba tài sản thế chấp luôn có xu hướng xuất hiện loại mới theo sự phát kinh tế, xã hội, khoa học, kỹ thuật ngày nay xuất hiện các loại tài sản ảo được tạo ra từ những chương trình máy tính, chỉ tồn tại trong thế giới ảo hoặc kỹ thuật số, biểu hiện dưới dạng các mã số, trị giá thành tiền và có thể chuyển giao được.

1.1.2.3 Phân loại tài sản thế chấp

Dựa vào hình thức tồn tại của tài sản thế chấp có thể phân loại chúng thành tài sản hữu hình và tài sản vô hình:

- Tài sản hữu hình (còn được hiểu là vật) là tài sản chiếm một không gian và con người có thể nhận biết thông qua các giác quan như cầm, nắm, sờ thấy chúng. Ví dụ như: hàng tồn kho, tòa nhà, toa xe, thiết bị hoặc máy móc sản xuất và đồ nội thất văn phòng,

- Tài sản vô hình (còn được hiểu là quyền) là các quyền, các thông tin, tri thức hiểu biết. Các quyền tài sản có thể được phân thành quyền tài sản tuyệt đối và quyền tài sản tương đối dựa trên phạm vi có hiệu lực của quyền tài sản.

+ Quyền tài sản tuyệt đối là quyền có hiệu lực đối với tất cả mọi người còn lại trong xã hội. Đó là quyền sở hữu trí tuệ bao gồm quyền tài sản và các quyền liên quan; quyền sở hữu công nghiệp như nhãn hiệu, sáng chế, tên thương mại, giải pháp hữu ích, ...

+ Quyền tài sản tương đối là quyền chỉ có hiệu lực ràng buộc với một chủ thể có nghĩa vụ (chủ thể mang nghĩa vụ luôn được xác định cụ thể). Đó là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán phát sinh từ hợp đồng, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên,

Việc phân loại này giúp các chủ thể xác định được các yếu tố cần thiết khi xác lập hợp đồng thế chấp. Do tính chất vô hình của quyền tài sản nên việc mô tả tài sản, các căn cứ phát sinh quyền cần đầy đủ, cụ thể, rõ ràng, theo đúng quy định của pháp luật.

Dựa vào tính chất dịch chuyển của tài sản thế chấp, có thể phân loại thành bất động sản và động sản:

Việc phân loại tài sản thành “bất động sản” và “động sản” có nguồn gốc từ Luật cổ La Mã, theo đó bất động sản không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất. Bất động sản bao gồm

các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ. Còn động sản là “nửa còn lại” - tài sản không phải là bất động sản.

Pháp luật của nhiều nước trên thế giới đều thống nhất ở chỗ coi bất động sản gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật của mỗi nước cũng có những nét đặc thù riêng thể hiện ở quan điểm phân loại và tiêu chí phân loại. Hầu hết các nước đều coi bất động sản là đất đai và những tài sản có liên quan đến đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất (Điều 517, 518 Luật Dân sự Cộng hoà Pháp, Điều 86 Luật Dân sự Nhật Bản, Điều 130 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Nga, Điều 94, 96 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Đức...). Tuy nhiên, Nga quy định cụ thể bất động sản là “mảnh đất” chứ không phải là đất đai nói chung [5, tr.3]. Việc ghi nhận này là hợp lý bởi đất đai nói chung là bộ phận của lãnh thổ, không thể là đối tượng của giao dịch dân sự.

Về những tài sản gắn liền với đất đai được coi là bất động sản, mỗi nước lại có quan niệm khác nhau. Điều 520 Luật Dân sự Pháp quy định “mùa màng chưa gặt, trái cây chưa bứt khỏi cây là bất động sản, nếu đã bứt khỏi cây được coi là động sản” [5, tr.3]. Tương tự, quy định này cũng được thể hiện ở Luật Dân sự Nhật Bản, Bộ luật Dân sự Bắc Kỳ và Sài Gòn cũ. Trong khi đó, Điều 100 Luật Dân sự Thái Lan quy định: “Bất động sản là đất đai và những vật gắn liền với đất đai, bao gồm cả những quyền gắn với việc sở hữu đất đai”

Như vậy, có hai cách diễn đạt chính: thứ nhất, miêu tả cụ thể những gì được coi là “gắn liền với đất đai”, và do vậy là bất động sản; thứ hai, không giải thích rõ về khái niệm này và dẫn tới các cách hiểu rất khác nhau về những tài sản “gắn liền với đất đai”. Ví dụ: Luật Dân sự Nga năm 1994 quy định về bất động sản đã có những điểm khác biệt đáng chú ý so với các Luật Dân sự truyền thống. Điều 130 của Luật này một mặt, liệt kê tương tự theo cách của các Luật Dân sự truyền thống; mặt khác, đưa ra khái niệm chung về bất động sản là “những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng” [5, tr.4] Bên cạnh đó, Luật này còn liệt kê những vật không liên quan gì đến đất đai như “tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ...” cũng là các BĐS. Có thể nói, khái niệm bất động sản rất rộng, đa dạng và có sự khác nhau trong quy định của các nước.

Theo BLDS Việt Nam năm 2015, tại Khoản 1 Điều 107 có quy định: Bất động sản là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các

tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định. Quy định về bất động sản trong pháp luật của Việt Nam là khái niệm mở mà cho đến nay chưa có các quy định cụ thể danh mục các tài sản này. Nhìn chung có thể khái quát đặc điểm của bất động sản như sau: một là, có tính cố định về vị trí; hai là, thường có giá trị lớn và có khả năng sinh lời; ba là, bất động sản chịu sự tác động của yếu tố tự nhiên; bốn là, bất động sản có tính bền vững, phụ thuộc và tuổi thọ kinh tế, xuất phát từ những yếu tố vị trí, hoặc những thay đổi kiến trúc, tuổi thọ vật lý.

Việc phân loại này có ý nghĩa giúp cho các chủ thể lựa chọn động sản hay bất động sản làm tài sản thế chấp. Ở đây có hai yếu tố chi phối đến quyết định của các chủ thể đó là tính an toàn và tính kinh tế. Nếu đề cao tính an toàn thì bất động sản là ưu tiên số một bởi bất động sản là loại tài sản có giấy tờ đăng ký quyền sở hữu và bên thế chấp tuy không nắm giữ bất động sản nhưng dễ dàng kiểm soát chúng hơn là động sản. Nếu đề cao tính kinh tế hơn thì động sản lại là lựa chọn số một trong các giao dịch thế chấp. Tuy nhiên, theo pháp luật của hầu hết các nước Civil Law, chỉ coi bất động sản là đối tượng thế chấp do họ đề cao tính an toàn. Còn các nước Common Law như Anh, Mỹ quy định cả bất động sản và động sản đều có thể là tài sản thế chấp.

Dựa theo đặc điểm hình thành của tài sản thế chấp có thể phân loại thành tài sản hiện có (TSHC) và tài sản hình thành trong tương lai (TSHTTTL):

Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và xác lập quyền sở hữu cho bên thế chấp vào thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp. Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản chưa có hoặc đã hình thành nhưng chưa xác lập quyền sở hữu cho bên thế chấp tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp nhưng chắc chắn sẽ hình thành, sẽ xác lập quyền sở hữu cho bên thế chấp trước hoặc vào thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Ví dụ: Con tàu được đóng theo hợp đồng đóng tàu đã có hiệu lực; công trình xây dựng sẽ hình thành theo bản vẽ, tiến độ được phê duyệt.

Dựa theo Điều 108 BLDS năm 2015 quy định như sau:

1. Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch.
2. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm:
 - a) Tài sản chưa hình thành;

b) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.

Việc phân loại này giúp cho bên nhận thế chấp cân nhắc các yếu tố pháp lý về tính chắc chắn của TSHTTTTL khi lựa chọn chúng làm tài sản thế chấp cũng như kiểm tra về tiến độ, khả năng chuyển thành hiện thực cả tài sản. Qua đó tìm các biện pháp hạn chế rủi ro như yêu cầu bên thế chấp mua bảo hiểm để bảo đảm chắc chắn rằng tài sản thế chấp sẽ hình thành trong tương lai. Đồng thời cũng phải có quy định về nghĩa vụ thay đổi đăng ký và xác lập quyền sở hữu khi tài sản hình thành.

Dựa vào sự quản lý của nhà nước đối với các loại tài sản thì tài sản thế chấp được phân loại thành tài sản có đăng ký quyền sở hữu và tài sản không đăng ký quyền sở hữu:

- Tài sản có đăng ký quyền sở hữu là các tài sản thế chấp mà người vay cần chứng minh quyền sở hữu, được chứng nhận bởi các cơ quan có thẩm quyền. Đa số là các tài sản có giá trị lớn, có khả năng ảnh hưởng đến kinh tế và cuộc sống của nhiều người. Một số tài sản điển hình của loại này: nhà cửa, đất, công trình xây dựng, một số phương tiện giao thông (máy bay, du thuyền, ô tô, xe máy, ...), một số quyền sở hữu công nghiệp (bằng sáng chế, ...)

- Tài sản không đăng ký quyền sở hữu là các tài sản còn lại, người vay không cần chứng minh mối quan hệ đã đăng ký với chủ sở hữu. Thông thường là các tài sản có giá trị thấp.

1.1.2.4 Xử lý tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp được xử lý khi nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bị vi phạm hoặc trong các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định. Việc tìm hiểu về xử lý tài sản bảo đảm có thể được tiếp cận dưới các góc độ kinh tế và góc độ pháp lý.

Dưới góc độ kinh tế, xử lý tài sản thế chấp được hiểu là việc bán tài sản thế chấp để đối trừ với nghĩa vụ trả nợ nhằm thu lại những lợi ích thuộc về bên nhận thế chấp một cách nhanh chóng và chủ động. Xử lý tài sản thế chấp là sự hiện thực hóa quyền của bên nhận thế chấp khi quyền lợi đó đã không được bảo đảm bằng một quan hệ trái quyền được thiết lập trước đó. Tính thanh khoản của tài sản thế chấp là một trong những yếu tố quyết định đến hiệu quả của quá trình xử lý.

Dưới góc độ pháp lý, trên cơ sở tìm hiểu và phân tích các học thuyết, các quan điểm khoa học, xử lý tài sản thế chấp được coi là một quá trình để thực thi quyền của bên

nhận thế chấp thông qua các biện pháp tác động đến tài sản thế chấp”. Quan điểm này được xây dựng trên các căn cứ sau:

- Một là, mục đích của xử lý tài sản thế chấp là bảo đảm quyền cho bên nhận thế chấp. Quyền này được bảo vệ một cách trực tiếp và ngay tức khắc khi nghĩa vụ trả nợ không được thi hành. Như vậy, bên nhận thế chấp cần phải chứng minh các điều kiện cần và đủ để thực thi quyền lợi của mình trên tài sản thế chấp, đó là: có sự vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm và hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

- Hai là, việc xử lý tài sản thế chấp là tiến hành các thủ tục để định đoạt tài sản thế chấp để thu giữ số tiền tương đương với nghĩa vụ được bảo đảm. Các biện pháp xử lý mà bên nhận thế chấp được thực hiện theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp hoặc bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp để cưỡng chế bán tài sản.

- Ba là, xử lý tài sản thế chấp là bảo đảm lợi ích của các chủ thể có quyền trên tài sản đó trên nguyên tắc “ai công bố quyền trước sẽ được ưu tiên thanh toán trước”. Tính chất vật quyền của thế chấp là căn cứ hợp pháp cho việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp trên. Số tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp phải giải quyết được tổng thể các lợi ích liên quan trên tài sản theo nguyên tắc ưu tiên được xác định một cách rõ ràng, cụ thể.

Trên cơ sở những luận giải trên, khái niệm xử lý tài sản thế chấp được đưa ra là: “Xử lý tài sản thế chấp là quá trình thực thi quyền của bên nhận thế chấp thông qua việc tiến hành các thủ tục định đoạt quyền sở hữu của tài sản thế chấp và số tiền thu được sẽ thanh toán cho bên nhận thế chấp và các chủ thể khác cùng có quyền lợi trên tài sản đó theo thứ tự ưu tiên do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.”

1.2 Hợp đồng tín dụng ngân hàng

1.2.1 Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng tín dụng ngân hàng

1.2.1.1 Khái niệm

Về bản chất, hợp đồng ghi nhận thỏa thuận của hai hay nhiều bên làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo đó, hợp đồng tín dụng là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa Tổ chức tín dụng (bên cho vay) với tổ chức, cá nhân có đủ những điều kiện do luật định (bên vay). Căn cứ vào hợp đồng, tổ chức tín dụng chuyển giao một

số tiền cho bên vay sử dụng trong một thời hạn nhất định, với điều kiện hoàn trả cả gốc và lãi.

Hợp đồng tín dụng phải có nội dung về điều kiện vay, mục đích sử dụng vốn vay, phương thức cho vay, số vốn vay, lãi suất, thời hạn cho vay, hình thức bảo đảm/bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thoả thuận.ⁱ

1.2.1.2 Đặc điểm của hợp đồng tín dụng

Hợp đồng tín dụng Ngân hàng luôn luôn được lập thành văn bản. Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đa phần là hợp đồng theo mẫu. Tên gọi có thể là: Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng vay; Khế ước vay vốn; hoặc phụ thuộc vào thời hạn vay, mục đích vay, hợp đồng có thể có thêm các cụm từ: “ngắn hạn”; “trung hạn”; “dài hạn”; “đồng Việt Nam”; “ngoại tệ”; “tiêu dùng”; “đầu tư” ...

Hợp đồng tín dụng Ngân hàng có đối tượng là những khoản vốn được thể hiện dưới hình thức tiền tệ.

Hợp đồng tín dụng Ngân hàng là hợp đồng song vụ. Hợp đồng tín dụng có thể được công chứng, chứng thực phụ thuộc vào sự thoả thuận của các bên.

1.2.2 Chủ thể của hợp đồng tín dụng ngân hàng

Quan hệ pháp luật tín dụng ngân hàng là quan hệ tài sản – hàng hóa phát sinh trong quá trình sử dụng tạm thời giữa tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân theo nguyên tắc có hoàn trả dựa, dựa trên cơ sở tín nhiệm hoặc có sự đảm bảo, được các quy phạm pháp luật điều chỉnh. Tham gia quan hệ này có ít nhất gồm 2 chủ thể: là bên cho vay và bên đi vay.

Bên cho vay:

Luôn là tổ chức tín dụng. Có thể là ngân hàng, có thể là tổ chức tín dụng phi ngân hàng.

Có thể là một hoặc nhiều tổ chức tín dụng (trường hợp cho vay hợp vốn) thỏa mãn điều kiện:

- Được thành lập và hoạt động theo luật các tổ chức tín dụng và các pháp luật liên quan.

- Có chức năng hoạt động, kinh doanh tín dụng.

Bên đi vay (Khách hàng). Bao gồm:

Nhóm khách hàng thứ nhất (Các pháp nhân):

- Doanh nghiệp nhà nước;

- Hợp tác xã;

- Công ty trách nhiệm hữu hạn (1 thành viên, 2-50 thành viên);

- Công ty cổ phần;

- Công ty hợp danh;

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;
- Các tổ chức khác.

Nhóm khách hàng thứ hai:

- Cá nhân;
- Hộ gia đình;
- Tổ hợp tác;
- Doanh nghiệp tư nhân;

Nhóm khách hàng thứ ba:

Các pháp nhân và cá nhân nước ngoài.

Điều kiện về năng lực chủ thể.

a) Đối với khách hàng vay là pháp nhân và cá nhân Việt Nam:

- Pháp nhân phải có năng lực pháp luật dân sự;
- Cá nhân và chủ doanh nghiệp tư nhân phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự;
- Đại diện của hộ gia đình phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự;
- Đại diện của tổ hợp tác phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự;

b) Đối với khách hàng vay là pháp nhân và cá nhân nước ngoài:

- Năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật của nước mà pháp nhân đó có quốc tịch hoặc cá nhân đó là công dân, nếu pháp luật nước ngoài đó được BLDS của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, các văn bản pháp luật khác của Việt Nam quy định hoặc được điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia quy định.ⁱⁱ

1.2.3 Nội dung của hợp đồng tín dụng

Hợp đồng tín dụng phải đảm bảo các nội dung về:

- Điều khoản về điều kiện vay vốn;
- Điều khoản về hợp đồng, số tiền vay;
- Điều khoản về mục đích sử dụng vốn vay;
- Điều khoản về phương thức cho vay;
- Điều khoản về thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ;
- Điều khoản về lãi suất;
- Điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Nếu hợp đồng tín dụng được ký kết có điều kiện bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản như cầm cố, thế chấp, bảo lãnh các bên có thể thỏa thuận một điều khoản riêng rẽ nằm trong hợp đồng tín dụng hoặc có thể lập một hợp đồng riêng biệt.

** Một số điều khoản cần lưu ý:*

- Điều khoản về thời hạn cho vay:

Theo qui định pháp luật, Tổ chức tín dụng và khách hàng căn cứ vào chu kỳ sản xuất, kinh doanh, thời hạn thu hồi vốn của phương án/dự án đầu tư, khả năng trả nợ của khách hàng và nguồn vốn cho vay của tổ chức tín dụng để thỏa thuận về thời hạn cho vay.

Đối với các pháp nhân Việt Nam và nước ngoài, thời hạn cho vay không quá thời hạn hoạt động còn lại theo quyết định thành lập hoặc giấy phép hoạt động tại Việt Nam; Đối với cá nhân nước ngoài, thời hạn cho vay không vượt quá thời hạn được phép sinh sống, hoạt động tại Việt Nam.

- Điều khoản về chuyển nợ quá hạn:

+ Trường hợp khách hàng không trả được nợ gốc đúng kỳ hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và có văn bản đề nghị gia hạn nợ, thì tổ chức tín dụng xem xét gia hạn nợ.

+ Thời hạn gia hạn nợ:

. Đối với cho vay ngắn hạn tối đa bằng 12 tháng;

. Đối với cho vay trung hạn và dài hạn tối đa bằng $\frac{1}{2}$ thời hạn cho vay đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng;

. Trường hợp khách hàng đề nghị gia hạn nợ quá các thời hạn này do nguyên nhân khách quan và tạo điều kiện cho khách hàng có khả năng trả nợ, thì tổ chức tín dụng xem xét quyết định và báo cáo ngay Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sau khi thực hiện.

+ Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ lãi, gia hạn trả nợ lãi:

. Trường hợp khách hàng không trả nợ lãi đúng kỳ hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và có văn bản đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ lãi, thì tổ chức tín dụng xem xét quyết định điều chỉnh kỳ trả nợ lãi;

. Trường hợp khách hàng không trả hết nợ lãi trong thời hạn đã cho vay được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và có văn bản đề nghị gia hạn nợ lãi, thì tổ chức tín dụng xem xét quyết định thời hạn gia hạn nợ lãi;

. Thời hạn gia hạn nợ lãi áp dụng theo thời hạn gia hạn nợ gốc.

- Điều khoản về kỳ hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: trả khi đến hạn hoặc trả khi kết thúc kỳ hạn gia hạn (nếu có). Nếu không trả nợ, ngân hàng tự động chuyển sang nợ quá hạn. Một số ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn toàn bộ dư nợ gốc thực tế theo hợp đồng nhưng chỉ tính lãi suất quá hạn đối với phần dư nợ gốc quá hạn;

+ Đối với việc quá hạn trả lãi: các bên có thể thỏa thuận áp dụng hình thức phạt chậm trả tính theo ngày hoặc lãi suất phạt đối với khoản lãi chậm trả.

- Điều khoản về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

+ Nghĩa vụ của khách hàng theo hợp đồng cấp tín dụng được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm tại (các) hợp đồng thế chấp/cầm cố cụ thể.

Chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được quy định cụ thể trong hợp đồng bảo đảm được giao kết giữa Ngân hàng và bên bảo đảm.

+ Nghĩa vụ của khách hàng còn được bảo đảm theo (các) hợp đồng bảo đảm khác được giao kết trước hoặc sau thời điểm giao kết hợp đồng cấp tín dụng.

+ Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, nếu số tiền bán tài sản bảo đảm lớn hơn phạm vi bảo đảm, Ngân hàng được quyền sử dụng phần còn lại thu nợ cho phần nợ không có bảo đảm của khách hàng tại hợp đồng cấp tín dụng và/hoặc các hợp đồng tín dụng khác của khách hàng tại Ngân hàng.

- Một số điều khoản về quyền và nghĩa vụ của khách hàng:

+ Khách hàng vay có quyền:

. Từ chối các yêu cầu của tổ chức tín dụng không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng;

. Khiếu nại, khởi kiện việc vi phạm hợp đồng cấp tín dụng theo quy định của pháp luật;

+ Khách hàng vay có nghĩa vụ:

. Bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm và/hoặc trả nợ trước hạn và/hoặc giảm mức cấp tín dụng theo yêu cầu của Ngân hàng khi có căn cứ cho rằng tài sản bảo đảm bị giảm sút giá trị hoặc xảy ra sự kiện pháp lý làm ảnh hưởng đến tài sản bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm.

. Bàn giao tài sản bảo đảm và phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm khi có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật.

