

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI

KHOA LUẬT

HOÀNG THANH THÚY

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP PHÁT SINH
TỪ HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG
THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành: **LUẬT KINH TẾ**

MÃ SỐ: 60 38 50

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Hà Nội - 2010

Công trình được hoàn thành tại
Khoa Luật – Trường Đại học Quốc gia Hà Nội

Người hướng dẫn khoa học: **Tiến sĩ Nguyễn Thị Lan Hương**

Phản biện 1:.....
.....

Phản biện 2:.....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn tốt nghiệp thạc sĩ Luật kinh tế họp tại Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội vào.....giờ, ngày.....tháng.....năm.....

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

- Trung tâm tư liệu - Thư viện Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Trung tâm tư liệu – Khoa Luật.

PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP PHÁT SINH TỪ HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

Tính cấp thiết của đề tài

Tổ chức tín dụng nói chung và ngân hàng thương mại nói riêng là các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh tiền tệ, làm dịch vụ ngân hàng với nội dung nhận tiền gửi và sử dụng tiền gửi để cấp tín dụng, cung ứng các dịch vụ thanh toán. Vai trò của các tổ chức tín dụng trong việc thúc đẩy nền kinh tế tăng trưởng dài hạn đã và đang thu hút nhiều sự quan tâm cũng như nhiều ý kiến, quan điểm khác nhau của các nhà kinh tế, tài chính. Tuy nhiên, có một điều không thể phủ nhận rằng, ở tất cả các nền kinh tế, dù phát triển hay đang phát triển, dù mạnh hay yếu thì các tổ chức tín dụng luôn có một vai trò quan trọng không thể thay thế trong việc bình ổn thị trường kinh tế, giữ vững sự ổn định của thị trường tài chính tiền tệ quốc gia - những yếu tố mang tính quyết định đến sự phát triển của đất nước. Một nền kinh tế có các tổ chức tín dụng lớn mạnh có thể thúc đẩy sự tăng trưởng dài hạn của kinh tế đất nước, đổi mới khoa học công nghệ thông qua các kênh cung cấp tài chính cho các doanh nghiệp và cộng đồng dân cư; nó không chỉ giới hạn ở chức năng huy động các nguồn vốn trong nước mà còn có chức năng rất lớn trong việc thu hút và nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn vốn huy động bên ngoài nền kinh tế. Không chỉ là các kênh huy động vốn quan trọng đáp ứng nhu cầu tăng trưởng của nền kinh tế mà các tổ chức tín dụng còn có chức năng giảm thiểu rủi ro tài chính thông qua việc cung cấp thông tin và tư vấn cho các nhà đầu tư.

Đi kèm với vai trò là một kênh cung cấp vốn quan trọng của nền kinh tế Việt Nam, thực tế đang đặt ra cho các ngân hàng thương mại ở Việt Nam không ít khó

khẩn trong hoạt động cho vay – một hình thức cung cấp vốn chủ yếu và giải quyết các tranh chấp thực tế phát sinh từ các hợp đồng bảo đảm tiền vay vốn đã nhiều phức tạp trên cả hai bình diện: lý luận pháp luật và thực tiễn. Để có một nền kinh tế ổn định, đòi hỏi quốc gia phải có hệ thống ngân hàng vững mạnh. Muốn vậy, Chính phủ phải thiết lập được hệ thống pháp luật chặt chẽ để đảm bảo được hành lang an toàn cho hoạt động của hệ thống ngân hàng.

Chính vì vậy, việc nghiên cứu những quy định của pháp luật cũng như thực tế áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng bảo đảm tiền vay và giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng đó bằng cơ chế tài phán là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Và trên cơ sở đó, có thể đề ra những phương hướng hoàn thiện có ý nghĩa thiết thực. Đây cũng là lý do học viên chọn đề tài **“Pháp luật về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay tại ngân hàng thương mại ở Việt Nam”** làm luận văn tốt nghiệp của mình.

Tình hình nghiên cứu

Trong thời gian quan, vấn đề về pháp luật giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại ngân hàng thương mại ở Việt Nam luôn là trung tâm chú ý của các học giả, các chuyên gia, nhà khoa học và thậm chí là các doanh nghiệp trên địa bàn cả nước. Đây là một trong những phạm trù thu hút được nhiều sự quan tâm với nhiều ý kiến, bài phân tích và nhiều công trình khoa học khác nhau để đi đến sự thống nhất trong cách nhìn, cách giải quyết thấu đáo những vướng mắc đang tồn tại cả trong cả lý luận và thực tiễn, như: “Pháp luật điều chỉnh các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng”, đề tài cấp trường, mã số 08/NCKH - KL(10/4/2001), nghiệm thu 3/2002, do Phó giáo sư.Tiến sỹ (PGS.TS) Lê Thị Thu Thủy chủ trì; “Pháp luật về các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản - kinh nghiệm các nước và thực tiễn Việt Nam”, đề tài khoa học cấp đặc biệt ĐHQGHN, mã số QG.04.32, nghiệm thu tháng 12/2005, do PGS.TS Lê Thị Thu Thủy chủ trì; “Pháp luật về cầm cố tài sản vay vốn ngân hàng”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 11/2002; “Một số vấn đề lý luận và thực

tiền về pháp luật hợp đồng ở Việt Nam hiện nay”, Nhà xuất bản Công an Nhân dân, tháng 8/2003; “Bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng”, PGS.TS Lê Thị Thu Thủy, Tạp chí Khoa học Kinh tế - Luật, số 3/2002....vv

