

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



MAI LAN PHƯƠNG

PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI Ở VIỆT NAM

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT KINH TẾ

HUẾ, năm 2026

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



MAI LAN PHƯƠNG

**PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI Ở VIỆT NAM**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT KINH TẾ

Mã số: 9380107

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

- 1. TS. LÊ THỊ THẢO**
- 2. PGS.TS. BÀNH QUỐC TUẤN**

HUẾ, năm 2026

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu luận án

Trong bối cảnh kinh tế thị trường phát triển, BĐS HTTTTL ngày càng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch dân sự, thương mại, đặc biệt là tín dụng ngân hàng và đầu tư dự án. Tuy nhiên, việc sử dụng BĐS HTTTTL làm tài sản bảo đảm tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý do tài sản chưa hiện hữu, khung pháp luật thiếu đồng bộ, quy trình xử lý phức tạp và thiếu cơ chế bảo vệ quyền lợi rõ ràng cho các bên tham gia, dẫn đến tranh chấp kéo dài và ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý tài sản cũng như an ninh tài chính.

Trước thực tiễn đó, hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL là yêu cầu cấp thiết nhằm tạo môi trường đầu tư minh bạch, giảm rủi ro, hỗ trợ phát triển thị trường tài chính và tín dụng an toàn. Việc nghiên cứu, tiếp thu kinh nghiệm quốc tế và đề xuất giải pháp thực tiễn cho vấn đề này sẽ góp phần nâng cao hiệu quả xử lý BĐS HTTTTL, thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản và tín dụng tại Việt Nam. Đây cũng là lý do tác giả lựa chọn đề tài “Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam” nghiên cứu cho luận án tiến sĩ Luật Kinh tế.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của luận án

2.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và bản chất pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, luận án đưa ra các luận cứ khoa học pháp lý và thực tiễn nhằm nhận diện những hạn chế của khuôn khổ pháp luật hiện hành và đánh giá khách quan hiệu quả thực thi tại Việt Nam, từ đó đề xuất quan điểm và giải pháp hoàn thiện pháp luật theo hướng minh bạch, khả thi và nâng cao hiệu quả xử lý trong thực tiễn.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Luận án đưa ra các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau:

Thứ nhất, luận án nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận và bản chất pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL;

Thứ hai, nghiên cứu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và hiệu quả thực thi về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam hiện nay;

Thứ ba, nghiên cứu đưa ra các định hướng và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam hiện nay và thời gian tới theo hướng khả thi và hiệu quả.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

- Cơ sở lý luận dựa trên các quan điểm, học thuyết pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai;

- Thực trạng pháp luật dựa trên quy phạm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai trong hệ thống pháp luật Việt Nam;

- Thực tiễn thực hiện các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam dựa trên các bản án, tài liệu, khảo sát thực địa.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung nghiên cứu: đi sâu nghiên cứu một số học thuyết tiêu biểu các đề cập trực tiếp đến xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL; chỉ giới hạn ở những nội dung trực tiếp liên quan đến hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL; tập trung vào loại hình BĐS HTTTTL phục vụ mục đích kinh doanh - thương mại, không bao gồm loại hình thuộc chính sách nhà ở xã hội.

- Về không gian nghiên cứu: Nghiên cứu được triển khai trong phạm vi pháp luật Việt Nam

- Về thời gian nghiên cứu: Luận án xem xét và đánh giá khung pháp luật và thực tiễn thực hiện kể từ thời điểm hệ thống pháp luật Việt Nam bắt đầu ghi nhận và điều chỉnh giao dịch liên quan đến BĐS HTTTTL, chủ yếu từ năm 2015 khi BLDS năm 2015 có hiệu lực đến thời điểm nghiên cứu hiện tại năm 2026.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin.

- Phương pháp phân tích, tổng hợp và hệ thống hóa

- Phương pháp lập luận pháp lý

- Phương pháp so sánh pháp luật

- Phương pháp tổng kết thực tiễn

- Phương pháp điều tra xã hội học

- Phương pháp lịch sử - pháp lý

- Phương pháp nghiên cứu tình huống điển hình

- Phương pháp dự báo khoa học

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án

5.1. Ý nghĩa khoa học của luận án

- Luận án đã làm rõ khái niệm, đặc điểm của BĐS HTTTTL dưới góc độ đối tượng của giao dịch bảo đảm; bổ sung cách tiếp cận lý thuyết đối với tài sản chưa hiện hữu bằng việc vận dụng các học thuyết về vật quyền, lý thuyết về tài sản và quyền tài sản; chỉ ra rằng các nguyên tắc nền tảng như tự do hợp đồng, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hay cân bằng lợi ích không thể áp dụng nguyên vẹn, mà cần được tái cấu trúc cho phù hợp với loại tài sản này

- Luận án đã nhận diện và phân tích các giới hạn nội tại của hệ thống pháp luật hiện hành trong việc điều chỉnh xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL

- Luận án đã xây dựng và đề xuất mô hình lý thuyết về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, tích hợp các yếu tố pháp lý, kinh tế và rủi ro tín dụng.

5.2. Ý nghĩa thực tiễn của luận án

- Luận án đã hỗ trợ các chủ thể như cơ quan quản lý, tổ chức tín dụng, chủ đầu tư nhận diện hệ thống các bất cập, xung đột và thiếu thống nhất trong các quy định pháp luật hiện hành, từ đó đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật

- Luận án đã góp phần định hướng xây dựng quy trình xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL theo hướng minh bạch, rõ ràng và dự báo được, giúp ổn định giao dịch và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

6. Những đóng góp mới của luận án

- Luận án đã bổ sung hệ thống lý luận về bất động sản hình thành trong

tương lai với tư cách là đối tượng của giao dịch bảo đảm và phát triển lý luận về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai trong trường hợp tài sản chưa hoàn thành, đặc biệt là việc xác định giới hạn quyền xử lý loại tài sản này, phạm vi định đoạt và cơ chế chuyển giao quyền.

- Luận án đã đề xuất khung lý thuyết mới về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai; nhận diện các xung đột pháp luật, từ đó phân tích nguyên nhân và cấu trúc pháp luật.

- Luận án đã đề xuất hệ thống giải pháp hoàn thiện pháp luật bao gồm: xác định rõ thời điểm phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai, xây dựng cơ chế định giá phù hợp, làm rõ vai trò của chủ đầu tư; thiết lập cơ chế minh bạch thông tin, và quy định thứ tự ưu tiên thanh toán.

- Luận án đã xây dựng quy trình xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai, đồng thời cung cấp các tiêu chí nhận diện rủi ro pháp lý và kinh tế liên quan đến loại tài sản này trong thực tiễn.

7. Bố cục của luận án

Ngoài phần mở đầu và kết thúc, luận án gồm 04 chương:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết nghiên cứu

Chương 2: Những vấn đề lý luận về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Chương 3: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

Chương 4: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU

1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Luận án tiếp cận, phân tích các công trình liên quan theo các nhóm vấn đề sau:

1.1.1. Nhóm công trình nghiên cứu liên quan lý luận về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

- Sách chuyên khảo “*Định chế Pháp luật Dân sự thời Pháp thuộc và Việt Nam Cộng hòa*” (Chủ thể và tài sản) của tác giả Huỳnh Công Bá.

- Sách chuyên khảo “*Tài sản và vật quyền*” của nhóm tác giả Phùng Trung Tập và Kiều Thị Thùy Linh.

- Sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” của tác giả Nguyễn Minh Oanh.

- Sách chuyên khảo “*Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Dương Quỳnh Hoa.

- Sách chuyên khảo “*Understanding Property Law*” của John G. Sprankling, 1992.

- Sách chuyên khảo “*Pháp luật về các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng ở Việt Nam và một số nước trên thế giới*” của tác giả Lê Thị Thu Thủy.

- Sách chuyên khảo “*Pháp luật về giao dịch bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng ở Việt Nam*” của nhóm tác giả Đoàn Đức Lương, Viên Thế Giang, Võ Thị Mỹ Hương,

- Sách chuyên khảo “*Pháp luật về định giá tài sản thế chấp trong hoạt động tín dụng tại các ngân hàng thương mại Việt Nam*” của tác giả Lê Thị Thảo

1.1.2. Nhóm công trình nghiên cứu liên quan thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

- Sách “*Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Bộ luật Dân sự hiện hành*” của tác giả Vũ Thị Hồng Yên,

- Sách “*9 biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng*” của tác giả Trương Thanh Đức

- Sách “*Hiệu lực hợp đồng*” của tác giả Lê Minh Hùng

- Sách “*Luật nghĩa vụ và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ - Bản án và bình luận bản án*” của tác giả Đỗ Văn Đại

- Sách “*Droit de suretes*”, của nhóm tác giả Manuella Bourassin, Vincent Bremond

- Sách “*Psychometric Theory*” của Nunnally & Burnstein.

1.1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu về kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai.

- Bài viết của Tổng Bí thư Ban Chấp hành TW Tô Lâm “*Vươn mình trong hội nhập quốc tế*”.

- *Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các tổ chức tín dụng về dự thảo luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, năm 2023.* - Bài viết “*Nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành pháp luật gắn với xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật*” Cục Quản lý xử lý vi phạm hành chính và theo dõi thi hành pháp luật

- Bài viết “*Góc nhìn chuyên gia: Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản – Thể hiện quyết tâm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước*” của tác giả Phạm Thị Bảo Thoa.