- Một số điều khoản về quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng:

+ Ngân hàng có quyền:

. Yêu cầu khách hàng bổ sung, thay đổi tài sản bảo đảm và/hoặc trả nợ trước hạn và/hoặc giảm mức cấp tín dụng theo tỷ lệ giảm tương ứng của giá trị tài sản khi

có căn cứ cho rằng giá trị tài sản bảo đảm suy giảm hoặc xảy ra sự kiện pháp lý làm ảnh hưởng đến tài sản bảo đảm và giá trị tài sản bảo đảm.

. Yêu cầu bất cứ bên bảo lãnh, bên bảo đảm nào thực hiện nghĩa vụ theo các hợp đồng bảo đảm đã giao kết với Ngân hàng; thu giữ tài sản bảo đảm và xử lý tài sản theo hợp đồng bảo đảm, để thu hồi nợ và/hoặc khởi kiện, tố cáo theo quy định của pháp luật.

+ Ngân hàng có nghĩa vụ:

. Thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng;

. Lưu giữ hồ sơ tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.

1.2.4 Trình tự ký kết hợp đồng tín dụng ngân hàng

Hồ sơ vay vốn:

- Khi có nhu cầu vay vốn, khách hàng gửi cho tổ chức tín dụng giấy đề nghị vay vốn và các tài liệu cần thiết chứng minh đủ điều kiện vay vốn.

- Khách hàng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu gửi cho tổ chức tín dụng.

- Dưới góc độ pháp lý, giấy đề nghị vay vốn là “đề nghị ký kết hợp đồng”.

Thẩm định hồ sơ vay vốn:

Đây là một giai đoạn mang tính nghiệp vụ và rất quan trọng trong việc hạn chế rủi ro tín dụng. Thông thường mỗi Tổ chức tín dụng tùy theo cơ cấu tổ chức và phân định chức năng thẩm định dự án.

Công việc thẩm định bao gồm:

- Khả năng tài chính;

- Tính khả thi của dự án;

- Uy tín của khách hàng.

Trong trường hợp cần thiết Tổ chức tín dụng có thể thành lập hội đồng thẩm định hoặc thuê, trưng cầu các cơ quan chuyên môn để thẩm định.

Quyết định cho vay:

Trên cơ sở kết luận về khả năng tài chính; tính khả thi của dự án đầu tư, mục đích tiêu dùng, sinh hoạt... cá nhân có thẩm quyền (Trường phòng Tín dụng; phó giám đốc; giám đốc chi nhánh...) quyết định cho vay

Tổ chức tín dụng quy định cụ thể và niêm yết công khai thời hạn tối đa phải thông báo quyết định cho vay hoặc không cho vay đối với khách hàng, kể từ khi nhận được đầy

đủ hồ sơ vay vốn và thông tin cần thiết của khách hàng. Trường hợp quyết định không cho vay, tổ chức tín dụng phải thông báo cho khách hàng bằng văn bản, trong đó nêu rõ căn cứ từ chối cho vay.

Ký kết hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng đa số là được ký trực tiếp hoặc:

- Trực tiếp: Các bên ký kết và ràng buộc các bên phải cử người tham gia đàm phán.
- Gián tiếp: Dưới sự hỗ trợ của Internet, Fax,... và các phương tiện khác.

1.3 Thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng

1.3.1 Khái niệm, đặc điểm của thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng

Theo Điều Điều 317 BLDS năm 2015 quy định:

1. 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).
2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

Qua đó ta có thể hiểu thế chấp tài sản là việc bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm việc thực hiện một nghĩa vụ nhất định và không giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp. Trong quan hệ về thế chấp tài sản thì bên có nghĩa vụ sẽ phải dùng tài sản để bảo đảm về việc thực hiện nghĩa vụ của mình và được gọi là bên thế chấp. Bên có quyền gọi là bên nhận thế chấp.

Tài sản được dùng để thế chấp vẫn do bên thế chấp giữ, tuy nhiên các bên vẫn có thể thỏa thuận về việc giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp đó.

1.3.2 Nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản nhằm đảm bảo nghĩa vụ vay của chủ thể đối với hợp đồng tín dụng ngân hàng

Hợp đồng thế chấp phải đảm bảo các nội dung về:

- Mô tả tài sản thế chấp;
- Nghĩa vụ được thế chấp, phạm vi thế chấp;
- Xác định lại giá trị tài sản thế chấp;
- Đầu tư vào tài sản thế chấp;

- Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản thế chấp: Phần giá trị đầu tư tăng thêm do đầu tư vào tài sản thế chấp; các trường hợp biến động về tài sản thế chấp;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản thế chấp;
- Các nội dung khác phù hợp với quy định pháp luật có liên quan;

Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp

- Nghĩa vụ của bên thế chấp:

Nghĩa vụ của bên thế chấp được quy định tại điều 320 BLDS năm 2015

1. Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

2. Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp.

3. Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.

4. Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

5. Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.

6. Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.

7. Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp.

8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.

- Quyền của bên thế chấp

Quyền của bên thế chấp được quy định tại Điều 321 BLDS năm 2015

1. Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thỏa thuận.

2. Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.

3. Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do bên nhận thế chấp giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

4. Được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp.

Trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận.

5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.

6. Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

- Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp

Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp được quy định tại Điều 322 BLDS năm 2015

1. Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

2. Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền của bên nhận thế chấp

Quyền của bên nhận thế chấp được quy định tại Điều 323 BLDS năm 2015

1. Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp.

2. Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp.

3. Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng.

4. Thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

5. Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

6. Giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

7. Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.

- Quyền và nghĩa vụ của người thứ ba giữ tài sản thế chấp

Quyền và nghĩa vụ của người thứ ba giữ tài sản thế chấp được quy định tại Điều 324 BLDS năm 2015

1. Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các quyền sau đây:

a) Được khai thác công dụng tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận;

b) Được trả thù lao và chi phí bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các nghĩa vụ sau đây:

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; nếu làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp thì phải bồi thường;

b) Không được tiếp tục khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp;

c) Giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

1.3.3 Các phương pháp định giá tài sản thế chấp

- Định giá tài sản bằng phương pháp so sánh

Đây là một loại phương pháp thẩm định giá trị của tài sản thông qua việc xem xét dựa trên việc phân tích mức giá của các tài sản được so sánh để ước tính và xác định giá trị thực của tài sản cần định giá. Phương pháp so sánh là cách tiếp cận từ thị trường theo thông tư ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

Cơ sở của phương pháp so sánh là giá trị thị trường của tài sản cần định giá có quan hệ trực tiếp với giá trị của các tài sản tương đồng đã được giao dịch trên thị trường. Phương pháp so sánh được áp dụng rộng rãi với nhiều loại tài sản như: bất động sản, động sản, kể cả tài sản hữu hình tài sản vô hình, tài sản tài chính, ... Miễn chúng đáp ứng được những yêu cầu sau: có tính đồng nhất, có giao dịch phổ biến trên thị trường.

- Định giá tài sản bằng phương pháp chi phí

Định giá tài sản bằng phương pháp chi phí là cách xác định giá trị của một vật thông qua chi phí tạo ra chúng hoặc những chi phí thay thế của một tài sản có chức năng, công dụng tương tự như tài sản cần định giá. Sau khi đã trừ hết khấu hao giảm giá tích lũy của tài sản thẩm định.

Phương pháp này sẽ áp dụng để định giá những loại tài sản không có đủ thông tin trên thị trường, áp dụng các cách tiếp cận từ thị trường và cách tiếp cận từ thu nhập. Ngoài ra phương pháp chi phí thường được dùng chủ yếu để đánh giá những tài sản thể chấp mới hoặc thẩm định giá công trình mới được xây dựng.

- Định giá tài sản bằng phương pháp vốn hóa trực tiếp

Phương pháp vốn hóa trực tiếp là loại phương pháp định giá tài sản dựa trên cơ sở quy đổi dòng thu nhập phần ổn định hàng năm dự kiến có được từ tài sản về giá trị hiện tại thông qua việc sử dụng vốn phù hợp.

Cơ sở của phương pháp vốn hóa trực tiếp nằm ở giá trị của tài sản bằng với giá trị vốn hiện tại của tất cả các lợi ích có thể nhận được trong tương lai từ tài sản thể chấp cần định giá.

- Định giá tài sản bằng phương pháp thặng dư

Phương pháp này sẽ quen thuộc trong việc xác định giá trị của bất động sản đánh giá tiềm năng phát triển dựa trên cơ sở lấy giá trị ước tính của sự phát triển và định giá của tài sản trừ đi tất cả các chi phí dự kiến phát sinh bao gồm cả lợi nhuận của nhà đầu tư để tạo ra sự phát triển đó.

Cơ sở phương pháp thặng dư là giá trị của đất bằng với thu nhập từ đất đã đóng góp trong tổng thể bất động sản đầu tư quy đổi về hiện tại theo tỷ suất vốn hòa.

- Định giá tài sản bằng phương pháp thu thập

Phương pháp thu thập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại.

- Các phương pháp khác theo quy định của Bộ Tài chính.

1.3.4 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản thể chấp

Muốn kết quả định giá tài sản thể chấp được rõ ràng minh bạch và chuẩn xác nhất cho khách hàng, bên cạnh việc xác định mục đích Đánh giá những phương pháp đánh giá khác nhau cũng cần phải nhận diện rõ từng yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Một số yếu tố có thể ảnh hưởng đến hoạt động định giá tài sản thể chấp trong ngân hàng như:

- Yếu tố mang tính vật chất

Có thể hiểu đơn giản đó chính là những thuộc tính hữu ích tự nhiên có sẵn của tài sản mà nó đem lại lợi ích cho người sử dụng như: Đối với nhà ở thì đó là vị trí, diện tích, kích thước các phòng ốc, ...

Với những sản phẩm càng có nhiều thuộc tính hữu ích, định giá tài sản thể chấp của nó càng cao. Tuy nhiên sẽ có sự tác động của các yếu tố chủ quan mà tài sản được đánh giá cao hay không còn phụ thuộc vào trường hợp của mỗi người, vật dụng tài sản có đem lại lợi ích cao hay không. Chính vì vậy, bên cạnh việc xem xét một tài sản có mang lại nhiều công dụng cho người khác hay không, thẩm định viên còn tiến hành xem xét đến mục tiêu khách hàng để lựa chọn hải sản định giá phù hợp.

- Yếu tố về tình trạng pháp lý

Tài sản nếu sở hữu công dụng lợi ích như nhau nhưng tình trạng pháp lý khác nhau thì định giá tài sản thể chấp cũng sẽ khác nhau.

Tình trạng pháp lý tài sản có thể hiểu là quy định về quyền của chủ thể có sự tác động đến các thuộc tính của tài sản trong quá trình sử dụng. Tình trạng pháp lý của tài sản ảnh hưởng rất lớn đến quá trình định giá, đặc nhất là đối với bất động sản. Những tài sản sở hữu quyền khai thác thuộc tính rộng thì giá trị tài sản sẽ càng được nâng cao và ngược lại với những tài sản không được khai thác thuộc tính rộng rãi. Một số quyền khai

thác được pháp luật bảo hộ có thể kể đến như: được phép mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, biếu tặng.

Để xác định tính đúng đắn về mặt pháp lý của một tài sản, những nhà thẩm định viên phải nắm được những quy định cụ thể về pháp luật về quyền của các chủ thể đối với từng loại giao dịch cụ thể. Tìm kiếm thông tin chính xác qua căn cứ vào kết bạn pháp lý liên hành hoặc xem xét các loại giấy tờ đi kèm.

- *Yếu tố ảnh hưởng mang tính kinh tế*

Cung và cầu là hai yếu tố tạo nên tính khách quan của giá trị sản phẩm hay còn gọi là kinh tế của tài sản. Trên thực tế định giá tài sản thế chấp sẽ cao khi chúng dần trở nên khan hiếm nhưng nhu cầu mua và sử dụng của khách hàng lại cao. Và ngược lại giá trị tài sản sẽ giảm khi cung trở nên phong phú nhưng cầu lại bị hạn chế.

Để có cơ sở đánh giá và ước tính giá trị sản phẩm một cách công bằng và hợp lý với thị trường thì cần phải thu thập lưu trữ các thông tin sản phẩm mua bán tài sản trong kho dữ liệu của ngân hàng.

- Thành viên của công ty hợp danh phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự;

1.3.5 Hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản và chấm dứt thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng

1.3.5.1 Hiệu lực của hợp đồng thế chấp

Căn cứ theo Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hiệu lực của thế chấp tài sản cụ thể như sau:

- + Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.
- + Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Từ đó ta có thể chỉ ra hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Trong một số văn bản luật chuyên ngành có quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thế chấp không phải là thời điểm giao kết mà là thời điểm khác thì phải tuân thủ theo quy định của luật đó.

Ví dụ: Luật Nhà ở năm 2014 tại khoản 1 Điều 122 quy định: Hợp đồng thế chấp nhà ở phải được công chứng, chứng thực. Nên thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thế chấp nhà ở là từ thời điểm công chứng, chứng thực. Qua đó ta có thể thấy được sự khác nhau giữa hiệu lực của hợp đồng thế chấp so với hợp đồng tín dụng ở chỗ hiệu lực thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng tín dụng là điểm mốc thời gian quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên tham gia bắt đầu phát sinh. Mặc dù hợp đồng thế chấp là một hợp đồng phụ bên cạnh hợp đồng tín dụng.

1.3.5.2 Chấm dứt tài sản trong hợp đồng tín dụng

Khái niệm

Dựa vào định nghĩa thế chấp tài sản là việc một 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 nhận thế chấp. Như vậy chấm dứt thế chấp tài sản là chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thế chấp. Các bên sẽ thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp nhằm đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ chính, trong một khoảng thời gian nhất định. Sau khoảng thời gian đó, giao dịch thế chấp có thể chấm dứt. Cụ thể căn cứ theo Điều 327 BLDS năm 2015 thì thế chấp tài sản được chấm dứt trong các trường hợp dưới đây:

1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt.
2. Việc thế chấp tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.
3. Tài sản thế chấp đã được xử lý.
4. Theo thỏa thuận của các bên.

Các trường hợp chấm dứt thế chấp tài sản

Dựa theo BLDS 2015 Điều 327 các trường hợp chấm dứt thế chấp tài sản được quy định như sau:

- Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt:
 - + Việc thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ chính, do đó khi nghĩa vụ chính được bảo đảm chấm dứt do bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ hoặc theo các căn cứ chấm dứt do pháp luật quy định thì việc thế chấp cũng chấm dứt.
- Việc thế chấp tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác:
 - + Trong trường hợp này có hai trường hợp là việc thế chấp tài sản được hủy bỏ và việc thế chấp tài sản được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.
 - + Hủy bỏ biện pháp thế chấp là trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khi một trong các bên chủ thể có sự vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thế chấp. Khi các bên hủy bỏ hợp đồng thế chấp thì biện pháp này sẽ chấm dứt hiệu lực.
 - + Thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác khi một biện pháp bảo đảm được các bên thỏa thuận áp dụng vì lý do nào đó mà không thể thực hiện được biện pháp bảo đảm đó.
- Tài sản thế chấp đã bị xử lý:

+ Xử lý tài sản là hoạt động cụ thể của các bên trong khi thực hiện quyền lợi và nghĩa vụ của mình hoặc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện hạch toán, thanh toán trên tài sản hướng đến mục đích lợi ích vật chất để khấu trừ vào nghĩa vụ với bên có quyền. Do đó, khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ chính do việc thế chấp cũng chấm dứt do tài sản thế chấp vào mục đích của thế chấp không còn.

- Theo thỏa thuận của các bên:

+ Đây là trường hợp điển hình, pháp luật quy định mở trao quyền tự thỏa thuận cho các bên dựa trên các quy định của pháp luật. Các bên có thể thỏa thuận chấm dứt thế chấp tài sản theo các trường hợp quy định hoặc theo thỏa thuận.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG TẠI AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

2.1 Giới thiệu tổng quan về Agribank Chi nhánh thành phố Hải Phòng

2.1.1 Quá trình hình thành và phát triển

Cùng với sự ra đời và phát triển của hệ thống các NHTM Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Phòng được thành lập khá sớm từ năm 1988 theo Quyết định số 54B/NH/QĐ ngày 12/4/1988 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Phòng khi thành lập là chi nhánh cấp I (nay là chi nhánh loại I) trực thuộc hệ thống Agribank, thuộc loại hình doanh nghiệp Nhà nước hạng đặc biệt.

Trụ sở chính: Số 283 Lạch Tray, Ngô Quyền, Hải Phòng.

Số điện thoại: 0225 3728975

Số Fax: 0225 3728113

Tên giao dịch quốc tế: **Viet Nam Bank for Agriculture and Rural Development Hai Phong Branch.**

Tên viết tắt: **Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng.**

Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng ngày đầu được thành lập với tên gọi Ngân hàng Phát triển Nông nghiệp Hải Phòng trên cơ sở tiếp nhận từ Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Hải Phòng. Năm 1990, đổi tên thành Ngân hàng Nông nghiệp Hải phòng là NHTM đa năng, hoạt động chủ yếu trên lĩnh vực Nông nghiệp, nông thôn, là một pháp nhân, hạch toán kinh tế độc lập, tự chủ, tự chịu trách nhiệm về hoạt động của mình trước pháp luật. Từ năm 1996 đến nay có tên là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Phòng. Với tên gọi mới, ngoài chức năng là một NHTM, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng được xác định thêm nhiệm vụ mới là đầu tư phát triển đối với khu vực nông thôn thông qua việc mở rộng đầu tư vốn trung và dài hạn để xây dựng cơ sở vật chất kỹ thuật cho sản xuất nông, lâm nghiệp, thủy hải sản góp phần thực hiện thành công CNH - HĐH Nông nghiệp, Nông thôn.

Từ khi thành lập đến nay, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng hoạt động có xu hướng đi lên đổi mới gắn với sự đổi mới của Agribank. Để tồn tại và phát triển trong nền kinh tế thị trường, trong quá trình hoạt động kinh doanh, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng luôn

bám sát định hướng của ngành, đồng thời thường xuyên chấn chỉnh cơ cấu bộ máy tổ chức phù hợp với mục tiêu kinh doanh trong từng giai đoạn phát triển cụ thể.

Hiện nay, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đã và đang mở rộng mạng lưới để huy động tối đa nguồn vốn và đáp ứng nhu cầu vay vốn của các thành phần kinh tế trên địa bàn đặc biệt là trong lĩnh vực nông nghiệp. Là NHTM có mạng lưới chi nhánh lớn nhất trên địa bàn Thành phố, với 45 điểm giao dịch, gồm một chi nhánh loại 1 (tại Hội sở thành phố), 07 chi nhánh loại II (Quận, huyện), 05 phòng giao dịch, 14 máy rút tiền tự động ATM, 03 máy CDM, 15 máy chấp nhận thẻ thanh toán (máy POS).

Với phong cách và lề lối làm việc văn minh, lịch sự, hiệu quả với phương châm "Mang phồn thịnh đến khách hàng". Vì vậy Chi nhánh đã tạo được lòng tin với khách hàng, kinh doanh có hiệu quả đặc biệt trong chương trình phát triển nông nghiệp và mở rộng kinh tế nông thôn.

Vai trò của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Phát triển nông nghiệp, kinh tế nông thôn có ý nghĩa rất quan trọng đối với sự phát triển kinh tế, chính trị xã hội của đất nước. Hơn nữa Hải Phòng lại có đầy đủ điều kiện để phát triển nông nghiệp cả về chăn nuôi và trồng trọt. Để góp phần phát triển ngành nông nghiệp của Thành phố với vai trò chủ đạo trong thị trường tín dụng nông nghiệp và nông thôn, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đã tham gia tích cực giải quyết những vấn đề Nông nghiệp và Nông thôn, cung ứng vốn cho việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế, cơ cấu cây trồng, vật nuôi, phát triển sản xuất nông nghiệp, nông thôn theo chủ trương chính sách của Đảng, Nhà nước và Thành uỷ, HĐND, UBND thành phố Hải Phòng.

Trong những năm qua, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đã hết sức chú trọng đầu tư vốn cho nông nghiệp, kinh tế nông thôn. Nguồn vốn của ngân hàng đã được đầu tư vào các lĩnh vực trồng trọt, chăn nuôi, khai thác, đánh bắt và nuôi trồng thủy sản, mua công cụ thủy lợi nội đồng. Qua đó thúc đẩy nhanh việc phát triển kinh tế hộ, kinh tế trang trại và góp phần đẩy mạnh CNH - HĐH nông nghiệp và nông thôn.

Cùng với sự quan tâm đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, Chi nhánh đã mở rộng đối tượng phục vụ ra tất cả mọi thành phần kinh tế đặc biệt các ngành công nghiệp và dịch vụ xuất khẩu, chú trọng mở rộng các nghiệp vụ đa năng, thực hiện thanh toán quốc tế, kinh doanh ngoại hối và triển khai hầu hết các dịch vụ ngân hàng hiện đại nhằm đáp ứng nhu cầu khách hàng, góp phần thúc đẩy sản xuất kinh doanh.

Xuyên suốt 36 năm xây dựng và phát triển, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng duy trì sự tăng trưởng ổn định cả về quy mô, cơ cấu, chất lượng và hiệu quả hoạt động, đời sống của người lao động ngày càng được nâng cao, nhiều năm liên tiếp hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Đặc biệt tự hào 4 năm liền (2020-2023) đạt thành tích hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh doanh, đó là phần thưởng cao quý nhất của Agribank dành cho tập thể Chi nhánh TP. Hải Phòng có công lao đóng góp vào hoạt động chung toàn hệ thống.

Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng luôn khẳng định là Ngân hàng Thương mại hàng đầu, giữ vai trò chủ lực trên thị trường tài chính nông nghiệp, nông thôn, bảo đảm an sinh xã hội, đóng góp tích cực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hải Phòng.

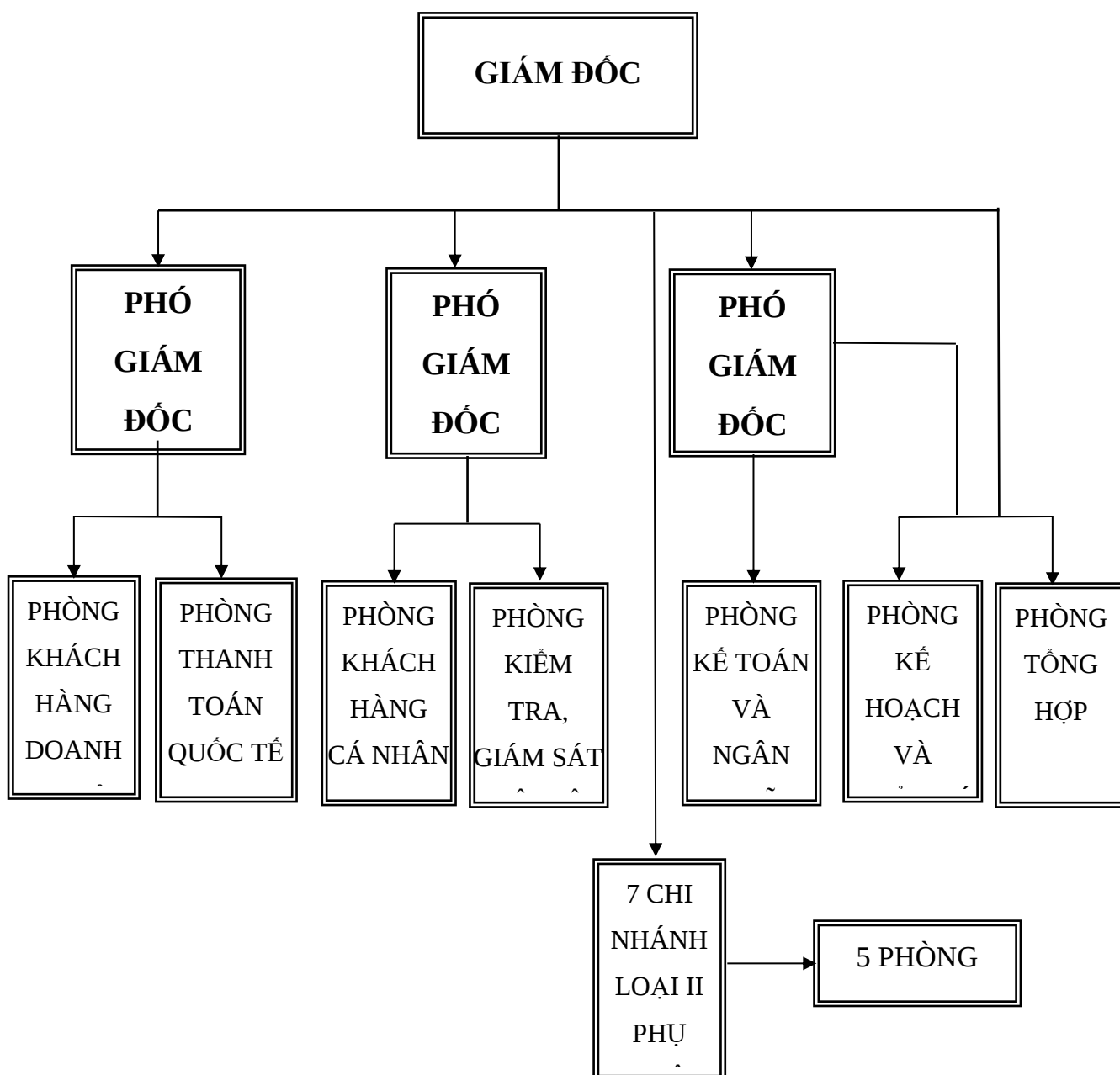
2.1.2 Cơ cấu tổ chức bộ máy, chức năng nhiệm vụ các phòng ban

Nhằm đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh của NHTM hiện đại, công tác tổ chức nhân sự được triển khai kịp thời và giải quyết được những vấn đề cơ bản của cơ cấu tổ chức bộ máy nhân sự. Dưới sự chỉ đạo và điều hành của Ban lãnh đạo đến năm 2023, tổng số cán bộ công nhân viên của ngân hàng là 241 cán bộ, trong đó 156 cán bộ là nữ chiếm 64,7%. Trong đó: Cơ cấu cán bộ nhân viên phân theo nghiệp vụ: Cán bộ quản lý 45 người, cán bộ nhân viên nghiệp vụ Tín dụng 91 người, cán bộ nhân viên nghiệp vụ Kế toán Ngân quỹ 68 người, cán bộ nhân viên kinh doanh ngoại hối 4 người, cán bộ nhân viên Kế hoạch 4 người, cán bộ Điện toán 3 người, cán bộ Kiểm tra, Kiểm soát nội bộ 4 người, cán bộ Tổng hợp 22 người.

- Về trình độ chuyên môn: Đại học và trên Đại học 69,4%, cao cấp Nhân viên ngân hàng 3,3%, trung học 22,8%, sơ cấp 4,5%.

[Số liệu đến 31/12/2023 - Trích Báo cáo tổng kết công tác tổng hợp Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng]

Bộ máy tổ chức của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng được áp dụng theo phương thức quản lý trực tuyến, chế độ một thủ trưởng. Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất về mọi hoạt động của Chi nhánh, Giám đốc và các Phó Giám đốc chỉ đạo điều hành tất cả các phòng ban tại Hội sở và các Chi nhánh loại II phụ thuộc. Các phòng chức năng ở Hội sở chính quản lý về mặt nghiệp vụ đối với các Chi nhánh phụ thuộc và các phòng giao dịch, các phòng giao dịch hoạt động như một chi nhánh phụ thuộc. Trưởng phòng chịu trách nhiệm về mọi hoạt động của đơn vị mình. Bộ máy cơ cấu tổ chức Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng bao gồm 7 phòng với chức năng, nhiệm vụ cụ thể và 7 chi nhánh phụ thuộc trên địa bàn các quận: Ngô Quyền, Hải An, Dương Kinh, Đồ Sơn và huyện Kiến Thụy.



Sơ đồ 1.1 Bộ máy tổ chức và điều hành của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng

(Nguồn: Phòng Tổng hợp - Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng)

Trong đó:

Ban Giám đốc, cùng các phòng nghiệp vụ liên quan phối hợp phụ trách hoạt động của 7 Chi nhánh loại II phụ thuộc.

(1) Ban lãnh đạo: gồm 1 Giám đốc và 3 Phó Giám đốc có chức năng lãnh đạo và điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Chi nhánh và quản lý các Chi nhánh phụ thuộc trên địa bàn được phân cấp.

(2) Phòng Khách hàng Doanh nghiệp: Thực hiện các nhiệm vụ chủ yếu sau:

Đầu mối tham mưu, đề xuất Giám đốc Chi nhánh thực hiện chiến lược, chính sách khách hàng đối với từng phân khúc khách hàng là doanh nghiệp và pháp nhân khác không phải là doanh nghiệp phù hợp với mục tiêu và định hướng kinh doanh của Agribank trong từng thời kỳ.

Đầu mối tổ chức triển khai, cung cấp các chương trình, sản phẩm dịch vụ đối với khách hàng doanh nghiệp: Tín dụng, nguồn vốn, các sản phẩm dịch vụ khác.

Trực tiếp thực hiện tìm kiếm, tiếp cận, phát triển, chăm sóc, quản lý khách hàng.

Thực hiện cấp tín dụng đối với khách hàng doanh nghiệp, phân loại nợ, phân tích thực trạng, có giải pháp cụ thể trong việc xử lý, thu hồi nợ đối với khách hàng doanh nghiệp.

Triển khai các quy chế, quy trình, hướng dẫn nghiệp vụ cấp tín dụng đối với khách hàng doanh nghiệp, kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện và kiểm tra chuyên đề tại đơn vị và các chi nhánh loại II được Hội đồng thành viên phân cấp, ủy quyền quản lý điều hành.

Quản lý rủi ro trong lĩnh vực tín dụng. Chấp hành chế độ báo cáo thống kê định kỳ, đột xuất theo quy định của NHNN và Agribank.

Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Giám đốc Chi nhánh giao.

(3) Phòng Khách hàng Cá nhân:

Đầu mối tham mưu, đề xuất Giám đốc Chi nhánh thực hiện chiến lược, chính sách khách hàng đối với từng phân khúc khách hàng là cá nhân, tổ hợp tác, hộ gia đình phù hợp với mục tiêu định hướng kinh doanh của Agribank trong từng thời kỳ.

Đầu mối tổ chức triển khai, cung cấp các chương trình, sản phẩm dịch vụ đối với khách hàng cá nhân: Tín dụng, nguồn vốn, nghiệp vụ thẻ và các sản phẩm dịch vụ khác.

Trực tiếp thực hiện tìm kiếm, tiếp cận, phát triển, chăm sóc, quản lý khách hàng.

Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Giám đốc Chi nhánh giao.

(4) Phòng Kế hoạch và Quản lý rủi ro:

Đầu mối tổng hợp, xây dựng chiến lược phát triển kinh doanh của Chi nhánh phù hợp với môi trường, định hướng phát triển kinh tế - xã hội địa phương theo quy định của

Agribank. Đầu mối xây dựng kế hoạch kinh doanh ngắn, trung và dài hạn của Chi nhánh theo định hướng kinh doanh của Agribank.

Trực tiếp quản lý cân đối nguồn vốn đảm bảo các cơ cấu về kỳ hạn, loại tiền tệ, loại tiền gửi... và quản lý các hệ số an toàn theo quy định. Tham mưu cho Giám đốc Chi nhánh điều hành nguồn vốn và chịu trách nhiệm đề xuất chiến lược khách hàng, chiến lược huy động vốn tại địa phương và giải pháp phát triển nguồn vốn.

Cân đối nguồn vốn, sử dụng vốn và điều hòa vốn kinh doanh đối với các chi nhánh loại II (nếu có).

Thực hiện một số hoạt động quản lý rủi ro phù hợp với quy định của Agribank trong từng thời kỳ: Tổng hợp phân loại nợ, trích lập dự phòng rủi ro, sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro theo quy định; mua bán nợ; xử lý tài sản bảo đảm; tham gia hội đồng xử lý tài sản bảo đảm.

Tổng hợp, phân tích hoạt động kinh doanh quý, năm. Dự thảo các báo cáo sơ kết, tổng kết, báo cáo chuyên đề theo quy định.

Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Giám đốc Chi nhánh giao.

(5) Phòng Kế toán và Ngân quỹ:

Triển khai thực hiện quy định của NHNN, Agribank trong lĩnh vực tài chính, kế toán, ngân quỹ, hậu kiểm,...

Trực tiếp thực hiện việc quản lý tài chính, hạch toán kế toán các nghiệp vụ phát sinh, tham gia thanh quyết toán các khoản chi phí,... theo quy định của NHNN và Agribank.

Xây dựng, quyết toán kế hoạch tài chính, quỹ tiền lương của Chi nhánh với Trụ sở chính.

Quản lý và sử dụng các quỹ chuyên dùng đồng thời chấp hành quy định về an toàn kho quỹ. Quản lý, sử dụng thiết bị thông tin, điện toán phục vụ nghiệp vụ kinh doanh theo quy định của Agribank. Tổng hợp, lưu trữ hồ sơ tài liệu về hạch toán, kế toán, quyết toán và các báo cáo theo quy định. Thực hiện nhiệm vụ thanh toán trong và ngoài nước.

Thực hiện nhiệm vụ của bộ phận quản lý, vận hành hệ thống công nghệ thông tin tại Chi nhánh.

Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Giám đốc Chi nhánh giao.

(6) Phòng Kiểm tra, giám sát nội bộ:

Thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động của Chi nhánh về thực hiện các quy định, quy chế của Nhà nước, của Agribank.

Xây dựng công tác năm, quý phù hợp với chương trình công tác kiểm tra, giám sát của Agribank và đặc điểm cụ thể của đơn vị mình.

Tiếp nhận đơn thư; tổ chức kiểm tra, xác minh, tham mưu cho Giám đốc giải quyết đơn thư thuộc thẩm quyền. Tham mưu, đề xuất triển khai cho lãnh đạo trong hoạt động chống tham nhũng, tiêu cực và tội phạm; đầu mối triển khai phòng, chống khủng bố.

Bảo mật hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác kiểm tra, giám sát, thanh tra, kiểm toán nội bộ theo quy định của pháp luật, NHNN và Agribank.

Thực hiện công tác phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố, tuân thủ FATCA. Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Giám đốc Chi nhánh giao.

(7) Phòng Tổng hợp:

Tham mưu, đề xuất và thực hiện về công tác mô hình tổ chức, kế hoạch mạng lưới; công tác nhân sự, quản lý lao động, giải quyết chế độ, thi đua, khen thưởng, đào tạo,... theo quy định.

Quản lý và sử dụng con dấu theo quy định; thực hiện công tác hành chính, văn thư, lưu trữ, hậu cần, lễ tân, khánh tiết, bảo vệ, y tế, an ninh quốc phòng, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, thông tin liên lạc, điện nước sinh hoạt,...

Thực hiện công tác xây dựng cơ bản; mua sắm, bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa tài sản cố định, công cụ lao động; quản lý tài sản được giao.

Thực hiện công tác văn phòng, hành chính văn thư lưu trữ và phục vụ hậu cần, ...

Tư vấn pháp chế trong việc thực thi các nhiệm vụ cụ thể về giao kết hợp đồng, hoạt động tố tụng, tranh chấp dân sự, hình sự, kinh tế, lao động, hành chính liên quan đến cán bộ, nhân viên và tài sản của Chi nhánh.

Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Giám đốc giao.

(8) Phòng Thanh toán quốc tế:

Thực hiện nghiệp vụ thanh toán, chuyển tiền quốc tế, mua bán ngoại tệ và các dịch vụ ngoại hối khác theo quy định của Agribank trong từng thời kỳ.

Triển khai kế hoạch và chính sách phát triển sản phẩm dịch vụ, tư vấn, hỗ trợ khách hàng về sản phẩm dịch vụ liên quan.

Thực hiện các nhiệm vụ khác do Giám đốc giao.

(9) Các Chi nhánh loại II phụ thuộc: Bao gồm 7 chi nhánh loại II ở các quận: Ngô Quyền, Hải An, Dương Kinh, Đồ Sơn và huyện Kiến Thụy được thực hiện một số dịch vụ do Agribank quy định và được hỗ trợ, điều hành trực tiếp từ chi nhánh loại I, chi nhánh loại I phải chịu trách nhiệm về các hoạt động của các chi nhánh phụ thuộc.

(10) Các phòng giao dịch trực thuộc: Bao gồm 5 phòng giao dịch trực thuộc chi nhánh loại II ở các quận: Ngô Quyền, Hải An, Đồ Sơn và huyện Kiến Thụy được thực hiện một số dịch vụ do Agribank quy định và được hỗ trợ, điều hành trực tiếp từ chi nhánh loại II, chi nhánh loại II phải chịu trách nhiệm về các hoạt động của các phòng giao dịch trực thuộc.

2.2. Sơ lược kết quả hoạt động tín dụng của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng

Trong những năm qua (Giai đoạn từ 2021 - 2023), hoạt động tín dụng của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng có sự phát triển mạnh mẽ cả về số lượng và chất lượng tín dụng; sự phát triển đó được thể hiện qua những chỉ tiêu cụ thể như sau:

2.2.1. Cơ cấu dư nợ cho vay theo loại tiền

Dư nợ cho vay của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng bao gồm dư nợ cho vay bằng đồng Việt Nam (nội tệ) và cho vay bằng ngoại tệ (chủ yếu là Dolar Mỹ). Chỉ tiêu này được thể hiện qua bảng 1 dưới đây:

Bảng 1: Cơ cấu dư nợ theo loại tiền

Đơn vị: Tỷ đồng, %

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	% tăng giảm		Tỷ trọng (%)		
				2022/2021	2023/2022	2021	2022	2023
Nội tệ	8.134	9.747	10.781	19,8	10,6	98,2	98,6	99,3
Ngoại tệ (quy đổi VNĐ)	142	140	72	-1,4	-48,6	1,8	1,4	0,7
Tổng dư nợ	8.276	9.887	10.853	19,5	9,8	100	100	100

(Nguồn báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh các năm 2021 - 2023 của Agribank CN TP HP)

Qua bảng số liệu trên ta thấy: Mức độ tăng trưởng tín dụng của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng là tăng đều qua các năm cả về số tuyệt đối lẫn tương đối. Trong 3 năm từ 2021 - 2023, tốc độ tăng trưởng tín dụng bình quân đạt hơn 2.500 tỷ về số tuyệt đối. Về số tương đối tốc độ tăng trưởng dư nợ tín dụng hàng năm đạt hơn 14,6%.

Tốc độ tăng trưởng dư nợ tín dụng ổn định phản ánh nhu cầu tín dụng trên địa bàn là tương đối lớn, khả năng hấp thụ vốn tiềm năng. Tỷ trọng dư nợ cho vay nội tệ luôn dao động ở mức trên 98% tổng dư nợ cho vay. Tỷ trọng cho vay nội tệ qua các năm ở mức cao, cao nhất là 99,3%; tỷ trọng cho vay ngoại tệ (chủ yếu là USD) bình quân chiếm khoảng 1,3%. Tốc độ tăng trưởng cho vay bằng nội tệ luôn tăng nhanh hơn so với cho vay bằng ngoại tệ qua các năm. Điều đó cho ta thấy rằng cho vay bằng ngoại tệ chứa đựng nhiều rủi ro (tỷ giá, lãi suất...), do vậy ngân hàng chú trọng tăng trưởng cho vay bằng đồng Việt Nam và hạn chế cho vay bằng ngoại tệ.

Nhu cầu vay vốn bằng ngoại tệ được Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đáp ứng chủ yếu để thanh toán tiền nhập khẩu hàng hóa dịch vụ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc để thực hiện các dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh hàng hóa xuất khẩu. Do vậy hoạt động xuất nhập khẩu có thể lý giải cho tình hình dư nợ cho vay bằng ngoại tệ giảm, một phần do trả nợ của các dự án cũ, một phần do cơ chế chính sách thắt chặt đối với các nhu cầu vay ngoại tệ. Thêm vào đó, tình hình kinh tế xã hội nói chung gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid - 19, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp xuất nhập khẩu. Những khách hàng được Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng lựa chọn cho vay bằng ngoại tệ chủ yếu là những khách hàng truyền thống, hoạt động lâu năm và có kinh nghiệm trong hoạt động kinh doanh xuất - nhập khẩu như: Công ty TNHH May Xuất khẩu Minh Thành, Công ty CP Xuất nhập khẩu Hạ Long, Công ty TNHH Kai Yang Việt Nam, Công ty xi măng Hải Phòng,...

Ngoài ra tỷ trọng dư nợ nội tệ hay ngoại tệ của Ngân hàng phụ thuộc rất nhiều vào dự báo của Ngân hàng cũng như của khách hàng về rủi ro lãi suất và rủi ro tỷ giá trong thời gian tới, cụ thể là trong thời gian vay.

2.2.2. Cơ cấu dư nợ cho vay theo thời gian

Bảng 2: Cơ cấu dư nợ theo thời gian

Đơn vị: Tỷ đồng, %

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	% tăng giảm		Tỷ trọng (%)		
				2022/2021	2023/2022	2021	2022	2023
Ngắn hạn	6.329	7.574	8.200	19,6	8,3	76,5	76,6	75,6
Trung và dài hạn	1.947	2.313	2.653	18,8	14,7	23,5	23,4	24,4
Tổng dư nợ	8.276	9.887	10.853	19,5	9,8	100	100	100

(Nguồn báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh các năm 2021 - 2023 của Agribank CN TP HP)

Xét về loại cho vay theo thời gian thì Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng tập trung cho vay vốn ngắn hạn đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của các thành phần kinh tế, thời hạn cho vay tối đa là 12 tháng; dư nợ cho vay trung và dài hạn tăng chậm qua các năm, đây cũng là chiến lược kinh doanh nhằm giảm tổn thất rủi ro do đầu tư tín dụng dài hạn gây ra.

Qua bảng số liệu ta thấy mức dư nợ tín dụng tăng không đều qua các năm nhưng tốc độ tăng dư nợ ngắn hạn nhanh hơn nên tỷ trọng dư nợ ngắn hạn tăng trong tổng dư nợ, có xu hướng giảm dần trong tỷ trọng đối với tổng dư nợ. Tỷ trọng dư nợ ngắn hạn năm 2021 là 76.5%, năm 2022 tỷ trọng giữ nguyên nhưng quy mô cho vay ngắn hạn tăng lên, đến năm 2023 tỷ lệ cho vay ngắn hạn giảm nhẹ là 75,6%. Nguyên nhân là do thực tế trong những năm vừa qua, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng bởi dịch Covid - 19 nên việc cho vay ngắn hạn để phục vụ nhu cầu vốn lưu động của khách hàng có xu hướng chững lại. Tuy nhiên, nhu cầu vay vốn tiêu dùng trong dân cư lại có xu thế tăng lên, chủ yếu là cho vay phục vụ đời sống và thuộc cho vay trung, dài hạn. Vì vậy, ta có thể thấy tỷ trọng cho vay trung dài hạn có xu hướng tăng trong tổng dư nợ cho vay.

