

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

LÊ THỊ THÚY BÌNH

**THỰC HIỆN PHÁP LUẬT
THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

Chuyên ngành: Lý luận và lịch sử nhà nước và pháp luật

Mã số: 62 38 01 01

HÀ NỘI - 2016

Công trình được hoàn thành tại

Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh

Người hướng dẫn khoa học: 1. TS. Đinh Trung Tụng

2. TS. Lê Văn Trung

Phản biện 1:

.....

Phản biện 2:

.....

Phản biện 3:

.....

Luận án được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện

họp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh

Vào hồi giờ ngày tháng năm 2016

Có thể tìm hiểu luận án tại Thư viện Quốc gia

và Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong quá trình phát triển nền kinh tế thị trường vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước và hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng những năm qua; pháp luật nói chung, pháp luật đất đai, pháp luật dân sự nói riêng không ngừng được phát triển, hoàn thiện. Bộ luật Dân sự (BLDS) 1995, BLDS 2005, BLDS 2015; Luật Đất đai (LDD) 2003; LDD 2013; Luật Nhà ở 2005, Luật nhà ở 2014; Luật Kinh doanh Bất động sản 2005, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014; Luật Công chứng 2006, Luật Công chứng 2014 đã được ban hành và hiện nay các luật nêu trên đang trong quá trình bổ sung, sửa đổi và hoàn thiện theo Hiến pháp năm 2013. Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định hướng dẫn thi hành các quy định liên quan đến giao dịch bảo đảm tạo cơ sở pháp lý cho các giao dịch bảo đảm nói chung và thế chấp quyền sử dụng đất (TCQSDĐ) nói riêng. Hiến pháp, các đạo luật và các văn bản pháp quy nêu trên đã xác định quyền sử dụng đất (QSDĐ) là quyền tài sản, Theo đó người sử dụng đất có các quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế, tặng cho, tặng cho lại và tính giá trị QSDĐ góp vốn vào sản xuất kinh doanh. Trong các quyền ấy, quyền TCQSDĐ được pháp luật quy định là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch dân sự, kinh doanh, có cơ sở pháp lý bảo đảm cho các giao dịch có TCQSDĐ được thực hiện an toàn, hiệu quả, bảo vệ được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch. Như vậy, về mặt lý luận, có các quy định về TCQSDĐ tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng các giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh v.v... kích thích phát triển kinh tế trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường; xây dựng, hoàn thiện, bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ là yêu cầu khách quan, cấp bách ở nước ta hiện nay.

Về thực tiễn, nhờ những quy định kịp thời, tương đối cụ thể về TCQSDĐ trong 30 năm qua việc thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở nước ta đã đạt được những kết quả quan trọng. Thế chấp tài sản nói chung và TCQSDĐ nói riêng là một trong những biện pháp hữu hiệu để hạn chế những rủi ro, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong các giao dịch dân sự, kinh tế, thương mại trong nền kinh tế thị trường. Khi xác lập quan hệ thế chấp nói chung và TCQSDĐ nói riêng, mục đích mà các bên hướng tới là bảo đảm an toàn các giao dịch. Đối với bên nhận thế chấp là QSDĐ (thường là các tổ chức tín dụng) hợp đồng TCQSDĐ đã ràng buộc bên thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất, để bên thế chấp có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của mình. Khi bên thế chấp không thực hiện một phần hay toàn

bộ nghĩa vụ thì bên nhận tài sản thế chấp là QSDĐ được xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Các quy định của pháp luật TCQSDĐ đã đạt được mục đích hướng cho các giao dịch khi được xác lập, thực hiện luôn luôn bảo đảm sự an toàn, phù hợp với ý chí của các chủ thể trong hợp đồng.

Tuy nhiên, thực tiễn thực hiện pháp luật TCQSDĐ trong các giao dịch dân sự, thương mại trong thời gian qua cũng đã bộc lộ nhiều khiếm khuyết, hạn chế. Hình thức văn bản giao dịch và các yêu cầu về công chứng, chứng thực; việc xác định chủ sử dụng của tài sản TCQSDĐ chưa bảo đảm; do việc quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) chưa chặt chẽ bên thế chấp dùng tài sản là QSDĐ để thế chấp ở nhiều giao dịch thương mại khác nhau, mang tính chất lừa đảo không còn là việc đơn lẻ. Vấn đề xử lý tài sản thế chấp không kịp thời và khi có nhiều bên nhận thế chấp đã không phát mại, bán đấu giá được tài sản thế chấp là QSDĐ để thu hồi nợ... đang là vấn đề được xã hội quan tâm. Do việc thực hiện pháp luật TCQSDĐ không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên số lượng các vụ án tranh chấp trong các giao dịch có liên quan đến TCQSDĐ tại Tòa án không ngừng gia tăng. Hiện nay việc áp dụng pháp luật để giải quyết tại Tòa án còn nhiều bất cập, lúng túng chậm trễ do phải tuân thủ các trình tự tố tụng phức tạp. Nguyên nhân của những hạn chế trong thực hiện pháp luật TCQSDĐ bao gồm cả những nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Các quy định của pháp luật TCQSDĐ (gồm cả các Nghị định, Thông tư hướng dẫn) vẫn đang bộc lộ những bất cập trong quá trình thực hiện: có quá nhiều văn bản pháp luật liên quan đến tài sản thế chấp và TCQSDĐ, nhưng các văn bản hiện hành vừa chồng chéo lại vừa không đầy đủ, thiếu quy định thống nhất; nhiều phát sinh trong thực tiễn đã không được hướng dẫn và điều chỉnh. Thực trạng hệ thống pháp luật thực định đã gây khó khăn không những cho các chủ thể khi xác lập, thực hiện giao dịch TCQSDĐ nói riêng, mà còn ảnh hưởng tới việc áp dụng pháp luật của Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thực trạng pháp luật này đang gây lúng túng cho Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp xảy ra.

Từ thực tế trên cho thấy, việc nghiên cứu một cách toàn diện, hệ thống, cả về lý luận và thực tiễn về thực hiện pháp luật TCQSDĐ, bảo đảm cho các quy định về TCQSDĐ được thực hiện triệt để là cấp thiết, có ý nghĩa lý luận, thực tiễn và có tính thời sự. Từ những lý do trên, nghiên cứu sinh lựa chọn đề tài: ***"Thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam"*** làm luận án tiến sỹ luật học chuyên ngành lý luận và lịch sử nhà nước và pháp luật.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu: Trên cơ sở làm sáng tỏ những vấn đề lý luận, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật TCQSDĐ luận án *có mục đích nghiên cứu* là xác định các quan điểm, đề xuất các giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam hiện nay.

Để hoàn thành mục đích đặt ra, luận án phải thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Trình bày tổng quan các công trình nghiên cứu trong nước và ngoài nước có liên quan đến đề tài thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam, đánh giá những kết quả nghiên cứu trong các công trình nghiên cứu có liên quan, xác định những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu trong luận án.

- Làm sáng tỏ cơ sở lý luận về thực hiện pháp luật TCQSDĐ. Trong đó phân tích, khái quát khái niệm, hình thức, vai trò, chủ thể, nội dung và các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam; tham chiếu kinh nghiệm của một số nước trong lĩnh vực này.

- Đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở nước ta trong những năm qua.

- Luận chứng, xây dựng hệ quan điểm, đề xuất các giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam hiện nay.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án: Đối tượng nghiên cứu của luận án là những vấn đề lý luận, thực tiễn liên quan đến thực hiện TCQSDĐ, bao gồm chế độ sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất ở Việt Nam, quan niệm về TCQSDĐ, pháp luật TCQSDĐ, từ đó phân tích, khái quát khái niệm, đặc điểm, vai trò, nội dung, các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ, pháp luật thực định về TCQSDĐ và thực trạng thực hiện pháp luật TCQSDĐ, các quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ hiện nay ở Việt Nam.

Phạm vi nghiên cứu của luận án được giới hạn theo không gian, thời gian và tính chất nghiên cứu. *Theo không gian*, luận án nghiên cứu những vấn đề lý luận, thực tiễn về thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam. *Theo thời gian*, khảo sát thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam trong thời gian từ năm 2011 đến năm 2015. *Về tính chất nghiên cứu*, luận án tập trung nghiên cứu sâu về thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam hiện nay.