Khi tìm hiểu các tài liệu xung quanh vấn đề Pháp luật về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại ngân hàng thương mại ở Việt Nam, có thể nhận thấy có rất nhiều ý kiến khác nhau. Khác nhau về cách tiếp cận, quan điểm, về phương thức giải quyết tranh chấp, về tác dụng của các biện pháp bảo đảm tiền vay tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng, về chế tài áp dụng với các tổ chức, cá nhân vi phạm hợp đồng tín dụng.... Và do đó, ngay bản thân vấn đề áp dụng các quy định pháp luật cũng còn tồn tại nhiều quan điểm không đồng nhất. Các công trình nghiên cứu ở nhiều mức độ về vấn đề trên hiện có khá nhiều và được đầu tư ở mức độ đáng kể, tuy nhiên không phải đã hăn tháo gỡ được hết những vướng mắc còn tồn tại trong thực tiễn áp dụng pháp luật vốn nhiều thay đổi. Điều đó khẳng định rằng nghiên cứu về các chế định pháp luật liên quan đến việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản ở cả phương diện lý luận và thực tiễn là công việc khó khăn và đòi hỏi sự nỗ lực hơn nữa của các nhà nghiên cứu cũng như các nhà khoa học thuộc các lĩnh vực có liên quan.

Trong phạm vi luận văn, học viên cố gắng tập hợp các quan điểm, phân tích, so sánh các khái niệm, tình huống để đưa ra được những nhận xét phổ quát nhất, đánh giá được chính xác phần nào tình hình thực tế trong giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại ngân hàng thương mại ở Việt Nam. Tuy nhiên với mức độ nghiên cứu của một luận văn, học viên chủ yếu phân tích, đánh giá, so sánh ở mức tổng quát những luận điểm khoa học đã được các nhà khoa học, luật gia nghiên cứu và kiểm định thực tế; cố gắng đưa ra được quan điểm cá nhân của mình để làm rõ thêm vấn đề cần giải quyết.

Mục đích, đối tượng nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là nghiên cứu đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản và các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam cũng như thực tế việc giải quyết những tranh chấp đó bằng cơ chế tài phán để trên cơ sở đó, đề ra các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong việc giải quyết những tranh chấp đó. Từ mục đích đó, nhiệm vụ nghiên cứu được xác định là:

Làm rõ một số vấn đề lý luận cơ bản liên quan trực tiếp đến đề tài về hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản, về pháp luật điều chỉnh hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các ngân hàng thương mại.

Căn cứ vào quy định của pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng phát hiện những bất cập trong hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản và những tranh chấp phát sinh thực tế từ đó của các ngân hàng thương mại.

Đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các ngân hàng thương mại và các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong việc giải quyết các tranh chấp từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng cơ chế tài phán.

Đối tượng nghiên cứu được xác định là các quy phạm pháp luật Việt Nam, các tài liệu liên quan đến hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các ngân hàng thương mại và pháp luật giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản, từ đó so sánh với một số quy định của pháp luật nước ngoài tương ứng.

Phạm vi nghiên cứu của luận văn không bao gồm tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động của các ngân hàng thương mại, mà giới hạn ở các quy phạm pháp luật điều chỉnh về hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản và giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam bằng cơ chế tài phán. Trong khuôn khổ của một luận văn tốt nghiệp, học viên không có nhiều sự hiểu biết chuyên sâu, cũng như sự hạn chế về thời gian nên những vấn đề nêu ra trong luận văn chỉ dừng lại ở những vấn đề đã

được nêu ra trước đó trong các nghiên cứu, cũng như trên các thông tin đại chúng trong thời gian và qua những kiến thức, mà học viên được học, nghiên cứu tại trường và thực tế cuộc sống. Vì vậy những phân tích và đánh giá chưa được sâu sắc và hoàn chỉnh, học viên mong nhận được sự góp ý đánh giá từ các Thầy Cô và các bạn có cùng quan tâm để luận văn có thể hoàn thiện hơn.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY VÀ TRANH CHẤP PHÁT SINH TỪ HỢP ĐỒNG BẢO TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

1. Khái niệm và vai trò của bảo đảm tiền vay

1.1. Khái niệm bảo đảm tiền vay

Theo nghĩa rộng, “bảo đảm tiền vay là việc thiết lập các điều kiện nhằm xác định khả năng thực có của khách hàng đối với việc hoàn trả vốn vay đúng hạn. Trước đây, việc bảo đảm tiền vay đơn thuần chỉ được hiểu là việc TCTD đòi hỏi khách hàng phải có tài sản để làm cơ sở bảo đảm cho khoản vay, trong trường hợp khách hàng không hoàn trả được tài sản sẽ thuộc quyền sở hữu của ngân hàng hoặc bị phát mại để trả nợ”.