2.2.3. Cơ cấu dư nợ theo thành phần kinh tế

Bảng 3: Cơ cấu dư nợ theo loại khách hàng

Đơn vị: Tỷ đồng, %

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	% tăng giảm		Tỷ trọng (%)		
				2022/2021	2023/2022	2021	2022	2023
Khách hàng Doanh nghiệp	3.313	3.808	3.739	14,9	-1,8	40	38,5	34,5
Khách hàng cá nhân	4.963	6.079	7.114	22,5	17	60	61,5	65,5
Tổng dư nợ	8.276	9.887	10.853	19,5	9,8	100	100	100

(Nguồn báo cáo kết quả hoạt động tín dụng các năm 2021 - 2023 của Agribank CN TP HP)

Trong cơ cấu dư nợ của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng, tỷ trọng dư nợ cho vay khách hàng cá nhân (KHCHN) có tỷ trọng cao trong tổng dư nợ. Tỷ trọng cho vay khách hàng doanh nghiệp (KHCHDN) chiếm tỷ trọng thấp hơn trong tổng dư nợ, năm 2021 chiếm 40% và giảm dần qua các năm, đến năm 2023 tỷ trọng này là 34,5%. Dư nợ cho vay đối tượng là KHCHN ngày càng tăng qua các năm, nó thể hiện loại khách hàng này ngày càng hoạt động kinh doanh có hiệu quả, thấy được điều này, Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đang chuyển hướng đầu tư mạnh vào đối tượng khách hàng này. Đối tượng khách hàng cá nhân hoạt động hiệu quả mặc dù quy mô hoạt động không lớn. Nhưng những đối tượng khách hàng này họ dễ dàng thâm nhập vào các thị trường hoạt động khó khăn, họ quản lý dòng vốn kinh doanh bỏ ra rất chặt chẽ và có hiệu quả tối đa nên việc Ngân hàng đầu tư vào những đối tượng khách hàng này thì rủi ro tín dụng sẽ được giảm thiểu.

2.2.4. Phân tích tình hình nợ xấu

Bảng 4: Tình hình nợ xấu*Đơn vị: Tỷ đồng, %*

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	% tăng giảm	
				2022/2021	2023/2022
Dư nợ xấu (Nhóm 3+4+5)	101,6	144	124	41,7	-13,9
Tổng dư nợ	8.276	9.887	10.853	19,5	9,8
Tỷ lệ nợ xấu	1,23%	1,46%	1,15%		

(Nguồn báo cáo tình hình dư nợ xấu các năm 2021 - 2023 của Agribank CN TP HP)

Dư nợ tín dụng có xu hướng tăng đều qua các năm, trong khi dư nợ xấu xét về số tuyệt đối dao động quanh 120 tỷ đồng, về số tương đối tỷ lệ nợ xấu luôn ở mức cho phép đảm bảo theo quy định của NHNN là dưới 2%. Đây là kết quả khá khả quan trong giai đoạn các Tổ chức tín dụng gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng bởi dịch Covid - 19 và phải áp dụng đồng thời nhiều giải pháp quyết liệt để giảm tỷ lệ nợ xấu xuống mức cho phép bằng mọi giá. Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đã tập trung triển khai đồng bộ các giải pháp để hạn chế nợ xấu ở mức thấp nhất, đặc biệt trong giai đoạn năm 2023 Chi nhánh đã mạnh dạn đánh giá và đề xuất các biện pháp quyết liệt để xử lý tài sản bảo đảm, cùng với các biện pháp khác như cơ cấu nợ, cho vay tháo gỡ khó khăn cho khách hàng, xử lý rủi ro bằng nguồn dự phòng nên đã đạt được tỷ lệ nợ xấu khả quan (1,15%) góp phần lành mạnh tài chính cho Chi nhánh.

2.3. Thực trạng pháp luật về thế chấp tài sản tại ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố Hải Phòng.

Căn cứ vào BLDS năm 2015;

Căn cứ vào Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) ban hành kèm theo Quyết định số 600/QĐ-HĐTV ngày 23/4/2012 của Hội đồng thành viên và các Quyết định sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Nghị quyết số 196/NQ-HĐTV ngày 18/11/2021 của Hội đồng thành viên Agribank;

Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ban hành quy chế số: 879/QC-HĐTV-TD quy định về tài sản thế chấp như sau.

2.3.1. Tài sản thế chấp

1. Tài sản thế chấp chính thức: Agribank nhận tài sản làm thế chấp chính thức đối với tài sản đáp ứng các điều kiện tại Điều 8 Quy chế này và không thuộc danh mục tài sản mà Agribank không nhận làm thế chấp.

2. Tài sản thế chấp bổ sung

a) Tài sản thế chấp bổ sung được áp dụng trong trường hợp khoản cấp tín dụng đã đáp ứng quy định về thế bảo đảm tín dụng và/hoặc khoản cấp tín dụng đủ điều kiện cấp tín dụng không áp dụng biện pháp bảo đảm.

b) Agribank nhận tài sản thế chấp bổ sung nhằm nâng cao trách nhiệm trả nợ của khách hàng, tăng thêm khả năng thu hồi nợ của Agribank; quyền lợi, nghĩa vụ của bên thế chấp bằng tài sản thế chấp bổ sung như đối với bên có tài sản thế chấp chính thức.

c) Agribank nơi cấp tín dụng chủ động quyết định việc nhận tài sản thế chấp bổ sung; hoàn thiện tối đa có thể các thủ tục liên quan (thẩm định, công chứng/chứng thực, đăng ký biện pháp bảo đảm, kiểm tra tài sản, ...).

d) Giá trị tài sản, nghĩa vụ thế chấp do Agribank và bên thế chấp thỏa thuận. Giá trị mỗi tài sản được hạch toán theo dõi trong hệ IPCAS theo giá danh nghĩa bằng 01 (một) đồng.

3. Căn cứ vào quy định pháp luật có liên quan, khả năng đánh giá, quản lý của các loại tài sản, Tổng Giám Đốc quy định danh mục tài sản Agribank không nhận làm thế chấp trong từng thời kỳ.

2.3.2. Điều kiện đối với tài sản thế chấp

1. Tại thời điểm xác lập biện pháp thế chấp, tài sản phải có đầy đủ các điều kiện sau:

a) Tài sản phải thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bên thế chấp.

(i) Đối với tài sản theo quy định của pháp luật phải đăng ký, tài sản pháp luật quy định điều kiện khi giao dịch phải có Giấy chứng nhận, tài sản đã đăng ký thì phải có Giấy chứng nhận theo quy định;

(ii) Đối với tài sản không thuộc tiết (i) điểm này phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng.

b) Tài sản được phép hoặc không bị cấm làm tài sản thế chấp và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật; không có tranh chấp; không có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền; đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính có liên quan đến tài sản thế chấp.

c) Tài sản thế chấp còn thời hạn/niên hạn sử dụng theo quy định.

d) Tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm trong trường hợp pháp luật, Agribank quy định bắt buộc phải mua bảo hiểm.

đ) Tài sản thế chấp phải xác định được loại, đặc điểm, số lượng hoặc giá trị và phải được mô tả theo quy định.

2. Ngoài các điều kiện chung quy định tại phần 1, Tổng Giám Đốc quy định điều kiện nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và một số loại tài sản khác.

2.3.3. Mô tả tài sản thế chấp

1. Việc mô tả tài sản thế chấp do bên thế chấp và Agribank thỏa thuận nhằm xác định được tài sản thế chấp. Mô tả tài sản thế chấp được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp hoặc tại biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp và được dẫn chiếu vào Hợp đồng thế chấp.

2. Trường hợp tài sản đã đăng ký thì việc mô tả phải phù hợp với thông tin ghi trên Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp tài sản thế chấp là vật có vật phụ, vật đồng bộ hoặc vật đặc định thì việc mô tả phải thể hiện được đặc điểm để xác định vật này.

4. Việc mô tả tài sản thế chấp là giấy tờ có giá, chứng khoán, sổ dư, tài khoản tiền gửi phải phù hợp với quy định của pháp luật về giấy tờ có giá, chứng khoán ngân hàng.

5. Trường hợp tài sản thế chấp là quyền tài sản thì thông tin được mô tả phải thể hiện được tên, căn cứ pháp lý phát sinh quyền tài sản.

6. Hàng hóa luân chuyển có thể mô tả theo giá trị tài sản hay loại hàng hóa; hàng hóa trong kho, bãi còn phải thể hiện được địa chỉ, số hiệu kho (nếu có) hoặc dấu hiệu khác của vị trí kho hàng.

2.3.4. Xác định giá trị tài sản thế chấp

1. Tài sản thế chấp được xác định giá trị theo thỏa thuận tại thời điểm quyết định cấp tín dụng và ghi vào hợp đồng thế chấp, không áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Khi xác định giá trị tài sản thế chấp, Agribank nơi cấp tín dụng cần nêu rõ phương pháp xác định giá trị và căn cứ để xác định giá trị tài sản theo quy định của pháp luật. Agribank ưu tiên xác định giá trị tài sản theo giá trị thị trường phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Có tài liệu để làm căn cứ xác định giá trị tài sản thế chấp như: Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản tương ứng cùng loại; giá theo tài liệu của Tài nguyên và Môi trường; chứng thư thẩm định giá của tổ chức có chức năng thẩm định giá và các tài liệu khác (nếu có).

Trong trường hợp không có căn cứ xác định giá trên thì tùy đặc điểm, tính chất của từng loại tài sản để định giá theo mệnh giá/bảng/khung giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành/sử dụng thông tin về giá trị tài sản thế chấp của tổ chức có chức

năng hoặc xác định theo các phương pháp chi phí, thu thập và các phương pháp khác theo quy định pháp luật.

4. Xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất: Agribank thuê đơn vị có chức năng thẩm định giá tư vấn xây dựng Bảng giá quyền sử dụng đất (Bảng giá đất) trên địa bàn hành chính mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để làm căn cứ xác định giá trị quyền sử dụng đất.

5. Xác định giá bởi Tổ thẩm định tài sản thế chấp: Căn cứ phạm vi bảo đảm của từng tài sản thế chấp, đặc điểm của tài sản, Tổng Giám Đốc quy định việc xác định bởi Tổ thẩm định tài sản thế chấp tại Agribank nơi cấp tín dụng.

6. Tổng Giám Đốc quy định trường hợp thế chấp bắt buộc phải được xác định giá bởi tổ chức có chức năng thẩm định giá; danh mục các đơn vị cung cấp thẩm định giá; việc xây dựng Bảng giá đất, phạm vi, thời hạn áp dụng Bảng giá đất; việc sử dụng thông tin về tài sản thế chấp của tổ chức có chức năng; xác định giá tài sản thế chấp trong một số trường hợp tài sản cụ thể.

2.3.5. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên thế chấp thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 321 BLDS năm 2015 thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc tài sản thế chấp.

2. Việc đầu tư vào tài sản thế chấp trong các trường hợp sau đây phải có sự đồng ý của Agribank, các bên thỏa thuận tài sản mới hình thành hoặc giá trị đầu tư tăng thêm thuộc tài sản thế chấp:

a) Bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp;

b) Bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp làm phát sinh tài sản mới.

3. Agribank có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư tại khoản 1 và 2 làm giảm giá trị tài sản thế chấp hoặc có nguy cơ làm giảm giá trị tài sản thế chấp và áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản thế chấp.

4. Trường hợp bên thế chấp, bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp không tuân thủ quy tại khoản 2 và khoản 3 mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Agribank.

2.3.6. Biến động về tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên thế chấp và Agribank thỏa thuận về việc chia, tách một tài sản thế chấp thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan thì giải quyết như sau:

a) Việc chia, tách tài sản thế chấp không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới được hình thành sau khi chia, tách tiếp tục là tài sản thế chấp;

b) Việc chia, tách tài sản thế chấp làm thay đổi chủ sở hữu mà tài sản mới được hình thành sau khi chia tách thuộc quyền của chủ sở hữu mới không là tài sản thế chấp thì phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước khi chia, tách tài sản

2. Trường hợp bên thế chấp và Agribank thỏa thuận về việc hợp nhất, sáp nhập hoặc trộn lẫn tài sản thế chấp với tài sản khác hoặc tài sản thế chấp được chế biến tạo thành tài sản mới thì tài sản thế chấp được xác định như sau:

a) Tài sản mới không chia được thì tài sản thế chấp được hợp nhất, sáp nhập hoặc trộn lẫn vào tài sản thế chấp mới trở thành tài sản thế chấp;

b) Vật mới được tạo thành do chế biến thuộc sở hữu của bên thế chấp thì vật mới tiếp tục là tài sản thế chấp. Trường hợp vật mới không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì vật mới phải trở thành tài sản thế chấp hoặc phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước khi thỏa thuận chế biến tài sản.

3. Trường hợp bên thế chấp và Agribank thỏa thuận về việc dùng tài sản thế chấp để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì pháp nhân nhận góp vốn phải chấp thuận tài sản thế chấp mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Agribank.

4. Trường hợp bên thế chấp và Agribank thỏa thuận về việc dùng tài sản đang được bảo hiểm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoặc tài sản đang dùng để thế chấp thực hiện nghĩa vụ mà được bảo hiểm thì khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, số tiền bồi thường hoặc tài sản thay thế mà doanh nghiệp bảo hiểm phải trả cho người được bảo hiểm trở thành tài sản thế chấp.

5. Trường hợp tài sản thế chấp là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt được thu hoạch, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng bị phá dỡ thì hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch hoặc phá dỡ trở thành tài sản thế chấp.

6. Trường hợp tài sản đang dùng để thế chấp đang dùng để thực hiện nghĩa vụ mà bên thế chấp cài đặt, tích hợp phần mềm, hệ thống phần mềm phù hợp với quy định của pháp luật liên quan thì quyền tài sản đối với phần mềm, hệ thống phần mềm trong phạm vi tài sản này cũng là tài sản thế chấp.

7. Trường hợp tài sản thế chấp bị thu hồi do bên thế chấp vi phạm pháp luật liên quan thì bên bảo đảm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Agribank theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm. Trường hợp bên thế chấp được Nhà nước thanh toán, bồi thường theo quy định của pháp luật liên quan thì tài sản được thanh toán hoặc bồi thường trở thành tài sản thế chấp.

8. Trường hợp không còn tài sản thế chấp do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi theo quy định của pháp luật liên quan trở thành tài sản thế chấp.

9. Trường hợp tài sản thế chấp bị tiêu hủy, bị tổn thất toàn bộ hoặc bị phá dỡ, bị tịch thu theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được xác định là không còn tài sản thế chấp.

10. Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản thế chấp không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành tài sản thế chấp.

11. Trong mọi trường hợp biến động về tài sản thế chấp được quy định, bên thế chấp và Agribank phải thực hiện ký kết văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và thực hiện đăng ký biện pháp thế chấp theo quy định. Hình thức của văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp phải tuân theo hình thức của Hợp đồng thế chấp ban đầu.

2.3.7. Xử lý tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai

1. Trường hợp nhà ở HTTTTL là nhà ở thương mại

a) Nếu tại thời điểm XLTSBĐ, chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở thương mại cho bên thế chấp thì Agribank được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL cho bên thứ ba theo thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL;

b) Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở trong trường hợp nhà ở được bán để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm.

2. Trường hợp nhà ở HTTTTL là nhà ở xã hội

a) Nếu tại thời điểm XLTSBĐ, chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở cho bên thế chấp thì Agribank phối hợp với chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở với bên thế chấp để bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì Agribank phối hợp với chủ đầu tư bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2.3.8. Bán đấu giá tài sản thế chấp

1. Bán đấu giá TSTC theo thỏa thuận

a) Agribank nơi xử lý TSTC thỏa thuận với Bên bảo đảm về việc xử lý tài sản thông qua bán đấu giá. Thỏa thuận về việc xử lý tài sản thông qua bán đấu giá tối thiểu phải có các nội dung sau: bàn giao tài sản để bán đấu giá, lựa chọn tổ chức đấu giá, ký kết hợp đồng bán đấu giá, xác định giá khởi điểm lần đầu và các lần tiếp theo (nếu đấu giá không thành công), chi phí có liên quan đấu giá tài sản, thuế, thu nợ từ việc bán đấu giá tài sản.

Thỏa thuận bán đấu giá tài sản phải ghi tại Hợp đồng thế chấp.

b) Thủ tục đấu giá tài sản có thể theo pháp luật về đấu giá hoặc do Agribank và Bên thế chấp thỏa thuận.

c) Trường hợp tài sản thế chấp đang bán đấu giá trong thời gian bắt buộc giữa hai lần bán đấu giá theo quy định (15 ngày đối với động sản và 30 ngày đối với bất động sản) mà có người mua tài sản với mức giá cao hơn hoặc bằng với giá của kỳ đấu giá không thành gần nhất, thì Agribank nơi cấp tín dụng được thỏa thuận với bên bảo đảm để bán tài sản.

2. Đấu giá tài sản thi hành án

a) Yêu cầu thi hành án: Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Bên bảo đảm không tự nguyện thi hành án Agribank nơi cấp tín dụng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ra quyết định thi hành án. Thời hiệu yêu cầu thi hành án là 5 năm;

b) Trong quá trình cơ quan thi hành án cưỡng chế thi hành án mà Agribank nhận thấy không phù hợp hoặc gây bất lợi cho Agribank bao gồm cả xác định giá khởi điểm

thì Agribank có quyền khiếu nại bằng văn bản với cơ quan thi hành án và hoặc cơ quan có thẩm quyền và báo cáo Tổng Giám đốc.

c) Các nội dung khác thực hiện theo quy định tại Luật thi hành án dân sự.

2.3.9. Chi phí xử lý tài sản thế chấp

1. Chi phí xử lý TSTC để thu hồi nợ gồm: Chi phí hoàn thiện hồ sơ pháp lý TSTC để xử lý; tư vấn thủ tục, hồ sơ liên quan đến tố tụng, thi hành án dân sự để xử lý TSTC; thu giữ TSTC theo quy định của pháp luật để xử lý thu hồi nợ; trông coi, bảo quản, quản lý TSTC; định giá lại TSTC; quảng cáo bán tài sản; chi phí bán, môi giới cho thuê TSTC; chi phí, lệ phí bán đấu giá và các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến xử lý TSTC.

2. Chi phí xử lý TSTC được khấu trừ từ tiền thu được từ xử lý TSTC trước khi thu hồi nợ; bên bảo đảm/khách hàng phải thanh toán; hạch toán vào hoạt động của Agribank theo quy định pháp luật hoặc thỏa thuận của các bên.

2.4. Thực trạng thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng tại Agribank Chi nhánh TP.

Hải Phòng

Để thấy được thực trạng tình hình phát triển về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng đối với các loại khách hàng tại Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng, chúng ta cần xem xét trên các khía cạnh sau:

Nhằm đánh giá vấn đề thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ta cần xem xét đến các chỉ tiêu sau:

Tỷ lệ doanh số cho vay có tài sản thế chấp so với tổng doanh số cho vay

Bảng 5: Tỷ lệ doanh số cho vay có tài sản thế chấp

Đơn vị: Tỷ đồng, %

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	% tăng giảm	
				2022/2021	2023/2022
Doanh số cho vay có tài sản thế chấp	39.725	49.812	64.124	25,4	28,7
Tổng doanh số cho vay	52.656	64.265	78.971	22	22,9
Tỷ lệ	75,4%	77,5%	81,2%		

(Nguồn báo cáo tình hình thế chấp tài sản các năm 2021 - 2023 của Agribank CN TP HP)

Qua bảng số liệu trên ta thấy rằng: Doanh số cho vay có tài sản thế chấp tại Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng tăng đều qua các năm, Doanh số cho vay năm 2021 chỉ đạt 39.725 tỷ đồng thì đến năm 2023 đã đạt 64.124 tỷ đồng, tăng lên 1,61 lần.

Tỷ lệ cho vay có tài sản thế chấp so với tổng doanh số cho vay tại Chi nhánh qua từng năm cũng không ngừng tăng, đạt 81,2% năm 2023. Tỷ lệ tăng về doanh số cho vay có tài sản thế chấp qua các năm đều tăng trưởng cao hơn so với tổng doanh số cho vay của toàn Chi nhánh. Điều đó chứng tỏ rằng Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng luôn luôn phấn đấu, tạo mọi điều kiện để tăng cường việc cho vay có tài sản thế chấp đảm bảo độ an toàn vốn cao, giúp cho khách hàng vay có trách nhiệm trong việc sử dụng vốn vay có hiệu quả.

