

## **Nhận diện những rủi ro pháp lý đối với việc xác định quyền sử dụng đất đủ điều kiện thế chấp trong hoạt động ngân hàng ở nước ta hiện nay**

**Hồ Xuân Thắng**

**Tóm tắt:** Hoạt động cấp tín dụng trong hệ thống ngân hàng thương mại ở Việt Nam được thực hiện thông qua việc thiết lập quan hệ tín dụng với khách hàng bằng hợp đồng tín dụng có thể chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ). Đây là một hoạt động xuất phát từ thực tiễn của các chủ thể tham gia vào nền kinh tế thị trường có nhu cầu về vốn để thúc đẩy hoạt động kinh doanh một cách hiệu quả như hoạt động xuất nhập khẩu, sản xuất, chế biến, kinh doanh bất động sản, ... Để hạn chế những rủi ro có thể phát sinh trong quá trình ngân hàng thiết lập quan hệ tín dụng với khách hàng, luật pháp Việt Nam đã có những quy định giúp các tổ chức ngân hàng bảo toàn được nguồn vốn cho vay, nâng cao năng lực hoạt động, đó là thế chấp QSDĐ. Bài này tác giả tập trung phân tích để nhận diện những rủi ro pháp lý đối với việc xác định QSDĐ đủ điều kiện thế chấp trong hoạt động ngân hàng theo quy định của pháp luật hiện hành; đồng thời đưa ra những kiến nghị để hoàn thiện các quy định của pháp luật khi xác định QSDĐ đủ điều kiện thế chấp theo hợp đồng trong hoạt động cấp tín dụng ngân hàng ở Việt Nam để cùng nhau trao đổi.

**Từ khóa:** Rủi ro pháp lý, cho vay có thế chấp, quyền sử dụng đất.

**Mã phân loại JEL:** K220.

### **Tài liệu tham khảo:**

- Quốc hội (2015). *Bộ Luật tổ tụng dân sự*, Luật số: 92/2015/QH13, ngày 25/11/2015.  
Quốc hội (2010). *Luật Các tổ chức tín dụng*, Luật số 47/2010/QH12, ngày 16/6/2010.  
Quốc hội (2017). *Luật sửa đổi một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng*, Luật số: 17/2017/QH14, ngày 20/11/2017  
Văn phòng Quốc hội (2018). *Văn bản hợp nhất 13/VBHN-VPQH*, Số văn bản 13/VBHN-VPQH, ngày 29/6/2018  
Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP* hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2013, ngày 29/11/2014.  
Quốc hội (2005). *Bộ luật Dân sự*, số 33/2005/QH11, ngày 14/6/2005.  
Quốc hội (2017). *Nghị quyết 42/2017/QH14* ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng  
Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự*, Luật số: 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015.  
Quốc hội (2013). *Luật Đất đai*, Luật số: 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013.