

BỘ TƯ PHÁP

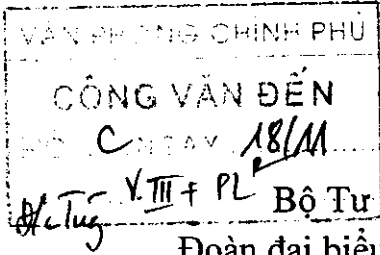
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 709 /BTP-VP

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2013

V/v trả lời chất vấn của
ĐBQH Huỳnh Thành Lập



Kính gửi: Đại biểu Quốc hội Huỳnh Thành Lập,
Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Tư pháp nhận được Giấy ghi chất vấn của Đại biểu Huỳnh Thành Lập,
Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh với nội dung:

"1. Cử tri phản ánh, hiện nay các Văn phòng công chứng không đồng ý công chứng đối với các hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do chưa có quy định về loại hình thế chấp này. Ngoài ra, ngân hàng cũng không thể giao dịch bảo đảm cho các nhà ở thế chấp hình thành trong tương lai để đảm bảo khoản vay.

Đề nghị Bộ trưởng cho biết giải pháp để hoàn thiện khung pháp lý về các thủ tục công chứng, giao dịch bảo đảm trong thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, tháo gỡ các vướng mắc hiện hành?

2. Cử tri phản ánh quy trình pháp lý để xử lý tài sản đảm bảo các khoản nợ vay quá phức tạp khiến việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của các ngân hàng quá khó khăn, bên nhận bảo đảm chưa có được quyền chủ động khi tiến hành xử lý tài sản bảo đảm; việc xử lý tài sản bảo đảm theo con đường tố tụng còn mất nhiều thời gian, thủ tục phức tạp... Có ngân hàng cho biết xử lý tài sản đảm bảo của một món vay 3-4 năm là chuyện bình thường và có ngân hàng có hồ sơ xử lý lên đến 10 năm.

Đề nghị Bộ trưởng cho biết định hướng sửa đổi các quy định pháp luật có liên quan để tạo cơ chế khả thi hơn trong xử lý tài sản bảo đảm; tăng tính chủ động của bên nhận bảo đảm trong quá trình thu hồi tài sản và có chế tài phù hợp khi bên thế chấp tài sản không hợp tác thực hiện thỏa thuận hợp đồng bảo đảm?

Bộ Tư pháp xin trả lời như sau:

1. Về giải pháp hoàn thiện khung pháp lý về các thủ tục công chứng, giao dịch bảo đảm trong thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1.1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở, một trong các điều kiện để nhà ở được tham gia vào các giao dịch dân sự là: "có Giấy chứng nhận

quyền sở hữu đối với nhà ở”, do vậy, nhà ở hình thành trong tương lai (nhà ở HTTTTL) không đủ điều kiện để tham gia vào các giao dịch dân sự do chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Để đáp ứng nhu cầu hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong việc tiếp cận vốn vay để đầu tư phát triển và mua nhà ở HTTTTL, khoản 2 Điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở đã quy định: *“Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được quyền thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng để vay vốn. Thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước”*. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có văn bản pháp luật hướng dẫn cụ thể về thủ tục thế chấp nhà ở HTTTTL theo quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định 71/2010/NĐ-CP nêu trên. Đây là nguyên nhân dẫn đến việc công chứng và đăng ký hợp đồng thế chấp nhà ở HTTTTL chưa được thực hiện trong thời gian qua, đúng như ý kiến cử tri đã phản ánh.