Bên cạnh việc Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng đẩy mạnh phát triển tín dụng có tài sản thế chấp theo chiều rộng thì việc phát triển tín dụng có tài sản thế chấp cũng được Ngân hàng đặc biệt quan tâm. Nhằm đánh giá sự phát triển tín dụng có tài sản thế chấp theo chiều sâu ta cần xem xét đến các chỉ tiêu sau:

Cơ cấu dư nợ theo loại khách hàng có tài sản thế chấp trong dư nợ cho vay:

Bảng 9: Cơ cấu dư nợ có tài sản thế chấp

Đơn vị: Tỷ đồng, %

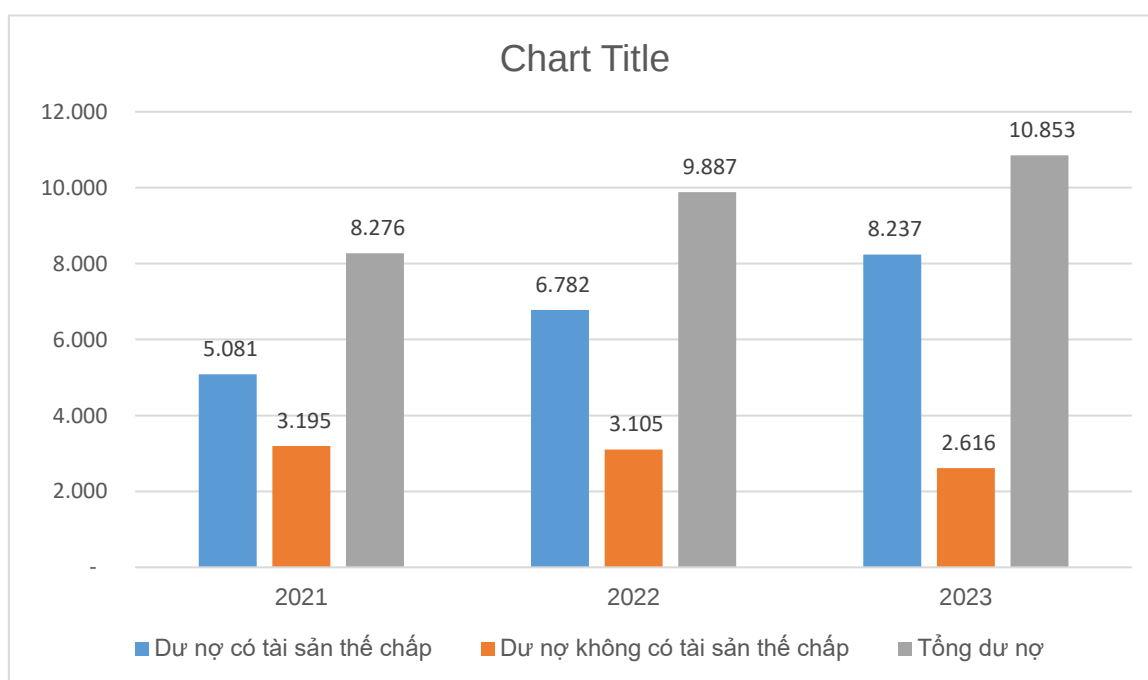
Chỉ tiêu	2021	2022	2023	% tăng giảm	
				2022/2021	2023/2022
1. Dư nợ KHDN có tài sản thế chấp	1.703	2.380	2.651	39,8	11,4
Dư nợ KHDN	3.313	3.808	3.739	14,9	-1,8
Tỷ lệ	51,4%	62,5%	70,9%		
2. Dư nợ KHCCN có tài sản thế chấp	4.248	5.404	6.495	27,2	20,2
Dư nợ KHCCN	4.963	6.079	7.114	22,5	17
Tỷ lệ	85,6%	88,9%	91,3%		

(Nguồn báo cáo tình hình thế chấp tài sản các năm 2021 - 2023 của Agribank CN TP HP)

Qua bảng số liệu trên ta thấy được là nhìn chung là dư nợ cho vay theo loại khách hàng có tài sản thế chấp tăng mạnh qua từng năm, tuy nhiên dư nợ cho vay có tài sản thế chấp tập trung chủ yếu vào đối tượng khách hàng là Cá nhân chiếm đến từ 85% trở lên trên tổng dư nợ, tiếp đến là khách hàng doanh nghiệp (công ty TNHH, công ty cổ phần) có tài sản thế chấp chiếm tỷ lệ thấp, năm 2021 trên 50% dư nợ thế chấp tài sản và tăng dần theo các năm, năm 2023 là 70,9% trên tổng dư nợ. Điều đó chứng tỏ rằng các đối tượng khách hàng này hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nên được Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng xác định là đối tượng khách hàng chiến lược để đầu tư mở rộng hoạt động tín dụng nhưng vẫn phải bảo toàn vốn vay bằng việc nhận tài sản thế chấp, còn các đối tượng khách hàng là Doanh nghiệp ngày càng hoạt động kém hiệu quả nên không được ngân hàng tập trung đầu tư cho vay và nâng dần tỷ lệ thế chấp bằng tài sản. Hiện nay dư nợ cho vay đối với các khách hàng là Cá nhân đang là nhiệm vụ chủ yếu của Agribank nói chung và Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng nói riêng nhằm thực hiện nhiệm vụ chính trị về hoạt động kinh doanh có hiệu quả mà Đảng và Nhà nước giao cho.

Cơ cấu dư nợ theo hình thức thế chấp

Hoạt động cho vay theo hình thức thế chấp của Ngân hàng được chia thành 02 hình thức là cho vay có thế chấp bằng tài sản và cho vay không áp dụng bằng hình thức thế chấp hay còn được gọi là cho vay tín chấp. Cụ thể cho vay được Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng có áp dụng thể hiện rất rõ qua biểu đồ số liệu dưới đây:



Biểu đồ 1: Cơ cấu dư nợ theo hình thức bảo đảm

Chỉ tiêu		Dư nợ có tài sản thế chấp	Dư nợ không có tài sản thế chấp	Tổng dư nợ	Tỷ lệ dư nợ có TSTC/Tổng dư nợ
2021		5081	3195	8276	61.4%
2022		6782	3105	9887	68.6%
2023		8237	2616	10853	75.9%
% tăng giảm	2022/2021	33.5	-2.8	21.5	
	2023/2022	21.5	-15.7	9.8	

Qua biểu đồ trên ta thấy rằng xu hướng cho vay có áp dụng hình thức thế chấp bằng tài sản tại Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng qua từng năm tăng dần lên. Những năm trước đây do nhu cầu vay vốn cũng như quy mô của khoản vay nhỏ đối với KHCHN nên ngân hàng không áp dụng hoặc áp dụng hạn chế các hình thức thế chấp bằng tài sản nhằm thu hút, tiếp thị sử dụng sản phẩm dịch vụ Ngân hàng đối với KHDN. Nhưng những năm gần đây nhu cầu vay vốn tăng lên đi kèm với nó là quy mô các khoản vay cũng tăng theo và đòi hỏi các doanh nghiệp phải có trách nhiệm với việc sử dụng vốn vay có hiệu quả buộc Ngân hàng phải áp dụng các biện pháp thế chấp bằng tài sản đối với các khoản vay nhằm tránh rủi ro trong hoạt động tín dụng, điều đó càng làm cho chất lượng tín dụng đối với hoạt động của Ngân hàng được đảm bảo nhất là trong giai đoạn hiện nay nền kinh tế đang gặp nhiều khó khăn, Ngân hàng là khâu cuối của hệ quả bởi dịch Covid - 19 nên việc sản xuất kinh doanh của các đối tượng khách hàng vay hoạt động trong mọi lĩnh vực của nền kinh tế quốc dân cũng không thể tránh khỏi những khó khăn và thử thách. Khả năng thanh khoản kém, tiềm lực kinh tế không bảo đảm dẫn tới việc không trả được nợ Ngân hàng là điều có thể xảy ra. Để tránh được nguy cơ đó Ngân hàng ngày càng phải thắt chặt các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng hình thức thế chấp tài sản. Dư nợ cho vay đối với khách hàng doanh nghiệp và khu vực nông nghiệp nông thôn luôn được ưu đãi như trước đây chiếm phần lớn là không phải áp dụng biện pháp bảo đảm, chủ yếu áp dụng với đối tượng là bà con nông dân ở nông thôn với các khoản vay nhỏ, những năm gần đây tỷ

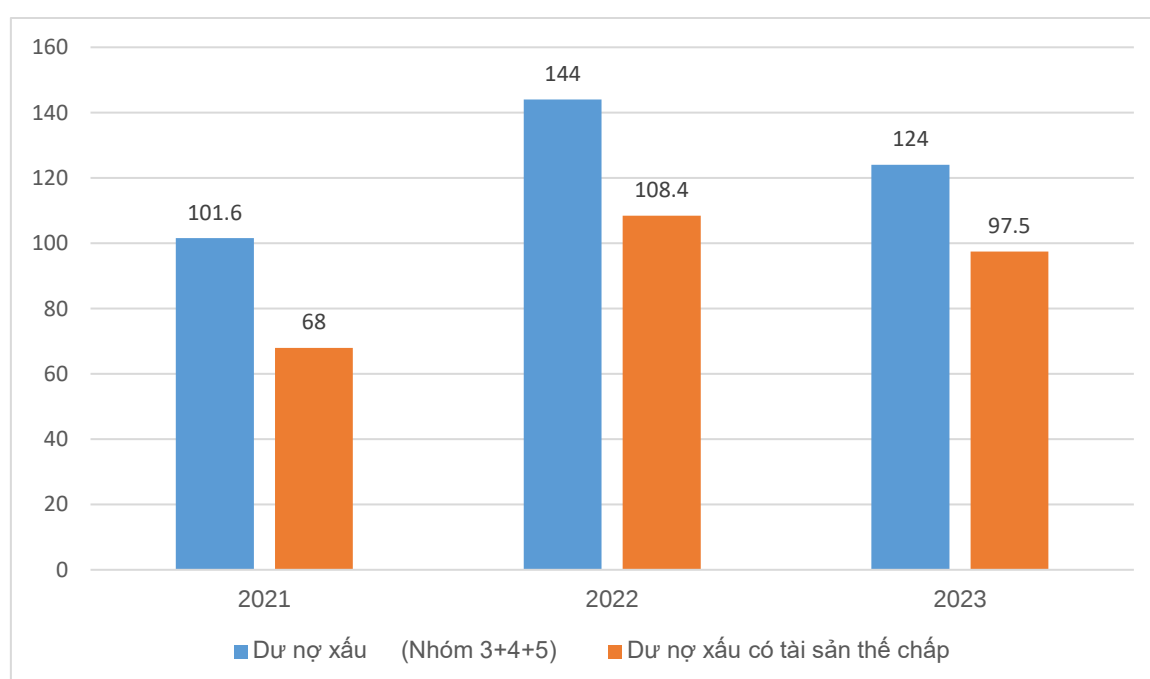
lệ cho vay không có tài sản bảo đảm ngày càng có xu hướng giảm mạnh, đến năm 2023 tỷ lệ này chỉ còn 24,1%. Đây là những cố gắng rất lớn của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng trong những năm vừa qua nhằm nâng cao chất lượng cho vay đối với khách hàng vốn chứa đựng nhiều rủi ro.

Thực trạng phát triển tín dụng có tài sản thế chấp theo hiệu quả hoạt động tín dụng

Việc Ngân hàng đầu tư khách hàng doanh nghiệp và vào khu vực nông nghiệp nông thôn vốn chứa đựng nhiều rủi ro hơn những khách hàng khác, khu vực kinh tế khác cũng cần được nhìn nhận đây là khu vực tiềm năng đem lại những hiệu quả kinh tế nhất định đối với hoạt động của Ngân hàng. Các tiêu chí thể hiện hiệu quả đầu tư tín dụng đối với khách hàng, khu vực kinh tế này có tài sản thế chấp được thể hiện cụ thể qua tiêu chí sau:

- Tỷ lệ nợ xấu có tài sản thế chấp

Tỷ lệ nợ xấu đối với việc cấp tín dụng đối với mỗi tổ chức tín dụng nó thể hiện chất lượng và hiệu quả của hoạt động tín dụng. Đối với Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng là tổ chức tín dụng có lượng vốn đầu tư được bảo đảm bằng tài sản thế chấp lớn, là ngân hàng chiếm tỷ trọng cho vay có tài sản thế chấp lớn nhất so với các tổ chức tín dụng khác trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Để thấy được chất lượng đầu tư tín dụng của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng có tài sản thế chấp ta cần xem xét một cách chính xác và đúng đắn đối với tỷ lệ nợ xấu qua biểu đồ dưới đây:



Biểu đồ 2: Tỷ lệ nợ xấu đối với cho vay

Chỉ tiêu		Dư nợ xấu (Nhóm 3+4+5)	Dư nợ xấu có tài sản thế chấp	Tỷ lệ
2021		101.6	68	66.9%
2022		144	108.4	75.3%
2023		124	97.5	78.6%
% tăng giảm	2022/2021	41.7	59.4	
	2023/2022	-13.9	-10.1	

(Nguồn báo cáo tình hình dư nợ xấu các năm 2021 - 2023 của Agribank CN TP HP)

Qua biểu đồ trên ta thấy nợ xấu khu vực nông thôn có xu hướng tăng qua các năm về số tuyệt đối, năm 2021 nợ xấu chỉ có 101.6 tỷ đồng thì đến năm 2023 nợ xấu đã tăng lên 124 tỷ đồng, tăng gần 1.22 lần; về số tương đối cũng có xu hướng tăng dần qua từng năm, năm 2021 tỷ lệ nợ xấu có tài sản thế chấp chiếm 66.9%, đây là một tỷ lệ chiếm phần lớn trong nhóm dư nợ xấu. Hơn nữa, tỷ lệ nợ xấu của khu vực nông nghiệp, nông thôn hiện nay thấp hơn tỷ lệ nợ xấu của toàn chi nhánh Agribank trong toàn bộ khu vực thành phố Hải Phòng. Điều này cho thấy việc sản xuất kinh doanh ở khu vực nông thôn trong thời gian vừa qua có ít biến cố và rủi ro hơn lĩnh vực kinh doanh thương mại cũng như các lĩnh vực khác, khả năng phát triển của khu vực nông nghiệp nông thôn là nhiều tiềm năng trong thời gian tới.

2.5. Những bất cập về thế chấp tài sản tại Agribank chi nhánh thành phố Hải Phòng

2.5.1. Bất cập trong hoạt động thế chấp tài sản

2.5.1.1 Rủi ro pháp lý khi xác định quyền sở hữu của tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp phải thuộc sở hữu của bên thế chấp đây là điều kiện có tính nguyên tắc mà BLDS hiện nay quy định đối với tài sản thế chấp. Tuy nhiên, đây là công việc không hề đơn giản của ngân hàng nếu dựa trên các quy định hiện hành về quyền sở hữu đối với tài sản đặc biệt những tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu như: quyền sở hữu đất, nhà ở, công trình xây dựng, ô tô, xe máy,....

- Thứ nhất là việc kiểm định tính thật giả của giấy tờ đăng ký quyền sở hữu tài sản thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khó khăn bởi nhiều thủ đoạn tinh vi như: làm giả giấy tờ để thế chấp, khai báo mất giấy tờ gốc để xin cấp lại bản sao của các giấy tờ trên và thực hiện các giao dịch tiếp theo trên tài sản thế chấp,

- Thứ hai hậu quả pháp lý đối với trường hợp giấy tờ đăng ký quyền sở hữu được cấp không đúng. Ví dụ như các giao dịch xác lập quyền sở hữu trái quy định của pháp luật do nhầm lẫn, lừa dối, đe dọa do người giao kết không đủ năng lực hành vi dân sự và bị tuyên bố vô hiệu hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp sai chủ sở hữu trên giấy tờ Người được sang tên đã dùng tài sản đó để thế chấp. Tuy pháp luật Việt Nam không quy định rõ nhưng thực tế xu hướng giải quyết hợp đồng thế chấp sẽ bị tuyên vô hiệu nếu tài sản thế chấp có giấy tờ đăng ký sở hữu được cấp không đúng. Điều này khiến cho không phải mọi tài sản thế chấp đã có đã có giấy tờ đăng ký sở hữu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đã là an toàn tuyệt đối với bên ngân hàng. Việc này đặt nặng thêm gánh nặng pháp lý cho ngân hàng khi lựa chọn tài sản thế chấp. Bên ngân hàng không chỉ xem xét giấy tờ sở hữu là thật hay giả, tình trạng pháp lý có chịu ràng buộc quyền lợi với các chủ thể khác hay không, có đang được dùng để thế chấp hay không mà còn phải kiểm tra cả lịch sử sở hữu của tài sản (tức là căn cứ xác lập quyền sở hữu). Đây là một việc khó khăn trong bối cảnh tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam là rất thấp.

2.5.1.2 Bất cập trong thủ tục công chứng hợp đồng và đăng ký thế chấp

Thứ nhất, về việc công chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nợ thuế. Hiện nay, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn cho phép chủ sử dụng đất được chậm thi hành nghĩa vụ thuế với nhà nước (chẳng hạn như thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế trước bạ.... Nhưng khi công chứng các loại giấy tờ này để thế chấp vay vốn ngân hàng thì các phòng công chứng đều yêu cầu phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước trước thì mới tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp. Điều này đã đẩy khách hàng vay vốn lâm vào tình trạng khó khăn hơn và cản trở việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng đối với các hộ kinh doanh, tư nhân cá thể, doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Thứ hai về việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình. Hiện nay, các quy định về hộ gia đình rất chung chung và khó áp dụng trong thực tế. Việc cấp đất cho hộ gia đình chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực kinh doanh do pháp luật quy định. Tuy nhiên, tại nhiều địa phương lại không phân biệt được trường hợp nào là cấp cho hộ, trường hợp nào cấp cho cá nhân, trường hợp nào là tài sản chung vợ chồng mà hầu như tất cả đều cấp cho hộ gia đình, ngay cả đất ở cũng cấp cho hộ gia đình. Nhiều trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ nhưng người đứng tên trên giấy chứng nhận không phải là chủ hộ của một hộ gia đình nào hoặc cấp cho hộ nhưng đứng tên là hai vợ chồng.

Thứ ba về việc công chứng trong trường hợp một tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ. Pháp luật đã quy định một tài sản được bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ tại một hoặc nhiều tổ chức tín dụng. Nhưng trên thực tế, khi phát sinh trường hợp này, mỗi cơ quan công chứng lại thực hiện khác nhau khiến cho bên ngân hàng hết sức khó khăn trong vấn đề về thủ tục công chứng.

Thứ tư về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai. Hiện nay, khách hàng là cá nhân có nhu cầu vay vốn ngân hàng và muốn sử dụng tài sản bảo đảm là các căn hộ trong các dự án xây dựng chung cư hoặc các doanh nghiệp đã trúng thầu quyền sử dụng đất khi tham gia đấu thầu đồng thời muốn sử dụng chính mảnh đất đó làm tài sản bảo đảm để vay vốn ngân hàng khi thực hiện dự án. Đây là nhu cầu chính đáng của các khách hàng. Tuy nhiên, ngân hàng lại gặp khó khăn trong việc ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các trường hợp này do chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất.

2.5.1.3 Bất cập trong quy định về một số loại tài sản thế chấp điển hình

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

- Thẩm định QSDĐ tại ngân hàng:

Do quy trình thẩm định chưa mang tính ràng buộc, chưa có tính giám sát và tính chịu trách nhiệm nên nhiều cán bộ tín dụng chỉ thẩm định tài sản thế chấp qua loa bằng việc thẩm định hồ sơ trên giấy sau đó liền xét duyệt hồ sơ cho vay mà không chủ động tiến hành thẩm định tài sản trên thực địa. Có nhiều trường hợp hồ sơ thế chấp khác xa so với thực tế, vì vậy ngân hàng sẽ không nắm được đầy đủ các thông tin về tài sản thế chấp, không biết những ai là người sống trên đất, chủ sử dụng đất gồm những ai dẫn đến việc ngân hàng không thể thông báo cho những người liên quan đến QSDĐ biết tài sản đang được mang đi thế chấp. Việc phát sinh nhiều tranh chấp giữa người thế chấp QSDĐ và người quản lý, sử dụng thực tế rất phổ biến hiện nay. Từ đó gây ra nhiều rủi ro cho tài sản được bảo đảm, không ít trường hợp đang mắc phải tình trạng bên thế chấp không trả được nợ nhưng ngân hàng cũng không thể tiến hành xử lý tài sản bảo đảm do vướng mắc tranh chấp về QSDĐ với những người khác đang sinh sống trên đất hoặc các chủ sử dụng đất còn lại.

- Làm giả hồ sơ tài liệu:

Tùy vào giá trị từng tài sản và mục đích vay vốn thì ngân hàng mới xác định được mức tiền cho vay. Tài sản đảm bảo càng có giá trị thì càng được vay nhiều. Do đó, để có thể được vay vốn với số tiền lớn nhiều trường hợp bên thế chấp đã làm giả các giấy chứng nhận QSDĐ, hồ sơ, tài liệu nhằm hợp thức hóa hồ sơ thế chấp hay làm giả chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình hoặc móc nối ăn chia với cán bộ thẩm định làm giả hồ sơ biến từ tài sản có giá trị thấp thành giá trị cao rồi thực hiện hợp đồng vay vốn có giá trị lớn vượt gấp nhiều lần giá trị thực tế của tài sản. Từ đó, gây ra tình trạng khi thanh lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn thì thường chỉ thu về được giá trị nhỏ so với khoản tiền đã cho vay hoặc không thể xử lý tài sản thế chấp do hồ sơ bị làm giả. Mặc dù việc làm giả hồ sơ hay làm không hồ sơ đều sẽ bị xử lý khi phát hiện tuy nhiên phần thiệt hại vẫn thuộc về ngân hàng khi mục đích chính là thu hồi vốn thì không đạt được.