Theo nghĩa hẹp, “bảo đảm tiền vay (hay còn gọi là bảo đảm tín dụng) là những biện pháp mà các tổ chức tín dụng áp dụng nhằm ngăn ngừa và hạn chế tới mức thấp nhất những rủi ro có thể xảy ra trong hoạt động cho vay của mình, cụ thể là bảo đảm cho việc thu hồi vốn và lãi suất vay. Bảo đảm tiền vay là những biện pháp bảo đảm việc trả nợ vốn vay (cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba, cầm cố, thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay). Bảo đảm tiền vay là sự cam kết của người đi vay đối với người cho vay dựa trên các quy định của Nhà nước nhằm thiết lập và áp dụng các biện pháp tác động mang tính chất dự phòng để bảo đảm việc trả nợ vốn vay, ngăn ngừa vi

phạm và tạo khả năng khắc phục những hậu quả do vi phạm nghĩa vụ trả nợ gây ra”.

Tóm lại, bảo đảm tiền vay không chỉ đơn thuần và duy nhất là cho vay phải có tài sản để thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh (tức là bảo đảm bằng tài sản) mà cần hiểu nó theo nghĩa rộng. “Hay nói cách khác, bảo đảm tiền vay là hàng loạt các giải pháp nhằm mục đích thực hiện cho được yêu cầu buộc vốn cho vay ra phải được quay về với người cho vay sau một chu kỳ nhất định với đầy đủ cả gốc và lãi”.

1.2. Vai trò bảo đảm tiền vay trong hoạt động của ngân hàng thương mại

- Là biện pháp hạn chế rủi ro tín dụng, là cơ sở bảo đảm an toàn cho hoạt động của ngân hàng thương mại.

- Góp phần hạn chế tổn thất cho ngân hàng, kích thích hoạt động cho vay của các NHTM.

- Nâng cao trách nhiệm thực hiện cam kết trả nợ của khách hàng

- Hạn chế tranh chấp, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia quan hệ tín dụng ngân hàng

Tóm lại, bảo đảm tiền vay đóng một vai trò vô cùng quan trọng đối với các ngân hàng thương mại, khách hàng vay vốn và đối với toàn bộ nền kinh tế, đặc biệt trong việc tạo lập quan hệ giữa khách hàng và ngân hàng, giúp các tổ chức tín dụng phòng ngừa và hạn chế rủi ro, đảm bảo an toàn vốn trong hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên bảo đảm tiền vay chỉ là biện pháp phòng vệ khi gặp sự cố trong thực hiện hoạt động tín dụng chứ không phải là nguyên tắc cấp tín dụng và việc vận dụng linh hoạt các biện pháp bảo đảm tiền vay là một đòi hỏi tất yếu khách quan đối với cán bộ ngân hàng nhằm giảm thiểu rủi ro, tạo điều kiện cho hoạt động tín dụng phát triển, nâng cao uy tín của ngân hàng và tăng cường sức mạnh cạnh tranh của ngân hàng thương mại.

2. Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản

2.1. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản thế chấp

Thế chấp tài sản là hình thức theo đó bên đi vay phải chuyển các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng các tài sản bảo đảm cho ngân hàng nắm giữ trong thời gian thoả thuận để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với bên cho vay. Tuy nhiên không phải bất cứ một loại tài sản nào cũng có thể đem đi thế chấp mà nó phải thỏa mãn một số điều kiện nhất định tùy thuộc vào quy định của pháp luật.

Bên thế chấp: là khách hàng vay, bao gồm cá nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác, doanh nghiệp tư nhân, công ty hợp danh, pháp nhân Việt Nam và cá nhân, pháp nhân nước ngoài có đủ điều kiện vay vốn tại TCTD theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Bên thế chấp không chỉ giới hạn là chủ sở hữu bất động sản (bao gồm cả chủ sở hữu chung theo phần) mà còn có thể là người giám hộ, pháp nhân Nhà nước có quyền quản lý, sử dụng bất động sản và pháp nhân, cá nhân, hộ gia đình có quyền sử dụng đất.

Bên nhận thế chấp: là các TCTD đã cấp tín dụng dưới hình thức cho vay đối với khách hàng vay theo quy định của Luật các TCTD.

Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong thế chấp tài sản: Là nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay đối với TCTD, bao gồm tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi phạt quá hạn, các khoản phí (nếu có) được ghi trong hợp đồng tín dụng mà khách hàng vay phải trả theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nghĩa vụ trả lãi vay, lãi phạt quá hạn, các khoản phí (nếu có) không thuộc phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nếu các bên có thoả thuận. Nghĩa vụ trả nợ ghi trong hợp đồng tín dụng có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều bất động sản thế chấp của khách hàng vay, với điều kiện tổng giá trị các bất động sản thế chấp phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm.

