

MỘT SỐ Ý KIẾN VỀ

ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

ĐÀO MINH THẢO*

Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm.

Xuất phát từ nguyên tắc tự do hợp đồng, các bên được thoả thuận về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, theo đó không chỉ có thể bảo đảm một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ, mà còn bảo đảm thực hiện các loại nghĩa vụ, kể cả nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai (đáp ứng nhu cầu vay theo hạn mức và vay theo dự án) và nghĩa vụ có điều kiện. Trong trường hợp các bên không có thoả thuận và pháp luật không có quy định, thì nghĩa vụ được coi là bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại (nếu có).

Tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được thể hiện tập trung ở các tài sản sau:

- Vật bảo đảm nghĩa vụ dân sự phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch: Bên bảo đảm có thể là bên có nghĩa vụ trong quan hệ hợp đồng, trong các quan hệ dân sự khác như bồi thường thiệt hại, hành vi pháp lý đơn phương, nhưng cũng có thể là người thứ ba dùng tài sản của mình để cầm cố thế chấp.

- Bộ Luật dân sự quy định vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là hiện có hoặc được hình thành trong tương lai. Vật được hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết.

- Tiền, giấy tờ có giá dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Tuy thực tế việc dùng tiền để bảo đảm ít xảy ra.

- Các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm bao gồm quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với



Đăng ký giao dịch bảo đảm là cơ sở pháp lý quan trọng đối với hoạt động đầu tư vốn trong và ngoài nước

giống cây trồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm đối với vật bảo đảm, quyền tài sản đối với phần góp vốn trong Doanh nghiệp, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng và quyền tài sản khác thuộc sở hữu của bên bảo đảm đều

được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Trong thực tế khi thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm còn có những khó khăn vướng mắc:

- Mục III-thông tư 05: Hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quy định trên không phù hợp với trường hợp thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai do chủ sở hữu tài sản có quyết định giao đất của cấp thẩm quyền mà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp hoặc bảo đảm bằng nhà ở gắn liền với đất ở của những căn hộ chung cư hình thành từ vốn vay tại khu đô thị do khách hàng

chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Mặt khác, nghị định 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 quy định "Giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có đủ điều kiện làm bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật, thì việc thế chấp, bảo lãnh đồng thời cả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất và tách rời các bên thoả thuận".

- Luật đất đai 2003 chỉ quy định trình tự thủ tục thực hiện đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải qua công chứng, chứng thực, còn lại các trình tự thủ tục khác liên quan giao dịch dân sự thông thường. Tuy nhiên tại địa phương khi đăng ký giao dịch bảo đảm tại sở tài nguyên môi trường vẫn phải qua công chứng.

- Thế chấp tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phải đăng ký, trong khi nghị định ▶

*NHCT tỉnh Bắc Ninh

► 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 sửa đổi, bổ sung nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 chỉ quy định tài sản được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ tại nhiều tổ chức tín dụng mới phải đăng ký còn một tổ chức tín dụng không có quy định.

- Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký (Điều 8.1 khoản 8 mục I thông tư 05/2005/RNTT-TP-TNMT) quy định này chỉ áp dụng đối với hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, không áp dụng với các hợp đồng thế chấp khác. Tuy nhiên, khi thực hiện tại địa phương thì tất cả các hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay đều phải qua đăng ký làm ảnh hưởng đến thời gian giải quyết cho vay.

Xuất phát từ những khó khăn vướng mắc trên chúng tôi xin có một số kiến nghị như sau:

- Nhà nước cần ban hành quy định cụ thể đối với thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ có các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản của khách hàng như quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, giấy phép xây dựng, hợp đồng xây lắp, hoá đơn...

- Thống nhất để các địa phương thực hiện đăng ký, giao dịch bảo đảm đối với trường hợp bắt buộc phải thông qua công chứng.