4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

Luận án được thực hiện trên cơ sở lý luận của Chủ nghĩa Mác - Lênin, Tư tưởng Hồ Chí Minh, quan điểm đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam về Nhà nước và pháp luật, quan điểm của Đảng về phát triển nền

kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế. Đặc biệt là quan điểm đường lối, chính sách của Đảng Cộng sản Việt Nam về xây dựng và hoàn thiện pháp luật dân sự, kinh tế, thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN), về sở hữu đất đai, về QSDĐ của cá nhân và tổ chức trong kinh doanh nói chung và trong thị trường bất động sản, thị trường vốn v.v...

Cơ sở lý luận của luận án còn là những vấn đề lý luận chung về pháp luật, hệ thống pháp luật, lý luận về thực hiện pháp luật, pháp chế XHCN.

Để hoàn thành mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu, luận án vận dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử trong triết học Mác - Lênin. Đồng thời luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể được sử dụng trong nghiên cứu khoa học xã hội nhân văn bao gồm phương pháp phân tích tổng hợp, phương pháp hệ thống, phương pháp quy nạp, diễn dịch, phương pháp lịch sử và logic... để nghiên cứu các vấn đề lý luận; sử dụng phương pháp thống kê, so sánh để thu thập thông tin, số liệu thực tế phục vụ việc đánh giá thực trạng, nguyên nhân của vấn đề nghiên cứu và luận chứng các giải pháp mà luận án nêu ra.

5. Những đóng góp về khoa học của luận án

Luận án là công trình đầu tiên nghiên cứu một cách tương đối có hệ thống vấn đề thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam và có những đóng góp mới trên những lĩnh vực sau đây:

- Luận án đưa ra được khái niệm, đặc điểm thực hiện pháp luật về TCQSDĐ, chủ thể và hình thức thực hiện pháp luật; đặc biệt luận án đã nêu được vai trò thực hiện pháp luật TCQSDĐ trong quá trình phát triển kinh tế xã hội; phân tích làm rõ nội dung và các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ.

- Từ việc phân tích làm rõ kinh nghiệm xây dựng và thực hiện pháp luật về giao dịch có bảo đảm của một số nước trên thế giới, luận án đã rút ra những giá trị có thể vận dụng vào thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam hiện nay.

- Luận án nghiên cứu, phân tích, đánh giá một cách hệ thống thực trạng thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam, nêu lên những kết quả đạt được, những hạn chế yếu kém; nguyên nhân của những kết quả đạt được và những yếu kém.

- Luận án xác định được các quan điểm và đề xuất các giải pháp có tính khả thi bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam hiện nay.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

Luận án đề cập và phân tích những vấn đề có tầm quan trọng và cấp thiết nhưng chưa được nghiên cứu một cách toàn diện và có hệ thống - vấn đề thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam.

Luận án là tài liệu tham khảo không chỉ cho các nhà lập pháp, các cơ quan có thẩm quyền trong việc hoàn thiện quy trình thực hiện pháp luật TCQSDĐ của Việt Nam mà còn là tài liệu chuyên khảo bổ ích cho công tác giảng dạy, học tập và nghiên cứu khoa học pháp lý đất đai ở các cơ sở đào tạo luật của nước ta.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục công trình nghiên cứu của tác giả đã công bố liên quan đến luận án, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, luận án được kết cấu thành 4 chương, 10 tiết.

Chương 1

TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU TRONG LUẬN ÁN

Vấn đề thực hiện pháp luật nói chung và thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam trong những năm qua đã được nhiều nhà khoa học, tác giả những cuốn sách chuyên khảo, bài báo khoa học, đề tài nghiên cứu khoa học đề cập, luận giải, phân tích ở những cấp độ, phương diện khác nhau và đã đạt được nhiều kết quả quan trọng. Căn cứ vào tên đề tài luận án “*Thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*” có thể thấy ba nhóm vấn đề, nội dung liên quan đến đề tài luận án cần được khảo cứu, gồm: 1) Nhóm công trình nghiên cứu có liên quan tới thực hiện pháp luật; 2) Nhóm công trình nghiên cứu về pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai; 3) Nhóm công trình nghiên cứu về pháp luật và thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất.

Sự tổng quan tình hình nghiên cứu ở nước ngoài cho thấy, ở nước ngoài do đặc trưng pháp luật về sở hữu đất đai nên hầu như không có việc TCQSDĐ - với tính chất là một loại quyền đặc biệt. Các công trình của nước ngoài chủ yếu đề cập đến pháp luật dân sự, đất đai, lý luận về thực hiện pháp luật, về đăng ký đất đai, bất động sản, giao dịch có bảo đảm và giải quyết tranh chấp đất đai, bất động sản.

Sự tổng quan tình hình nghiên cứu ở trong nước cho thấy,

Nhóm công trình nghiên cứu về thực hiện pháp luật: trong các công trình này các tác giả đã hoàn thiện lý luận về thực hiện pháp luật bao gồm khái niệm, đặc điểm, vai trò, chủ thể, hình thức, các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật nói chung. Mặt khác còn có nhiều công trình nghiên cứu thực hiện pháp luật trên các lĩnh vực cụ thể, đi sâu phân tích đặc điểm, vai trò, nội

dung, hình thức, các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật trên các lĩnh vực cụ thể. Kết quả nghiên cứu lý luận chung về thực hiện pháp luật và thực hiện pháp luật trên từng lĩnh vực cụ thể là cơ sở lý luận, tài liệu tham khảo có giá trị để nghiên cứu sinh xây dựng lý luận về thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất.

Nhóm các công trình nghiên cứu về pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai: Các tác giả đã đi sâu nghiên cứu nội dung của pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai. Những kết quả nghiên cứu này sẽ gợi mở cho nghiên cứu sinh phương hướng, nội dung hoàn thiện pháp luật dân sự, đất đai và giải quyết tranh chấp dân sự là những vấn đề liên quan trực tiếp đến hoàn thiện pháp luật và thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất.

Nhóm công trình nghiên cứu về pháp luật và thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất: đây là những nhóm công trình nghiên cứu có liên quan trực tiếp nhất đến nội dung nghiên cứu của luận án.

Sau những lần ban hành, sửa đổi BLDS, Luật Đất đai, Việt Nam đã một số công trình nghiên cứu về đặc điểm, vai trò và nội dung của các quy định pháp luật Việt Nam về TCQSDĐ; một số công trình đề xuất quan điểm, giải pháp hoàn thiện pháp luật về TCQSDĐ nhưng chưa bao quát hết các tình huống phát sinh trong thực tiễn áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp về TCQSDĐ; có nhiều công trình, đề tài nghiên cứu về phương thức áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp TCQSDĐ chưa bao quát hết các nội dung, giải pháp khác nhằm bảo đảm thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất. Tuy vậy những kết quả nghiên cứu trong các công trình nghiên cứu ở nhóm này có giá trị tham khảo trực tiếp nhất, gợi mở cho nghiên cứu sinh các nội dung cần hoàn thiện trong pháp luật TCQSDĐ và các giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam hiện nay có tính chất hệ thống, toàn diện.

Tuy nhiên, từ thời điểm năm 2006 (*năm đánh dấu thời điểm có hiệu lực của Bộ luật Dân sự năm 2005*) đến nay chưa có một công trình nghiên cứu chuyên sâu nào đi vào phân tích, đánh giá, luận giải một cách toàn diện, có hệ thống vấn đề thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam. Vẫn còn nhiều vấn đề đặt ra về thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam cần được tiếp tục nghiên cứu, làm rõ trên cả phương diện lý luận, thực tiễn và tìm kiếm các giải pháp bảo đảm nâng cao chất lượng, hiệu quả trong thực tế.