1.2. Để khắc phục những bất cập, vướng mắc nêu trên, với trách nhiệm là cơ quan giúp Chính phủ quản lý nhà nước về công tác công chứng, giao dịch bảo đảm, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, Bộ Tư pháp đã, đang và sẽ tiếp tục thực hiện như sau:

Các giải pháp đã và đang được thực hiện:

Thực hiện Chỉ thị số 28/CT-TTg ngày 13/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường hiệu quả thi hành pháp luật về giao dịch bảo đảm (điểm d khoản 1) và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Hoàng Trung Hải tại Công văn số 9153/VPCP-PL ngày 31/10/2013 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp đang phối hợp với *Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng* xây dựng và ban hành *Thông tư liên tịch thống nhất hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, trong đó bao gồm cả thủ tục công chứng và đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai* nhằm tạo cơ sở pháp lý rõ ràng, đầy đủ và toàn diện cho việc thế chấp, đăng ký hợp đồng thế chấp và công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở xã hội HTTTTL, đảm bảo sự an toàn pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức, cá nhân tiếp cận nguồn vốn vay, thúc đẩy hoạt động vay, cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng, góp phần tháo gỡ khó khăn về điều kiện nhà ở cho người dân và thị trường bất động sản của Việt Nam.

Các giải pháp sẽ được tiếp tục thực hiện hoặc đề xuất thực hiện:

Để đảm bảo tính thống nhất, nhất quán và đồng bộ của hệ thống pháp luật về dân sự và nhà ở, trong thời gian tới, Bộ Tư pháp sẽ kiến nghị quy định cụ thể, rõ ràng trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về các nội dung liên quan đến nhà ở

HTTTL bao gồm cả nhà ở xã hội: thủ tục thế chấp, đăng ký thế chấp, công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở HTTTL.

2. Về định hướng sửa đổi các quy định của pháp luật có liên quan trong việc xử lý tài sản bảo đảm

2.1. Theo quy định của pháp luật hiện hành, quy trình, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005 (*các điều 336, 337, 338, 355 và 369*), Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (*từ Điều 56 đến Điều 71*), Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP (*từ khoản 10 đến khoản 19 Điều 1*). Tuy nhiên, cũng như ý kiến của Đại biểu Huỳnh Thành Lập, trong thời gian qua, Bộ Tư pháp và các Bộ, ngành có liên quan đã nhận được phản ánh của một số tổ chức tín dụng về những vướng mắc phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (quy trình xử lý tài sản đảm bảo phức tạp, mất nhiều thời gian, tình trạng thiếu hợp tác trong việc giao tài sản bảo đảm để xử lý hoặc chủ sở hữu không ký hợp đồng mua bán tài sản...). Nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là pháp luật hiện hành còn thiếu các công cụ hữu hiệu để giúp bên nhận bảo đảm nhanh chóng thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm (chưa quy định về thủ tục rút gọn trong việc xử lý tài sản bảo đảm; vai trò hỗ trợ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thu giữ tài sản chưa được đề cao) hoặc quy định của pháp luật không phù hợp (quy định việc chuyển quyền sở hữu tài sản phải có chữ ký thể hiện ý chí của chủ sở hữu tài sản)...

2.2. Để khắc phục các bất cập, vướng mắc nêu trên, với trách nhiệm là cơ quan giúp Chính phủ quản lý nhà nước về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp đã, đang và sẽ tiếp tục thực hiện như sau:

Các giải pháp đã và đang được thực hiện:

- Nhằm giải quyết những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn, góp phần triển khai Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, trong khuôn khổ pháp luật hiện hành, thời gian qua, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã phối hợp nghiên cứu, xây dựng dự thảo Thông tư liên tịch hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm (*dự thảo Thông tư liên tịch đã được họp tư vấn thẩm định và đang hoàn thiện lần cuối trước khi Lãnh đạo Bộ, ngành xem xét, ký ban hành, dự kiến vào cuối tháng 11/2013*).

