

MỘT SỐ Ý KIẾN VỀ THỂ CHẤP DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

● HÀ THỊ HỒNG THẨM - NGUYỄN LÊ NHẬT SƠN

TÓM TẮT:

Từ những năm 1990 đến nay, ngành Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) ở Việt Nam đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế, đồng thời góp phần đáp ứng nhu cầu thị trường về nhà ở. Hiện nay, ngành KDBĐS là một trong những nguồn lực đầu tư của toàn xã hội và là một trong những dự nợ của toàn hệ thống các tổ chức tín dụng tại Việt Nam. Trong phạm vi bài viết này, nhóm tác giả phân tích những vướng mắc, khó khăn trong thực hiện pháp luật về thể chấp dự án đầu tư (DAĐT) KDBĐS tại ngân hàng thương mại (NHTM) và nêu lên một số kiến nghị hoàn thiện vấn đề này, như: cần thống nhất giữa luật chung và luật chuyên ngành, có các quy định nghiêm hơn về các thủ tục khi sử dụng DAĐT KDBĐS để vay vốn tại các NHTM,...

Từ khóa: bất động sản, dự án, đầu tư, ngân hàng thương mại, thể chấp.

1. Đặt vấn đề

Hiệp hội Bất động sản (BĐS) Việt Nam mới đây đưa ra một nghiên cứu cho thấy, đóng góp của thị trường bất động sản trong GDP giai đoạn 2019 - 2021 khoảng 14%. Thị trường BĐS có khả năng lan tỏa đến trên 40 ngành quan trọng khác của nền kinh tế và trở thành nhịp cầu nối cho các thị trường khác, góp phần phát triển đồng bộ các loại thị trường. Khi nhu cầu sử dụng cuối cùng của ngành BĐS tăng 1.000 tỷ đồng sẽ kích thích giá trị sản xuất của các ngành còn lại là 772 tỷ đồng và lan tỏa tới giá trị tăng thêm là 191 tỷ đồng.¹

Trong những năm gần đây, sự phát triển của ngành KDBĐS phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố trong và ngoài nước như: chính sách quản lý của Nhà nước đối với ngành, các gói hỗ trợ cho ngành, chính sách tín dụng đối với ngành, nhu cầu của người dân hiện nay, sự phát triển kinh tế của từng địa phương,... Xuất phát từ thực tiễn đó, để cho ra đời một DAĐT KDBĐS không dễ dàng và nhanh chóng. Ngoài các vấn đề về pháp lý đối với dự án thì quan trọng nhất để chủ đầu tư (CĐT) có thể xây dựng và phát triển dự án một cách tốt nhất phải phụ thuộc vào nguồn vốn. Hiện nay, CĐT có thể dễ

dòng huy động vốn bằng nhiều hình thức khác nhau. Tuy nhiên, đa phần các chủ đầu tư sẽ chọn hình thức huy động vốn tại các tổ chức tín dụng, cụ thể là các NHTM tại Việt Nam, thông qua hình thức thế chấp các DAĐT KDBĐS.

Chính vì vậy, việc thế chấp các DAĐT KDBĐS tại các NHTM đã trở nên phổ biến. Việc này giúp cho nền kinh tế nước nhà phát triển về nhiều mặt trong đó có lợi nhuận và quy hoạch phát triển kết cấu hạ tầng của đất nước. Tuy nhiên, đi cùng với những thành tựu đã đạt được đó, vẫn còn nhiều vấn đề bất cập cần phải nghiên cứu thêm, nhằm nâng cao chất lượng việc thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM, góp phần giúp cho nền kinh tế đất nước phát triển và đáp ứng nhu cầu về an sinh xã hội cho nhân dân.