1.2. Đánh giá về tình hình nghiên cứu liên quan đến luận án và những vấn đề đặt ra cần được tiếp tục nghiên cứu

1.2.1. Những thành tựu nghiên cứu mà luận án sẽ kế thừa

Kế thừa về cách lý giải hoạt động xử lý tài sản như một cơ chế thực thi quyền của bên nhận bảo đảm dựa trên cả thỏa thuận và quy định pháp luật; các nghiên cứu đã bước đầu xây dựng một khung phân tích pháp lý chuyên biệt cho loại BDS HTTTL; các kết quả này không chỉ ở việc nhận diện vấn đề, mà còn ở phương pháp so sánh pháp luật để làm rõ tính hợp lý và khả năng tiếp thu có chọn lọc vào thực tiễn Việt Nam; việc xác định các hướng cải cách chính sách và pháp luật.

1.2.2. Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu

1.2.2.1. Hướng tiếp cận của luận án

Kế thừa có chọn lọc và phân tích toàn diện các nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL. Tác giả áp dụng phương pháp tiếp cận đa ngành, liên ngành, kết hợp giữa xã hội học và pháp lý, đồng thời tham khảo kinh nghiệm của Hoa Kỳ và Pháp để so sánh, phân tích cả về lý luận lẫn thực tiễn. Luận án cũng tiếp cận theo chiều lịch sử, vừa kế thừa giá trị truyền thống, vừa phân tích, đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về xử lý BDS HTTTL, nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường BDS trong bối cảnh hội nhập kinh tế.

1.2.2.2. Các khoảng trống nghiên cứu và những vấn đề được tiếp tục nghiên cứu trong luận án

Thiếu nền tảng lý luận chuyên sâu về bản chất “kép” của BDS HTTTL (tài sản hiện hữu dần, quyền tài sản hình thành trước tài sản vật chất) trong quan hệ bảo đảm; chưa có nghiên cứu tập trung vào cơ chế xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL, đặc biệt trong các tình huống phức tạp; thiếu các nghiên cứu so sánh với hệ thống pháp luật nước ngoài; thiếu các nghiên cứu thực chứng, dựa trên bản án, dữ liệu xử lý nợ, khảo sát ngân hàng và chủ đầu tư nhằm đánh giá hiệu quả thực thi pháp luật; chưa xây dựng được mô hình và có giải pháp toàn diện để hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL theo hướng đồng bộ, ổn định, minh bạch và khả thi.

Những vấn đề mà luận án cần tiếp tục nghiên cứu

- Làm rõ các học thuyết nền tảng định hình pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL tại Việt Nam

- Phân tích tổng thể quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện các quy định pháp luật hiện hành, nhận diện những điểm phù hợp và những bất cập, hạn chế

so với thực tiễn quản lý, giao dịch và bảo đảm quyền lợi các bên.

- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu lực xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, đánh giá tính khả thi và hiệu quả của các giải pháp nhằm bảo vệ quyền lợi các bên, đảm bảo an toàn tín dụng và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển ổn định.

1.3. Cơ sở lý thuyết của Luận án

1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu

- Học thuyết vật quyền
- Lý thuyết về tài sản và quyền tài sản
- Lý thuyết về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ
- Lý thuyết tự do hợp đồng
- Lý thuyết cân bằng lợi ích
- Lý thuyết về bảo đảm an toàn hoạt động cấp tín dụng.

1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và Giả thuyết nghiên cứu

Câu hỏi nghiên cứu 1: Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL ở Việt Nam nên được hoàn thiện trên cơ sở lý luận, học thuyết pháp lý nào?

Giả thuyết nghiên cứu 1: Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL ở Việt Nam chưa được xây dựng trên một nền tảng lý luận thống nhất và học thuyết rõ ràng gây ra sự thiếu thống nhất trong quá trình thực hiện pháp luật

Câu hỏi nghiên cứu 2: Những hạn chế trong hệ thống pháp luật thực định hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL ở Việt Nam là gì?

Giả thuyết nghiên cứu 2: Hạn chế trong hệ thống pháp luật thực định có thể đến từ sự thiếu thống nhất trong các quy định của luật chung và luật chuyên ngành

Câu hỏi nghiên cứu 3: Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật này đang gặp những khó khăn, vướng mắc nào và nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc đó là gì?

Giả thuyết nghiên cứu 3: Thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL gặp nhiều khó khăn, vướng mắc

Câu hỏi nghiên cứu 4: Việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL ở Việt Nam cần được định hướng như thế nào?

Giả thuyết nghiên cứu 4: Quá trình hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL không thể chỉ dựa trên các sửa đổi đơn lẻ từng quy phạm, mà cần một cách tiếp cận tổng thể và đồng bộ.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Chương 1 đã phác họa một cách toàn diện bức tranh nghiên cứu liên quan đến pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, qua đó xác lập nền tảng học thuật và thực tiễn cho toàn bộ luận án.

Thứ nhất, các nghiên cứu trước đây đã cung cấp cơ sở lý luận quan trọng về tài sản, vật quyền, quyền tài sản và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, đồng thời bước đầu phân tích cơ chế xử lý tài sản bảo đảm trong pháp luật dân sự và pháp luật tín dụng. Những kết quả này góp phần hệ thống hóa quy định pháp luật hiện hành, đánh giá thực tiễn áp dụng và đưa ra các kiến nghị hoàn thiện, tạo tiền đề học thuật vững chắc để luận án kế thừa và phát triển.

Thứ hai, mặc dù đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, các công trình nghiên cứu vẫn tồn tại một số hạn chế, đặc biệt khi tiếp cận đối với BĐS HTTTL. Nổi bật là sự thiếu vắng một khung lý thuyết toàn diện về bản chất pháp lý đặc thù của loại tài sản này; còn thiếu các nghiên cứu chuyên sâu về cơ chế xử lý trong các tình huống phức tạp; thiếu các phân tích thực chứng cũng như cách tiếp cận hệ thống đối với mối quan hệ giữa các chủ thể như chủ đầu tư, ngân hàng và người mua. Đồng thời, các vấn đề về đăng ký, công khai thông tin, thứ tự ưu tiên và tính minh bạch trong xử lý tài sản cũng chưa được nghiên cứu đầy đủ.

Thứ ba, từ việc kế thừa các thành tựu và nhận diện các khoảng trống nghiên cứu, luận án đã xác định rõ những vấn đề trọng tâm cần tiếp tục giải quyết, bao gồm: xây dựng hệ thống lý luận về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL; phân tích, đánh giá toàn diện pháp luật hiện hành và thực tiễn thực thi; nhận diện các bất cập và nguyên nhân phát sinh; đồng thời đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực tiễn theo hướng đồng bộ, minh bạch và khả thi.

Thứ tư, luận án được triển khai trên nền tảng khung lý thuyết đa chiều, tích hợp các học thuyết về vật quyền, tài sản, quyền tài sản và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, kết hợp với phương pháp tiếp cận liên ngành và so sánh pháp luật. Cách tiếp cận này bảo đảm tính khoa học, hệ thống, đồng thời tăng cường năng lực giải thích các vấn đề pháp lý phức tạp liên quan đến BĐS HTTTL trong bối cảnh kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

Thứ năm, hệ thống câu hỏi nghiên cứu, giả thuyết và phương pháp tiếp cận đã được xác lập chặt chẽ, định hướng xuyên suốt cho nội dung luận án, đảm bảo tính logic, tính khả thi và độ tin cậy của các kết quả nghiên cứu.

Chương 1 không chỉ làm rõ nền tảng lý luận và thực tiễn của vấn đề nghiên cứu mà còn nhận diện các khoảng trống khoa học, xác lập định hướng và căn cứ triển khai các chương tiếp theo.

CHƯƠNG 2

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

2.1. Lý luận về bất động sản hình thành trong tương lai và xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.1.1. Lý luận về bất động sản hình thành trong tương lai

2.1.1.1. Khái niệm bất động sản hình thành trong tương lai

Bất động sản hình thành trong tương lai trong quan hệ bảo đảm là bất động sản chưa hiện hữu hoặc chưa hoàn thiện tại thời điểm xác lập biện pháp bảo đảm, nhưng được xác định hợp pháp, gắn liền với bất động sản cụ thể; đồng thời, quyền tài sản đối với bất động sản đó đã phát sinh và có thể chuyển hóa thành quyền đối vật, được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2.1.1.2. Đặc điểm bất động sản hình thành trong tương lai

Là tài sản chưa hoàn thiện về mặt vật chất tại thời điểm giao dịch nhưng có cơ sở pháp lý xác định để hình thành trong tương lai.

Mang bản chất “kép”, vừa là tài sản vật chất tương lai vừa là quyền tài sản hiện tại.

Quyền đối với bất động sản hình thành trong tương lai được xác lập sớm nhưng phụ thuộc chặt chẽ vào tiến độ và năng lực của chủ đầu tư.

Mục đích sử dụng xác định rõ ràng sau khi hoàn thành

Giá trị tài sản gắn với quá trình hình thành và hoàn thiện trong tương lai

Chịu sự điều chỉnh chặt chẽ và đa tầng của hệ thống pháp luật.