2.2. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố

Trong quan hệ vay vốn ngân hàng, cầm cố tài sản là việc khách hàng vay (bên cầm cố) có nghĩa vụ giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho TCTD (bên nhận cầm cố) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Hay nói cách khác, cầm cố trong quan hệ hợp đồng tín dụng ngân hàng là việc người đi vay dùng số tài sản thuộc sở

hữu của mình để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng. Nó là một hợp đồng phụ gắn liền với nghĩa vụ chính – nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng ngân hàng.

Đối tượng của hợp đồng cầm cố là các loại tài sản (bao gồm động sản và bất động sản), tiền, trái phiếu, cổ phiếu, kỳ phiếu và giấy tờ có giá khác, quyền tài sản. Động sản được hiểu là những tài sản không phải là bất động sản. Chỉ những động sản thỏa mãn những điều kiện nhất định thì mới đưa ra để cầm cố :

- Động sản phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm.
- Động sản có giá trị chuyển nhượng hoặc mua, bán dễ dàng (được phép giao dịch) và không có tranh chấp.
- Bên bảo đảm mua bảo hiểm đối với tài sản (động sản) mà pháp luật quy định phải được bảo hiểm.

Bên nhận cầm cố: là bên có quyền trong quan hệ nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản cầm cố, bao gồm các TCTD Nhà nước; TCTD cổ phần; TCTD hợp tác; TCTD liên doanh; Chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam; TCTD phi ngân hàng 100% vốn nước ngoài có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam; có người đại diện đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và thẩm quyền để giao kết hợp đồng cầm cố; được ngân hàng nhà nước Việt Nam cấp giấy phép hoạt động ngân hàng, phải có giấy chứng nhận về đăng ký kinh doanh hợp pháp...

Bên cầm cố: là khách hàng vay vốn tại TCTD, bao gồm cá nhân, pháp nhân, doanh nghiệp tư nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác, công ty hợp danh có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; có khả năng tài chính để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trong thời hạn cam kết; có mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp; có dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khả thi; có tài sản cầm cố và phải là người sở hữu tài sản đó hoặc phải có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp tài sản.

Phạm vi bảo đảm của tài sản cầm cố: Là nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay đối với TCTD, bao gồm tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi phạt quá hạn, các khoản

phí (nếu có) được ghi trong hợp đồng tín dụng mà khách hàng vay phải trả theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nghĩa vụ trả lãi vay, lãi phạt quá hạn, các khoản phí (nếu có) không thuộc phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nếu các bên có thỏa thuận. Nghĩa vụ trả nợ ghi trong hợp đồng tín dụng có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều tài sản cầm cố của khách hàng vay, với điều kiện tổng giá trị các tài sản cầm cố phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm.

2.3. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản của người thứ ba

Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba là loại bảo đảm bằng tài sản trong đó bên thứ ba (bên bảo lãnh) cam kết với TCTD sẽ sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay (bên được bảo lãnh) nếu đến hạn trả nợ mà khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ của mình đối với ngân hàng.

Bên bảo lãnh: Trong hoạt động tín dụng ngân hàng bên bảo lãnh được xác định là bên cam kết với TCTD trong quan hệ hợp đồng tín dụng sẽ thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ cho khách hàng nếu như đến hạn trả nợ khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Bên bảo lãnh phải chịu trách nhiệm trước TCTD về khoản vay của khách hàng mà mình đứng ra bảo lãnh. Bên bảo lãnh có thể là cá nhân hoặc pháp nhân.

Bên nhận bảo lãnh: là chủ nợ, là người hưởng thụ bảo lãnh. Trong quan hệ vay vốn ngân hàng, đó là các TCTD cho vay.

Bên được bảo lãnh: là người đi vay (con nợ), người có nghĩa vụ phải thanh toán các khoản vay cho TCTD cho vay.

Phạm vi bảo lãnh: Là phạm vi trách nhiệm của người bảo lãnh được xác định trong hợp đồng bảo lãnh, đó là nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay đối với TCTD.

2.4. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay

Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay là việc khách hàng vay dùng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chính khoản vay đó đối với TCTD.

Để tài sản hình thành từ vốn vay trở thành vật bảo đảm tiền vay khách hàng phải thoả mãn các điều kiện:

- Có khả năng tài chính và có các nguồn thu hợp pháp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ;
- Có dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh khả thi và có hiệu quả hoặc có dự án, phương án phục vụ đời sống khả thi;
- Khách hàng vay phải có mức vốn tự có (vốn chủ sở hữu) tham gia dự án đầu tư và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư.

3. Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản

3.1. Khái niệm.

Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản là những mâu thuẫn, bất đồng (hay xung đột) về quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong quan hệ hợp đồng, xảy ra khi có sự vi phạm các nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản được hiểu là các hình thức, các phương pháp nhằm giải quyết các bất đồng về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có tranh chấp. Việc giải quyết các tranh chấp phát sinh này mang ý nghĩa quan trọng: Đảm bảo việc giải quyết tranh chấp nhanh chóng kịp thời, chính xác, nghiêm minh, đúng pháp luật; Đảm bảo các phán quyết của Toà án được thực thi một cách nghiêm chỉnh đúng pháp luật. Đồng thời, bảo đảm đến mức tối đa sự gián đoạn trong hoạt động kinh doanh của các chủ thể tranh chấp.

3.2. Một số đặc trưng trong quan hệ tranh chấp

- Thứ nhất, tranh chấp đó cụ thể là những mâu thuẫn, bất đồng về quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong mối quan hệ vay vốn có các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản, nảy sinh khi có một bên có hành vi vi phạm nghĩa vụ hoặc các điều khoản của hợp đồng;

- Thứ hai, những mâu thuẫn, bất đồng đó phát sinh từ các hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản;

- Thứ ba, những mâu thuẫn, bất đồng đó phát sinh chủ yếu giữa một bên là người cấp tín dụng – các TCTD và một bên là người đi vay – bên cầm cố, thế chấp hoặc bên bảo lãnh và bên được bảo lãnh.

3.3. Phương thức giải quyết tranh chấp

Trên thế giới cũng như ở Việt Nam, tồn tại bốn phương thức giải quyết tranh chấp thương mại cơ bản bao gồm:

- Thương lượng;
- Hòa giải;
- Trọng tài thương mại;
- Tòa án.

Thương lượng, hòa giải và trọng tài thương mại là các phương thức giải quyết tranh chấp không mang ý chí quyền lực nhà nước (không nhân danh quyền lực nhà nước như phán quyết của tòa án) mà chủ yếu được giải quyết dựa trên nền tảng ý chí tự định đoạt của các bên tranh chấp hoặc phán quyết của bên thứ ba độc lập (được các bên lựa chọn) theo thủ tục linh hoạt, mềm dẻo. Trong khi đó, Tòa án lại là phương thức giải quyết tranh chấp thương mại mang ý chí quyền lực nhà nước được Tòa án tiến hành theo thủ tục nghiêm ngặt và chặt chẽ.

Ưu điểm nổi bật của các phương thức giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải và trọng tài thương mại so với tòa án đó là tính linh hoạt, mềm dẻo của thủ tục, bảo đảm tối đa quyền định đoạt của các bên tranh chấp mà không bị ràng buộc nghiêm ngặt, chặt chẽ bởi thủ tục tố tụng như giải quyết tranh chấp tại

tòa án. Ngoài ra, các phương thức giải quyết tranh chấp này còn bảo đảm tối đa uy tín cũng như bí mật của các bên tranh chấp, góp phần củng cố và duy trì mối quan hệ hợp tác lâu dài giữa các bên.

Tuy nhiên, các phương thức giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải và trọng tài thương mại cũng có những hạn chế như: sự thành công của quá trình giải quyết tranh chấp chủ yếu phụ thuộc vào thái độ thiện chí và hợp tác của các bên tranh chấp; việc thực thi các kết quả đã đạt được trong quá trình giải quyết tranh chấp hoàn toàn phụ thuộc vào sự tự nguyện thi hành của bên có nghĩa vụ phải thi hành mà không có cơ chế pháp lý bảo đảm thi hành và nếu có thì việc thực thi thường phức tạp và tốn kém.

Tòa án là phương thức giải quyết tranh chấp tại cơ quan xét xử nhân danh quyền lực nhà nước, được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt, chặt chẽ và bản án hay quyết định của tòa án về vụ tranh chấp nếu không có sự tự nguyện tuân thủ sẽ được bảo đảm thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP PHÁT SINH TỪ HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản.

Về biện pháp bảo đảm tiền vay bằng thế chấp.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất:

- Thứ nhất, một trong những điều kiện cần thiết để thực hiện việc thế chấp QSDĐ là người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Tuy nhiên, trên thực tế việc cấp GCNQSDĐ, đặc biệt là đối với đất ở tại đô thị tiến hành rất

chậm. Điều này đã gây khó khăn rất lớn cho người sử dụng đất nói chung và các doanh nghiệp nói riêng trong việc thực hiện thế chấp QSDĐ.

- *Thứ hai*, hiện nay, nước ta chưa hình thành thị trường bất động sản (BDS) có tổ chức nên các ngân hàng gặp rất nhiều khó khăn, lúng túng trong việc xác định giá trị BDS thế chấp để cho vay vốn.