Chương 2

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

2.1. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM, VAI TRÒ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1.1. Khái niệm thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Thực hiện pháp luật là phương thức tồn tại của pháp luật, để pháp luật có thể thực hiện chức năng xã hội của mình. Có 4 hình thức thực hiện pháp luật là tuân thủ pháp luật, thi hành pháp luật, sử dụng pháp luật và áp dụng pháp luật. Thực hiện pháp luật về TCQSDĐ là các chủ thể tham gia vào giao dịch dân sự này buộc phải tuân thủ đầy đủ các hình thức thực hiện pháp luật nêu trên. Từ những phân tích các khía cạnh liên quan đến chủ thể, hình thức thực hiện pháp luật, luận án đưa ra định nghĩa: *Thực hiện pháp luật TCQSDĐ là quá trình hoạt động có ý thức, có mục đích của các chủ thể trong quan hệ pháp luật TCQSDĐ, bảo đảm cho các quy định của pháp luật TCQSDĐ được thực hiện, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng thế chấp QSDĐ.*

2.1.2. Các đặc điểm thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là quyền tài sản của chủ thể được giao QSDĐ, có quyền thế chấp tài sản này trong nhiều giao dịch dân sự, thương mại. Nhưng vì QSDĐ lại gắn với quyền sở hữu đất đai của Nhà nước và trong các giao dịch dân sự, thương mại lại có nguy cơ có nhiều rủi ro, tranh chấp xảy ra, vì vậy việc thực hiện pháp luật TCQSDĐ có những đặc điểm cơ bản sau: *Thứ nhất*, thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất đòi hỏi thực hiện đồng bộ với các qui định có liên quan trong Luật dân sự, Luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật kinh doanh; *Thứ hai*, đặc điểm về chủ thể thực hiện pháp luật thế chấp QSDĐ, chủ thể trong thực hiện pháp luật TCQSDĐ không chỉ bao gồm các chủ thể trong quan hệ TCQSDĐ mà còn là chủ thể liên quan đến quan hệ thế chấp và chủ thể giải quyết tranh chấp về thế chấp đất đai. *Thứ ba*, đặc điểm về hình thức thực hiện pháp luật chấp quyền sử dụng đất đó là tuân thủ pháp luật về TCQSDĐ, chấp hành pháp luật TCQSDĐ, sử dụng pháp luật TCQSDĐ và áp dụng pháp luật TCQSDĐ.

2.1.3. Vai trò thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là quyền tài sản có thể định lượng thành giá trị theo thời giá thị trường. Trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường, chủ động hội nhập quốc tế, các quan hệ giao dịch dân sự, thương mại phát triển

hết sức phong phú đa dạng góp phần vào sự tăng trưởng kinh tế, phát triển xã hội. Nhà nước có những quy định về TCQSDĐ chính là góp phần thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh và bảo đảm cho các giao dịch dân sự thương mại có sử dụng bảo đảm là QSDĐ diễn ra một cách lành mạnh, an toàn, bảo đảm quyền, lợi ích của các bên trong quan hệ giao dịch. Thực hiện pháp luật TCQSDĐ có những vai trò sau: *Thứ nhất, Thúc đẩy* mở rộng các quan hệ giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh góp phần phát triển kinh tế - xã hội; *Thứ hai, Góp phần* chu chuyển dòng vốn, kích thích sự phát triển của thị trường vốn và các thị trường khác; *Thứ ba, Bảo đảm* thực hiện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất.

2.2. NỘI DUNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Nội dung thực hiện pháp luật TCQSDĐ thực chất là thực hiện nội dung pháp luật TCQSDĐ, theo đó nội dung pháp luật TCQSDĐ là các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quan hệ pháp luật TCQSDĐ. Vì vậy, thực hiện pháp luật TCQSDĐ là thực hiện các quy định về hình thức, trình tự, thủ tục TCQSDĐ; quy định về các điều kiện đối với tài sản thế chấp là QSDĐ; quy định về hiệu lực và thời hạn TCQSDĐ; quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng TCQSDĐ; quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ. Đây là những nội dung chủ yếu trong quan hệ pháp luật TCQSDĐ, bắt buộc phải có trong pháp luật TCQSDĐ. Dưới đây nghiên cứu sinh sẽ trình bày nội dung thực hiện pháp luật TCQSDĐ theo từng nội dung cụ thể nêu trên và được minh chứng bằng các quy định của pháp luật thực định.

2.2.1. Thực hiện quy định về hình thức, trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất

2.2.1.1. Thực hiện quy định về hình thức

Do đối tượng của thế chấp tài sản là bất động sản và QSDĐ - tài sản có giá trị lớn - nên phải quy định hình thức TCQSDĐ bằng văn bản và hợp đồng. Việc thế chấp tài sản bắt buộc phải được lập hành văn bản để đảm bảo giá trị pháp lý của giao dịch có liên quan. Không những giao dịch phải được lập thành văn bản mà pháp luật còn yêu cầu: *văn bản TCQSDĐ phải được công chứng, chứng thực*. Đối với giao dịch của các tổ chức tín dụng khi nhận TCQSDĐ còn phải tiến hành *đăng ký giao dịch bảo đảm* theo quy định của pháp luật. Những quy định về hình thức TCQSDĐ bảo đảm cơ sở pháp luật cho giao dịch TCQSDĐ, ngăn chặn các hành vi lừa đảo, bảo vệ lợi ích của bên nhận TCQSDĐ. Trong trường hợp các chủ thể không

thực hiện các quy định của pháp luật về hình thức thì giao dịch đó sẽ bị coi là vô hiệu về hình thức.

2.2.1.2. Thực hiện quy định về trình tự, thủ tục

Quy định về trình tự, thủ tục TCQSDĐ chặt chẽ nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ TCQSDĐ vì đây là tài sản lớn, liên quan đến nhiều người. Theo quy định của pháp luật hiện hành, trình tự, thủ tục trong TCQSDĐ qua 5 bước và các thủ tục sau: Ký kết hợp đồng TCQSDĐ; công chứng, chức thực hợp đồng TCQSDĐ; đăng ký hợp đồng TCQSDĐ; giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ (nếu có); xóa đăng ký hợp đồng TCQSDĐ (sau khi thanh lý hợp đồng chính).

2.2.2. Thực hiện quy định về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

Thực hiện các quy định về tài sản thế chấp là QSDĐ là yêu cầu nghiêm ngặt nhằm bảo đảm tài sản TCQSDĐ - là hợp pháp. Không có tranh chấp, bảo đảm quyền và lợi ích của bên nhận thế chấp. Đối với QSDĐ dùng làm tài sản thế chấp, pháp luật quy định đó phải là QSDĐ hợp pháp có giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp. Đây chính là cơ sở pháp lý để chủ sử dụng đất có quyền TCQSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Chủ sử dụng đất hợp pháp phải tuân thủ quy định về điều kiện tài sản theo quy định của pháp luật. Trong TCQSDĐ việc xác định giá trị đất có ý nghĩa quan trọng, bởi giá trị QSDĐ là tài sản bảo đảm cho các giao dịch có TCQSDĐ. Pháp luật quy định QSDĐ có thể được thế chấp một phần hoặc toàn bộ.

2.2.3. Thực hiện quy định về hiệu lực và thời hạn thế chấp quyền sử dụng đất

Hiệu lực và thời hạn TCQSDĐ cũng là những vấn đề rất quan trọng cần được quy định cụ thể, chặt chẽ nhằm phòng ngừa những tranh chấp có thể phát sinh. Trong thực tế hiệu lực và thời hạn TCQSDĐ không đơn giản, dễ thuận lợi khi thực hiện, pháp luật phải dự kiến trước các tình huống cụ thể và cần ghi vào nội dung hợp đồng. Dưới đây luận án sẽ trình bày các quy định của pháp luật về hiệu lực và thời hạn TCQSDĐ để minh chứng tính phức tạp và đòi hỏi phải được thực hiện nghiêm túc khi ký kết hợp đồng TCQSDĐ.

2.2.3.1. Thực hiện quy định về hiệu lực của thế chấp quyền sử dụng đất

Theo quy định chung của pháp luật hiện hành, tất cả hợp đồng thế chấp đều phải được lập thành văn bản. Thời điểm giao kết của hợp đồng thế chấp được xác định theo quy định về giao kết hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp thế chấp không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hoặc đăng ký thì thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản thế chấp.