Có mức độ rủi ro cao trong quan hệ bảo đảm

2.1.1.3. Cơ chế pháp lý hỗ trợ trong quan hệ bảo đảm bằng bất động sản hình thành trong tương lai

Bảo đảm tài chính hoàn thành dự án (Garantie financière d'achèvement – GFA)

Bảo lãnh ngân hàng

Bảo đảm bằng hợp đồng tương lai

2.1.2. Lý luận về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.1.2.1. Khái niệm xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai là hoạt động của bên nhận bảo đảm hoặc chủ thể được ủy quyền nhằm hiện thực hóa giá trị của tài sản trong quá trình hình thành hoặc sau khi đã hình thành, thông qua việc xử lý quyền tài sản ở giai đoạn chưa hoàn thiện và xử lý trực tiếp bất động sản khi đã hoàn thiện, nhằm thu hồi nghĩa vụ bị vi phạm theo trình tự, điều kiện mà pháp luật quy định.

2.1.2.2. Đặc điểm xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Đối tượng xử lý chuyển tiếp giữa quyền tài sản và tài sản vật chất.

Có sự chuyển hóa và chồng lớp giữa quyền bảo đảm từ trái quyền sang vật quyền

Quá trình xử lý phụ thuộc vào tiến độ xây dựng và điều kiện pháp lý của dự án

Khó khăn trong định giá tài sản tại thời điểm xử lý.

Rủi ro cao do phụ thuộc vào năng lực và hành vi của chủ đầu tư.

Giá trị thu hồi phụ thuộc vào giai đoạn hình thành của tài sản.

Cơ chế xử lý phức tạp, phân tầng và tốn kém chi phí.

2.1.2.3. Nguyên tắc chi phối việc xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Nguyên tắc bảo đảm an toàn tín dụng

Nguyên tắc bảo vệ người mua và bên yếu thế:

Nguyên tắc cân bằng lợi ích:

Nguyên tắc phòng ngừa rủi ro hơn là xử lý hậu quả:

2.2. Lý luận pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.2.1. Khái niệm và đặc điểm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.2.1.1. Khái niệm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai là một chế định pháp lý thuộc hệ thống pháp luật giao dịch bảo đảm, gồm các nguyên tắc và quy phạm điều chỉnh việc hiện thực hóa quyền của bên nhận bảo đảm đối với quyền tài sản và/hoặc bất động sản đang trong quá trình hình thành, nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, xác lập trật tự ưu tiên thanh toán và kiểm soát rủi ro pháp lý phát sinh trong quá trình chuyển hóa từ trái quyền sang vật quyền.

2.2.1.2. Đặc điểm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Phát sinh trên cơ sở quan hệ bảo đảm quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Xác lập trên tinh thần tự do thỏa thuận trong khuôn khổ của pháp luật

Hình thành muộn, phản ánh quá trình chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang kinh tế thị trường.

Hướng tới cân bằng lợi ích giữa các bên và bảo vệ lợi ích cộng đồng

2.2.2. Vai trò của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ bảo đảm

Hạn chế rủi ro pháp lý và kinh tế trong giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai

Bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba liên quan và trật tự giao dịch

Cân bằng lợi ích và giảm rủi ro hệ thống trong giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai

2.2.3. Nội dung điều chỉnh pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.2.3.1. Điều kiện phát sinh quyền xử lý

2.2.3.2. Chủ thể trong quan hệ xử lý

2.2.3.3. Phương thức xử lý

2.2.3.4. *Trình tự, thủ tục xử lý*

2.3. Một số yếu tố tác động đến pháp luật và thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.3.1. Yếu tố tác động đến pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.3.1.1. *Bản chất pháp lý đặc thù của bất động sản hình thành trong tương lai*

2.3.1.2. *Yếu tố chính sách tín dụng và an toàn hệ thống ngân hàng:*

2.3.1.3. *Yếu tố yêu cầu bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình:*

2.3.1.4. *Yếu tố chuẩn mực quốc tế về an toàn tín dụng*

2.3.2. Yếu tố tác động đến thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

2.3.2.1. *Nhận thức của các chủ thể*

2.3.2.2. *Năng lực tổ chức thực thi pháp luật và hạ tầng hỗ trợ*

2.3.2.3. *Yếu tố đặc thù về tình trạng pháp lý và thực tế của tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai*

2.3.2.4. *Yếu tố mức độ tuân thủ pháp luật, sự hợp tác và cơ chế phối hợp.*

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Chương 2 đã xác lập rõ bản chất pháp lý, cấu trúc quyền, các nguyên tắc định hướng và những đặc thù của cơ chế xử lý tài sản bảo đảm trong điều kiện tài sản chưa hoàn thiện, có thể rút ra một số kết luận như sau:

Thứ nhất, BĐS HTTTL là một loại tài sản đặc thù, được nhận diện dựa trên các học thuyết pháp lý truyền thống về tài sản và quyền tài sản, nhưng mang bản chất pháp lý riêng biệt do chưa hoàn thiện hoặc chưa tồn tại về mặt vật chất tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, dưới sự bảo đảm của pháp luật và các cam kết hợp đồng, loại tài sản này vẫn là đối tượng hợp pháp của các giao dịch dân sự, kể cả giao dịch bảo đảm.

Thứ hai, BĐS HTTTL sở hữu những đặc điểm pháp lý nổi bật: tính chất kép giữa tài sản vật chất tương lai và quyền tài sản hiện tại; sự phụ thuộc vào tiến độ, năng lực cũng như tính tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư; giá trị tài sản biến động trong suốt quá trình hình thành. Những yếu tố này làm gia tăng tính phức tạp khi xác lập, thực hiện và xử lý quyền bảo đảm đối với loại tài sản này so với BĐS hiện hữu.

Thứ ba, xét dưới góc độ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, BĐS HTTTL tiềm ẩn rủi ro pháp lý cao, xuất phát từ khả năng không hình thành tài sản, tình trạng pháp lý dự án và năng lực thực hiện của các chủ thể liên quan. Vì vậy, pháp luật cần thiết lập cơ chế kiểm soát chặt chẽ về điều kiện pháp lý, đăng ký, công khai thông tin và quản lý rủi ro, nhằm đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên liên quan.

Thứ tư, hệ thống pháp luật điều chỉnh BĐS HTTTL mang tính đa ngành, giao thoa giữa các lĩnh vực dân sự, đất đai, xây dựng, kinh doanh BĐS, tín dụng - ngân hàng và bảo vệ người tiêu dùng. Điều này đòi hỏi sự phối hợp, đồng bộ và minh bạch của hệ thống pháp luật nhằm đáp ứng tính phức tạp của loại tài sản này.

Thứ năm, thực tiễn đã xuất hiện nhiều cơ chế pháp lý hỗ trợ như bảo đảm tài chính hoàn thành dự án, bảo lãnh ngân hàng đối với tiền đặt cọc, thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, bên cạnh các biện pháp bảo đảm truyền thống. Những công cụ này dù không phải biện pháp bảo đảm theo nghĩa truyền thống nhưng góp phần quan trọng vào việc giảm thiểu rủi ro và tăng hiệu quả giao dịch bảo đảm.

Thứ sáu, tiếp cận nghiên cứu BĐS HTTTL và cơ chế xử lý tài sản bảo đảm đối với loại tài sản này cần tích hợp các học thuyết pháp lý truyền thống, mô hình phân tích hiện đại và kinh nghiệm quốc tế, qua đó nhận diện rõ bản chất pháp lý, cấu trúc quyền và nguyên tắc vận hành của cơ chế bảo đảm trong bối cảnh thị trường BĐS phát triển phức tạp.

CHƯƠNG 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI Ở VIỆT NAM

3.1. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

3.1.1. Thực trạng pháp luật về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Các quy định của pháp luật hiện hành còn phân tán, đòi hỏi sự thống nhất cao hơn giữa BLDS và pháp luật chuyên ngành. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng cho thấy vẫn tồn tại các vấn đề như: chưa có quy định chuyên biệt cho BĐS HTTTL; thiếu hướng dẫn về thời điểm hình thành quyền sở hữu; sự phân tán trong pháp luật chuyên ngành; và vướng mắc trong các tình huống phức tạp như phá sản, thi hành án.

3.1.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Bảng 3.1. Tổng hợp điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mẫu

Điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL	Vietcombank	BIDV	Agribank	Agribank
Đến hạn nghĩa vụ nhưng không thực hiện	✓	✓	✓	✓
Vi phạm dẫn đến xử lý trước hạn	✓	✓	✓	✓
Không duy trì bảo hiểm tài sản bảo đảm	✓	✗	✗	✓
Giảm sút giá trị tài sản bảo đảm	✓	✓	✓	✓
Các trường hợp khác do pháp luật quy định	✓	✓	✓	✓
Điều khoản về hòa giải trước khi kiện	✓	✗	✗	✗

✓: có đề cập trong hợp đồng

✗: không đề cập trong hợp đồng

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ các hợp đồng mẫu

Bảng 3.2. Tổng hợp điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai thu thập từ khảo sát

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Pháp lý 3. Tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bị xử lý khi bên bảo đảm không thực hiện đúng mục đích vay đã cam kết trong hợp	2,83	0,883	0,192

đồng			
Pháp lý 4. Tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bị xử lý khi bên bảo đảm không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả đủ gốc và lãi	3,04	1,110	0,530
Cronbach's Alpha (ban đầu)	0.765		
Cronbach's Alpha (sau khi loại bỏ căn cứ pháp lý 3)	0,780		

Nguồn: Tác giả khảo sát

3.2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

3.2.1. Thực trạng pháp luật về chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Chủ thể bên bảo đảm

Bên nhận bảo đảm

Các chủ thể có quyền, lợi ích liên quan: Chủ đầu tư; Người mua thứ cấp; Cơ quan đăng ký đất đai; Cơ quan thi hành án dân sự; Cơ quan quản lý nhà ở (Sở Xây dựng)

3.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Bản án số 02/2024/DS-ST của TAND Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ là ví dụ điển hình về tranh chấp phức tạp trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, phản ánh lỗ hổng lớn trong quản lý dự án khi chủ đầu tư có thể chiếm giữ và sử dụng giấy chứng nhận của khách hàng để giao dịch trái phép, tiềm ẩn rủi ro hệ thống cho ngân hàng nhận thế chấp.