- *Thứ ba*, hạn chế trong việc xác định đối tượng được thế chấp QSDĐ. Theo quy định hiện hành, người sử dụng đất được quyền thế chấp QSDĐ hoặc tài sản gắn liền với đất bao gồm: 1) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất; 2) Các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; 3) Tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Tuy nhiên, pháp luật lại “bỏ sót” một đối tượng sử dụng đất quan trọng và không cho họ được quyền thế chấp QSDĐ, đó là các hộ gia đình nông, lâm trường viên nhận khoán đất của các nông trường, lâm trường để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

- *Thứ tư*, hiện nay pháp luật mới cho phép các tổ chức kinh tế sử dụng đất thế chấp QSDĐ tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam mà chưa cho phép các tổ chức này được thế chấp QSDĐ tại các tổ chức tín dụng nước ngoài để vay vốn đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh.

1.1.2. Về quy định đối với khách hàng vay:

Theo quy định của BLDS và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 85/2002/NĐ-CP, hộ gia đình cũng là khách hàng vay, là chủ thể trong quan hệ thế chấp bảo đảm tiền vay. Tuy nhiên, do quy định của pháp luật về tư cách chủ thể của hộ gia đình chưa được rõ ràng nên dẫn đến việc vận dụng không thống nhất trong thực tiễn.

1.1.3. Về tình trạng pháp lý của bên nhận thế chấp:

Bên nhận thế chấp là người nắm giữ vật quyền (quyền đối với tài sản thế chấp) nên cần được đảm bảo lợi ích tối đa. Vì thế, bên cạnh việc quy định bên

nhận thế chấp – TCTD có quyền ưu tiên thanh toán, quyền loại trừ sự cản trở của người thứ ba trong việc thực thi quyền trên tài sản thế chấp....pháp luật các nước còn quy định bên nhận thế chấp – TCTD có quyền yêu cầu bên thế chấp – khách hàng vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn trong các trường hợp tài sản thế chấp bị mất, bị trưng mua, trưng dụng, bị hư hỏng hoặc hủy hoại nhưng không được sửa chữa, thay thế....Tuy nhiên, vấn đề này chưa được BLDS năm 2005 điều chỉnh.

1.1.4. Về tình trạng pháp lý của bên thế chấp – khách hàng vay:

BLDS năm 2005 mới chỉ tập trung quy định các quyền của bên thế chấp khách hàng vay trong trường hợp các bên có thỏa thuận mà chưa chú ý điều chỉnh quyền lợi đương nhiên của bên thế chấp đối với tài sản thế chấp trong trường hợp các bên không có thỏa thuận.

1.1.5. Về quy định liên quan đến người thứ ba:

BLDS năm 2005 chưa có quy định về hậu quả pháp lý đối với người thứ ba – người đã mua, trao đổi, được tặng cho tài sản thế chấp và – doanh nghiệp được tổ chức lại trên cơ sở chia, tách, hợp nhất, sát nhập, chuyển đổi doanh nghiệp thế chấp tài sản. Việc bỏ trống vấn đề này gây khó khăn không nhỏ cho bên nhận thế chấp – TCTD trong việc phân định trách nhiệm của bên thế chấp – khách hàng vay và trách nhiệm của người thứ ba.

1.2. Về biện pháp bảo đảm tiền vay bằng cầm cố.

- Theo quy định tại Thông tư số 07/2003/TT-NHNN, tiền Việt Nam và ngoại tệ cũng là đối tượng của cầm cố tài sản để vay vốn ngân hàng. Quy định này không hợp lý ở chỗ: nếu cho ngoại tệ, tiền mặt hay tiền gửi là tài sản cầm cố để vay vốn ngân hàng thì trường hợp này ít có khả năng xảy ra (chỉ khi cần dự trữ ngoại tệ khi ngoại tệ có khả năng tăng, hoặc khi tiền gửi ở TCTD chưa đến kỳ hạn rút). Và nếu xảy ra trường hợp nói trên thì việc cầm cố đối với loại tài sản đặc biệt này cần được quy định thật rõ ràng.

- Tài sản cầm cố theo pháp luật Việt Nam cũng có thể là sổ tiết kiệm. Cho đến nay, chưa có văn bản pháp luật nào quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cầm cố sổ tiết kiệm. Các ngân hàng chỉ căn cứ vào những quy định chung về cầm cố, thế chấp trong Bộ luật dân sự, pháp luật chuyên ngành để hướng dẫn cụ thể về việc cầm cố sổ tiết kiệm cho phù hợp với đặc điểm của từng ngân hàng. Chính vì vậy dẫn tới sự thiếu nhất quán trong việc quy định về vấn đề này.

1.3. Về biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của người thứ ba.

Trong nhiều trường hợp, tài sản được đưa ra bảo lãnh cho khách hàng vay vốn là tài sản chung của hai vợ chồng. Trường hợp đến hạn trả nợ, nếu khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì căn cứ vào quy định của pháp luật và những thỏa thuận của các bên trong hợp đồng bảo lãnh, TCTD có quyền yêu cầu bên thứ ba thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh – trả nợ thay cho khách hàng. Nếu bên thứ ba không trả được nợ cho khách hàng thì TCTD có quyền xử lý tài sản cầm cố, thế chấp của bên thứ ba để thu hồi nợ. Tuy nhiên, trên thực tế, nhiều trường hợp TCTD đã không thể xử lý được tài sản bảo đảm này vì bên thứ ba không tôn trọng những cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng, tìm các biện pháp để ngăn cản TCTD xử lý tài sản bảo đảm, dẫn đến việc khởi kiện ra Tòa án.