2.2.3.2. Thực hiện quy định về thời hạn của thế chấp quyền sử dụng đất

Thời hạn thế chấp được xác định theo sự thỏa thuận của các bên chủ thể hoặc được xác định theo thời hạn của quan hệ nghĩa vụ (thường gọi là hợp đồng chính) được bảo đảm bằng thế chấp. Việc xác định thời hạn của thế chấp chính là xác định khoảng thời gian tồn tại của hiệu lực thế chấp. Do đó, thời hạn thế chấp cũng là cơ sở xác định tính ràng buộc pháp lý về quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể trong thế chấp.

2.2.4. Thực hiện quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Từ thời điểm thế chấp tài sản là QSDĐ phát sinh hiệu lực, các bên chủ thể trong quan hệ TCQSDĐ phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ tương ứng. Quyền và nghĩa vụ của các bên phải được pháp luật quy định cụ thể chặt chẽ và thực hiện đầy đủ trong quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng TCQSDĐ. Có thể hiểu quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và phải được thực hiện thì mới bảo đảm được lợi ích của các bên trong hợp đồng.

2.2.4.1. Đối với bên thế chấp quyền sử dụng đất

Trong quan hệ thế chấp tài sản, bên thế chấp có những nghĩa vụ sau: giao GCNQSDĐ cho bên nhận thế chấp sau khi ký hợp đồng; phải bảo đảm giá trị của tài sản thế chấp là QSDĐ; phải thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp; không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp khi không có sự đồng ý hoặc cho phép của bên nhận thế chấp, trừ các trường hợp do pháp luật quy định.

Bên thế chấp có những quyền sau: Có quyền lựa chọn nội dung thỏa thuận trong ký kết hợp đồng TCQSDĐ; được khai thác tài sản thế chấp; Quyền đầu tư làm tăng giá trị của tài sản thế chấp; nhận lại GCNQSDĐ.

2.2.4.2. Đối với bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Bên nhận TCQSDĐ có các quyền sau: Có quyền kiểm tra và đưa ra những yêu cầu liên quan đến việc bảo đảm giá trị của tài sản thế chấp; được biết về tình trạng của tài sản thế chấp; yêu cầu bên thế chấp giao tài sản thế chấp để xử lý khi bên thế chấp không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ các nghĩa vụ mà bên thế chấp đã cam kết; có quyền giám sát, kiểm tra tình trạng của tài sản thế chấp theo đúng thỏa thuận được ghi trong hợp đồng; khi phải xử lý tài sản thế chấp, bên nhận thế chấp được quyền ưu tiên thanh toán từ giá trị thanh toán tài sản thế chấp.

2.2.5. Thực hiện quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do nhiều nguyên nhân khách quan, chủ quan sẽ phát sinh các vi phạm dẫn đến tranh chấp cần phải giải quyết để bảo vệ lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng TCQSDĐ. Những quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng bao gồm các tình

huống dẫn đến tranh chấp; trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp theo 3 phương thức (hòa giải, thương lượng; Trọng tài; giải quyết tại Tòa án); phương thức xử lý; quyền, nghĩa vụ của các bên trong quá trình giải quyết tranh chấp; biện pháp bảo đảm thực hiện phán quyết của Tòa án.

2.3. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.3.1. Điều kiện về pháp lý

Việc bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ phụ thuộc vào nhiều điều kiện khác nhau, bao gồm cả những điều kiện chủ quan và điều kiện khách quan có liên quan đến quy phạm pháp luật trực tiếp điều chỉnh và môi trường tác động của nó. Để pháp luật TCQSDĐ trở thành công cụ điều chỉnh có hiệu quả, thì những điều kiện bảo đảm gồm: điều kiện về chính trị, kinh tế, xã hội và những điều kiện về pháp lý phải bảo đảm tính chất đồng bộ và minh bạch. Qua thực tiễn thi hành Luật đất đai và theo quy định của pháp luật hiện hành, có thể thấy những yếu tố sau đây là các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ, đó là: *Một là*, các yếu tố thuộc về phương diện lập pháp; *Hai là*, để bảo đảm cơ sở pháp lý cho việc TCQSDĐ không bị lợi dụng, lừa đảo, cần rà soát, kiểm tra và tiến hành khẩn trương việc cấp GCNQSDĐ vì GCNQSDĐ là một điều kiện bắt buộc của thực hiện pháp luật TCQSDĐ.

2.3.2. Điều kiện về tổ chức thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất

Để nâng cao hiệu quả việc sử dụng pháp luật trong các giao dịch dân sự, kinh doanh thương mại và hiệu quả công tác áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp về đất đai, tranh chấp về TCQSDĐ cần chú trọng hơn nữa khâu phổ biến, tuyên truyền, giáo dục và hướng dẫn thi hành pháp luật. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cần tiến hành rà soát, tổng kết kịp thời và loại bỏ những văn bản còn chồng chéo hoặc đã hết hiệu lực thi hành v.v... Đây là những điều kiện rất quan trọng bảo đảm cho pháp luật được thực thi có hiệu quả và cũng là cơ sở pháp lý cho các Tòa án nhân dân (TAND) áp dụng pháp luật để xét xử kịp thời, áp dụng thống nhất và đúng pháp luật, bảo đảm cho pháp luật đi vào cuộc sống.

2.3.3. Điều kiện về tổ chức bộ máy; năng lực phẩm chất đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan hỗ trợ, cơ quan xử lý tranh chấp hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất

Để hoạt động thực hiện pháp luật về TCQSDĐ ở nước ta được diễn ra tốt, quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên được đảm bảo, từ đó góp phần ổn định và phát triển, kinh tế - xã hội thì một yếu tố bảo đảm không thể thiếu là yếu tố về tổ chức bộ máy quản lý nhà nước có liên quan đến TCQSDĐ. Việc rà soát và kiện toàn tổ chức hệ thống các cơ quan quản lý

Nhà nước; các cơ quan, tổ chức hỗ trợ và các cơ quan tài phán là yếu tố đảm bảo không thể thiếu cho thực hiện pháp luật về TCQSDĐ. Đặc biệt, bên cạnh việc kiện toàn tổ chức bộ máy thì vấn đề nâng cao năng lực, chuyên môn nghiệp vụ, phẩm chất đạo đức, tinh thần trách nhiệm v.v... của đội ngũ cán bộ, công chức cũng như các thành viên khác của các tổ chức, cơ quan trên là điều góp phần to lớn cho hoạt động TCQSDĐ của các cá nhân, tổ chức được đảm bảo một cách tốt nhất.

2.4. PHÁP LUẬT VÀ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH CÓ BẢO ĐẢM CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI VÀ NHỮNG GIÁ TRỊ CÓ THỂ VẬN DỤNG TRONG XÂY DỰNG, THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

Từ sự khảo sát pháp luật và thực hiện pháp luật về giao dịch có bảo đảm của những nước theo truyền thống pháp luật lục địa và truyền thống án lệ trên thế giới, có thể rút ra các giá trị tham khảo trong xây dựng và thực hiện pháp luật TCQSDĐ, như:

- Vận dụng tính đa dạng của tài sản thế chấp, có thể TCQSDĐ và những tài sản khác gắn với đất mà người thế chấp có quyền sở hữu (nhà cửa cây cối lưu niên, giá trị lịch sử của mảnh đất).

- Bảo đảm tính linh hoạt trong quy định về TCQSDĐ và giải quyết tranh chấp QSDĐ; theo đó, QSDĐ có thể thế chấp trong một giao dịch, hợp đồng hoặc có thể thế chấp trong nhiều hợp đồng nếu tổng các giá trị hợp đồng cần thế chấp tương đương với giá trị QSDĐ.

- Quy định về đăng ký TCQSDĐ: Đăng ký TCQSDĐ là nhằm mục đích công khai, minh bạch giá trị pháp lý TCQSDĐ của người thế chấp rằng tài sản này đã được thế chấp để người thế chấp không thể đem thế chấp trong giao dịch khác (có thể làm giả giấy tờ), không thể thế chấp vượt quá giá trị của QSDĐ trong trường hợp thế chấp trong nhiều hợp đồng mà tổng giá trị các hợp đồng vượt quá giá trị QSDĐ.