Bảng 3.3. Xác định chủ thể của bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Pháp lý 5. Chủ thể của bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm là cùng một người	3,44	0,987	0,503
Pháp lý 6. Chủ thể của bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm là hai người	2,81	1,003	0,433
Pháp lý 7. Một tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai được thế chấp cho nhiều khoản vay	2,60	1,125	0,382
Cronbach's Alpha	0,780		

Nguồn: Tác giả khảo sát

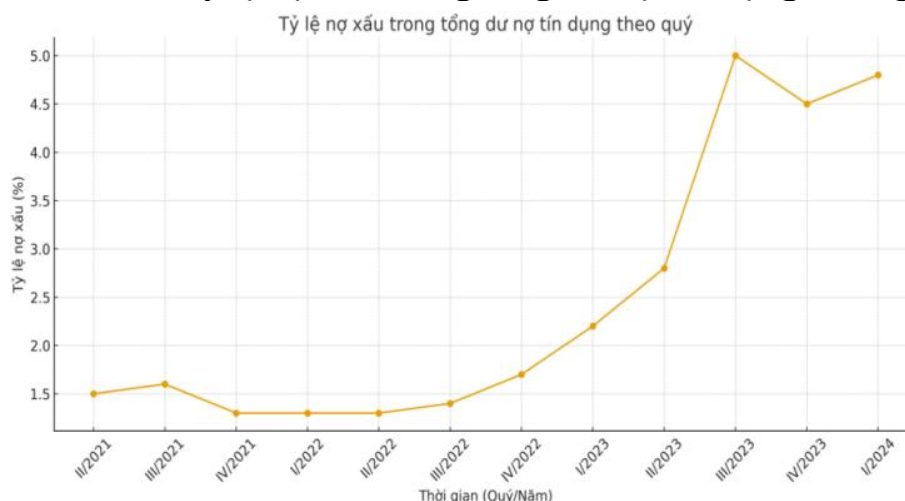
3.3. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

3.3.1. Thực trạng pháp luật về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm là BĐS hình thành trong tương lai hiện nay gồm: (1) chuyển nhượng hợp đồng mua bán theo thỏa thuận, phổ biến trong thực tiễn nhưng bị hạn chế đối với nhà ở xã hội; (2) nhận chính tài sản bảo đảm để trừ nợ khi các bên có thỏa thuận; (3) bán tài sản bảo đảm, có thể thông qua đấu giá hoặc tự bán nếu được thỏa thuận trước. Tuy nhiên, việc áp dụng các phương thức này còn gặp khó khăn do sự chông chéo, thiếu đồng bộ giữa các quy định pháp luật, khó xác định quyền ưu tiên, định giá và thanh khoản tài sản, cũng như thiếu hướng dẫn cụ thể về trình tự xử lý và nghĩa vụ của các bên liên quan. Những bất cập này là nguyên nhân dẫn đến nhiều tranh chấp thực tiễn khi xử lý BĐS HTTL.

3.3.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Biểu đồ 3.1. Tỷ lệ nợ xấu trong tổng dư nợ tín dụng theo quý



Nguồn: Trang thông tin điện tử Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Biểu đồ 3.2. Giá trị thi hành án dân sự



Nguồn: Viện Kiểm sát nhân dân các cấp (Sáu, 2023)

Bảng 3.4. Xác định phương thức xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Pháp lý 8 .Xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bằng phương thức hai bên thỏa thuận bán tài sản không thông qua tổ chức đấu giá	2,83	1,117	0,738
Pháp lý 9. Xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, trường hợp hai bên thống nhất bán tài sản nhưng ngân hàng gặp khó khăn khi bên vay không hợp tác trong bàn giao tài sản cho người mua	3,00	0,923	0,632
Pháp lý 10. Xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bằng phương thức bán tài sản thông qua tổ chức đấu giá	2,90	0,973	0,306
Cronbach's Alpha	0,780		

Nguồn: Tác giả khảo sát chuyên gia

3.4. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về trình tự, thủ tục trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

3.4.1. Thực trạng pháp luật về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm

Thứ hai, Bàn giao và thu giữ tài sản bảo đảm

Thứ ba, Định giá, áp dụng phương thức và tiến hành xử lý tài sản

Thứ tư, Thanh toán bảo đảm nghĩa vụ theo thứ tự ưu tiên

Trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL đã được pháp luật quy định khá đầy đủ, đảm bảo cân bằng quyền lợi và minh bạch. Tuy nhiên, do đặc thù phức tạp của loại tài sản này, vẫn còn tồn tại hạn chế trong khâu xác minh, thu giữ, định giá và đăng ký biện pháp bảo đảm, dễ phát sinh tranh chấp và gây khó khăn cho quá trình thi hành.

3.4.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Do pháp luật chưa quy định rõ ràng về nội dung bắt buộc trong thông báo thu giữ tài sản bảo đảm, các ngân hàng thực hiện không thống nhất - có nơi chỉ thông báo thu giữ mà không nêu phương thức, thời gian xử lý, gây thiếu minh bạch và dễ phát sinh tranh chấp. Thực tiễn cho thấy khoảng trống pháp lý này ảnh hưởng đến quyền lợi các bên liên quan, nhất là trong giao dịch với BĐS HTTTL.

Bảng 3.5. Đánh giá trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Thủ tục 1. Xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, ngân hàng gửi thông báo xử lý tài sản bảo đảm tới cho bên vay, nhưng bên vay không nhận được thông báo vì nhiều lý do khác nhau	2,90	0,881	0,424
Thủ tục 2. Quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 có thu hồi được nhiều nợ xấu là tài sản bảo đảm BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng	2,81	1,085	0,325
Thủ tục 3. Khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, nhận thấy giá trị tài sản bị thay đổi so với thời điểm thế chấp dẫn đến ngân hàng gặp khó khăn trong việc xử lý	3,06	1,295	0,587
Thủ tục 4. Khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL mà bên mua (bên nhận chuyển nhượng) mất thời gian rất lâu trong việc sang tên xác nhận quyền sở hữu tài sản vì do bên vay phải hoàn tất thủ tục sang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sau đó mới tiến hành thủ tục sang tên cho bên mua.	3,00	1,149	0,350
Thủ tục 5. Thứ tự ưu tiên thanh toán và miễn nghĩa vụ thuế, phí đối với bên cho vay và bên nhận chuyển nhượng theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 có giải quyết được nhiều nợ xấu là tài sản bảo đảm BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng	2,73	0,917	0,615
Cronbach's Alpha	0,739		

Nguồn: Tác giả khảo sát

3.5. Nguyên nhân hạn chế của pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

3.5.1. Nguyên nhân hạn chế từ thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL còn nhiều hạn chế và bất cập như quy định phân tán, thiếu thống nhất, dẫn đến khó khăn trong áp dụng và phát sinh tranh chấp. Chưa có quy định chuyên biệt, thiếu hướng dẫn rõ ràng về thời điểm phát sinh quyền sở hữu, trình tự, thủ tục xử lý, chuyển nhượng, định giá và đăng ký quyền tài sản, đặc biệt khi tài sản chưa hoàn thiện. Việc phối hợp giữa các chủ thể và cơ quan quản lý còn lỏng lẻo, thiếu cơ chế chuyển giao “thế quyền” rõ ràng cho bên nhận bảo đảm, chưa có quy trình xử lý riêng biệt cho tài sản HTTTL trong thi hành án. Ngoài ra, các phương thức xử lý, định giá và thanh toán ưu tiên còn nhiều vướng mắc do chồng chéo giữa các luật, thiếu chuẩn mực định giá và đăng ký biện pháp bảo đảm chủ yếu mang tính tự

nguyên. Những hạn chế này làm giảm hiệu quả xử lý, kéo dài thời gian thu hồi nợ và tăng nguy cơ tranh chấp trong thực tiễn.