Nguyên nhân của thực trạng trên là chưa có cơ sở pháp lý để phân định rõ ràng tính hiệu lực của hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản cầm cố, thế chấp của bên thứ ba. Do đó, việc xét xử hoàn toàn phụ thuộc vào quan điểm, nhận thức và vận dụng pháp luật ở mỗi tòa án. Nếu tòa án tuyên hợp đồng bảo lãnh vẫn có hiệu lực thì ngân hàng vẫn có thể thu hồi được nợ từ 1/2 giá trị tài sản bảo đảm; ngược lại, nếu tòa án tuyên hợp đồng bảo lãnh vô hiệu thì ngân hàng sẽ không được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

1.4. Về biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Theo Nghị định số 85/2000/NĐ-CP thì mức vốn tự có tham gia vào dự án và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu phải bằng 15% vốn đầu tư của dự án. Đây là một quy định trói buộc ngân hàng, bởi lẽ trong thực tế có không ít các dự án có tính khả thi cao nhưng mức vay quá lớn khiến các doanh nghiệp (đặc biệt là DNNN) không thể đáp ứng các yêu cầu về vốn tự có như trên. Điều đó dẫn đến việc ngân hàng không thể cấp tín dụng cho doanh nghiệp do tỷ lệ vốn tự có và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay tối thiểu so với tổng mức đầu tư của dự án không đảm bảo tỷ lệ quy định. Hiện nay, phần lớn đối với việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay vẫn là bảo lãnh trên giấy tờ. Hơn nữa, khi khách hàng không trả được nợ thì khả năng phát mại là không khả thi.

2. Một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả xử lý những tranh chấp phát sinh từ hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản.

2.1. Về bảo đảm nghĩa vụ bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, tài sản hình thành trong tương lai chỉ được xem là chưa hình thành hoặc đang thuộc về sở hữu của người khác. Do vậy, nếu chỉ dừng lại với các quy định nói trên thì bên nhận bảo đảm chưa thể an tâm với sự an toàn về pháp lý. Để đảm bảo có được cách hiểu thống nhất và hình thành một cơ chế khả thi trong thực hiện, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần phải phối hợp chặt chẽ trong việc xây dựng các văn bản hướng dẫn thực hiện.

2.2. Về bảo đảm tiền vay bằng tài sản thế chấp của khách hàng vay.

- *Thứ nhất*, việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng tài sản thế chấp của khách hàng vay phải quán triệt nguyên tắc: thế chấp là vật quyền không có chuyển giao quyền chiếm hữu tài sản; không chỉ chủ sở hữu tài sản mà cả những chủ thể không có quyền sở hữu nhưng có quyền định đoạt tài sản cũng có thể tham gia quan hệ thế chấp.

- *Thứ hai*, về tư cách chủ thể của hộ gia đình: hộ gia đình được xác định theo giấy tờ giao đất hay sổ hộ khẩu của cơ quan công an cấp? Hộ gia đình nào là chủ thể của quan hệ dân sự nói chung và của quan hệ thế chấp nói riêng? Thành viên của hộ gia đình được xác định theo những căn cứ và tiêu chí nào? Trong trường hợp nào thì chủ hộ gia đình được nhân danh hộ gia đình tham gia vào giao dịch thế chấp?...

- *Thứ ba*, về tình trạng pháp lý của bên nhận thế chấp – TCTD: quy định bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn trong các trường hợp tài sản thế chấp bị mất, bị trưng mua, trưng dụng, hư hỏng, hủy hoại nhưng không được sửa chữa, thay thế....hoặc trong một số trường hợp bên thế chấp đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng

- *Thứ tư*, cần bổ sung nội dung về hậu quả pháp lý với người thứ ba.

2.3. Về tài sản thế chấp để bảo đảm giá trị khoản vay là quyền sử dụng đất.

- *Thứ nhất*, Nhà nước cần tập trung cao độ nguồn nhân lực, kinh phí, trang thiết bị và phương tiện nhằm đẩy nhanh việc cấp GCNQSDĐ; phát hiện kịp thời và xử lý nghiêm minh các cán bộ, công chức có hành vi vi phạm pháp luật về cấp GCNQSDĐ;

- *Thứ hai*, Nhà nước cần khẩn trương xây dựng và đưa vào hoạt động thị trường BĐS có tổ chức (trong đó có thị trường QSDĐ) nhằm "chính thức hoá" các giao dịch đất đai, tạo điều kiện thúc đẩy giao dịch về thể chấp QSDĐ phát triển;

- *Thứ ba*, sửa đổi các quy định về thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất theo hướng đơn giản, rõ ràng, minh bạch và thuận tiện;

- *Thứ tư*, cần có các quy định hướng dẫn cụ thể về cách thức xác định giá trị tài sản hình thành trong tương lai là BĐS; hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp.