- Xác định giá trị đất

Phương pháp định giá tài sản bảo đảm (TSBD) là quyền sử dụng đất và các quyền có liên quan chưa được áp dụng linh hoạt, chỉ tập trung ở một vài phương pháp như phương pháp so sánh, phương pháp chi phí... còn nhiều phương pháp khác chưa được quan tâm. Trong khi mỗi loại đất, nhà trên đất, căn hộ chung cư... đều có đặc điểm riêng đòi hỏi lựa chọn phương pháp thẩm định phù hợp cho từng loại là rất quan trọng nhằm đảm bảo giá trị phù hợp với thực tế. Luật Đất đai 2013 chưa có hệ thống tham chiếu trong việc định giá do vậy mỗi ngân hàng

sẽ có các hệ số, chỉ số, tiêu chuẩn để định giá khác nhau nên sẽ cho ra các kết quả định giá khác nhau. Trong khi đó, Luật Đất đai 2024 đã bãi bỏ quy định về khung giá đất và thay bằng định giá theo nguyên tắc thị trường, từ đó giúp QSDĐ được định giá phù hợp với giá trị thực tế. Bên cạnh đó, trong quá trình định giá tài sản thế chấp hiện nay thường chỉ được thực hiện giữa ngân hàng và người thế chấp mà không có sự tham vấn ý kiến, đánh giá về giá trị QSDĐ từ cơ quan nhà nước hoặc thuê tổ chức thẩm định giá độc lập đánh giá nhưng không khách quan nên đã trở thành kẽ hở cho các đối tượng xấu lợi dụng để nâng khống giá trị tài sản bảo đảm.

- Xác định về tranh chấp đất đai

Theo khoản 47 Điều 3 Luật đất đai năm 2024 tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Tuy nhiên, quy định nêu trên vẫn chưa thể hiện cụ thể về dấu hiệu, cách thức xác định như thế nào là đất không có tranh chấp cũng chưa giải thích về khái niệm quan hệ đất đai. Nhiều trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất sau khi được đăng ký thế chấp thì ngân hàng mới biết về việc tài sản được thế chấp đã phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất từ trước. Khi đó tài sản bảo đảm chưa chắc đã là “bảo đảm” bởi có thể tài sản bảo đảm sẽ được đem ra để giải quyết tranh chấp hoặc gây khó khăn trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm.

Trên thực tế, UBND cấp xã nơi có quyền sử dụng đất được thế chấp sẽ là cơ quan Nhà nước ở địa phương quản lý hồ sơ địa chính nên sẽ nắm được rõ tình trạng pháp lý của QSDĐ. Do đó, để xác định đất không có tranh chấp thì phải căn cứ vào giấy xác nhận của UBND cấp xã nơi có quyền sử dụng đất được thế chấp về hiện trạng và tình trạng QSDĐ đang không có tranh chấp. Như vậy, việc xác định đất không có tranh chấp hiện đang gây mất thời gian trong trường hợp QSDĐ được thế chấp ở nhiều địa phương khác nhau, mặt khác, tại một số địa phương còn có tình trạng lạm quyền của các cán bộ, địa chính cấp xã làm khó người dân khi muốn hỏi thông tin về đất đai.

Tài sản thế chấp là động sản

Pháp luật Việt Nam chưa có khái niệm cụ thể về động sản, gây lúng túng cho các chủ thể trong quá trình áp dụng. Theo quy định tại Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015, động sản được hiểu là những tài sản không phải là bất động sản, trong đó, bất động sản bao gồm đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; tài sản khác theo quy định của pháp luật. Có thể thấy rằng, hiện nay, pháp luật chưa đưa ra định nghĩa cụ thể về động sản mà chỉ xác định theo hướng loại trừ, đó là những gì không phải là bất động sản thì sẽ là động sản. Cách quy định như vậy là rất chung chung, gây khó khăn trong việc xác định chính xác loại tài sản nào được xem là động sản. Chính vấn đề này khiến cho nội dung phân loại động sản trong pháp luật dân sự trở nên chưa đầy đủ khi áp dụng vào thực tiễn của giao dịch bảo đảm bằng động sản trong hoạt động ngân hàng, đặc biệt là trong vấn đề xử lý tài sản là động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

Quyền truy đòi của ngân hàng đối với tài sản là động sản bảo đảm trong hoạt động cho vay gặp nhiều khó khăn bởi tính chuyển động của động sản. Trên thực tế, động sản là một loại tài sản dễ bị thay đổi hình thái trong quá trình thực hiện bảo đảm khoản vay, trong khi hình thái ban đầu của động sản đã được gọi tên và xác định trong hợp đồng bảo đảm. Vì vậy, điều này có thể ảnh hưởng đến quyền truy đòi của ngân hàng đối với động sản bảo đảm khi ngân hàng xử lý tài sản này để thu hồi vốn. Hiện nay, mặc dù

Điều 7 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP đã đưa ra quy định về việc truy đòi tài sản bảo đảm nhưng mới chỉ dừng lại ở việc tái khẳng định quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm, mà chưa làm rõ được nội hàm của quyền truy đòi. Đặc biệt, Điều này cũng chưa làm rõ được quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm trong trường hợp tài sản đã được chuyển giao và thay đổi hoàn toàn định dạng ban đầu. Chính “lỗ hổng” pháp lý này không chỉ làm cho các ngân hàng lúng túng, khó khăn trong việc truy đòi khi động sản dùng để bảo đảm khoản vay bị thay đổi hình thái ban đầu mà điều này cũng tạo ra rủi ro về mặt pháp lý cho các ngân hàng khi thực hiện việc xử lý tài sản là động sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

Quy định về kiểm soát tài sản là động sản được dùng để bảo đảm các khoản vay còn hạn chế. So với bất động sản, động sản là loại tài sản có thể dễ dàng được chuyển giao quyền sở hữu từ chủ thể này sang chủ thể khác, chính điều này gây ra nhiều khó khăn cho các ngân hàng thương mại trong việc xử lý đối với những loại động sản được dùng để bảo đảm các khoản vay này. Về nguyên tắc, khi tài sản được dùng để bảo đảm các khoản vay thì sẽ bị hạn chế quyền chuyển nhượng, trong đó có động sản. Tuy nhiên, trên thực tế, vẫn có nhiều trường hợp bên vay cố tình tìm cách để thực hiện các giao dịch chuyển dịch tài sản thuộc quyền sở hữu của mình đang dùng để bảo đảm các khoản vay sang cho một chủ thể khác. Điều này tạo ra rủi ro cho các ngân hàng thương mại với tư cách là bên cho vay nhận tài sản bảo đảm. Chính vì vậy, vấn đề đặt ra là phải để quyền truy đòi có thể trở thành cơ chế bảo vệ quyền của ngân hàng, cũng như phải có hệ thống quy tắc ưu tiên một cách rõ ràng để ngân hàng định vị được mức độ được bảo vệ khi xảy ra trường hợp trên. Tuy nhiên, hiện nay, các quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP chưa có những điều chỉnh hợp lý về những vấn đề này.

Việc xử lý tài sản là động sản không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu được dùng để bảo đảm trong các khoản vay tại các ngân hàng thương mại gặp nhiều vướng mắc. Theo quy định tại Điều 295 Bộ luật Dân sự năm 2015, điều kiện để tài sản (trong đó có động sản) được sử dụng để bảo đảm các khoản vay là tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật hiện nay thì không bắt buộc tất cả các loại động sản đều phải đăng ký quyền sở hữu, điều này dẫn đến tình trạng các chủ thể khi đi vay sẽ sử dụng cả những động sản không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu để bảo đảm cho các khoản vay. Vì không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu nên việc xác định quyền sở hữu của những loại động sản này gặp nhiều khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro, bởi đối với nhiều loại động sản, có thể người chiếm hữu và chủ sở hữu là hai chủ thể khác nhau. Trên thực tế, để xác định được chủ sở hữu thực sự đối với tài sản là động sản không thuộc diện bắt buộc phải đăng ký quyền sở hữu, đòi hỏi ngân hàng phải thực hiện nhiều thủ tục để xác minh yếu tố pháp lý trong một chuỗi các giao dịch trước đó của động sản (giao dịch mua bán, tặng cho...), điều này gây tốn kém về thời gian, công sức, chi phí. Còn nếu bỏ qua, không thực hiện thì có thể dẫn đến tiềm ẩn nhiều vấn đề rủi ro cho chính bản thân của các ngân hàng khi xử lý các loại tài sản này để thu hồi vốn với tư cách là bên nhận tài sản bảo đảm các khoản vay.

Tài sản thế chấp là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh

Đây là là một loại tài sản thế chấp chiếm vị trí quan tâm hàng đầu của các doanh nghiệp và cũng là loại tài sản mà ngân hàng rất khó để quản lý. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật Việt Nam về loại tài sản này trong BLDS 2015 mới chỉ dừng lại ở các quy định mang tính chất định nghĩa chung chung không rõ ràng. Chưa làm rõ được sự khác biệt giữa hàng hoá trong kho hoặc là hàng hóa đang tham gia quá trình sản xuất, kinh doanh. Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định, trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hoá trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận. Trên thực tế, các bên nhận thế chấp hàng hóa luân chuyển, không kể hàng hoá có ở trong kho hay không, thường yêu cầu bên thế chấp mua bán, thay thế hàng hóa thì phải bảo đảm số lượng, giá trị hàng hóa đúng như thỏa thuận và chỉ được bán, thay đổi khi có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Tuy nhiên trên thực tế, bên thế chấp có thể bán, thay đổi bất kỳ lúc nào mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của ngân hàng.

2.5.2. Bất cập trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng

Trong hoạt động giải quyết tại cơ quan tố tụng

Hiện nay việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ qua việc tố tụng, thi hành án dân sự đang tồn tại rất nhiều vấn đề. Khi phải dùng đến việc khởi kiện để giải quyết tranh chấp giữa bên thế chấp và ngân hàng đồng nghĩa với việc mâu thuẫn đã trở nên hết sức gay gắt, không thể giải quyết ổn thỏa giữa hai bên với nhau. Ngân hàng muốn xử lý TSBD nhanh chóng để thu nợ trong khi đó bên thế chấp không còn khả năng tài chính hoặc có khả năng trả nợ nhưng không trả nợ, tìm cách kéo dài thời gian xử lý nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ. Chính vì thế mặc dù kết luận của tòa án đã có hiệu lực pháp luật, việc thi hành án vẫn rất khó khăn và hầu như ngân hàng rất ít khi nhận được đủ số tiền nợ trong thời gian ngắn.

Trong hoạt động thu giữ tài sản thế chấp

Trên thực tế trong số các TSBD mà ngân hàng nhận để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thì BĐS nói chung và quyền sở hữu đất nói riêng chiếm một tỷ trọng rất lớn. Trong đó chủ yếu là đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bởi đây là loại tài sản được đánh giá là có giá trị ít suy giảm, dễ quản lý. Tuy nhiên việc thu giữ những tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất rất khó khăn phức tạp, tốn công sức, thời gian, chi phí thậm chí nhiều trường hợp còn bế tắc không có hướng xử lý do những tài sản này thường là nơi ở, nơi sinh sống, nhà xưởng sản xuất,... của bên thế chấp.

Trong hoạt động định giá tài sản thế chấp

Xử lý tài sản thế chấp thông qua việc bán đấu giá sẽ đảm bảo tốt nhất quyền lợi của các bên, đảm bảo cho giá trị của tài sản thế chấp là giá thị trường. Tuy nhiên trong thực tế khi xử lý tài sản thế chấp nhiều trường hợp ngân hàng tìm được đối tác hợp lý và tự bán tài sản thế chấp trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng nhằm đảm bảo thu hồi khoản nợ. Trong những trường hợp này việc xác định giá tài sản khi xử lý là rất quan trọng để đảm bảo giá xử lý tài sản là giá thị trường. Nếu giá trị tài sản khi xử lý không được xác định dựa trên những căn cứ pháp lý xác đáng thì sẽ dẫn đến tranh chấp kéo dài và việc bán, chuyển nhượng tài sản không thể thực hiện được dẫn đến việc ngân hàng không thể thu hồi được vốn. Nhiều trường hợp đối với tài sản là BĐS bên thế chấp khi

bị xử lý tài sản thường lấy lý do BĐS bị bán thấp hơn giá thị trường để khiếu kiện nhằm mục đích tạo ra tranh chấp để không cho ngân hàng thực hiện thực hiện thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận cho bên mua tài sản.

Trong hoạt động bán tài sản thế chấp

Thực tiễn hoạt động cho vay tại ngân hàng cho thấy rằng đa phần các khoản nợ còn tồn đọng đều có TSBĐ và các tài sản này phần lớn là quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng trên đất. Vì vậy việc nhận các tài sản này để khấu trừ nợ vay dường như đã trở nên khó thực hiện. Bởi lẽ nhận để sử dụng thì không có nhu cầu hoặc đã quá tỷ lệ tài sản cố định so với vốn chủ sở hữu, nhận và sau đó để bán lại hoặc cho thuê thì không được phép vì Luật các TCTD không cho phép ngân hàng kinh doanh BĐS. Nếu ngân hàng tự bán tài sản sẽ gặp nhiều khó khăn vì trình tự thủ tục bán tài sản phải phụ thuộc vào cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện thủ tục sang tên, đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản. Nhìn chung trong khuôn khổ pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp dù đã có thỏa thuận nhưng ngân hàng vẫn chưa được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp khi khách hàng vay thế chấp không trả nợ.

Thuế và các chi phí phát sinh khi xử lý tài sản thế chấp

Theo điểm a Khoản 8 Điều 4 Thông tư 219/2013/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 3 Điều 1 Thông tư 26/2015/TT-BTC quy định đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng (GTGT) trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm như sau:

- Bán tài sản bảo đảm tiền vay do tổ chức tín dụng hoặc do cơ quan thi hành án hoặc bên đi vay vốn tự bán tài sản bảo đảm theo ủy quyền của bên cho vay để trả nợ khoản vay có bảo đảm, cụ thể:

- + Tài sản bảo đảm tiền vay được bán là tài sản thuộc giao dịch bảo đảm đã được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

- + Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

- Trường hợp hết thời gian trả nợ, người có tài sản bảo đảm không có khả năng trả nợ và phải bàn giao tài sản cho tổ chức tín dụng để tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật, các bên thực hiện thủ tục bàn giao tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật thì không phải xuất hóa đơn GTGT.

- Trường hợp tổ chức tín dụng nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tổ chức tín dụng thực hiện hạch toán tăng giá trị tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh theo quy định. Khi tổ chức tín dụng bán tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh nếu tài sản thuộc đối tượng chịu thuế GTGT thì tổ chức tín dụng phải kê khai, nộp thuế GTGT theo quy định.

Như vậy, xử lý tài sản bảo đảm không phải đóng thuế GTGT khi:

- Tài sản bảo đảm tiền vay được bán là tài sản thuộc giao dịch bảo đảm đã được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

- Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

- Ngân hàng, cơ quan thi hành án hoặc bên đi vay bán tài sản bảo đảm theo ủy quyền của bên cho vay để trả nợ khoản vay có bảo đảm.

Tuy nhiên, khi ngân hàng nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ, sau đó bán tài sản đó nếu thuộc đối tượng chịu thuế GTGT thì phải kê khai, nộp thuế GTGT theo quy định của pháp luật.

2.5.3. Thực trạng thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng ngân hàng tại Ngân hàng Agribank qua một số vụ việc cụ thể

Dẫn chứng 1 :

Ngày 11/11/2020, Agribank chi nhánh huyện Vĩnh Bảo Đông Hải Phòng và ông Bùi Quốc D (người đại diện cho gia đình ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M) giao kết Hợp đồng tín dụng số 2107-LAV-202002558. Tổng hạn mức cấp tín dụng là 500.000.000 đồng; số tiền vay: 500.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn vay là để bổ sung nguồn vốn buôn bán cấp pha các loại; thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 11/11/2020 đến ngày 11/11/2021; lãi suất vay trong hạn tại thời điểm ký kết hợp đồng là 10%/năm; lãi suất vay sẽ được thay đổi phù hợp theo quy định về lãi suất cho vay của ngân hàng Agribank theo từng thời kỳ; lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2107-LAV-202002558 ngày 11/11/2020, ngân hàng Agribank và ông Bùi Quốc D cùng vợ là bà Nguyễn Thị M đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LH231019/HĐTC ngày 24/10/2019. Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng 242m² đất cùng toàn bộ các công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 571(1), tờ bản đồ số 06 tại Thôn 8, xã L, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng được UBND huyện Vĩnh Bảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 363890 cấp ngày 04/11/2016 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M; giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm cấp tín dụng được xác định là 716.306.000 đồng. Tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tạm tính đến ngày 25/3/2024, tổng nghĩa vụ trả nợ mà ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M phải thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 2107-LAV-202002558 ngày 11/11/2020 là 725.267.123 đồng, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 48.369.863 đồng, nợ lãi quá hạn là $\times 97.260$ đồng. Ngân hàng Agribank đã nhiều lần làm việc trực tiếp cũng như có văn bản yêu cầu ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết nhưng đến nay ông Bùi Quốc D và vợ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng, cố tình không hợp tác, không phối hợp để xử lý tài sản bảo đảm, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp

pháp của Agribank, gây khó khăn cho quá trình thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng Agribank và bị đơn ông Bùi Quốc D, bà Nguyễn Thị M, mục đích sử dụng vốn vay của bị đơn là để bổ sung nguồn vốn kinh doanh cấp pha các loại. Nguyên đơn và bị đơn đều có mục đích lợi nhuận nên thuộc tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo Công văn số 21482/QLXNC-P5 ngày 18/8/2023 của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh - Bộ Công an thể hiện bị đơn là ông Bùi Quốc D, sinh ngày 25/12/1977 xuất cảnh gần nhất ngày 25/02/2023, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tổng đạt cho bị đơn ông Bùi Quốc D: Quá trình giải quyết vụ án, do không có căn cứ xác định ông D xuất cảnh sang nước nào và địa chỉ cụ thể của ông D ở nước ngoài nên Tòa án đã ra Quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú số 856/2023/QĐ-TA ngày 11/12/2023 để tìm kiếm ông Bùi Quốc D, đăng thông tin tìm kiếm trên cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Thông báo trên đài phát thanh VOV AMS, Báo Công lý; tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ cư trú cuối cùng của ông Bùi Quốc D, phù hợp với quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Quốc D và bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này theo Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[4] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng: Ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M có vay vốn tại ngân hàng Agribank – Chi nhánh huyện Vĩnh Bảo Đông Hải Phòng theo Hợp đồng tín dụng số 2107-LAV-202002558 ngày 11/11/2020. Tổng hạn mức cấp tín dụng là 500.000.000 đồng; số tiền vay: 500.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn vay

là để bổ sung nguồn vốn kinh doanh cấp pha các loại; thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 11/11/2020 đến ngày 11/11/2021; lãi suất vay trong hạn tại thời điểm ký kết hợp đồng là 10%/năm; lãi suất vay sẽ được thay đổi phù hợp theo quy định về lãi suất cho vay của ngân hàng Agribank theo từng thời kỳ; lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Việc giao kết Hợp đồng tín dụng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng có nội dung, hình thức và mục đích phù hợp quy định tại các điều 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[5] Về việc thực hiện Hợp đồng tín dụng: Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng Agribank đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân cho vợ chồng ông Bùi Quốc D, bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng tín dụng đã giao kết số tiền 500.000.000 đồng (Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 11/11/2020). Tuy nhiên, từ thời điểm giải ngân, ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng Agribank đã nhiều lần gặp trực tiếp và gửi văn bản yêu cầu ông D và vợ là bà M thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng nhưng ông D, bà M không thực hiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận về quan hệ tín dụng, về tài sản thế chấp và về số dư nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn; nguyên đơn đã cung cấp toàn bộ tài liệu chứng cứ về số dư nợ gốc, lãi. Tạm tính đến ngày 25/3/2024, số tiền ông D, bà M còn nợ Ngân hàng Agribank là 725.267.123 đồng, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 48.369.863 đồng nợ lãi quá hạn là 176.897.260 đồng. Do đó, việc Ngân hàng Agribank yêu cầu bên vay là ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M phải thanh toán tổng số tiền còn nợ đến tạm tính đến ngày 25/3/2024 như trình bày ở trên là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại các điều 117, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự.

