

BÀN VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI KHU CÔNG NGHIỆP

ThS. Nguyễn Chí Đức

Cho vay là một trong những hoạt động chủ yếu của các ngân hàng thương mại (NHTM), nó không những góp phần quan trọng đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế – xã hội mà còn tạo ra nguồn thu nhập và lợi nhuận chủ yếu cho các NHTM.

Tuy nhiên cho vay cũng đầy rủi ro và dễ gây ra thất thoát cho Ngân hàng, ảnh hưởng đến nền kinh tế. Để nâng cao chất lượng tín dụng, bảo đảm an toàn vốn, thu hồi vốn và lãi đúng hạn thì phải có một cơ chế bảo đảm tiền vay (BĐTV). Trong đó BĐTV bằng tài sản có vai trò rất lớn, nó là chỗ dựa tin cậy trong việc đưa ra quyết định cấp tín dụng và tài sản bảo đảm (TSBĐ) có tác dụng rất tốt trong việc giảm thiểu bất lợi do thông tin bất cân xứng, ngăn ngừa sự xuất hiện của tâm lý ỷ lại sau khi cho vay, hơn nữa trong điều kiện nền kinh tế thị trường chưa đạt được độ hoàn hảo cần thiết, đã đặt các NHTM vào lựa chọn coi tài sản BĐTV là một trong những tiêu chuẩn quan trọng trong quyết định cấp tín dụng.

Như vậy BĐTV bằng tài sản là việc NHTM áp dụng các biện pháp nhằm phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở kinh tế và pháp lý để thu hồi được các khoản nợ đã cho khách hàng vay.

Trong các loại tài sản BĐTV hiện nay thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chiếm tỷ trọng đáng kể trong danh mục TSBĐ tại các NHTM. Tuy nhiên khi các NHTM nhận tài sản BĐTV là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói chung cũng như quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu công nghiệp (KCN) nói riêng gặp nhiều khó khăn trong vấn đề pháp lý ảnh hưởng đến hoạt động của các NHTM và việc đầu tư mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Luật đất đai năm 2003 ngày 26/11/2003 có hiệu lực từ ngày 01/07/2004 tại khoản 2 điều 11 quy định Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp có quyền thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê lại tại các NHTM để vay vốn sản xuất kinh doanh; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn luật đất đai năm 2003 không quy định vấn đề nào về quyền được thế chấp quyền sử dụng đất của các Tổ chức kinh tế thuê lại đất tại khu công nghiệp, mà chỉ quy định Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong KCN được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định này cũng chưa thật rõ ràng cụ thể dẫn đến việc thực hiện không đồng bộ ở các địa

phương gây khó khăn cho các NHTM nhận thế chấp quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế thuê lại đất tại KCN, đồng thời ảnh hưởng đến quyền lợi của các tổ chức kinh tế trong KCN.

Đến ngày 13/04/2005 Bộ tài nguyên môi trường đã ban hành Thông tư 01/2005/TT-BTNMT hướng dẫn thực hiện một số điều ND 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, tại khoản 5 mục II quy định “Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp và các khu vực tương tự trong khu kinh tế, khu công nghệ cao theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181 (gọi chung là khu công nghiệp) mà trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất đã được đầu tư xây dựng xong kết cấu hạ tầng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu người thuê lại đất đã trả tiền cho cả thời gian thuê lại đất thì người thuê lại đất được thế chấp hoặc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Trường hợp phải xử lý quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp hoặc bảo lãnh để thu hồi nợ thì người nhận quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại theo hợp đồng thuê lại đất”.

Quy định trên phần nào đã giải quyết được quyền lợi cho các Doanh nghiệp (DN) thuê lại đất và là điều kiện để các NHTM đầu tư cho mục đích phát triển của KCN, nhưng hiện nay trong thực tiễn vẫn còn một số vướng mắc cho các NHTM cũng như cho các Doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN như sau:

- Trường hợp DN thuê lại đất (mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc thế chấp quyền sử dụng đất của họ sẽ thuận lợi hơn trường hợp DN chỉ có hợp đồng thuê đất do một số địa phương chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đồng bộ theo quy định của Thông tư 01, đồng thời hiện nay hầu hết các DN được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hay thuê đất của nhà nước để xây dựng kết cấu hạ tầng đều đang thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại các NHTM, chính vì vậy cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở địa phương không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho DN thuê đất cũng như thuê lại đất tại KCN theo quy định.

- Luật đất đai năm 2003 quy định DN thuê đất của nhà nước để đầu tư xây dựng-kinh doanh kết cấu hạ tầng tại KCN thì trả tiền thuê đất hàng năm, trong khi theo quy định của Thông tư 01 cho phép các DN này được

quyền cho thuê lại đất đã xây dựng xong kết cấu hạ tầng và nhận tiền cho thuê đất cho cả thời gian cho thuê, điều này sẽ gây rủi ro cho DN thuê lại đất đã trả tiền cho cả thời gian thuê khi DN thuê đất của nhà nước vi phạm pháp luật hay bị phá sản bị nhà nước thu hồi lại đất.

- Hiện nay mẫu hợp đồng thuê lại đất được quy định một cách thống nhất và có quy định phần chế tài vi phạm hợp đồng là khi bên thuê lại đất chậm trả tiền thuê còn lại cho cả thời gian thuê thì bên cho thuê sẽ thu hồi lại đất và không hoàn trả lại số tiền thuê đã trả trước đó, điều này gây thiệt hại cho NHTM khi đã nhận thế chấp quyền sử dụng đất thuê này.

Từ thực trạng trên thiết nghĩ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần sớm nghiên cứu và ban hành văn bản hướng dẫn một cách cụ thể hơn một số vấn đề sau:

- Giải quyết các vướng mắc trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các DN thuê lại đất tại KCN.

- Khi các DN cho thuê lại đất tại KCN bị phá sản hay không có khả năng thực hiện hợp đồng với Nhà nước, thì nhà nước cần phải bảo đảm quyền lợi cho các DN thuê lại đất đã đóng tiền thuê một lần trong suốt thời gian thuê.

- Mẫu hợp đồng thuê lại đất cần sửa lại theo hướng khi bên thuê lại đất vi phạm hợp đồng thuê lại đất thì bên cho thuê đất không được xử lý toàn bộ số tiền thuê đã nhận trước đó.

- Theo khoản 5.2 mục II Thông tư 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/04/2005 quy định “Trường hợp phải xử lý quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp hoặc bảo lãnh để thu hồi nợ thì người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại theo hợp đồng thuê lại đất.” Quy định như trên vẫn chưa tạo sự an tâm cho người mua tài sản BĐS bị NHTM xử lý thu hồi nợ, cần quy định theo hướng người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị xử lý thì đương nhiên được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời gian còn lại theo hợp đồng thuê lại đất khi họ sử dụng đất đúng mục đích, mà không cần phải làm thêm bất cứ thủ tục xin thuê đất nào cả, như vậy cũng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các NHTM xử lý TSBD nhanh chóng hơn nhằm nâng cao chất lượng tín dụng.

Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được các vướng mắc khó khăn trên sẽ tạo ra khung pháp lý quan trọng, tạo lập môi trường kinh doanh ổn định cho hoạt động của các NHTM và các DN tại KCN, từ đó tạo điều kiện cho nền kinh tế ổn định và tăng trưởng ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật đất đai ngày 26/11/2003.
2. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.
3. Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/04/2005.