Chương 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

3.1. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

3.1.1. Những ưu điểm của pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

3.1.1.1. Ưu điểm trong các quy định về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

Pháp luật Việt Nam hiện hành *tạo thuận lợi hơn* cho cả người thế chấp, người nhận thế chấp đồng thời *bảo vệ lợi ích hợp pháp* của các bên trong

giao dịch, đã có *những quy định cụ thể về điều kiện của tài sản thế chấp*, có tác dụng định hướng cho sự lựa chọn của các chủ thể khi ký kết hợp đồng thế chấp. Tài sản thế chấp phải đáp ứng được yêu cầu hợp pháp, thuộc sở hữu của người có tên trên bất động sản đã được kiểm tra thông qua hồ sơ đăng ký tại cơ quan địa chính; không có bất kỳ sự tranh chấp nào để giảm thiểu những rủi ro tiềm ẩn và những hạn chế quyền đối với tài sản thế chấp về quyền của những chủ thể khác trên tài sản thế chấp và tài sản thế chấp là QSDĐ không thuộc đối tượng cầm chuyển giao hay bị kê biên theo quy định của pháp luật.

3.1.1.2. Ưu điểm trong các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất rõ ràng, cụ thể hơn

Quyền và nghĩa vụ các bên trong quan hệ hợp đồng được *quy định khá rõ ràng, cụ thể* trong Luật dân sự, Luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật kinh doanh và các Nghị định, Thông tư, là cơ sở pháp lý thực hiện TCQSDĐ, *bảo vệ lợi ích của các bên* khi thanh lý hợp đồng hoặc giải quyết tranh chấp TCQSDĐ.

3.1.1.3. Ưu điểm trong các quy định về trình tự, thủ tục, hiệu lực, thời hạn thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất bảo đảm chặt chẽ hơn, thuận lợi hơn

Pháp luật quy định việc thế chấp tài sản phải lập thành *văn bản*, là một điều khoản trong hợp đồng chính hoặc phụ lục riêng của hợp đồng. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải *được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký*. Khi hợp đồng chính đã thanh lý phải *xóa đăng ký* tại Văn phòng giao dịch có bảo đảm. Khi có tranh chấp giải quyết theo *trình tự xử lý tranh chấp*.

3.1.1.4. Các quy định về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cụ thể hơn, bảo đảm các nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp

Các quy định của pháp luật thực định đã *tôn trọng và ghi nhận quyền tự do định đoạt* của các bên về căn cứ xử lý tài sản thế chấp, các bên có quyền dự liệu và lựa chọn bất kỳ tình huống hay sự kiện nào (có thể liên quan đến hành vi vi phạm nghĩa vụ hoặc không) xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp (có thể trước hạn chứ không cần phải đến hạn) để làm *căn cứ phát sinh việc xử lý tài sản thế chấp*.

3.1.2. Những hạn chế của pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Thứ nhất, một số quy định liên quan đến quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất trong Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Công chứng... và các Thông tư chưa thống nhất, gây khó khăn cho việc thực hiện

Thứ hai, thiếu đồng bộ, thống nhất trong quy định về TCQSDĐ có tài sản gắn liền với đất giữa LDD 2003 và BLDS 2005; Chưa nhất quán về điều

kiện công chứng, chứng thực hợp đồng TCQSDĐ; *chưa thống nhất* về phương thức xác lập hợp đồng TCQSDĐ; *còn chồng chéo, trùng lặp* giữa thủ tục công chứng và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm; *chưa thống nhất* về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Thứ hai, một số quy định trong Bộ luật dân sự, Luật đất đai và các Thông tư không rõ ràng, thiếu cụ thể, chưa chặt chẽ

Luật đất đai 2003 quy định *không rõ ràng* về các loại đất được thế chấp, vấn đề này đã được quy định rõ tại LLĐ 2013. Trong một số trường hợp chỉ quy định việc thế chấp đất đai tại các tổ chức tín dụng để vay vốn sản xuất, kinh doanh, *không được thế chấp để vay tiền phục vụ các yêu cầu khác*. Quy định về QSDĐ chung của các thành viên trong hộ gia đình trong BLDS 2005 mâu thuẫn với Nghị định hướng dẫn LLĐ 2003. Về công khai thông tin TCQSDĐ giữa LLĐ 2003 không thống nhất với Luật Các tổ chức tín dụng 2010. *Chưa có quy định nào về tài sản thế chấp là QSDĐ bị thu giữ hoặc tịch thu* theo Luật tổ tụng hình sự hoặc hành chính dẫn đến bên nhận thế chấp mất quyền ưu tiên xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ. Pháp luật hiện hành *chưa quy định thế nào là đất có tranh chấp*. Quy định về xử lý QSDĐ *chưa thống nhất, thiếu cụ thể*, gây khó khăn cho bên nhận thế chấp.

Trong trường hợp nhà nước thu hồi QSDĐ vì mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích công cộng hoặc phát triển kinh tế thì hợp đồng TCQSDĐ chấm dứt, người nhận thế chấp được người thế chấp bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự chưa chặt chẽ.

3.2. THỰC TRẠNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM (TỪ 2011 ĐẾN 2015)

3.2.1. Ưu điểm thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất và nguyên nhân

3.2.1.1. Ưu điểm thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

- Việc thực hiện quy định về hình thức, trình tự, thủ tục TCQSDĐ theo đúng pháp luật.

- Trong việc thực hiện các quy định về tài sản thế chấp là QSDĐ cũng có nhiều tiến bộ rõ ràng.

- Thực hiện quy định về *hiệu lực và thời hạn* của hợp đồng TCQSDĐ rất tự giác và nghiêm minh.

- Các chủ thể thực hiện quy định về *quyền và nghĩa vụ* các bên trong hợp đồng TCQSDĐ nói chung theo quy định của pháp luật.

- Đối với việc thực hiện các quy định về *giải quyết tranh chấp* hợp đồng TCQSDĐ đã được thúc đẩy nhanh về tiến độ và bảo đảm đúng pháp luật.

3.2.1.2. Nguyên nhân của những ưu điểm

Đạt được những ưu điểm, kết quả trong thực hiện pháp luật TCQSDĐ là do 3 nguyên nhân chủ yếu sau: a) do pháp luật TCQSDĐ thường xuyên được bổ sung, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện TCQSDĐ; b) do ý thức pháp luật của cán bộ, nhân dân ngày càng được nâng cao; c) do thành tựu của cải cách hành chính, cải cách tư pháp tác động, ảnh hưởng tốt đến tổ chức hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan TAND, Viện Kiểm sát nhân dân (VKSND), Công an nhân dân và các cơ quan hỗ trợ tư pháp (luật sư, công chứng, giám định, hộ tịch, thi hành án).

3.2.2. Những hạn chế trong thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất và nguyên nhân

3.2.2.1. Những hạn chế

Thứ nhất, nhiều chủ thể không thực hiện đúng quy định về hình thức, trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất.

Thứ hai, vi phạm trong việc thực hiện quy định về tài sản thế chấp là QSDĐ.

Thứ ba, vi phạm thực hiện quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng TCQSDĐ.

Thứ tư, các cơ quan Tư pháp giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ không đúng quy định của pháp luật.

3.2.2.2. Nguyên nhân của những hạn chế

Những hạn chế trong thực hiện pháp luật TCQSDĐ nêu trên có thể do nhiều nguyên nhân; trong đó có 4 nguyên nhân chính: a) Pháp luật TCQSDĐ còn nhiều bất cập; chồng chéo mâu thuẫn, chưa đồng bộ; thiếu cụ thể, chưa rõ ràng; b) công tác tổ chức thực hiện pháp luật còn nhiều yếu kém; c) Do những yếu kém về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức của một bộ phận cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ tư pháp; c) tình trạng lác hậu, chậm hiện đại hóa trong hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan tư pháp, cơ quan giao dịch có bảo đảm.

3.2.2.3. Một số bài học kinh nghiệm về thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Từ sự phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, các hạn chế, lý giải nguyên nhân của chúng, có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm từ thực tiễn thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam như sau: 1) Thường xuyên rà soát pháp luật hiện hành để phát hiện những quy định còn bất cập, mâu thuẫn, chưa rõ ràng, thiếu cụ thể; 2) Đẩy mạnh triển khai các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật; 3) Tổng kết hoạt động xét xử, giải quyết tranh chấp TCQSDĐ.