Tại bản án sơ thẩm số 0/4/KDMT-ST vào ngày 25 tháng 3 năm 2024 Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã đưa ra quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 464 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ các Điều 117, 275, 280, 323, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 90, Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, cụ thể:

1. Về số tiền nợ: Buộc bị đơn ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 2107-LAV-202002558 ngày 11/11/2020 tạm tính đến ngày 25/3/2024 là: 725.267.123 (Bảy trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi ba) đồng, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 48.369.863 đồng, nợ lãi quá hạn là 176.897.260 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 2107-LAV-202002558 ngày 11/11/2020 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về phát mại tài sản thế chấp: Trường hợp ông Bùi Quốc D và bà Nguyễn Thị M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng 242m² đất cùng toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 571(1), tờ bản đồ số 06 tại Thôn 8, xã L, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 363890 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 04/11/2016 cho ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LH231019/HĐTC ngày 24/10/2019.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ của ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng tín dụng số 2107-LAV-202002558 ngày 11/11/2020 thì ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Bùi Quốc D và vợ là bà Nguyễn Thị M phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 33.010.685 (Ba mươi ba triệu, không trăm mười nghìn, sáu trăm tám mươi lăm) đồng. Trả lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.500.000 (Mười lăm triệu, năm trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006639 ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị M được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Ông Bùi Quốc D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Dẫn chứng 2:

Ngày 28/6/2016 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V – Chi nhánh N có ký hợp đồng tín dụng số 2115LAV201600310 với ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Sinh D tổng số tiền vay là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng), lãi suất là 7%/năm, bằng 04 lần nhận nợ cụ thể là: Giải ngân lần 1 số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, ngày giải ngân 30/6/2016 (đã tắt toán khoản vay ngày 28/3/2019); lần 2 số tiền là 3.500.000.000đ, ngày giải ngân 03/8/2016, dư nợ hiện tại là 2.500.000.000 đồng; lần 3 số tiền là 2.000.000.000đ, ngày giải ngân 01/9/2016; lần 4 là 3.000.000.000đ; thời hạn vay là 132 tháng (11 năm), ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 28/6/2027. Mục đích vay vốn là thanh toán một phần kinh phí đóng mới tàu đánh cá nghề lưới chum, vỏ gỗ theo hợp đồng kinh tế số 26/HDDT-2016, ngày 14/5/2016 và phụ lục hợp đồng tàu ngày 11/10/2016 đã ký giữa ông Nguyễn Đức L với cơ sở đóng tàu của ông Đinh Khắc Nhân.

Tổng dư nợ tính đến thời điểm hiện tại là: 7.465.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh chưa trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên ông L, bà D đã thế chấp bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đã được Văn phòng công chứng Đất Cảng chứng thực số công chứng 3696/HĐTC/2016 ngày 28/6/2016 và các Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 7118/SĐTC/2016, ngày 21/10/2016, số công chứng 4058/SĐTC/2019, ngày 20/4/2019. Tài sản là:

- 01 Tàu cá vỏ gỗ công suất 829CV, số đăng ký HP – 90746-TS đóng năm 2016 tại Hải Phòng và toàn bộ ngư lưới cụ, thiết bị khác phục vụ khai thác đánh bắt thủy sản. Giấy tờ bảo đảm Giấy chứng nhận đăng ký tàu cá số 28-385 Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn Hải Phòng – Chi cục khai thác và bảo vệ nguồn lợi thủy sản cấp ngày 14/10/2016 cho chủ tàu là ông Nguyễn Đức L. Giá trị tài sản tại thời điểm vay vốn là 15.127.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng diện tích đất 403m² đất ở cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với thửa đất gồm 01 nhà xây 02 tầng kiểu biệt thự toàn bộ nằm trên thửa đất số 825 + 827B, tờ bản đồ số 02 địa chỉ thửa đất tại thôn Bảo Kiếm, xã Lập Lễ, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện Thủy Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức L và vợ bà Nguyễn Thị Sinh D ngày 22/6/2019. Giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm thế chấp là: 2.570.000.000 đồng. Toàn bộ các tài sản trên do ông L, bà D đang trực tiếp quản lý, sử dụng khai thác.

Tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm ông L, bà D còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc là: 7.465.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.001.746.667 đồng; lãi quá hạn là 46.423.611 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và đôn đốc ông L, bà D thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng không có kết quả nay cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nếu cố tình không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ đề nghị Tòa án tuyên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo nội dung hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

- Về tố tụng Bị đơn ông L, bà D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ song vắng mặt không có lý do, căn cứ Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông L.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp Đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về hợp đồng tín dụng đã ký giữa các đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu thanh toán trả khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng Ngân hàng Agribank yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Sinh D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: tổng số tiền gốc là: 7.465.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.001.746.667 đồng; lãi quá hạn là 46.423.611 đồng.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp -Xét, hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai và đã ký giữa Ngân hàng với ông L, bà D đã được Văn phòng công chứng Đất Cảng chứng thực số công chứng 3696/HĐTC/2016 ngày 28/6/2016 và các Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng 7118/SĐTC/2016, ngày 21/10/2016, số công chứng 4058/SĐTC/2019, ngày 20/4/2019. Tài sản là: 01 Tàu cá vỏ gỗ công suất 829CV, số đăng ký HP – 90746-TS đóng năm 2016 tại Hải Phòng và Hợp đồng thế chấp số công chứng 9193/HĐTC/2019, ngày 13/8/2019 tài sản thế chấp là Quyền sử dụng diện tích đất 403m² đất ở cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 825 + 827B, tờ bản đồ số 02 địa chỉ thửa đất tại thôn Bảo Kiềm, xã Lập Lễ, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện Thủy Nguyên.

Căn cứ Điều 30, 35, 39, 91, 92, 97, 147, Điều 227, 228 Bộ Luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 295, 298, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 327, 463, 466, 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Sinh D phải trả toàn bộ số tiền gốc và lãi còn nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V (tên viết tắt Ngân hàng Agribank) tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: tổng số tiền gốc là: 7.465.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.001.746.667 đồng; lãi quá hạn là 46.423.611 đồng. Tổng bằng 8.513.170.278 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Sinh D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Sinh D không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng Agribank có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

01 Tàu cá vỏ gỗ công suất 829CV, số đăng ký HP – 90746-TS đóng năm 2016 tại Hải Phòng và toàn bộ ngư lưới cụ, thiết bị khác phục vụ khai thác đánh bắt thủy sản. Giấy tờ bảo đảm Giấy chứng nhận đăng ký tàu cá số 28-385 Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn Hải Phòng – Chi cục khai thác và bảo vệ nguồn lợi thủy sản cấp ngày 14/10/2016 cho chủ tàu là ông Nguyễn Đức L.

Quyền sử dụng diện tích đất 403m² đất ở cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 825 + 827B, tờ bản đồ số 02 địa chỉ thửa đất tại thôn Bảo Kiềm, xã Lập Lễ, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện Thủy Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 132380, số vào sổ cấp GCN: CH 02762A, cấp ngày 22/6/2019 đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Đức L và vợ bà Nguyễn Thị Sinh D.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ để trả khoản nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh thì ông L, bà D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Agribank. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà thừa thì Ngân hàng Agribank phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L, bà D.

Về án phí Ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Sinh D phải nộp 116.513.170 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn Agribank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu) đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007580, ngày 22 tháng 10 năm 2021 theo quy định của pháp luật. giải quyết về án phí theo quy định của pháp luật.ⁱⁱⁱ

Về quyền kháng cáo bản án: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Qua hai bản án trên ta có thể thấy khi mà bên thế chấp tài sản không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng cũng như cố tình không hợp tác, không phối hợp xử lý tài sản thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Dẫn đến ngân hàng đã phải khởi kiện khách hàng của mình. Tuy vậy ngay trong quá trình giải quyết vụ án và trong phiên tòa xét xử bên thế chấp tài sản vẫn không có mặt. Từ đó ta có thể thấy được sự khó khăn của ngân hàng khi thu hồi nợ, lãi trong việc cho vay thế chấp tài sản hiện nay.

CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ VỀ THẺ CHẤP TÀI SẢN TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG TẠI AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

3.1. Những định hướng và yêu cầu hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thẻ chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

3.1.1. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thẻ chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

Thứ nhất hoàn thiện pháp luật về thẻ chấp và xử lý tài sản thẻ chấp nhằm khắc phục những bất cập, kẽ hở của pháp luật khi vận dụng trong thực tế.

Trên thực tế pháp luật về thẻ chấp và xử lý tài sản thẻ chấp chưa phải là công cụ hữu hiệu để bảo vệ quyền lợi của các chủ thẻ tham gia quan hệ thẻ chấp. Trong những năm gần đây, tỷ lệ nợ xấu trong hệ thống ngân hàng đã vượt quá ngưỡng an toàn cho phép và là hiện tượng rất đáng lo ngại trong nền kinh tế. Một trong những nguyên nhân của tình trạng trên là do có một bộ phận chủ thẻ trung gian đã lợi dụng kẽ hở của pháp luật, kết hợp với sự thiếu hiểu biết của người dân, sự non yếu trong nghiệp vụ và sự tha hóa về đạo đức của một bộ phận cán bộ tín dụng để tiến hành kí kết thực hiện các hợp đồng thẻ chấp có tính chất lừa đảo, gây thất thoát hàng nghìn tỉ đồng của các ngân hàng. Như vậy, việc hoàn thiện pháp luật về thẻ chấp và xử lý tài sản thẻ chấp để khắc phục những nhược điểm, yếu kém của pháp luật so với yêu cầu thực tiễn là một nhiệm vụ rất quan trọng.

Thứ hai hoàn thiện pháp luật về thẻ chấp và xử lý tài sản thẻ chấp phải gắn với hoàn thiện cơ chế đảm bảo thực hiện pháp luật.

Mục đích cuối cùng của quá trình hoàn thiện pháp luật là để đưa pháp luật vào cuộc sống, phát huy vai trò điều chỉnh các quan hệ xã hội. Pháp luật không thể tự thân nó tác động vào các quan hệ xã hội, tạo ra trật tự xã hội theo ý chí của nhà nước mà phải có một cơ chế áp dụng phù hợp. Từ việc phân tích thực trạng pháp luật ở chương 2 cho thấy một nguyên nhân làm các quy định của pháp luật chưa phát huy được hiệu quả là do chưa thiết lập được một cơ chế tốt để thực hiện pháp luật. Các cơ chế về công chứng, đăng ký thẻ chấp, bán đấu giá quyền sử dụng đất hay những quy định về thủ tục tố tụng dân sự và thi hành án...là những yếu tố cơ bản góp phần thực hiện các quy định về thẻ chấp và xử lý tài sản thẻ chấp một cách hiệu quả. Những quy định phức tạp về thủ tục

bán đấu giá tài sản hay những thủ tục tố tụng dân sự trong việc giải quyết tranh chấp đòi nợ có tài sản thế chấp trở nên kéo dài cũng như việc thi hành các bản án này rất phức tạp, đặc biệt đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã làm suy giảm lòng tin của mọi người vào một hệ thống giao dịch đảm bảo hiệu quả. Như vậy, hoàn thiện cơ chế áp dụng pháp luật và đảm bảo thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp.

Thứ ba hoàn thiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp nhằm đảm bảo nhu cầu phát triển của nền kinh tế và lợi ích chung xã hội.

Chức năng của pháp luật chỉ có thể được thực hiện khi nó được xây dựng phù hợp với những điều kiện cụ thể của xã hội trong mỗi giai đoạn lịch sử nhất định. Các quy định của pháp luật phải đáp ứng được nhu cầu thực tại và phát triển của nền kinh tế thị trường. Sự thay đổi liên tục của nền kinh tế thị trường đặt ra yêu cầu pháp luật về giao dịch bảo đảm phải đưa ra những sản phẩm mới phù hợp với những thay đổi đó. Tính minh bạch trong các thông tin liên quan đến tài sản thế chấp là một yêu cầu bức thiết của thị trường khi mà các giao dịch tín dụng được phát triển với số lượng lớn và trải qua thời kỳ suy thoái của nền kinh tế, hệ thống ngân hàng lao đao vì nợ xấu. Đặc biệt, ở Việt Nam, tình hình chiếm giữ đất đai rất phức tạp và khó giải quyết dứt khoát mọi trường hợp kiện cáo. Giải pháp đúng đắn nhất trong bối cảnh này là phải có một cơ chế đăng ký công khai để xác lập quyền đối với bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng. Chúng ta đều biết đây là công việc không đơn giản nhưng không thể không làm.

Những quy định của pháp luật cần bảo đảm sự cân bằng giữa phát triển kinh tế với việc bảo đảm các lợi ích xã hội. Mục tiêu quan trọng của pháp luật thế chấp là bảo đảm quyền của bên nhận thế chấp (bên cho vay) trước những rủi ro có thể xảy ra đối với bên vay. Tuy nhiên pháp luật cần có những quy định nhằm cân bằng lợi ích của bên nhận thế chấp với các chủ thể khác dễ bị thiệt thòi, tổn thương như: bên thế chấp, người đang chiếm giữ tài sản thế chấp (bên thuê), những đối tượng trẻ em, người già chỉ còn nơi ở duy nhất là tài sản thế chấp... Tóm lại, pháp luật được hình thành do nhu cầu điều chỉnh các quan hệ xã hội. Việc hoàn thiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp phải bảo đảm tính thích ứng với điều kiện kinh tế, xã hội của Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Thứ tư hoàn thiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp phải được đặt trong một giải pháp tổng thể để hoàn thiện chế định về giao dịch đảm bảo trong BLDS và các văn bản pháp luật có liên quan

Tính thống nhất của hệ thống pháp luật được xem là tiêu chí cơ bản và quan trọng để tạo nên hiệu quả trong quá trình vận dụng và áp dụng chúng. Trong hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành, quan hệ thế chấp được điều chỉnh đồng thời bởi nhiều loại văn bản pháp luật khác nhau như: BLDS, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Công chứng, Luật Hôn nhân gia đình, Luật Doanh nghiệp, Luật Tổ tụng dân sự, Luật Thi hành án dân sự...được hướng dẫn bởi nhiều Nghị định, Thông tư, Thông tư liên tịch của Chính phủ, các Bộ ngành. Điều này dẫn đến một thực trạng là: Có quá nhiều các văn bản pháp luật khác nhau cùng điều chỉnh quan hệ thế chấp nhưng thiếu thống nhất nên đã khiến cho các chủ thể áp dụng pháp luật rất lúng túng và mất thời gian để nghiên cứu, vận dụng cho đúng. Để khắc phục những điểm mâu thuẫn, chồng chéo của hệ thống pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì công việc thiết yếu là phải rà soát lại tất cả các văn bản pháp luật có liên quan để tiến hành loại bỏ, sửa đổi những quy định không còn phù hợp. Khi xây dựng pháp luật thuộc thẩm quyền, chức năng của nhiều cơ quan khác nhau thì cần phải có sự phối hợp và cùng chịu trách nhiệm của các cơ quan này. Phải có sự thống nhất giữa luật chung và luật chuyên ngành. BLDS phải là văn bản gốc cho các quy định về giao dịch bảo đảm. Các quy định của luật chuyên ngành về đất đai, nhà ở, công chứng, thi hành án phải xuất phát từ các quy định của BLDS về vật quyền, trái quyền, nguyên tắc bình đẳng thỏa thuận trong quan hệ dân sự....

Thứ năm hoàn thiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp cần tạo ra sự tương thích với pháp luật các nước trong điều kiện hội nhập

Để đáp ứng yêu cầu về hội nhập kinh tế quốc tế, tạo sự hấp dẫn về đầu tư nước ngoài, Việt Nam cần tiệm cận với pháp luật quốc tế trong đó có pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp. Việc hoàn thiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cần tham khảo pháp luật về giao dịch bảo đảm của các nước, tạo nên sự tương thích giữa pháp luật Việt Nam với pháp luật các nước. Mặt khác, cần phải nghiên cứu tình hình thực tiễn của Việt Nam để vận dụng cho phù hợp. Đặc biệt, các học thuyết đã hình thành và phát triển tương đối phổ biến ở các nước nhưng lại chưa được ghi nhận trong các quy định của pháp luật Việt Nam như học

thuyết về vật quyền, trái quyền cần được quan tâm nghiên cứu và áp dụng. Yêu cầu này đòi hỏi chúng ta phải nghiên cứu một cách căn bản, có hệ thống kinh nghiệm lập pháp của các nước tiêu biểu trên thế giới và khu vực để vận dụng có chọn lọc phù hợp với điều kiện thực tiễn của Việt Nam.

3.1.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản

Yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế là vấn đề đang đặt ra trước mắt đối với hoạt động của các tổ chức tín dụng và tính hoàn chỉnh của hệ thống pháp luật. Chủ trương chính sách của Đảng ta trong những năm đổi mới là phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã ảnh hưởng sâu sắc tới toàn bộ hệ thống pháp luật, trong đó có pháp luật về giao dịch bảo đảm nói chung và thế chấp, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nói riêng.

Hệ thống pháp luật của nước ta không tạo ra một chỉnh thể thống nhất, còn nhiều chồng chéo và mâu thuẫn, các văn bản về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mới chỉ mang tính chất tình thế, tạm thời, chưa thực sự đảm bảo được các nguyên tắc chung của việc điều chỉnh các quan hệ pháp luật từ trong xã hội. Thực trạng pháp luật và những vấn đề đặt ra như đã phân tích cho thấy còn nhiều nội dung cần được hoàn thiện trong các quy định của pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như các vấn đề về thế chấp tài sản, về nguyên tắc xử lý, thủ tục và phương thức xử lý tài sản. Vấn đề này đặt ra nhu cầu phải hoàn thiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các quy định pháp luật khác có liên quan. Hệ thống pháp luật cần có sự đổi mới căn bản về cơ chế điều chỉnh, nguyên tắc điều chỉnh, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức xử lý nhanh tài sản của các khoản nợ vay.

Khi hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản cần quán triệt những quan điểm có tính nguyên tắc sau:

- Nhận thức đầy đủ, tôn trọng và vận dụng đúng đắn các quy luật khách quan của kinh tế thị trường, thông lệ quốc tế, phù hợp với điều kiện phát triển của Việt Nam, bảo đảm định hướng xã hội chủ nghĩa của nền kinh tế

- Tiếp tục hoàn thiện thể chế về sở hữu trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng khẳng định sự tồn tại khách quan, lâu dài.

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách để các quyền về đất đai và bất động sản được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh. Xác định rõ quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt, được định giá theo cơ chế thị trường có sự quản lý và điều tiết của Nhà nước. Ban hành chính sách định giá bảo đảm hài hòa quyền lợi của người sử dụng đất, của nhà đầu tư và của Nhà nước trong quá trình giải tỏa, thu hồi đất. Nhà nước chủ động tham gia thị trường bất động sản với tư cách là chủ sở hữu đất đai và nhiều bất động sản trên đất.

- Hiện đại hóa hệ thống quản lý hồ sơ địa chính, bất động sản. Phát triển đồng bộ các dịch vụ tư vấn pháp luật, công chứng, thẩm định, đấu giá, đăng ký giao dịch... tạo môi trường thuận lợi, an toàn cho các giao dịch trên thị trường đất đai, bất động sản. Xây dựng cơ chế tài phán để giải quyết những khiếu nại liên quan đến đất đai.

- Xuất phát từ thực tiễn Việt Nam, đồng thời tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế về xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật; kết hợp hài hòa bản sắc văn hoá, truyền thống tốt đẹp của dân tộc và tính hiện đại của hệ thống pháp luật.

- Đảm bảo nguyên tắc vật quyền ở biện pháp thế chấp, bảo vệ triệt để quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm là các tổ chức tín dụng trên cơ sở công nhận giá trị pháp lý của các thỏa thuận trong giao dịch bảo đảm tiền vay để tạo thuận lợi cho quá trình xử lý tài sản.

3.2. Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm hợp đồng tín dụng

3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về phương thức xử lý tài sản thế chấp

- Đối với TSBĐ:

Để tránh có nhiều cách hiểu khác nhau về thời điểm của sự thỏa thuận xử lý TSBĐ, pháp luật về giao dịch bảo đảm cần quy định cụ thể sự thỏa thuận giữa các bên về phương thức xử lý TSBĐ theo hướng sau:

Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm đã được các bên ghi nhận trong hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng vay tài sản/hợp đồng tín dụng. Theo đó, bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản theo đúng phương thức thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng; bên bảo đảm không được gây trở ngại, ngăn cản việc xử lý tài sản của bên nhận bảo đảm nếu không có lý do chính đáng. Trong

trường hợp các bên chưa có thỏa thuận trong hợp đồng về phương thức xử lý TSBĐ thì TSBĐ được xử lý theo thỏa thuận của các bên vào thời điểm xử lý TSBĐ.

Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa thì vụ việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm đã được ghi nhận trong hợp đồng; nếu trong hợp đồng chưa có thỏa thuận về việc xử lý TSBĐ thì TSBĐ đó được xử lý theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm vào thời điểm xử lý tài sản. Đồng thời cũng cần có quy định hướng dẫn cụ thể trong trường hợp TCTD trực tiếp đứng ra bán TSBĐ.

Chính vì thế pháp luật về giao dịch bảo đảm cần quy định cụ thể hơn về cách thức thực hiện của một số phương thức xử lý TSBĐ điển hình để TCTD nói riêng và bên bảo đảm nói chung có cơ sở pháp lý để thực hiện.

- Đối với tài sản là động sản

Cần tiếp tục quy định cụ thể hơn về khái niệm động sản và đưa ra các tiêu chí cụ thể để xác định những loại tài sản là động sản được sử dụng trong hoạt động bảo đảm các khoản vay tại ngân hàng thương mại. Điều này là rất quan trọng và cần thiết để xác định được tính chính danh của các loại động sản này khi dùng để bảo đảm cho các khoản vay. Vấn đề này không chỉ tạo được hành lang cơ sở pháp lý vững chắc giúp các chủ thể có thể dễ dàng, thuận lợi hơn trong việc áp dụng và thực thi pháp luật mà còn giúp hạn chế những rủi ro có thể phát sinh cho ngân hàng và các chủ thể có liên quan khi tiến hành xử lý tài sản là động sản được dùng để bảo đảm các khoản vay, bởi lúc này, tính chính danh của động sản được phép sử dụng để bảo đảm các khoản vay đã được xác định.