2. Những vướng mắc, khó khăn trong thực hiện pháp luật về thế chấp dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại ngân hàng thương mại

Căn cứ vào quy định của pháp luật hiện nay về KDBĐS và thế chấp DAĐT KDBĐS, cụ thể như các quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 sửa đổi, bổ sung (SĐ, BS) năm 2020; Luật Nhà ở năm 2014 (SĐ, BS năm 2019, 2020); Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ban hành ngày 10/9/2015 quy định chi tiết ban hành một số điều Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Mặc dù đã có nhiều quy định pháp luật về việc thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM, tuy nhiên vẫn còn một số khó khăn và vướng mắc. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (SĐ, BS năm 2020) và Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 quy định hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đã quy định rất rõ về việc công khai thông tin về BĐS được đưa vào kinh doanh. Như vậy, luật định cá nhân tổ chức KDBĐS phải có trách nhiệm công khai thông tin về BĐS mà mình đưa vào kinh doanh tại các sàn giao dịch BĐS, đồng thời phải công bố thông tin của các dự án này trên các phương tiện truyền thông đại chúng.

Để góp phần chặt chẽ hơn và nhấn mạnh trong

quy định pháp luật, tại Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 đã quy định chi tiết ban hành một số điều Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, khi CĐT muốn chuyển nhượng một phần, toàn bộ dự án, trước khi bàn giao, cần phải thông báo cho tất cả các khách hàng của mình bằng văn bản và trên thông tin đại chúng. Như vậy, khi CĐT muốn thế chấp dự án, đồng nghĩa cũng phải thông tin đến các khách hàng của mình về thông tin pháp lý của dự án đó. Tuy nhiên, điều này vẫn còn bỏ ngỏ, chưa có nhiều CĐT nghiêm túc thực hiện quy định này. Chính vì vậy, việc tất cả các khách hàng sở hữu sản phẩm do CĐT đưa ra đều biết đầy đủ thông tin pháp lý về dự án mà mình đang có là điều hết sức khó khăn và khó đạt được.

Thứ hai, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm, phần nào đáp ứng được nhu cầu đăng ký thế chấp của các NHTM. Tuy nhiên, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP phát sinh vấn đề gây khó khăn trong quá trình thực hiện việc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, cụ thể:

Hiện tại, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP được ban hành để thay thế Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm đã hết hiệu lực. Theo khoản 6 Điều 26 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP quy định cụ thể khi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, hoặc thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan, tổ chức có thẩm quyền không được yêu cầu xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất khi thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp nhà ở, hợp đồng thế chấp tài sản khác gắn liền với đất và khi thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp. Quy định này còn được khẳng định lại tại khoản 3 Điều 18 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, quy định tại khoản 4 Điều 18 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 quy định khi có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất do tài sản đã hình thành, nghiệm thu và được chứng nhận quyền sở hữu, thì việc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định Điều 46 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP. Nhưng Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm đã hết hiệu lực và được thay thế bởi Nghị định số 99/2022/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 15/01/2023. Nếu áp dụng văn bản đã hết hiệu lực, thì vô hình chung, các bên tham gia chuyển tiếp thế chấp phải thực hiện thủ tục ký hợp đồng thế chấp tài sản đã hình thành, nghiệm thu như vậy sẽ không đúng với tinh thần quy định của văn bản mới. Như vậy, khi chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất do tài sản đã hình thành, nghiệm thu và được chứng nhận quyền sở hữu, sẽ gây khó khăn khi các quy định chưa thống nhất với nhau về hiệu lực của các văn bản quy định pháp luật, dẫn đến dễ áp dụng sai quy định pháp luật do nhầm lẫn vì chưa thống nhất.

Thứ ba, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chủ thể có thể vay vốn tại các NHTM là cá nhân và pháp nhân, nhưng trong quan hệ thế chấp tài sản thì còn quy định thêm cả hộ kinh doanh, hộ gia đình,... Luật Đất đai 2013 (SĐ, BS 2018) quy định chủ thể được giao đất, cho thuê đất để thực hiện DAĐT KDBĐS bao gồm cá nhân, tổ chức và hộ gia đình, các chủ thể này có quyền thế chấp tài sản là BĐS để thực hiện DAĐT KDBĐS. Như vậy, đây là điểm chưa thống nhất giữa luật chung và luật chuyên ngành.