- Đối với việc thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ trả nợ tại nhiều tổ chức tín dụng mới phải đăng ký còn 1 tổ chức tín dụng việc đăng ký hay không đăng ký do các bên thoả thuận. Về trách nhiệm của các bên tham gia cầm cố, thế chấp Pháp luật đều đề cao việc các bên phải tự chịu trách nhiệm về các cam kết của mình. Do đó, khi cho vay vốn, bên cho vay đã phải thẩm định tính khả thi của phương án, dự án, khả năng trả nợ của người vay, tài sản dùng để bảo đảm có thuộc sở hữu của bên bảo đảm không và các yêu cầu khác. Bên cho vay không thể y lại vào hợp đồng cầm cố, thế chấp có công chứng hoặc chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm mà bỏ qua việc xác minh đúng đắn quyền sở hữu tài sản bảo đảm và tư cách khách hàng vay vốn.

Đăng ký giao dịch bảo đảm là cơ sở pháp lý quan trọng đối với hoạt động đầu tư vốn trong và ngoài nước để phát triển sản xuất kinh doanh nhằm xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận cầm cố, thế chấp trong trường hợp một tài sản để thế chấp, cầm cố nhiều nơi. Qua đó, bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch bảo đảm, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường tín dụng phát triển nhanh, ổn định; đồng thời tạo thuận lợi cho mọi hoạt động xét xử của toà án đối với các tranh chấp về giao dịch bảo đảm ■

NGHỊ ĐỊNH VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ ĐÒI NỢ

Vấn đề uỷ quyền

Bộ Tài chính (BTC) đã dự thảo xong Nghị định về kinh doanh dịch vụ đòi nợ (Nghị định) và đang tổ chức lấy ý kiến tham gia đóng góp rộng rãi của các tổ chức, cá nhân trước khi trình Quốc hội thông qua. Như vậy, có khả năng Nghị định sẽ được Chính phủ ban hành chính thức trong nay mai. Việc Nghị định ra đời sẽ tạo ra một hành lang pháp lý chuẩn mực cho hoạt động dịch vụ đòi nợ ở Việt Nam và sẽ tạo cơ hội cũng như thu hút nhiều tổ chức và cá nhân tham gia vào hoạt động còn mới mẻ này. Việc Nghị định ra đời chắc chắn cũng sẽ góp phần làm giảm các hoạt động kinh doanh dịch vụ đòi nợ "ngầm" theo kiểu "xã hội đen" mà vì nhiều lý do khác nhau, không ít chủ nợ là các doanh nghiệp vẫn phải đang sử dụng như một giải pháp để thu hồi những khoản nợ khó đòi từ những khách nợ chây ì.

Là người quan tâm, chúng tôi đã thử tìm hiểu Dự thảo Nghị định và thấy rằng Nghị định vẫn còn một số điều bất cập. Tuy nhiên, trong khuôn khổ bài viết này, chúng tôi chỉ tập trung bàn về vấn đề doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ

đòi nợ uỷ quyền lại cho bên thứ ba thực hiện các hoạt động đòi nợ được chủ nợ uỷ quyền.

Điểm (a) Khoản 1 Điều 11 của Nghị định quy định về trách nhiệm của doanh nghiệp dịch vụ đòi nợ, theo đó doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ đòi nợ không được giao hoặc uỷ quyền cho người ngoài doanh nghiệp hoặc tổ chức khác thực hiện các hoạt động đòi nợ được chủ nợ uỷ quyền thực hiện.

Quy định cứng nhắc như trên dường như không phù hợp với thực tế hoạt động kinh doanh hiện nay và trong một số trường hợp cụ thể quy định này có thể làm hạn chế hiệu quả của hoạt động kinh doanh dịch vụ đòi nợ.

Như chúng ta đã biết, việc giao thương, mua bán ngày nay không còn hạn chế trong phạm vi giữa các doanh nghiệp cùng địa phương mà có thể diễn ra giữa các doanh nghiệp trên phạm vi cả nước và toàn cầu. Theo đó, những khoản công nợ dây dưa, khó đòi phát sinh giữa chủ nợ ở địa phương này và khách nợ ở địa phương khác là điều không tránh khỏi. Ngoài tính chất khó đòi của khoản nợ, chủ nợ sẽ còn gặp khó khăn và tốn nhiều thời gian, ►