Cần quy định rõ quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm trong trường hợp tài sản đã được chuyển giao và thay đổi hoàn toàn định dạng ban đầu. Quyền truy đòi đóng vai trò rất quan trọng đối với bên nhận bảo đảm bởi thông qua quyền này sẽ giúp cho bên nhận bảo đảm có thể đòi lại được các quyền lợi chính đáng của mình trong trường hợp tài sản bảo đảm có sự thay đổi dịch chuyển về hình thái ban đầu. Vì vậy, việc quy định rõ ràng, cụ thể về quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm trong trường hợp tài sản đã được chuyển giao và thay đổi hoàn toàn định dạng ban đầu vào trong hệ thống các văn bản pháp luật là điều cần thiết để tạo khung pháp lý giúp các ngân hàng thương mại có thể dễ dàng, thống nhất trong việc thực hiện quyền truy đòi, đồng thời, cũng giúp ngân hàng hạn chế được rủi ro có thể phát sinh trong trường hợp này trên thực tế.

Cần xây dựng hệ thống các quy tắc ưu tiên một cách rõ ràng trong việc bảo vệ quyền lợi bên nhận bảo đảm khi tài sản bảo đảm khoản vay bị chuyển giao, cũng như cần phải xác định một số loại động sản được áp dụng theo phương thức bảo đảm đặc biệt. Theo đó, việc quy định rõ hệ thống các quy tắc ưu tiên bảo vệ quyền lợi một cách rõ ràng trong trường hợp tài sản là động sản được dùng để bảo đảm các khoản vay tại ngân hàng nhưng lại bị chuyển giao cho các chủ thể khác sẽ giúp ngân hàng có thể định vị mức độ được bảo vệ, từ đó có thể bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình. Bên cạnh đó, việc quy định rõ loại động sản được áp dụng phương thức bảo đảm đặc biệt sẽ tạo ra cơ chế pháp lý ràng buộc cần thiết nhằm bảo đảm rằng những loại động sản này khi được dùng để bảo đảm các khoản vay sẽ không bị dịch chuyển, thất thoát, từ đó, giúp cho việc xử lý được thuận tiện, dễ dàng và nhanh chóng hơn. Ngoài ra, để bảo đảm quyền lợi cho ngân hàng trong trường hợp bên vay cố tình chuyển dịch tài sản là động sản dùng để bảo đảm cho các khoản vay thì đòi hỏi cần phải tăng tính thực thi của quyền truy đòi. Theo đó, việc tiếp cận quyền truy đòi cần được xác định dưới định dạng “quyền” của bên nhận bảo đảm và phải xem đây là cơ chế để bảo vệ quyền của ngân hàng thương mại với tư cách là chủ nợ. Khi điều này được bảo đảm thì cơ chế bảo vệ quyền lợi của ngân hàng sẽ trở nên mạnh mẽ hơn, từ đó, giúp các ngân hàng có thể bảo toàn lợi ích của mình khi tiến hành tiếp cận và xử lý các tài sản là động sản được sử dụng để bảo đảm các khoản vay nhưng lại bị bên vay chuyển dịch cho chủ thể khác.

Cần quy định nguyên tắc tối thiểu trong việc xác định điều kiện pháp lý đối với động sản nói riêng và điều kiện hiệu lực của giao dịch bảo đảm nói chung. Điều này sẽ giúp ngân hàng có thể dễ dàng hơn trong việc xử lý tài sản là động sản không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu được dùng để bảo đảm trong các khoản vay. Quy định tối thiểu ở đây được hiểu là điều kiện của động sản bảo đảm không nhất thiết phải “hội tụ” đủ ba nhóm quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt của bên bảo đảm, mà chỉ cần có một phần trong các quyền trên thì được xác định là đủ điều kiện pháp lý của động sản bảo đảm. Khi quy định trên được xác lập rõ ràng sẽ giúp ngân hàng dễ dàng hơn trong việc xử lý tài sản là động sản không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu, cũng như hạn chế được các vấn đề rủi ro có thể phát sinh trên thực tế.

3.2.2. Giảm rủi ro khi nhận tài sản đảm bảo của khách hàng

Thời gian tới, để hạn chế rủi ro trong nhận tài sản bảo đảm của khách hàng tại các ngân hàng thương mại Việt Nam, cần chú trọng một số giải pháp sau:

Thứ nhất, đảm bảo tuân thủ tuyệt đối các tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của Thông tư số 41/2016/TT-NHNN; Kiểm soát dòng tiền của doanh nghiệp, phát vay kèm các điều kiện tín dụng để đảm bảo dòng tiền quay về chi nhánh; Áp dụng chế tài tín dụng: thu nợ trước hoặc đúng hạn.

Thứ hai, thường xuyên cập nhật các quy định điều chỉnh/bổ sung của pháp luật và các tình huống phát sinh thực tế; Hạn chế tài trợ đối với các dự án không ổn định, chứa đựng nhiều rủi ro, thông tin về pháp lý chưa rõ ràng; Sử dụng thông tin tra cứu CIC về BĐS trước khi nhận thế chấp.

Thứ ba, tăng cường công tác cảnh báo rủi ro và yêu cầu các đơn vị kinh doanh báo cáo về hiện trạng TSBD là BĐS, qua đó kịp thời cập nhật những biến động về hiện trạng.

Thứ tư, từng bước hoàn thiện quy định tần suất định giá/định giá lại TSBD.

3.2.3. Đăng ký giao dịch bảo đảm

Đối với một số hợp đồng thế chấp nhất định có quy định bắt buộc phải đăng ký mới được coi là hợp pháp. Đăng ký giao dịch bảo đảm nhằm đáp ứng về mặt hình thức của hợp đồng, xác định thứ tự ưu tiên thanh toán, không ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng mà bản chất là sự thỏa thuận của các bên đã được hình thành từ trước thời điểm đăng ký. Không có việc đăng ký giao dịch bảo đảm thì các bên vẫn đã thống nhất ý chí với nhau, đã và đang thực hiện nghĩa vụ với nhau. Điều đó có nghĩa là dù có đăng ký giao dịch bảo đảm hay không thì khi đến hạn mà bên thực hiện nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, bên có quyền vẫn có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của mình theo như hợp đồng thế chấp đã ký kết. Đăng ký giao dịch bảo đảm lúc này chỉ giúp tạo ra hiệu lực đối kháng với bên thứ ba, tức là ghi nhận một vật quyền của bên nhận bảo đảm đối với tất cả những chủ thể có quyền còn lại. Nếu không đăng ký giao dịch bảo đảm, một chủ nợ sẽ bị mất quyền ưu tiên đối với tài sản bảo đảm và trở nên yếu thế hơn so với các chủ nợ khác có đăng ký giao dịch bảo đảm. Cần phân biệt sự khác nhau này về hiệu lực của hợp đồng giữa hai bên trong giao dịch và hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Đăng ký giao dịch bảo đảm giúp công khai hóa quyền lợi của các bên, cùng với đó là ý nghĩa trong việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Đối với thế chấp tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm thậm chí là phương thức duy nhất giúp phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Nhờ có đăng ký giao dịch bảo đảm, các tổ chức tín dụng cũng như các thành phần kinh tế khác có thể tìm hiểu hay kiểm tra thông tin về tài sản mà mình đang quan tâm, khi yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp. Từ đó, chủ nợ có thể thực hiện được các quyền ưu tiên của mình đối với tài sản. Trong một số trường hợp, đăng ký giao dịch bảo đảm còn là điều kiện bắt buộc để hợp đồng thế chấp có hiệu lực; đồng thời, đó cũng là biện pháp bảo vệ cho người thứ ba ngay tình. Vì vậy, đăng ký giao dịch bảo đảm có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với thế chấp tài sản nói riêng và các giao dịch bảo đảm nói chung. Tuy nhiên, các quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm được quy định tản mạn tại nhiều luật và văn bản dưới luật, gây khó khăn cho công tác đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo quan điểm của tác giả, nên có sự thay đổi về đăng ký giao dịch bảo đảm:

Một là, cần thiết phải pháp điển hóa thành Luật Giao dịch bảo đảm. Luật này sẽ thống nhất các quy định tản mạn tại các văn bản pháp luật khác nhau về một mối, giúp thuận tiện hơn trong việc nắm bắt. Hơn nữa, việc ban hành Luật Giao dịch bảo đảm thay vì các Nghị định hướng dẫn thi hành như hiện nay cũng phản ánh đúng tầm quan trọng của quan hệ bảo đảm trong xã hội, một quan hệ đầy phức tạp, liên quan đến nhiều thành phần quan trọng cũng như các tài sản có giá trị lớn trong nền kinh tế.

Hai là, cần nâng cao sự công khai, minh bạch, dễ tiếp cận đối với thông tin về các giao dịch bảo đảm được đăng ký để người dân, doanh nghiệp có thể dễ dàng tra cứu tình trạng pháp lý của tài sản đang được quan tâm. Từ đó, cần cải thiện việc ứng dụng khoa học kỹ thuật, nâng cao chất lượng của đội ngũ cán bộ phụ trách việc đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc cập nhật biến động của tài sản bảo đảm lên Cổng thông tin chung phải được thực hiện ngay sau thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm. Có như thế mới thể hiện trọn vẹn được một trong các ý nghĩa quan trọng của việc đăng ký giao dịch bảo đảm là tạo được hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

3. 3. Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động thế chấp tài sản trong bảo đảm hợp đồng tín dụng tại ngân hàng Agribank chi nhánh Hải phòng

3.3.1. Hoàn thiện hệ thống thông tin quản trị rủi ro

Rủi ro do thiếu thông tin hoặc thông tin không chính xác, không cập nhật đầy đủ thông tin về khách hàng làm ảnh hưởng đến quyết định đầu tư tín dụng – lựa chọn khách hàng và giám sát khoản vay. Do đó:

Chi nhánh cần hoàn thiện hệ thống thông tin bằng cách hiện đại hóa quy trình nghiệp vụ NH. Khi hệ thống thông tin của NH được hiện đại hóa thì các bộ phận, phòng ban sẽ được kết nối với nhau, thông tin cho nhau về tình hình khách hàng nhanh chóng và chính xác. Mở rộng hơn khi NH được hiện đại hóa thì còn có thể giao tiếp thông tin với những NH và các tổ chức khác trong nền kinh tế. Qua đó mọi hoạt động của NH sẽ được thuận lợi và ít rủi ro hơn trong đó có hoạt động tín dụng vì khi đó thông tin về khách hàng sẽ được cập nhật, các NH sẽ chủ động hơn trong việc phòng ngừa rủi ro tín dụng.

Hoàn thiện hệ thống thông tin bằng việc lưu giữ, quản lý hồ sơ, tài liệu thông tin của khách hàng trên các phần mềm tin học đảm bảo tính bảo mật.

Nguồn thông tin từ bên ngoài có vai trò quan trọng trong việc đánh giá khách hàng vay một cách toàn diện và đầy đủ hơn. Đây chính là thông tin từ các cơ quan thông tin tín dụng trong và ngoài nước. Tại Việt Nam là Trung tâm thông tin tín dụng Ngân hàng Nhà nước (CIC) là nơi duy nhất tập trung được các dữ liệu của các tổ chức tín dụng cũng như thông tin về tín dụng của các khách hàng trong và ngoài nước.

3.3.2. Lựa chọn khách hàng

Trước hết phải thấy rằng rủi ro tín dụng là đặc tính tất yếu của hoạt động tín dụng, NH chỉ có thể hạn chế rủi ro đến mức thấp nhất có thể. Và giải pháp cơ bản để phòng ngừa và hạn chế rủi ro tín dụng là ngay từ đầu phải chọn được những khách hàng có độ an toàn cao nhất. Do đó, từ thông tin thu thập được làm dữ liệu đầu vào, nếu NH áp dụng được một hệ thống xếp loại đánh giá chất lượng khách hàng thì chất lượng tín dụng sẽ nâng lên rõ rệt. Chi nhánh có thể áp dụng một trong số các mô hình đánh giá chất lượng khách hàng đã được một số NHTM trong nước và thế giới áp dụng, bao gồm: Mô hình 6C, mô hình điểm số Z...

3.3.3. Hoàn thiện công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ

Để đảm bảo hoạt động kiểm tra, kiểm soát nội bộ một cách khách quan, kết quả kiểm tra chính xác, cảnh báo sai sót vi phạm, tham mưu đề xuất các biện pháp phòng ngừa rủi ro. Chi nhánh cần hoàn thiện công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ bằng việc xây dựng bộ máy Kiểm tra, kiểm soát nội bộ được độc lập trong hoạt động, đánh giá, kết luận, kiến nghị trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, trong đó có rủi ro tín dụng...

Ngoài các nội dung kiểm tra, kiểm toán theo chương trình của Agribank, Chi nhánh cần yêu cầu các ngân hàng loại 3 phụ thuộc xây dựng chương trình kiểm tra hoạt động tín

dụng theo tháng, năm hoặc đột xuất khi cần theo từng chuyên đề cụ thể, trong đó có chuyên đề kiểm tra hoạt động tín dụng và rủi ro trong tín dụng.

Chi nhánh cần lên kế hoạch kiểm tra theo đề cương cụ thể như kiểm tra cho vay doanh nghiệp, kiểm tra cho vay bất động sản, kiểm tra cho vay hộ gia đình, ...từ đó lên danh mục các yếu tố rủi ro tiềm ẩn để có biện pháp xử lý phù hợp. Đồng thời Chi nhánh bố trí các cán bộ kiểm tra, kiểm soát đủ về số lượng và đáp ứng về chất lượng để hoạt động kiểm tra, kiểm soát thực sự phát huy hiệu quả.

3.3.4. Đa dạng hoá danh mục cho vay và đầu tư

Đa dạng hoá danh mục cho vay được thể hiện: Cho vay nhiều thành phần kinh tế, nhiều đối tượng và nhiều ngành nghề kinh tế khác nhau. Trong những năm qua, Chi nhánh thực hiện khá tốt việc đa dạng hoá cho vay các thành phần kinh tế và ngành nghề kinh tế để phân tán và hạn chế rủi ro tín dụng. Tránh cho vay quá nhiều một khách hàng, một ngành nghề hay vùng kinh tế. Trong thời gian tới Chi nhánh cần phân tích và phát huy tốt nội dung này.

Với việc đa dạng hoá cơ cấu đầu tư tín dụng: Để tiến tới một ngân hàng đa năng hiện đại thì cần thay đổi cơ cấu thu nhập của ngân hàng theo hướng doanh thu hoạt động tín dụng chiếm 60-70% tổng thu nhập của ngân hàng.

3.3.5. Hoàn thiện quy trình, thủ tục và thẩm định khi cho vay

Trong điều kiện hiện nay, việc đáp ứng nhanh chóng các nhu cầu vay vốn của khách hàng là một yêu cầu cần thiết và quan trọng, nhưng hiện tại do đặc thù của hệ thống Agribank nói chung và Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng nói riêng vẫn còn chậm, quy trình thủ tục còn nhiều, gây mất thời gian và phiền hà cho khách hàng. Do vậy Ngân hàng cũng phải xác định:

- Phải hoàn thiện quy trình cấp tín dụng nói chung và nhất là đối với khu vực nông thôn nói riêng phải rõ ràng, dễ hiểu, nhanh chóng vì ta biết rằng đại bộ phận khách hàng ở khu vực nông thôn là bà con nông dân, trình độ dân trí và nhận thức còn thấp kém.

- Khi quy trình cấp tín dụng hoàn thiện đầy đủ sẽ giúp ngân hàng kiểm soát các khoản cấp tín dụng được chặt chẽ hơn, tránh hay hạn chế thấp nhất rủi ro có thể xảy ra.

- Thời gian cũng như thủ tục đối với từng khoản vay phải nhanh chóng, đơn giản nhưng vẫn phải bảo đảm đầy đủ tính chất pháp lý để tránh mọi rủi ro chủ quan có thể xảy ra đối với ngân hàng.

* Ngoài ra cần tập trung về đào tạo nguồn nhân lực cán bộ ngân hàng trong khâu thẩm tra, định giá tài sản thế chấp tránh rủi ro cho ngân hàng

KẾT LUẬN

Trong những năm gần đây, cùng với sự phát triển của nền kinh tế đất nước nói chung và thành phố Hải Phòng nói riêng, pháp luật về giao dịch bảo đảm nói chung và thế chấp tài sản nói riêng không ngừng được củng cố và ngày một hoàn thiện đã góp phần quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi cho bên có quyền trong các quan hệ nghĩa vụ. Tuy nhiên, quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm vẫn còn nhiều bất cập, cơ chế bảo đảm thực hiện chưa hiệu quả. Sự tản mát, sự thiếu tính thống nhất, thiếu tính rõ ràng trong các quy định, cứng nhắc trong cơ chế triển khai, đang làm cho hiệu lực điều chỉnh của pháp luật về giao dịch bảo đảm thấp. Trình tự thủ tục liên quan đến giao dịch bảo đảm còn mang nặng tính hành chính, khiến cho công tác xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của Agribank gặp nhiều khó khăn dẫn đến tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu tăng cao. Nhằm hoàn thiện hơn các quy định của pháp luật về vấn đề này, Nhà nước ta đang thực hiện dự án sửa đổi BLDS 2015 và dự thảo để ban hành Luật Giao dịch bảo đảm.

Với đề tài này, tôi đã phân tích những vấn đề cơ bản liên quan đến thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp, khảo sát thực tiễn áp dụng tại ngân hàng Agribank để tìm hiểu các vướng mắc khó khăn mà hiện nay ngân hàng đang gặp phải khi xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng. Đối chiếu giữa quy định của pháp luật với thực tiễn hoạt động, cùng với sự so sánh trong quy định của các văn bản pháp luật, luận văn đã phân tích một số bất cập của pháp luật và theo đó đề ra giải pháp và một số kiến nghị cụ thể nhằm góp phần hoàn thiện quy định của pháp luật liên quan đến việc thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng. Qua đó, tôi đã mạnh dạn đề xuất một số biện pháp nhằm phát triển, hoàn thiện hơn về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng tại Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng trong thời gian tới.

Có thể nói, kết quả nghiên cứu của luận văn này đã có một ý nghĩa nhất định cả về thực tiễn và lý luận. Tuy nhiên, nghiên cứu và đưa ra những giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng là một vấn đề không đơn giản, liên quan đến nhiều khía cạnh trong lĩnh vực pháp lý cũng như cơ chế, chính sách của nhà nước về các loại tài sản. Do đó, với thời gian gian nghiên cứu còn hạn chế, chắc chắn luận văn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót. Tôi rất mong nhận được các ý kiến phản biện, đóng góp của các chuyên gia, các thầy cô để đề tài được nghiên cứu chuyên sâu hơn.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2015.
2. Đào Duy Anh (2000), Từ điển Hán Việt, Nxb khoa học xã hội, Hà Nội .
3. Chính Phủ (2013), Nghị định 209/2013/NĐ-CP Hướng dẫn Luật thuế giá trị gia tăng Hà Nội.
4. Bộ Tài Chính (2014), Thông tư 219/2013TT-BTC hướng dẫn Luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định 209/2013/NĐ-CP, Hà Nội.
5. Hội đồng phổ biến, giáo dục pháp luật trung ương (2013), Đặc sản tuyên truyền pháp luật số 05/2013 – Chủ đề: Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Hà Nội.
6. Giáo trình Luật tài chính ngân hàng Việt Nam-Đại học Luật Hà Nội 2021
7. Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.
8. Nghị quyết số 196/NQ-HĐTV ngày 18/11/2021 của Hội đồng thành viên Agribank.
9. Quy chế số 879/QC-HĐTV-TV bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng, ngày 28/12/2021 của Hội đồng thành viên Agribank.
10. Quy định số 2929/QyĐ-NHNo-TD bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng 31/12/2021 của Tổng Giám Đốc Agribank ban hành.
11. Luật đất đai năm 2024.
12. Luật các tổ chức tín dụng 2024.
13. Quy chế số: 879/QC-HĐTV-TD đảm bảo trong hoạt động cấp tín dụng của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.
14. Quy định số: 2929/QyĐ-NHNo-TD bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.
15. Báo cáo tổng kết công tác tổng hợp Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng năm 2023.
16. Báo cáo kết quả hoạt động tín dụng của Agribank Chi nhánh TP. Hải Phòng từ năm 2021 đến năm 2023.

17. Trường Đại học Luật Hà Nội, Giáo trình luật ngân hàng Việt Nam, Nxb. CAND, Hà Nội, 2020.

18. Luật tổ chức tín dụng 2015 sửa đổi 2017.

19. Vũ Thị Hồng Yến (2013), Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành, Luận án tiến sĩ Luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội.

20. GS. Hoàng Phê(2021), Từ điển Tiếng Việt, NXB Hồng Đức

Các website tham khảo

1. <https://congbobanan.toaan.gov.vn>
2. <https://thuvienphapluat.vn>

ⁱ Trường Đại học Luật Hà Nội, Giáo trình luật ngân hàng Việt Nam, Nxb. CAND, Hà Nội, 2020

ⁱⁱ Giáo trình Luật tài chính ngân hàng Việt Nam-Đại học Luật Hà Nội 2021

ⁱⁱⁱ <https://congbobanan.toaan.gov.vn>