Chương 4

QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

4.1. QUAN ĐIỂM BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THỂ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Việc bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam cần dựa trên các quan điểm có tính chỉ đạo sau đây:

4.1.1. Thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất phải thực hiện đồng bộ các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật

Thực hiện pháp luật TCQSDĐ phụ thuộc vào các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật bao gồm mức độ hoàn thiện của pháp luật TCQSDĐ, các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật TCQSDĐ, điều kiện về tổ chức bộ máy, năng lực phẩm chất đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan bổ trợ, cơ quan xử lý tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ.

4.1.2. Thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất phải gắn liền với cơ chế bảo đảm thực thi pháp luật

Mục đích cuối cùng của pháp luật suy cho cùng là để đưa pháp luật vào cuộc sống, làm cho các quy phạm pháp luật phát huy vai trò điều chỉnh các quan hệ xã hội theo chức năng của từng ngành luật. 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 bảo đảm thực hiện và áp dụng phù hợp. Cơ chế thực hiện pháp luật nói chung và thực hiện quy phạm pháp luật TCQSDĐ nói riêng cần có những điều kiện nhất định. Trước hết đó là điều kiện pháp lý nhằm bảo đảm hiệu quả của pháp luật gắn liền với công tác hoàn thiện hệ thống pháp luật thực định. Thực trạng pháp luật về tài sản thể chấp và xử lý tài sản thể chấp là QSDĐ cho thấy một trong những nguyên nhân làm cho các quy định của pháp luật chưa phát huy được hiệu quả là do chưa thiết lập được một cơ chế bảo đảm thực hiện. Các cơ chế có tính chất hỗ trợ và có sự tham gia của nhiều cơ quan chức năng như: văn phòng công chứng, chứng thực; văn phòng đăng ký tài sản, thủ tục bán đấu giá, các quy định về thủ tục tố tụng dân sự khi khởi kiện, quy định về thi hành án là những yếu tố quan trọng góp phần thực hiện các quy định về TCQSDĐ một cách hiệu quả. Như vậy, hoàn thiện pháp luật về thực hiện pháp luật TCQSDĐ, trước hết là phải bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thực tiễn của đời sống xã hội.

Cùng với công tác hoàn thiện pháp luật thì cơ chế bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ còn liên quan đến: điều kiện kinh tế (thời điểm ban

hành quy phạm đó); điều kiện chính trị (định hướng tạo ra sự bình đẳng giữa các chủ thể trong quan hệ TCQSDĐ) cùng các điều kiện về tư tưởng, về xã hội cần được xem xét khi hoàn thiện pháp luật. Các yếu tố trên có những vai trò, ý nghĩa khác nhau nhưng đây là những yếu tố có liên quan mật thiết đến cơ chế bảo đảm thực thi pháp luật TCQSDĐ.

4.1.3. Thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất phải bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất.

Áp dụng pháp luật nói chung và pháp luật TCQSDĐ nói riêng là hoạt động thể hiện tính quyền lực nhà nước đối với xã hội. Trong quá trình áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp, mọi tình tiết đều phải được xem xét một cách toàn diện, dựa trên các quy định và yêu cầu của cụ thể của quy phạm pháp luật. Tính thống nhất quá trình áp dụng pháp luật là một yêu cầu cấp thiết của Nhà nước pháp quyền và nguyên tắc của pháp chế XHCN. Đối với nước ta, tình hình chiếm giữ đất đai rất phức tạp và những quy định thiếu đồng bộ của pháp luật thực định cùng các yếu tố về lịch sử đã gây ra không ít khó khăn trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết dứt điểm các tranh chấp TCQSDĐ. Áp dụng pháp luật TCQSDĐ không những bảo đảm ổn định các giao lưu dân sự mà còn là yếu tố đảm bảo trật tự trị an và an toàn xã hội. Để khắc phục thực trạng áp dụng pháp luật thiếu thống nhất hiện nay, cần phải có một sự hướng dẫn khoa học, *phù hợp với bản chất của các quan hệ dân sự* khi áp dụng các quy phạm pháp luật TCQSDĐ, nhằm tạo tính sáng tạo cho chủ thể trong hoạt động áp dụng pháp luật.

4.1.4. Thực hiện pháp luật thể chấp quyền sử dụng đất cần chú ý tính tương thích với tập quán và điều ước quốc tế

Để đáp ứng nhu cầu giao lưu kinh tế quốc tế, tạo sự hấp dẫn trong đầu tư nước ngoài, Việt Nam cần đẩy mạnh quốc tế hóa pháp luật. Hiện có nhiều quan điểm, khái niệm pháp lý, nhiều quy định về biện pháp thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp về đất đai của pháp luật Việt Nam chưa tương thích với quy định trong các Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Do vậy, việc tham khảo các quy định của pháp luật nước ngoài về tài sản thế chấp và xử lý tài sản TCQSDĐ trên cơ sở nghiên cứu tình hình thực tiễn của Việt Nam là rất cần thiết. Yêu cầu này đòi hỏi chúng ta phải nghiên cứu một cách có hệ thống kinh nghiệm lập pháp của các hệ thống pháp luật tiêu biểu trên thế giới cũng như khu vực, các Điều ước quốc tế để chuyển hóa và tiếp thu có chọn lọc tinh hoa những quy định, tập quán quốc tế cho phù hợp với thực tiễn Việt Nam. Hoàn thiện pháp luật thực định phù hợp với thực tiễn của điều kiện kinh tế - xã hội là cơ sở pháp lý và tiền đề quan trọng cho việc thực hiện pháp luật về TCQSDĐ tác động lên các quan hệ có yếu tố nước ngoài.

4.2. CÁC GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

4.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Thực hiện pháp luật TCQSDĐ chỉ phát huy hiệu quả điều chỉnh và làm cho nó có sức sống trong xã hội trước hết phải có hệ thống pháp luật phù hợp, khoa học; bảo đảm cả hai tiêu chí hợp pháp và hợp lý. Hoàn thiện pháp luật TCQSDĐ hiện nay cần chú ý những quy định sau đây:

4.2.1.1. Hoàn thiện quy định về hình thức, trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất

Hình thức giao dịch TCQSDĐ cần quy định bắt buộc phải lập thành văn bản. Sau khi ký hợp đồng TCQSDĐ phải công chứng và đăng ký TCQSDĐ. Điều này nhằm tránh được mọi rủi ro tiềm ẩn đối với tài sản khi ngay sau đó chúng lại trở thành đối tượng của các giao dịch khác tiếp theo. Quy định đăng ký thế chấp là thủ tục bắt buộc chỉ tiến hành đồng bộ khi hoạt động đăng ký đã hoàn thiện. Trong điều kiện của Việt Nam hiện nay, chúng ta đã thực hiện việc đăng ký thế chấp động sản trực tuyến (qua mạng internet) và trong tương lai gần nếu chúng ta cũng tiến hành số hóa việc đăng ký bất động sản, thì các giao dịch bảo đảm nói chung và thế chấp nói riêng sẽ được thực hiện hiệu quả và an toàn hơn so với hiện nay.

4.2.1.2. Hoàn thiện quy định về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

Việc hoàn thiện quy định về tài sản trong thế chấp quyền sử dụng đất là rất cần thiết; bởi vậy, phải tập trung vào các biện pháp sau: *Thứ nhất*, cần được bổ sung, sửa đổi nhằm tạo nên sự bao quát và thống nhất trong nhận thức về tài sản, quyền tài sản. Việc bổ sung quy định này phải hướng tới tiêu chí tương đồng với pháp luật của các nước, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể trong việc xác định và lựa chọn. *Thứ hai*, nhằm bảo đảm an toàn cho các giao dịch bảo đảm, pháp luật cần bổ sung quy định về quyền sử dụng những loại đất không thể thế chấp hoặc cấm không được thế chấp để tránh gây nhầm lẫn và không làm mất thời gian của bên nhận thế chấp khi thẩm định tính hợp pháp của tài sản. *Thứ ba*, quy định về thế chấp là QSDĐ có giá trị lớn để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ, vấn đề này cần bổ sung và quy định cụ thể để thống nhất để bảo vệ quyền lợi cho người nhận thế chấp.