3.5.2. Nguyên nhân hạn chế từ thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Mặc dù các hợp đồng thế chấp của các ngân hàng lớn đều dựa trên Điều 299 BLDS 2015 để xác lập căn cứ xử lý tài sản bảo đảm, thực tiễn với BDS HTTTL vẫn còn nhiều bất cập do thiếu quy định chuyên biệt, chưa chuẩn hóa các điều kiện đặc thù và chưa dự liệu đầy đủ các rủi ro phát sinh trong quá trình dự án. Quyền xử lý tài sản của ngân hàng dễ bị ảnh hưởng do phụ thuộc vào nghĩa vụ của chủ đầu tư và thiếu cơ chế kiểm soát, dẫn đến tranh chấp kéo dài khi chủ đầu tư vi phạm. Ngoài ra, khi người bảo đảm không đồng thời là người vay, ngân hàng khó kiểm soát tài sản, còn các biện pháp pháp lý hiện hành chưa đủ bảo vệ quyền lợi bên nhận bảo đảm. Các phương thức xử lý như bán, đấu giá, nhận tài sản để khấu trừ nghĩa vụ... gặp nhiều trở ngại thực tế do thiếu quy định riêng cho BDS HTTTL, thủ tục chuyển quyền sở hữu kéo dài, định giá chưa thống nhất và thông báo xử lý tài sản bảo đảm chưa có hướng dẫn chi tiết, làm giảm hiệu quả thu hồi nợ, phát sinh tranh chấp và tăng chi phí thực hiện.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương 3 đã tiến hành phân tích toàn diện thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam dưới nhiều góc độ: điều kiện phát sinh quyền xử lý, các chủ thể liên quan, phương thức và quy trình xử lý. Từ đó, có thể rút ra một số kết luận chính:

Thứ nhất, pháp luật Việt Nam đã từng bước hình thành khung pháp lý tương đối đầy đủ cho việc xử lý tài sản bảo đảm nói chung và BĐS HTTTTL nói riêng, góp phần tăng tính minh bạch, an toàn và dự đoán trong hoạt động tín dụng. Việc ghi nhận quyền đối với BĐS HTTTTL là tài sản bảo đảm và luật hóa quyền thu giữ tài sản là những bước tiến quan trọng.

Thứ hai, thực tiễn cho thấy cơ chế xử lý tài sản bảo đảm chủ yếu dựa trên vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tạo sự ổn định và khả thi, đồng thời các tổ chức tín dụng đã chủ động cụ thể hóa điều kiện này trong hợp đồng, tăng hiệu quả xử lý cũng như kiểm soát rủi ro.

Thứ ba, hệ thống pháp luật hiện hành vẫn còn nhiều hạn chế về cấu trúc do chưa phản ánh đúng bản chất đặc thù của BĐS HTTTTL - một loại tài sản mang tính “chuyên tiếp”, phụ thuộc vào tiến độ dự án và sự tham gia của nhiều chủ thể, kéo theo những khoảng trống pháp lý trong xác định điều kiện xử lý, chuyển giao tài sản, cũng như thiếu quy định chuyên biệt cho từng phương thức xử lý.

Thứ tư, thực tiễn áp dụng còn gặp nhiều khó khăn như: thiếu thống nhất giữa các tổ chức tín dụng, khó xử lý rủi ro đặc thù, phụ thuộc lớn vào chủ đầu tư và tình trạng pháp lý dự án, quy trình phối hợp chưa đồng bộ, cùng các vấn đề phát sinh như thay đổi hiện trạng tài sản, tranh chấp, kéo dài thủ tục chuyển quyền sở hữu.

Thứ năm, quan hệ pháp lý đa tầng giữa các chủ thể liên quan trong giao dịch BĐS HTTTTL đã được luật bước đầu ghi nhận nhưng vẫn thiếu cơ chế điều chỉnh hiệu quả, khiến nguy cơ xung đột lợi ích và vướng mắc trong xử lý tài sản bảo đảm còn khá lớn.

Nhìn chung, pháp luật về xử lý BĐS HTTTTL ở Việt Nam hiện mới chỉ đạt mức “đủ khung” mà chưa thực sự “đủ chiều sâu” và “tính chuyên biệt” cần thiết; thực tiễn áp dụng dù có tiến triển nhưng vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu đối với loại tài sản có tính chất phức tạp, gắn với sự phát triển năng động của thị trường.

Do đó, việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng chuyên biệt hóa đối với BĐS HTTTTL, tăng cường sự liên thông giữa các lĩnh vực pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi là rất cần thiết. Đây là cơ sở quan trọng để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể, nâng cao hiệu quả xử lý nợ xấu, bảo vệ an toàn hệ thống tín dụng và thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường BĐS Việt Nam.

CHƯƠNG 4

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI Ở VIỆT NAM

4.1. Dự báo bối cảnh thị trường và xu hướng tác động đến pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

4.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

Theo hướng bảo đảm an toàn tín dụng gắn với ổn định thị trường bất động sản

Theo hướng cân bằng lợi ích của các chủ thể liên quan

Theo hướng tăng cường bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình

Theo hướng tăng cường tính khả thi và hiệu quả thực thi

4.3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

4.3.1. Về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm bất động sản hình thành trong tương lai

Hoàn thiện Điều 295 và 318 BLDS năm 2015 để quy định rõ tài sản bảo đảm bao gồm: (i) bất động sản đang xây dựng; (ii) quyền tài sản từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL; (iii) quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và các lợi ích liên quan

Cần làm rõ tại Điều 299 BLDS rằng quyền xử lý phát sinh khi có vi phạm nghĩa vụ hoặc theo thỏa thuận, không bị ràng buộc hoàn toàn bởi việc đã cấp Giấy chứng nhận.

4.3.2. Hoàn thiện pháp luật về chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm bất động sản hình thành trong tương lai

Hoàn thiện quyền của bên nhận bảo đảm và cơ chế thu giữ:

Xác lập nghĩa vụ phối hợp của chủ đầu tư.

Công khai hóa tình trạng “hạn chế định đoạt”

Thiết lập mã định danh quyền tài sản và liên thông dữ liệu

Bảo lưu tự động thứ tự ưu tiên khi cấp Giấy chứng nhận.

Thiết lập quy trình riêng trong thi hành án và phá sản

4.3.3. Hoàn thiện pháp luật về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Bắt buộc đăng ký đối với quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTL

Bổ sung phương thức xử lý bằng chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS HTTTL

Thừa nhận các phương thức khai thác linh hoạt.

Làm rõ quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng bảo đảm

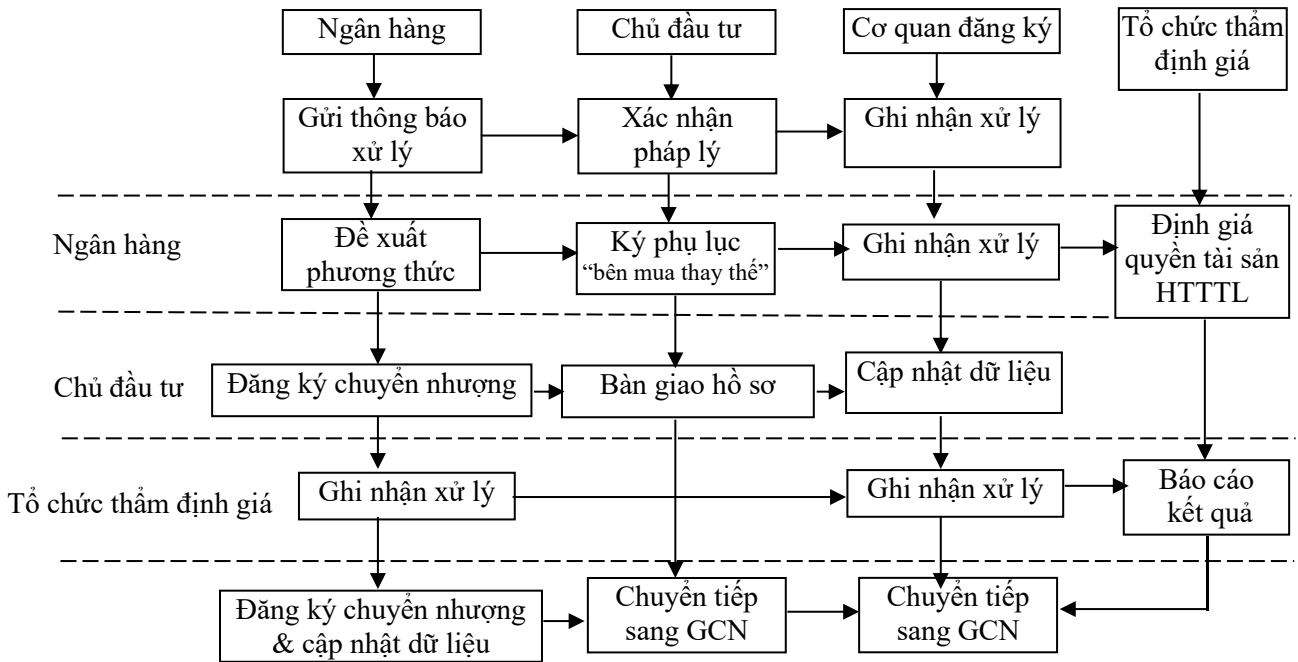
Xây dựng quy trình chuẩn hóa (SOP) cho phương thức chuyển nhượng hợp đồng

Bảo đảm quyền xử lý của tổ chức tín dụng mà không bị coi là kinh doanh

bất động sản

4.3.4. Hoàn thiện pháp luật về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Dự kiến: Quy trình liên ngành (Standard Operating Procedure - SOP) xử lý bằng chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS HTTTTL, Bộ Tư pháp - Bộ Xây dựng - Bộ Nông nghiệp và Môi trường - Ngân hàng Nhà nước.



4.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Tăng cường kiểm tra, giám sát và minh bạch hóa quản trị rủi ro đối với giao dịch bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Bảng 4.1. Giải pháp về công nghệ

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Công nghệ 2. Số hóa các dữ liệu đăng ký giao dịch bảo đảm là BĐS nói chung và BĐS HTTTTL nói riêng và cấp quyền chia sẻ thông tin với các cơ quan chức năng và tổ chức tín dụng có nhu cầu	4,21	0,709	0,661
Công nghệ 3. Pháp luật cần công nhận tính pháp lý về hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng	4,14	0,804	0,546

bảo đảm dưới dạng điện tử, chứng từ số để phục vụ xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được nhanh chóng			
Công nghệ 4. Pháp luật cần xây dựng tính pháp lý cho hoạt động đấu giá điện tử để tăng tính công khai và tiếp cận người mua tốt hơn, xử lý tài sản bảo đảm được nhanh chóng.	4,39	0,579	0,671
Cronbach's Alpha	0,776		

Nguồn: Tác giả khảo sát

Tăng cường công tác quản trị, nâng cao năng lực và phối hợp giữa các bên trong việc xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai.