Thứ tư, với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, theo quy định của pháp luật, khi muốn thế chấp tài sản thì tài sản này phải là tài sản không có tranh chấp, đây là một trong những điều kiện về tài sản thế chấp. Vấn đề đặt ra là, việc xác định tài sản có tranh chấp hay không rất khó. Thực tế cho thấy không phải đất có tranh chấp từ lâu, được cơ quan chính quyền xác nhận thì mới là đất có tranh chấp, mà chỉ cần có thư khiếu nại, tố

cáo,... chưa xác định được có đúng hay không thì mọi giao dịch sẽ bị tạm ngừng. Như vậy sẽ gây khó khăn cho CĐT khi muốn thế chấp loại tài sản này.

Thứ năm, vướng mắc trong việc nhận tài sản là khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở của chủ đầu tư. Trước khi CĐT thực hiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, CĐT phải giải chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014 (SĐ, BS năm 2019, 2020) và khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, thì: “trường hợp có thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó”. Trong thực tế, các CĐT sẽ chọn các lập biên bản thống nhất giữa các bên như đã nêu trên. Vì vậy, để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn của CĐT, các NHTM tiếp tục nhận thế chấp tài sản của CĐT là các khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở. Nhưng khi khách hàng mua nhà ở của CĐT và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm nghĩa vụ vay mua căn nhà này, một số văn phòng đăng ký đất đai lại yêu cầu phải có văn bản giải chấp đối với tài sản là khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở của CĐT mới thực hiện đăng ký thế chấp.

Như vậy, thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM trong thực tế còn rất nhiều khó khăn, bất cập khác. Tuy nhiên, những khó khăn nêu trên là một trong những điển hình thường gặp và cũng là hậu quả về sau, nếu còn kéo dài những bất cập này.

3. Kiến nghị góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại ngân hàng thương mại

Tình hình kinh tế hiện nay đang trong giai đoạn khó khăn, việc thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM ngày càng bị siết chặt. Trong đó, quy định pháp luật về thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM còn nhiều khoảng trống pháp lý, chưa đồng

bộ với nhau giữa các quy định hiện hành. Chính vì vậy, dựa trên thực tiễn, nhóm tác giả có một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM như sau:

Thứ nhất, hiện nay, với thời đại công nghệ 4.0, thông tin được truyền đi nhanh chóng, số hóa dẫn đến vấn đề công khai, chính xác càng đòi hỏi cao. Thông tin phải dễ dàng tiếp cận với nhiều đối tượng khác nhau. Vì thế, quan hệ thế chấp DAĐT KDBĐS tại NHTM cũng cần được công khai, nhằm: công khai thông tin thế chấp DAĐT KDBĐS để khách hàng không bị bỏ ngỡ khi dự án mà mình đang theo dõi, đang đặt cọc lại bị sang tên, đổi chủ. Hiện nay, những thông tin này còn khá ít ỏi, chỉ những người trong nghề mới có thể kiểm tra được, gây khó khăn không ít đến khách hàng; Đăng ký thế chấp và triển khai hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm; Xây dựng hệ thống dữ liệu về giao dịch bảo đảm là điều bắt buộc phải thực hiện được trong thời gian qua. Đây là một trong những điều cơ bản cần đáp ứng để gỡ bỏ những vướng mắc trong quan hệ thế chấp DAĐT KDBĐS.

Thứ hai, cần thống nhất giữa Luật chung và Luật chuyên ngành. Mặc dù đã ban hành và chỉnh sửa cho thống nhất giữa Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm, Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất; tuy nhiên, tại Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lại chưa được sửa đổi để thống nhất về áp dụng văn bản pháp luật còn hiệu lực. Có thể đây là lỗi kỹ thuật của các nhà làm Luật, vì vậy cần có văn bản sửa đổi để không nhầm lẫn khi áp dụng pháp luật.

Thứ ba, cần thống nhất các chủ thể có quyền thế chấp DAĐT KDBĐS tại NHTM, vì đây là một trong những điều kiện để việc thế chấp DAĐT KDBĐS tại NHTM có hiệu lực. Cần có văn bản quy định riêng về việc thế chấp DAĐT KDBĐS tại NHTM, vì chưa có văn bản quy định riêng về vấn đề này. Trong đó, phải quy định cụ thể về chủ thể

thế chấp DAĐT KDBĐS tại NHTM để làm căn cứ cho các tiêu chí xét duyệt cấp tín dụng của các NHTM. Việc này giúp cho các NHTM có một hệ thống tiêu chí chung, để từ đó hạn chế được các rủi ro pháp lý có thể xảy ra.