4.2.1.3. Hoàn thiện quy định về hiệu lực, thời hạn hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Quy định về thời điểm có hiệu lực của giao dịch TCQSDĐ. Giao dịch thế chấp được xác lập là kết quả của sự thỏa thuận của các bên, nên thời điểm phát sinh hiệu lực của giao dịch thế chấp chỉ phải tuân theo các quy định tại Điều 405 BLDS 2005 và sau khi được công chứng.

4.2.1.4. Hoàn thiện quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Cần bổ sung quy định tăng quyền chủ động cho bên nhận thế chấp khi thực hiện quyền thu giữ tài sản thế chấp là QSDĐ để xử lý: Pháp luật cần ghi nhận bên nhận thế chấp *có quyền thu giữ tài sản thế chấp* từ người thứ ba mà không có sự đồng ý của bên thế chấp. *Về chủ thể có quyền xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ*. Tuy là việc đương nhiên, nhưng pháp luật cần quy định bổ sung để khẳng định đó là quyền mặc nhiên của bên nhận thế chấp.

4.2.1.5. Hoàn thiện quy định về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

Thứ nhất, việc xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ là một trong những căn cứ làm chấm dứt hợp đồng thế chấp nên ảnh hưởng đến nhiều chủ thể khác. Do vậy, căn cứ xử lý tài sản thế chấp cần được quy định cụ thể hơn nữa.

Thứ hai, pháp luật cần bổ sung và hướng dẫn thứ tự các bước để xử lý tài sản thế chấp:

Thứ ba, pháp luật thực định cần thống nhất quy định về phương thức xử lý tài sản thế chấp.

Thứ tư, pháp luật cần quy định thống nhất, đồng bộ cơ chế áp dụng thủ tục sang tên đối với tài sản thế chấp bị xử lý khi không có chữ ký hay giấy ủy quyền của bên thế chấp.

Thứ năm, quy định cụ thể về phân chia tiền bán tài sản TCQSDĐ.

Thứ sáu, pháp luật cần bổ sung quy định thủ tục tố tụng dân sự rút gọn khi việc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp được tiến hành theo thủ tục tố tụng tại Tòa án khi chỉ xử lý tài sản thế chấp và các bên có thỏa thuận về phương thức xử lý.

Thứ bảy, các quy định về thủ tục bán tài sản thế chấp là QSDĐ phải bảo đảm tính đơn giản, thuận lợi và số tiền thu được phải sát nhất với giá thị trường của bất động sản là QSDĐ.

4.2.2. Giải pháp đẩy mạnh các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Đây là một biện pháp quan trọng trước mắt cũng như lâu dài với những nội dung cụ thể cần làm là:

- Cần rà soát, tổng kết, đánh giá thực tiễn các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật để đánh giá, tìm ra được những phương án, giải pháp loại trừ, khắc phục những hạn chế bất cập trong quá trình tổ chức thực hiện pháp luật TCQSDĐ ngành Tòa án và cơ quan có thẩm quyền cần tổng kết.

- Đẩy mạnh các hoạt động phổ biến, tuyên truyền, giáo dục về pháp luật đất đai, pháp luật dân sự nói chung, pháp luật TCQSDĐ nói riêng, nâng cao ý thức pháp luật cho cán bộ, công chức và nhân dân.

- Kiện toàn và đổi mới tổ chức hoạt động của các tổ chức hỗ trợ tư pháp, các tổ chức dịch vụ, tư vấn, trợ giúp pháp lý trong xã hội.

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

Việc nâng cao năng lực trách nhiệm đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, năng lực, đạo đức, trách nhiệm công vụ của cán bộ công chức TAND, VKSND, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án cũng là những điều kiện cơ bản bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ theo chức năng nhiệm vụ của từng cơ quan.

4.2.4. Xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm, hiện đại hóa hệ thống lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin về giao dịch có bảo đảm, trong đó có hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Giao dịch hợp đồng có bảo đảm nói chung và hợp đồng TCQSDĐ nói riêng được thực hiện đúng đắn hay không phụ thuộc vào tính đúng đắn, hợp pháp của các thông tin liên quan đến QSDĐ cũng như hợp đồng TCQSDĐ. Chính vì vậy, việc xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm, hiện đại hóa hệ thống lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin, bảo đảm độ tin cậy, an toàn của các thông tin về giao dịch bảo đảm là yêu cầu bức xúc hiện nay ở Việt Nam.

4.2.5. Tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất

Trong điều kiện các quan hệ xã hội chưa ổn định, chưa đồng bộ chúng ta vẫn phải chấp nhận tình trạng "luật ông", "luật kháng", "luật nguyên tắc" và có rất nhiều Nghị định, Thông tư quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Nắm vững và hiểu biết căn kẽ quy định của pháp luật chỉ có các chuyên gia pháp lý, người làm nghề luật chuyên nghiệp. Chính vì vậy, để giúp cho các cơ quan, tổ chức và công dân hoạt động theo pháp luật việc kiện toàn tổ chức, mở rộng các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý là yêu cầu khách quan, cấp bách. Đây cũng là yêu cầu đặt ra trong xây dựng nhà nước pháp quyền, xã hội dân chủ, văn minh ở nước ta hiện nay.

4.2.6. Tăng cường giám sát, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các hoạt động liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Để bảo đảm thực hiện đúng đắn pháp luật về TCQSDĐ, tất cả các hoạt động liên quan đến cấp GCNQSDĐ, ký kết, thanh lý, giải quyết tranh

chấp TCQSĐĐ phải được giám sát, kiểm tra bảo đảm tính đúng đắn, hợp pháp ngay từ đầu và trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện hành vi vi phạm pháp luật trong các hoạt động này cần xử lý nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

KẾT LUẬN

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế thị trường chủ động hội nhập khu vực và quốc tế với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế các quan hệ giao dịch dân sự, thương mại có bảo đảm cũng phát triển rất đa dạng, phong phú, góp phần bảo đảm nhu cầu của sản xuất - kinh doanh cũng như nhu cầu nâng cao đời sống của nhân dân. Vì vậy pháp luật về giao dịch có bảo đảm trong đó có pháp luật TCQSĐĐ được hình thành, phát triển tương đối nhanh, tạo cơ sở pháp lý bảo đảm an toàn cho việc ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ.

Đất đai là tài sản lớn, QSĐĐ là quyền tài sản gắn với lợi ích thiết thân, quan trọng bậc nhất, quyết định sự phát triển cũng như cuộc sống của mỗi tổ chức, cá nhân, gia đình trong xã hội. Vì vậy, phải xây dựng, hoàn thiện pháp luật về đất đai, về QSĐĐ và nhất là TCQSĐĐ. Nhờ sự phát triển hoàn thiện của pháp luật TCQSĐĐ, quá trình thực hiện của việc sử dụng QSĐĐ làm tài sản bảo đảm trong quan hệ giao dịch dân sự, thương mại, phát triển sản xuất kinh doanh, thỏa mãn các nhu cầu của cuộc sống. Tuy nhiên, đây là vấn đề mới ở Việt Nam, quá trình thực hiện pháp luật TCQSĐĐ cũng bộc lộ nhiều bất cập trong pháp luật cũng như thực hiện các nội dung của pháp luật TCQSĐĐ dẫn đến những hệ lụy không mong muốn, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng TCQSĐĐ, gây bức xúc trong dư luận xã hội, ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh ở Việt Nam. Nghiên cứu vấn đề thực hiện pháp luật TCQSĐĐ trong phạm vi một luận án Tiến sĩ là cần thiết, có ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn.

Thế chấp quyền sử dụng đất là quyền của một chủ thể trong đó QSĐĐ hợp pháp và đem quyền đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự trước chủ thể nhận thế chấp trong giao dịch dân sự, kinh tế và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp.

Thực hiện pháp luật TCQSĐĐ là quá trình hoạt động có ý thức, có mục đích của các chủ thể trong quan hệ pháp luật TCQSĐĐ bảo đảm cho các quy định của pháp luật TCQSĐĐ được thực hiện, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ giao dịch có bảo đảm bằng QSĐĐ.