Tăng cường công tác phổ biến, giáo dục pháp luật cho cán bộ, công chức và các tầng lớp nhân dân trong việc thi hành pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Kiên toàn và đổi mới về tổ chức, bộ máy, biên chế làm công tác tổ chức thi hành pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

KẾT LUẬN CHƯƠNG 4

Từ những phân tích về bối cảnh thị trường, xu hướng phát triển, rủi ro pháp lý cũng như các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, có thể khẳng định cải cách pháp luật trong lĩnh vực này là yêu cầu tất yếu, toàn diện và mang tính chiến lược đối với sự ổn định của thị trường BĐS cũng như hệ thống tài chính Việt Nam.

Giai đoạn 2025–2030 dự báo sự phát triển mạnh của thị trường BĐS, quá trình đô thị hóa nhanh và mở rộng các kênh huy động vốn sẽ tiếp tục khẳng định vai trò trung tâm của BĐS HTTTL trong hoạt động tín dụng. Tuy nhiên, đặc thù “chưa hoàn thiện” của loại tài sản này kéo theo nhiều rủi ro pháp lý, từ xung đột lợi ích giữa các chủ thể cho đến nguy cơ lan truyền rủi ro hệ thống, đòi hỏi pháp luật phải được hoàn thiện để tăng tính minh bạch, khả năng dự đoán và hiệu quả thực thi.

Các định hướng cải cách pháp luật đã xác lập bốn trụ cột cơ bản: bảo đảm an toàn tín dụng gắn với ổn định thị trường; cân bằng lợi ích các bên; tăng cường bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình; nâng cao tính khả thi và hiệu quả thực thi pháp luật. Những trụ cột này có mối liên hệ chặt chẽ, bổ sung cho nhau nhằm xây dựng một khuôn khổ pháp lý toàn diện, vừa bảo đảm hiệu quả kinh tế, vừa đáp ứng yêu cầu công bằng và ổn định xã hội.

Bên cạnh đó, các giải pháp cụ thể được đề xuất đã tập trung xử lý các vướng mắc hiện hành, từ điều kiện phát sinh quyền xử lý, địa vị pháp lý các chủ thể, đến phương thức và thủ tục xử lý tài sản bảo đảm. Việc xác lập cơ chế pháp lý “liên tục”, thừa nhận bản chất “quyền tài sản” của BĐS HTTTL, đa dạng hóa phương thức xử lý (đặc biệt là chuyển nhượng hợp đồng mua bán), cùng với việc chuẩn hóa quy trình liên ngành, đã tạo nền tảng cho một hệ thống pháp luật minh bạch, đồng bộ và vận hành hiệu quả.

Ngoài ra, việc nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật được chú trọng thông qua xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia, thúc đẩy chuyển đổi số, tăng cường quản trị rủi ro, phối hợp liên ngành và đẩy mạnh phổ biến, giáo dục pháp luật. Đây là hướng tiếp cận hiện đại, coi pháp luật vừa là công cụ điều chỉnh, vừa là nền tảng quản trị rủi ro và minh bạch thị trường.

Tuy nhiên, triển khai các giải pháp này cần nguồn lực tài chính, công nghệ, nhân sự phù hợp, cùng với sự điều phối nhất quán và lộ trình hợp lý để tránh xáo trộn thị trường. Do đó, cải cách pháp luật nên tiến hành từng bước, có thí điểm, đánh giá tác động và điều chỉnh linh hoạt.

Vệc hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL không chỉ giải quyết các vấn đề trước mắt mà còn xây dựng nền tảng thể chế hiện đại, minh bạch, bền vững - điều kiện tiên quyết để kiểm soát rủi ro tín dụng, nâng cao chất lượng xử lý nợ, đảm bảo an toàn hệ thống tài chính và thúc đẩy sự phát triển ổn định, lành mạnh của thị trường bất động sản Việt Nam trong dài hạn.

KẾT LUẬN

Trên nền tảng tổng hợp và kế thừa toàn diện các kết quả nghiên cứu trong luận án, có thể khẳng định rằng việc nghiên cứu pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL đã được tiếp cận một cách hệ thống, khoa học và chặt chẽ, từ lý luận nền tảng đến thực tiễn thực hiện và định hướng hoàn thiện pháp luật.

Luận án đã xây dựng nền móng học thuật vững chắc thông qua việc khảo cứu, đánh giá các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước, đồng thời nhận diện những khoảng trống học thuật hiện hữu. Luận án đã xác lập khung lý thuyết đa chiều, kết hợp các học thuyết về vật quyền; lý thuyết về tài sản, quyền tài sản và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, qua đó làm rõ cơ sở lý luận cho việc phân tích các vấn đề pháp lý phức tạp liên quan đến BDS HTTTL trong bối cảnh kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

Tiếp theo, luận án đã phân tích sâu sắc bản chất pháp lý đặc thù của BDS HTTTL với tư cách là một loại tài sản “chuyên tiếp”, kết hợp giữa yếu tố tài sản vật chất tương lai và quyền tài sản hiện hữu, đồng thời chịu sự chi phối bởi tiến độ dự án, năng lực chủ thể và các yếu tố thị trường. Đặc điểm này không chỉ làm gia tăng rủi ro pháp lý mà còn đặt ra yêu cầu về một cơ chế pháp lý riêng biệt, phù hợp với tính chất đặc thù của loại tài sản này trong quá trình xác lập, thực hiện và xử lý quyền bảo đảm.

Trên nền lý luận đó, luận án đã tiến hành khảo sát, phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện ở Việt Nam, qua đó chỉ rõ rằng mặc dù khung pháp lý về xử lý BDS HTTTL đã từng bước được xây dựng và hoàn thiện, song vẫn tồn tại những hạn chế mang tính cấu trúc. Pháp luật hiện hành còn thiếu tính chuyên biệt, chưa phản ánh đầy đủ đặc thù của BDS HTTTL, thiếu sự liên thông giữa các lĩnh vực pháp luật, và thực tiễn áp dụng còn gặp nhiều khó khăn do cơ chế phối hợp chưa hiệu quả, rủi ro pháp lý cao và sự xung đột lợi ích giữa các chủ thể liên quan.

Trên cơ sở đó, luận án đã đề xuất hệ thống định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật theo cách tiếp cận tổng thể và hiện đại, nhấn mạnh bốn trụ cột: bảo đảm an toàn tín dụng gắn với ổn định thị trường; cân bằng lợi ích giữa các chủ thể; tăng cường bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình; nâng cao tính khả thi và hiệu quả thực thi pháp luật. Các giải pháp không chỉ tập trung hoàn thiện hệ thống quy phạm mà còn chú trọng cải cách quy trình thực hiện, số hóa quản trị, nâng cao năng lực thực thi và tăng cường phối hợp liên ngành, phù hợp với bối cảnh phát triển kinh tế số và toàn cầu hóa.

Đặc biệt, luận án đã góp phần định hình một cách tiếp cận mới trong xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL, chuyển từ tư duy “xử lý vật” sang “xử lý quyền”, phù hợp với bản chất pháp lý của loại tài sản này. Việc kiến nghị xây dựng cơ chế pháp lý vận hành liên tục, đảm bảo hiệu lực đối kháng và thứ tự ưu tiên xuyên suốt vòng đời tài sản, đa dạng hóa phương thức xử lý và chuẩn hóa quy trình liên ngành đã đặt nền tảng cho một hệ thống pháp luật minh bạch, đồng bộ, có khả năng vận hành hiệu quả trong thực tiễn.

Tuy nhiên, luận án cũng chỉ ra rằng quá trình triển khai các giải pháp này

đòi hỏi nguồn lực đáng kể, sự phối hợp đồng bộ và lộ trình thực hiện hợp lý để đảm bảo tính khả thi, hạn chế các tác động tiêu cực đến thị trường. Do đó, cải cách pháp luật cần tiến hành từng bước, có thí điểm, đánh giá tác động và điều chỉnh linh hoạt phù hợp với thực tiễn.