Thứ tư, cần đưa ra các quy định cụ thể về tài sản bị tranh chấp. Tài sản bị tranh chấp là như thế nào? Có cần phải chứng minh bằng bản án hay quyết định cụ thể nào hay không? Tránh trường hợp chỉ cần có sự khiếu nại về DAĐT nhưng chưa có xác thực thì NHTM đã phải dừng các thủ tục vay vốn. Cần quy định cụ thể thẩm quyền của cơ quan xác định tài sản có tranh chấp thuộc thẩm quyền của ai để áp dụng vào thực tiễn, giúp cho các CĐT có thể mở rộng đầu tư. Ngoài ra, cần nhanh chóng hoàn thiện dự án khi nguồn vốn phải đợi NHTM giải ngân do vướng phải vấn đề về tranh chấp.

Thứ năm, cần có các quy định nghiêm hơn về các thủ tục khi sử dụng DAĐT KDBĐS để vay vốn tại các NHTM. Thống nhất giữa việc giải chấp và các thủ tục liên quan đến việc giải chấp, tránh trường hợp gây khó khăn cho NHTM, CĐT và bên thứ ba. Các CĐT cần nghiêm túc thực hiện để không gây rủi ro cho các NHTM, đáp ứng nhu cầu an sinh xã hội cho nhân dân và góp phần phát triển nền cơ sở hạ tầng, kinh tế đất nước.

Ngoài ra, cần mở rộng phạm vi đối tượng của thế chấp DAĐT KDBĐS, thay vì chỉ thế chấp những tài sản thuộc DAĐT KDBĐS để thực hiện chính dự án đó. Bởi các CĐT sẽ có nhiều dự án khác nhau mà không dừng lại ở một dự án và giá trị lớn hơn dự án định thế chấp. Việc các NHTM nhận được tài sản có giá trị lớn càng bảo đảm cho tín dụng hơn.

Từ các phân tích trên, chúng tôi nhận thấy pháp luật về thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM được điều chỉnh và ràng buộc bởi nhiều văn bản nhất định. Đặc biệt, chưa có văn bản thống nhất và quy định riêng về thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM, mà chủ yếu nằm rải rác ở nhiều Luật khác nhau, như: Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 (SĐ, BS năm 2018), Luật Nhà ở năm 2014 (SĐ, BS năm 2020), Luật Kinh doanh BĐS

năm 2014 (SĐ, BS năm 2020),... Thực tế cho thấy, một mối quan hệ được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau sẽ dễ dàng dẫn đến tình trạng chồng chéo, việc sử dụng và áp dụng khó khăn.

4. Kết luận

Với sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam hiện nay, để đáp ứng các nhu cầu ngày càng cao của xã hội, việc xây dựng cơ sở hạ tầng là điều không thể thiếu. Chính vì vậy, dẫn đến các dự án mọc lên nhiều, trong đó không thể không nhắc đến các DAĐT KDBĐS. Để các DAĐT KDBĐS hoàn thành được mục tiêu đề ra ban đầu, cần phải có đủ tiềm lực về tài chính mà CĐT thì không thể đáp ứng toàn bộ. Vì vậy, biện pháp tối ưu nhất là thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM để hoàn thành dự án đó. Tuy nhiên, việc thế chấp này cũng không hề đơn giản mà đang gặp nhiều vấn đề khó khăn giữa các bên, như bên thế chấp, bên nhận thế chấp và khách hàng của DAĐT KDBĐS.