Thực hiện pháp luật TCQSDĐ đòi hỏi đồng bộ, thống nhất với các quy định trong Luật dân sự, Luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chính sách liên quan khác trong hệ thống pháp luật của chủ thể thế chấp, chủ thể nhận thế chấp vì chủ thể có liên quan đến quan hệ TCQSDĐ cũng như chủ thể giải quyết tranh chấp về TCQSDĐ. Thực hiện pháp luật TCQSDĐ cũng tuân theo 4 hình thức thực hiện pháp luật nói chung, bao gồm hình thức tuân thủ pháp luật, chấp hành pháp luật, sử dụng pháp luật và áp dụng pháp luật nhưng trong từng hình thức phải gắn với đặc thù của lĩnh vực thực hiện pháp luật TCQSDĐ.

Thực hiện pháp luật TCQSDĐ có vai trò thúc đẩy, mở rộng các quan hệ giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh góp phần phát triển kinh tế - xã hội, chu chuyển dòng vốn, kích thích sự phát triển của thị trường vốn và các thị trường khác; bảo đảm thực hiện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ giao dịch TCQSDĐ.

Thực hiện pháp luật TCQSDĐ là thực hiện các nội dung quy định về hình thức, trình tự, thủ tục TCQSDĐ; quy định về tài sản thế chấp lên QSDĐ; quy định về hiệu lực và thời hạn TCQSDĐ; quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng TCQSDĐ; quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ.

Thực hiện pháp luật TCQSDĐ cần có các điều kiện về sự hoàn thiện của pháp luật TCQSDĐ; về tổ chức thực hiện pháp luật; về tổ chức bộ máy, năng lực, phẩm chất đội ngũ cán bộ công chức cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan hỗ trợ, cơ quan xử lý tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ.

Tìm kiếm kinh nghiệm của các nước trong xây dựng và thực hiện pháp luật về giao dịch có bảo đảm rút ra các giá trị có thể vận dụng trong xây dựng và thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam bao gồm vận dụng tính đa dạng của tài sản thế chấp (thế chấp QSDĐ và những tài sản khác gắn với đất của người thế chấp có quyền sở hữu), bảo đảm tính linh hoạt trong quy định về TCQSDĐ và giải quyết tranh chấp TCQSDĐ; quy định về đăng ký TCQSDĐ.

Đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở Việt Nam trong những năm qua có thể kết luận như sau:

Pháp luật TCQSDĐ không ngừng được phát triển, hoàn thiện có nhiều ưu điểm, trong đó, các quy định về tài sản thế chấp là QSDĐ, quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng TCQSDĐ, quy định về trình tự, thủ tục, hiệu lực thời hạn TCQSDĐ, quy định về xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ nói chung ngày càng rõ ràng, cụ thể, chặt chẽ, thuận lợi hơn tăng cơ sở pháp lý để ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng

TCQSĐĐ; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng TCQSĐĐ.

Tuy vậy, việc pháp luật TCQSĐĐ vẫn còn nhiều hạn chế: một số quy định liên quan đến QSĐĐ, TCQSĐĐ trong Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật công chứng và các Thông tư chưa thống nhất, thiếu đồng bộ; một số quy định không rõ ràng, thiếu cụ thể và chưa chặt chẽ. Những hạn chế này ngày nhiều gây khó khăn trong ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ.

Từ 2011 đến nay việc thực hiện pháp luật TCQSĐĐ có nhiều ưu điểm, kết quả rõ nét: thực hiện nghiêm chỉnh quy định về hình thức, trình tự, thủ tục TCQSĐĐ, thực hiện quy định về tài sản thế chấp là QSĐĐ ngày càng bảo đảm điều kiện mà pháp luật quy định, thực hiện hiệu lực và thời hạn của hợp đồng TCQSĐĐ, quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng TCQSĐĐ, quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ ít sai sót, vi phạm hơn, có tiến bộ hơn.

Nguyên nhân của những kết quả, ưu điểm nêu trên bắt nguồn từ việc pháp luật TCQSĐĐ thường xuyên được sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện, ý thức pháp luật của cán bộ, nhân dân ngày càng được nâng cao, thành tựu của cải cách hành chính, cải cách tư pháp tác động ảnh hưởng tốt đến tổ chức, hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước, TAND, VKSND, Công an nhân dân và các cơ quan hỗ trợ tư pháp, góp phần bảo đảm thực hiện tốt hơn pháp luật TCQSĐĐ.

Tuy nhiên, trong thực hiện pháp luật TCQSĐĐ vẫn còn những hạn chế nhất định, thể hiện trong tất cả các nội dung thực hiện pháp luật TCQSĐĐ, trong đó đáng chú ý là những vi phạm trong thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng TCQSĐĐ, việc chậm trễ, dây dưa, thiếu kiên quyết trong giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSĐĐ. Nguyên nhân của những hạn chế bắt nguồn từ những bất cập, chưa đồng bộ, thiếu cụ thể, rõ ràng trong pháp luật TCQSĐĐ; công tác phổ biến, tuyên truyền, giáo dục, giải thích pháp luật còn hình thức; dịch vụ và tư vấn pháp luật, trợ giúp pháp lý cũng còn nhiều khó khăn; một bộ phận cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ tư pháp còn yếu kém về trình độ năng lực, sa sút về phẩm chất, đạo đức; tình trạng lạc hậu, chậm hiện đại hóa trong hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan giao dịch có bảo đảm...

Nhìn lại quá trình thực hiện pháp luật TCQSĐĐ những năm qua có thể rút ra những *bài học kinh nghiệm*: thường xuyên rà soát pháp luật hiện hành để phát hiện những bất cập, mâu thuẫn, chưa rõ ràng, thiếu cụ thể;

quan tâm đẩy mạnh các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật; tổng kết hoạt động xét xử, giải quyết tranh chấp TCQSDĐ để rút kinh nghiệm, tập huấn, bồi dưỡng cán bộ Tòa án trong lĩnh vực này.

Phân tích, hệ thống hóa cơ sở lý luận và đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật TCQSDĐ là căn cứ để đề xuất các quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ ở nước ta hiện nay.

Trong điều kiện thực tiễn hiện nay để bảo đảm thực hiện pháp luật TCQSDĐ cần quán triệt các quan điểm phải thực hiện đồng bộ các điều kiện thực hiện pháp luật (về mặt pháp lý, về tổ chức thực hiện pháp luật; về kiện toàn tổ chức hoạt động, nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công cụ của cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ; từng bước hiện đại hóa cơ quan giao dịch bảo đảm, hệ thống lưu trữ, trao đổi, kết nối thông tin về QSDĐ, tổ chức và giải quyết TCQSDĐ); phải gắn kết với cơ chế bảo đảm thực thi pháp luật, bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất; chú ý tính tương thích với tập quán và điều ước quốc tế. Đồng thời phải thực hiện đồng bộ các giải pháp về thực hiện pháp luật TCQSDĐ; đẩy mạnh các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật TCQSDĐ; nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, TAND, VKSND, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án; xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm; hiện đại hóa hệ thống lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin và giao dịch có bảo đảm, trong đó có hợp đồng TCQSDĐ; kiện toàn tổ chức, đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong xã hội giúp cho các cơ quan, tổ chức, công dân thực hiện đúng quy định của pháp luật TCQSDĐ; tăng cường giám sát, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các hoạt động liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ, ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng TCQSDĐ.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Lê Thị Thúy Bình (2011), "Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam", *Tạp chí Giáo dục lý luận*, (2+3), tr.109-114.
2. Lê Thị Thúy Bình (2013), *Thực tiễn giải quyết các tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án và những yêu cầu đặt ra đối với việc hoàn thiện Bộ luật Dân sự 2005*, Chuyên đề Hội thảo khoa học cấp bộ, Hà Nội.
3. Lê Thị Thúy Bình (2015), "Một số kinh nghiệm giải quyết vụ án về thế chấp quyền sử dụng đất", *Tạp chí Kiểm sát*, (18), tr.34-36.
4. Lê Thị Thúy Bình (2015), "Một số hạn chế, bất cập và giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất", *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, (04), tr.28-32.