Có thể khẳng định rằng luận án đã đạt được mục tiêu nghiên cứu đề ra, đóng góp quan trọng vào việc phát triển lý luận và thực tiễn pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, đồng thời cung cấp những luận cứ khoa học xác đáng cho quá trình hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi tại Việt Nam. Về lâu dài, các kết quả nghiên cứu của luận án không chỉ có giá trị đối với lĩnh vực pháp luật dân sự và kinh doanh BĐS mà còn góp phần bảo đảm an toàn hệ thống tài chính, nâng cao chất lượng xử lý nợ và thúc đẩy sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường BĐS Việt Nam trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Phương, M.L. & Tuấn, B.Q. (2023). La gestion des biens garanties en tant qu'immobilier formé à l'avenir dans les banques commerciales au VietNam. *Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế “Kinh doanh và phòng ngừa rủi ro: góc nhìn pháp lý”*. Trường Đại học Luật, Đại học Huế, 2023, tr.826-839. Hà Nội: Nhà Xuất bản Công an nhân dân;
2. Phương, M.L. (2024). Vương mắc pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai. *Tạp chí Nhân lực Khoa học xã hội, số 4/2024*. tr.31-39;
3. Phương, M.L. (2025). Quy định về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai của một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam. *Tạp chí Kiểm sát, số 01/2025*, tr.58-64;
4. Phương, M.L. & Thảo, L.T. (2025). Blockchain and mortgage contract management: a legal perspective on the future real estate asset (tạm dịch: Ứng dụng công nghệ Blockchain vào lưu trữ hợp đồng thế chấp: góc nhìn pháp lý về tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai). *Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế “On global economy instability and policies of VietNam’s financial system”*, tr.1119-1130. Hà Nội: Nhà Xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân.
5. Phương, M.L. (2025). Rủi ro khi ngân hàng nhận thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam. *Tạp chí Khoa học – Đại học Huế, Khoa học Xã hội và Nhân văn, Vol. 134, 6S-1*, tr.23-31;
6. Phương, M.L. (2025). Quan niệm về tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai. *Tạp chí Quản lý Nhà nước, số 349 (02)*, tr.60-65;
7. Phương, M.L. & Thảo, L.T. (2025). Hoàn thiện pháp luật về quyền thu giữ tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam. *Tạp chí Nhân lực Khoa học xã hội, số 5*. tr.31-40.

HUE UNIVERSITY
THE UNIVERSITY OF LAW



MAI LAN PHUONG

THE LAW ON THE HANDLING SECURED ASSETS AS REAL ESTATE
TO BE FORMED IN THE FUTURE-IN VIETNAM

**SUMMARY OF THE DISSERTATION
IN ECONOMIC LAW**

HUE, 2026

HUE UNIVERSITY
THE UNIVERSITY OF LAW



MAI LAN PHUONG

**THE LAW ON THE HANDLING SECURED ASSETS AS REAL ESTATE
TO BE FORMED IN THE FUTURE-IN VIETNAM**

**SUMMARY OF THE DISSERTATION
IN ECONOMIC LAW**

Code: 9380107

SUPERVISOR:

- 1. Dr. LE THI THAO**
- 2. Assoc.Prof.Dr. BANH QUOC TUAN**

HUE, 2026

INTRODUCTION

1. The urgency of researching the dissertation

In the context of a rapidly developing market economy, future real estate is playing an increasingly important role and is widely used as collateral in credit and investment transactions. However, since future real estate does not yet physically exist, processing this type of asset poses many risks and legal obstacles, while current legal regulations are inconsistent and lack a clear and unified legal framework. Practical implementation also reveals many difficulties regarding procedures, transfer of ownership, dispute resolution, and significant dependence on the cooperation of relevant parties.

Driven by the urgent need to improve the legal framework, the author chose the topic "*Law on the Handling of Collateral Assets that are Real Estate Formed in the Future in Vietnam*" as the research topic for their doctoral dissertation in economic law. The implementation of this research is not only aimed at providing scientific arguments for the construction and improvement of the legal system for collateral, but also contributes practical proposals to resolve existing legal obstacles, enhance the efficiency of handling collateral assets, particularly real estate with land use rights, and real estate in general, thereby contributing to stable and sustainable development.

2. Research Objective and Research Tasks

2.1. Research Objective

Based on theoretical analysis and legal nature, identifying the limitations of the current legal framework and evaluating the effectiveness of its implementation; proposing solutions to improve the law toward transparency, feasibility, and enhancing the efficiency of handling secured assets as real estate formed in the future in Vietnam.

2.2. Research Tasks

The first, Identify the theoretical basis and characteristics of real estate in the form of land use rights in collateral transactions and handling collateral assets.

The second, Evaluate the current legal framework for handling collateral assets as real estate in Vietnam; identify advantages, limitations, and practical issues in the implementation of the law such as assessing the effectiveness, transparency, and legal safety in the process of handling real estate collateral.

The third, Propose solutions to improve the law on handling collateral assets as real estate.

3. Research Subjects and Scope

3.1. Research Subjects

- The theoretical basis is based on legal viewpoints and doctrines regarding the handling of secured assets that are real estate forming in the future;
- The current state of the law based on legal provisions regarding the handling of secured assets as real estate formed in the future within the Vietnamese legal system;
- The practical implementation of legal regulations on the handling of collateral assets as future real estate in Vietnam is based on judgments, documents, and field surveys.

3.2. Scope of Research

- Regarding the research content: delve into the study of some typical theories directly addressing the handling of secured assets as real estate under the law on land use rights; limited to content directly related to the handling of secured assets as real

estate under the law on land use rights; focusing on the type of real estate under the law on land use rights serving business-commercial purposes, excluding types covered by social housing policies.

- Regarding the research scope: The study is conducted within the framework of Vietnamese law.

- Regarding the research period: The dissertation examines and evaluates the legal framework and practical implementation from the time the Vietnamese legal system began to recognize and regulate transactions related to real estate in the context of the digital economy, primarily from 2015 when the 2015 Civil Code came into effect until the current research period in 2026.

4. Methodology and Research Methods

- The dialectical materialist and historical materialist methodology of Marxism-Leninism.

- Method of analysis, synthesis, and systematization

- Method of legal argumentation

- Method of legal comparison

- Method of practical summarization

- Method of sociological investigation

- Method of historical-legal analysis

- Method of case study - Method of scientific forecasting

5. Scientific and practical significance of the dissertation

5.1. Scientific Significance of the Dissertation

- The thesis clarified the concept and characteristics of virtual real estate from the perspective of the subject of secured transactions; supplemented the theoretical approach to non-existent assets by applying doctrines of property rights, theories of property and property rights; pointed out that fundamental principles such as freedom of contract, assurance of obligation fulfillment, or balance of interests cannot be applied intact, but need to be restructured to fit this type of asset.

- The thesis has identified and analyzed the internal limitations of the current legal system in regulating the handling of collateral assets as future real estate.

- The thesis has developed and proposed a theoretical model for handling collateral assets as future real estate, integrating legal, economic, and credit risk factors.

5.2. Practical significance of the dissertation

- The thesis has supported entities such as regulatory agencies, credit institutions, and investors in identifying the system of inconsistencies, conflicts, and lack of uniformity in current legal regulations, thereby making recommendations for legal improvements.

- The thesis has contributed to guiding the development of a process for handling collateral assets in the form of real estate in a transparent, clear, and predictable manner, helping to stabilize transactions and protect the legal rights and interests of the parties involved.

6. New contributions of the dissertation

- The thesis has supplemented the theoretical system on future real estate as an object of secured transactions and developed the theory on handling secured assets as future real estate in cases where the asset is not yet completed, particularly in

determining the limits of rights to handle such assets, the scope of disposition, and the mechanism for transferring rights.

- The thesis proposed a new theoretical framework for handling collateral assets as real estate under development; it identified legal conflicts and analyzed their causes and legal structure.

- The thesis proposed a system of legal solutions including: clearly determining the time of arising rights to handle collateral assets as future real estate, building an appropriate valuation mechanism, clarifying the role of investors; establishing a transparent information mechanism, and regulating the order of payment priority.

- The thesis has developed a process for handling collateral assets that are real estate to be formed in the future, while also providing criteria for identifying legal and economic risks related to this type of asset in practice.

7. Thesis Structure

Beside the introduction and conclusion, the thesis consists of 04 chapters:

Chapter 1: Overview of the Research Situation and Theoretical Basis of the Study

Chapter 2: Theoretical Issues Regarding the Law on Handling Collateral Assets That Are Real Estate Formed in the Future

Chapter 3: The Current State of Law and Practice in Implementing the Law on Handling Collateral Assets, Specifically Real Estate Formed in the Future, in Vietnam

Chapter 4: Orientation and solutions for perfecting the law and enhancing the effectiveness of law enforcement on handling secured assets that are future real estate in Vietnam.

CHAPTER 1

OVERVIEW OF RESEARCH STATUS AND THEORETICAL BASIS FOR RESEARCH

1.1. Overview of the research situation

The dissertation approaches and analyzes relevant works according to the following groups of issues:

1.1.1. Research group related to the theory of law on handling collateral assets that are real estate formed in the future.

- Monograph "Civil Law Institutions during the French Colonial Period and the Republic of Vietnam" (Subjects and Property) by author Huỳnh Công Bá.
- The monograph "Assets and Property Rights" by authors Phung Trung Tap and Kieu Thi Thuy Linh.
- Monograph "Real Rights in Modern Vietnamese Civil Law" by Nguyen Minh Oanh.
- The monograph "Limitations on Ownership Rights under Vietnamese Civil Law" by Dương Quỳnh Hoa.
- The monograph "Understanding Property Law" by John G. Sprankling, 1992.
- The monograph "Law on Risk Mitigation Measures in Credit Institution Lending Activities in Vietnam and Some Countries Around the World" by author Le Thi Thu Thuy.
- Monograph "Law on Secured Transactions in Credit Activities in Vietnam" by the authors Đoàn Đức Lương, Viên Thế Giang, and Võ Thị Mỹ Hương,
- Monograph "Law on Valuation of Collateral Assets in Credit Activities at Vietnamese Commercial Banks" by author Le Thi Thao

1.1.2. Research group related to the current state of law and practice in the handling of collateral assets that are real estate formed in the future.