2.4. Nâng cao hiệu quả thực thi công tác giải quyết của Tòa án.

- Khi giải quyết các tranh chấp kinh tế, thương mại cần phải phân biệt tranh chấp về Dân sự. Nếu không được coi là tranh chấp về kinh doanh, thương mại thì sẽ được coi là tranh chấp về Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án như một vụ án Dân sự. Cách làm này sẽ loại bỏ được những vướng mắc khi phải xác định thẩm quyền giải quyết các tranh chấp phát sinh từ những quan hệ nằm ngoài các nhóm tranh chấp về Dân sự quy định tại Điều 25 và tranh chấp về kinh doanh, thương mại quy định tại Điều 29 BLTTDS;

- Cần xây dựng và ban hành hệ tiêu chí cụ thể minh bạch để xác định tính chất phức tạp của tranh chấp phát sinh từ hoạt động kinh doanh, thương mại và nhu cầu uỷ thác tư pháp cho cơ quan Lãnh sự của Việt Nam ở Nước ngoài hoặc do Tòa án Nhà nước nhằm phân định chính xác thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh, qua đó hạn chế tình trạng chuyển vụ án từ huyện lên tỉnh và từ tỉnh xuống huyện một cách tùy tiện;

- Xây dựng cơ chế giải quyết tranh chấp kinh tế, thương mại tại Toà án vừa đảm bảo thủ tục luật định vừa phù hợp với tính chất của loại tranh chấp này: Hình thức tổ chức phiên toà theo hướng hội nghị bàn tròn và tiến hành tranh tụng với các bên tham gia để hạn chế bớt tâm lý nặng nề; đảm bảo bí mật trong kinh doanh. khi các bên yêu cầu và Toà án xét thấy hợp lý có thể hạn chế số lượng người tham gia phiên toà nhất là các bên đang cạnh tranh muốn có các thông tin tung ra thị trường gây hoang mang cho các chủ thể đang hợp tác, làm ăn với doanh nghiệp; tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên tranh chấp.

2.5. Hoàn chỉnh khung pháp lý để chuyển bất động sản thành vốn đầu tư.

- Hoàn thành một hệ thống đăng ký bất động sản và cấp giấy chứng nhận về bất động sản một cách thống nhất, đồng bộ; Nhà nước chủ động điều tiết giá đất trong thị trường thông qua hệ thống Cung – Cầu về đất; Minh bạch hoá việc nhà nước giao đất, cho thuê đất đai cũng như việc tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Giải quyết triệt để tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Chính phủ cần hoàn thiện cơ chế thế chấp bằng bất động sản để vay vốn đầu tư, trong đó có việc thế chấp bằng bất động sản hình thành trong tương lai.

- Nghiên cứu ban hành Luật Đăng ký BĐS. Cho dù thời điểm có thể nhanh, chậm tùy điều kiện và tình hình. Lý luận, kinh nghiệm quốc tế và thực tiễn Việt Nam đã chỉ ra rằng, BĐS cần phải được đăng ký. Chỉ khi được đăng ký, BĐS mới có được những giá trị phái sinh.

- Nghiên cứu, ban hành Luật về thị trường thế chấp thứ cấp. Đây là một văn bản pháp luật quan trọng và cần thiết để từ đó làm cơ sở pháp lý cho hệ thống ngân hàng có thể tạo nguồn vốn trung và dài hạn từ nguồn vốn ngắn hạn do thế chấp BĐS tạo ra.

Trên cơ sở vận dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu, bám sát mục tiêu, phạm vi và đối tượng nghiên cứu, luận văn đã hoàn thành những nhiệm vụ sau:

Thứ nhất: Luận văn đã khái quát được những vấn đề lý luận cơ bản về các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản cũng như các phương pháp giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại các ngân hàng thương mại Việt Nam;

Thứ hai: Luận văn tổng hợp, phân tích thực trạng, những tồn tại và hạn chế là nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp từ các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản;

Thứ ba: Luận văn đã đưa ra một số kiến nghị nhằm phòng ngừa và hạn chế tranh chấp phát sinh cũng như nâng cao hơn nữa hiệu quả cho vay của các ngân hàng thương mại trên cơ sở bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp mang tính tài sản.

Tuy nhiên do trình độ lý luận còn hạn chế, tầm nhìn còn chưa sâu sắc và khả năng nhận thức còn non trẻ nên việc phân tích, xử lý số liệu thực tế đưa vào luận văn còn gặp nhiều khó khăn, không tránh khỏi những khiếm khuyết, mong quý thầy cô, các bạn và độc giả góp ý để những nghiên cứu trong luận văn được hoàn thiện và có chất lượng hơn./.