Thị trường KDBĐS là một phần quan trọng của nền kinh tế. Ngành KDBĐS là một ngành mang nhiều rủi ro, vốn lớn nên việc huy động vốn từ các NHTM không thể tránh khỏi. Trên cơ sở phân tích

thực trạng pháp luật về thế chấp DAĐT KDBĐS tại các NHTM, để từ đó đưa ra các vấn đề cần phải hoàn thiện, chúng tôi mong muốn những đóng góp ý kiến, kiến nghị phần nào sẽ góp phần nhằm hoàn thiện các quy định cụ thể của pháp luật về thế chấp DAĐT KDBĐS. Thực tế cho thấy, nếu các quy định pháp luật chặt chẽ, thống nhất giữa pháp luật chung và pháp luật riêng, sẽ tạo tiền đề tốt cho CĐT, NHTM áp dụng và ngược lại pháp luật còn chưa chặt chẽ sẽ khiến CĐT, NHTM gặp nhiều rắc rối và chịu ảnh hưởng xấu đến quyền và nghĩa vụ của các bên. Ngoài ra, các khách hàng là người sở hữu, mua các sản phẩm từ DAĐT KDBĐS cũng bị ảnh hưởng, thiệt hại về tài sản của khách hàng.

Như vậy, việc hoàn thiện pháp luật về DAĐT KDBĐS là điều cần thiết để giảm đi những vướng mắc thực tế đang tồn tại. Để nâng cao hiệu quả điều chỉnh của biện pháp thế chấp DAĐT KDBĐS, việc hoàn thiện pháp luật một cách thống nhất và sớm được áp dụng trong thực tiễn sẽ giúp hoạt động của NHTM suôn sẻ hơn, CĐT dễ dàng tiếp cận nguồn vốn hơn ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Bùi Hằng (2022), Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế, Tạp chí Kinh tế môi trường. Nguồn: <https://kinhtemoitruong.vn/vai-tro-cua-thi-truong-bat-dong-san-trong-nen-kinh-te-67007.html>.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015), *Bộ luật dân sự 2015*.
2. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai 2013*.
3. Quốc hội (2020), *Luật Đầu tư 2020*.
4. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản 2014 sửa đổi bổ sung 2020*.
5. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở 2014 sửa đổi bổ sung 2020*.
6. Đỗ Văn Đại, *Luật Các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam Bản án và bình luận bản án, sách chuyên khảo*, Tập 1, NXB Hồng Đức.
7. Hà Thị Cẩm Vân (2018). *Thế chấp dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam hiện nay từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*. Luận văn Thạc sĩ kinh tế, Học viện Khoa học Xã hội, Hà Nội.

8. Nguyễn Thị Thơm (2019), Bàn về việc sửa đổi chế định thế chấp tài sản trong Bộ luật Dân sự 2015. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số 6 (327) - 2019.
9. Nguyễn Quang Hương Trà (2021). *Thế chấp bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
10. Phan Thị Huyền (2020). *Pháp luật về thế chấp các dự án bất động sản để vay vốn và thực tiễn thực thi*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Ngày nhận bài: 15/4/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 25/5/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 5/6/2023

Thông tin tác giả:

1. NCS.ThS. HÀ THỊ HỒNG THẨM¹

2. CN. NGUYỄN LÊ NHẬT SƠN²

¹Giảng viên Khoa Luật - Trường Đại học Công nghệ TP. Hồ Chí Minh (HUTECH University)

²Công ty Cổ phần Dệt gia dụng Phong Phú

OPINIONS ABOUT MORTGAGING REAL ESTATE INVESTMENT PROJECTS AT COMMERCIAL BANKS

● Ph.D student, Master. **HA THI HONG THAM¹**

● **NGUYEN LE NHAT SON²**

¹Lecturer, Faculty of Law, HUTECH University

²Phong Phu Home Textile Joint Stock Company

ABSTRACT:

Since the 1990s, Vietnam's real estate industry has played an important role in the country's economy and has met housing demand. The real estate industry is one of the investment resources of the whole society and one of the outstanding loans of the entire banking system in Vietnam. This paper analyzes the obstacles and difficulties in enforcing regulations on mortgages for real estate investment projects at commercial banks. Based on the paper's findings, some recommendations are made to resolve these issues. For example, Vietnam should unify its general and specialized laws and have stricter regulations on commercial banks' procedures for granting loans based on real estate investment projects.

Keywords: real estate, project, investment, commercial bank, mortgage.