Dự thảo Thông tư liên tịch quy định cụ thể hơn về các nội dung: thủ tục thu hồi tài sản thế chấp từ bên mua, bên trao đổi, bên được tặng cho tài sản thế

chấp trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp; thủ tục bán tài sản bảo đảm không qua đấu giá; thủ tục nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của bên bảo đảm; thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật, nếu bên bảo đảm không tự nguyện ký hợp đồng, giấy tờ, tài liệu về việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản; thủ tục liên thông giữa công chứng, đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sau khi xử lý tài sản bảo đảm với thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm nhằm rút ngắn thời gian xử lý tài sản và khắc phục sự thiếu hợp tác của bên bảo đảm...

- Tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XIII, Chính phủ đã trình Quốc hội cho ý kiến về dự thảo Luật công chứng (sửa đổi), Tờ trình của Chính phủ về dự án Luật công chứng (sửa đổi), tại phần vấn đề xin ý kiến Quốc hội nêu rõ: "...trong quá trình xây dựng dự án Luật, có ý kiến cho rằng cần nâng cao hơn nữa giá trị pháp lý của hợp đồng đã được công chứng. Theo đó, cần quy định, nếu hai bên ký kết hợp đồng có thỏa thuận về quyền yêu cầu thi hành hợp đồng mà một bên không thực hiện nghĩa vụ của mình, thì bên kia có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành hợp đồng đó".

Ý kiến trên thể hiện quan điểm tiến bộ, giúp giải quyết nhanh hơn các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng, nhất là đối với các doanh nghiệp, qua đó cũng góp phần giảm tải cho công tác xét xử của Tòa án, phù hợp với thông lệ quốc tế về giá trị thi hành của hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, Tờ trình của Chính phủ cũng đã nêu rõ: "*Chính phủ thấy rằng chất lượng hoạt động công chứng hiện nay còn hạn chế, chưa đủ điều kiện cần thiết để thực hiện giải pháp này, nên chưa quy định trong dự thảo Luật*". Về vấn đề trên, sau khi kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XIII cho ý kiến, Bộ Tư pháp sẽ tham mưu, giúp Chính phủ chỉnh lý, hoàn thiện vấn đề liên quan để trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp tới.

Các giải pháp sẽ được tiếp tục thực hiện hoặc đề xuất thực hiện:

Hiện nay, Bộ Tư pháp đã thực hiện việc tổng kết thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005, đang nghiên cứu nội dung sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự năm 2005, trong đó sẽ làm rõ hơn các quy định liên quan đến chế định hợp đồng, sửa đổi các quy định liên quan đến bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo hướng tiếp cận lý thuyết vật quyền bảo đảm, từ đó cho phép bên nhận bảo đảm được thực thi ngay việc xác lập quyền của mình đối với tài sản bảo đảm trên cơ sở các thỏa thuận hợp pháp trong hợp đồng bảo đảm.

Cùng với việc sửa đổi Bộ luật Dân sự, các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, Luật Nhà ở năm 2005... cũng đang được nghiên cứu sửa đổi, hoàn thiện theo hướng bổ sung quy định về thủ tục tố tụng rút gọn (nhằm rút ngắn thời gian giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng bảo đảm); các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng (nhằm buộc bên bảo đảm phải thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng hợp pháp)... Trong quá trình sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các văn bản pháp luật trên, với vai trò là cơ quan của Chính phủ, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác xây dựng và thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp sẽ tham mưu, đề xuất, có ý kiến để hoàn thiện các quy định của pháp luật có liên quan một cách đồng bộ, phù hợp với thực tế.

Trên đây là nội dung trả lời chất vấn của Đại biểu Quốc hội Huỳnh Thành Lập, Bộ Tư pháp xin gửi Đại biểu xem xét và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm của Đại biểu./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- PTTg CP Nguyễn Xuân Phúc (để báo cáo);
- Ban công tác đại biểu Quốc hội;
- Đoàn ĐBQH thành phố Hồ Chí Minh;
- VPCP (để phối hợp);
- Cục ĐKQGĐBĐ, BTTP, Vụ PLDSKT (để t/h);
- Lưu: VT, VPB (BTK, TH).