- The book "Mortgaged Assets and the Handling of Mortgaged Assets According to the Provisions of the Current Civil Code" by author Vu Thi Hong Yen,
- The book "9 Measures to Secure Contractual Obligations" by Truong Thanh Duc
- The book "Contract Validity" by author Le Minh Hung
- The book "Law of Obligations and Ensuring Performance of Obligations - Judgments and Commentary on Judgments" by author Do Van Dai
- The book "Droit des sûretés," by the group of authors Manuella Bourassin and Vincent Bremond
- The book "Psychometric Theory" by Nunnally & Burnstein.

1.1.3. A group of research projects on recommendations for improving legislation and solutions to enhance the effectiveness of laws on handling collateral assets that are real estate formed in the future.

- Article by General Secretary of the Central Committee To Lam, "Striving for Growth in International Integration."
- Summary, explanation, and absorption of comments from credit institutions on the draft Law on Credit Institutions (amended) of the State Bank of Vietnam, 2023. - Article "Improving the efficiency of law enforcement organization in conjunction with building and perfecting the legal system" by the Department of Administrative Violation Handling and Law Enforcement Monitoring

- The article "Expert's Perspective: The Draft Law Amending and Supplementing Certain Articles of the Law on Property Auction – Demonstrating the Determination to Improve the Efficiency of State Management" by author Phạm Thị Bảo Thoa.

1.2. Evaluation of the research situation related to the dissertation and the issues that need further study

1.2.1. Research achievements that the dissertation will build upon

Building on the interpretation of asset handling activities as a mechanism for enforcing the rights of the secured party based on both agreements and legal regulations; the studies have initially developed a specialized legal analysis framework for the type of real estate HTTTL; these results are not only in identifying issues but also in the comparative legal method to clarify the rationality and selective adaptability into Vietnamese practice; determining directions for policy and legal reforms.

1.2.2. Issues the dissertation will continue to research

1.2.2.1. Approach of the dissertation

Selective inheritance and comprehensive analysis of domestic and international studies related to the handling of collateral assets as real estate in the form of land use rights. The author applies a multidisciplinary and interdisciplinary approach, combining sociology and legal studies, while also referencing the experiences of the United States and France to compare and analyze both theoretical and practical aspects. The dissertation also takes a historical approach, inheriting traditional values while analyzing and evaluating the current situation and proposing solutions to improve Vietnamese law on handling real estate in the context of economic integration, aiming to promote the sustainable development of the real estate market.

1.2.2.2. Research gaps and issues to be further investigated in the thesis

Lack of in-depth theoretical foundation on the "dual" nature of intangible real estate (gradually existing assets, property rights forming before physical assets) in collateral relations; no research focusing on the mechanism for handling collateral assets as intangible real estate, especially in complex situations; lack of comparative studies with foreign legal systems; lack of empirical research based on judgments, debt handling data, bank and investor surveys to evaluate the effectiveness of law enforcement; no comprehensive model or solutions to improve the law on handling collateral assets as intangible real estate in a synchronized, stable, transparent, and feasible manner.

Issues that the thesis needs to continue researching

- Clarify the foundational theories shaping the law on handling collateral assets as real estate in Vietnam

- Analyze the overall process of constructing and implementing current legal regulations, identifying the appropriate points and the shortcomings and limitations compared to the practical management, transactions, and ensuring the rights of the parties involved.

- Propose solutions to enhance the effectiveness of handling collateral assets as real estate in the form of land use rights, evaluate the feasibility and effectiveness of these solutions to protect the interests of the parties, ensure credit safety, and promote the stable development of the real estate market.

1.3. Theoretical Basis of the Dissertation

1.3.1. Research Theory

- Theory of property rights

- Theory of property and property rights
- Theory of securing the performance of obligations
- Theory of freedom of contract
- Theory of balancing interests
- Theory of ensuring the safety of credit activities

1.3.2. Research Questions and Research Hypothesis

Research question 1: What legal theories and doctrines should the law on handling collateral assets as real estate in Vietnam be based on to be improved?

Research hypothesis 1: The law on handling collateral assets in the form of real estate in Vietnam has not been built on a unified theoretical foundation and clear doctrine, causing a lack of consistency in the implementation of the law.

Research question 2: What are the limitations in the current positive legal system regarding the handling of collateral assets as real estate in Vietnam?

Research hypothesis 2: Limitations in the positive law system may arise from the lack of consistency between general law and specialized law regulations.

Research question 3: What difficulties and obstacles are being encountered in the practical implementation of these legal regulations, and what are the causes of these difficulties and obstacles?

Research Hypothesis 3: The practical implementation of laws on handling secured assets as real estate in the context of debt settlement faces many difficulties and obstacles.

Research question 4: How should the improvement of the law on handling secured assets in the form of real estate in Vietnam be oriented?

Research Hypothesis 4: The process of improving the law on handling collateral assets as real estate in Vietnam cannot rely solely on individual amendments to each regulation, but requires a comprehensive and synchronized approach.

CHAPTER 1 CONCLUSION

Chapter 1 has comprehensively outlined the research landscape related to the law on handling secured assets as real estate in the future, thereby establishing the academic and practical foundation for the entire thesis.

First, previous studies have provided important theoretical foundations on property, real rights, property rights, and security for the performance of obligations, while also initially analyzing the mechanisms for handling secured assets in civil law and credit law. These results contribute to systematizing current legal regulations, evaluating practical applications, and making recommendations for improvement, creating a solid academic foundation for the thesis to inherit and develop.

Secondly, despite achieving many significant accomplishments, the research works still have some limitations, especially when approaching the real estate market. Notably, there is a lack of a comprehensive theoretical framework regarding the specific legal nature of this type of asset; there is a deficiency of in-depth studies on handling mechanisms in complex situations; and there is a lack of empirical analyzes as well as a systematic approach to the relationships between stakeholders such as investors, banks, and buyers. At the same time, issues related to registration, information disclosure, priority order, and transparency in asset handling have not been thoroughly researched.

Thirdly, by inheriting achievements and identifying research gaps, the thesis has clearly identified key issues that need to be addressed, including: building a theoretical system for handling secured assets as real estate in the context of the digital economy; comprehensively analyzing and evaluating current laws and their practical implementation; identifying shortcomings and their causes; and proposing solutions to improve the law and enhance practical effectiveness in a synchronized, transparent, and feasible manner.

Fourth, the thesis is developed on the foundation of a multidimensional theoretical framework, integrating doctrines on property rights, assets, property rights, and ensuring the fulfillment of obligations, combined with an interdisciplinary approach and comparative law. This approach ensures scientific rigor and systematic methodology, while also enhancing the capacity to interpret complex legal issues related to real estate in the context of a market economy and international integration.

Fifth, the system of research questions, hypotheses, and approaches has been firmly established, providing a consistent direction for the thesis content, ensuring the logic, feasibility, and reliability of the research results.

Chapter 1 not only clarifies the theoretical and practical foundations of the research issue but also identifies scientific gaps, establishes directions, and provides the basis for implementing the subsequent chapters.

CHAPTER 2
THEORETICAL ISSUES REGARDING PROPERTY LAW
GUARANTY OF FUTURE REAL ESTATE DEVELOPMENT

2.1. Theory of Future Real Estate and Handling of Collateral Assets that are Future Real Estate

2.1.1. Theory of Real Estate to be Formed in the Future

2.1.1.1. Concept of Real Estate to be Formed in the Future

Real estate formed in the future in a security relationship refers to real estate that is not yet existent or not yet completed at the time of establishing the security measure, but is legally defined and linked to a specific real estate; at the same time, the property rights to that real estate have arisen and can be converted into object rights, used to secure the performance of obligations.

2.1.1.2. Characteristics of Real Estate to be Formed in the Future

It is an asset that is not yet fully materialized at the time of the transaction but has a legal basis for future formation.

Having a "dual" nature, it is both a future physical asset and a current property right.

The rights to real estate that will be developed in the future are established early but are closely dependent on the progress and capability of the investor.

The purpose of use is clearly defined after completion.

The value of the asset is linked to the process of formation and future completion.

Subject to strict and multi-layered regulation by the legal system.

There is a high level of risk in secured transactions.

2.1.1.3. Supplementary legal mechanisms in future real estate collateral relations

Financial Guaranty of Completion of the Project (GFA)

Bank guaranty

Guaranty by a futures contract

2.1.2. Theory of handling collateral assets that are real estate formed in the future

2.1.2.1. Concept of handling collateral assets that are real estate formed in the future

Handling collateral assets is the activity of the secured party or the authorized entity to realize the value of the asset during its formation or after it has been formed, thru the handling of property rights in the incomplete stage and the direct handling of real estate when it is complete, in order to recover the breached obligation according to the procedures and conditions stipulated by law.

2.1.2.2. Characteristics of handling collateral assets that are real estate to be formed in the future

The subject of processing transitions between property rights and physical assets.

There is a transformation and layering between security rights from personal rights to real rights.

The processing depends on the construction progress and the legal conditions of the project.

Difficulty in asset valuation at the time of processing.

High risk due to dependence on the capability and behavior of the investor.

The recovery value depends on the stage of asset formation.

The processing mechanism is complex, stratified, and costly.

2.1.2.3. The principle governing the handling of collateral assets is real estate to be formed in the future

Principle of ensuring credit safety

Principle of protecting buyers and the weaker party:

Principle of balancing interests:

The principle of preventing risks rather than dealing with consequences:

2.2. Legal Theory on Handling Collateral Assets that are Real Estate Formed in the Future

2.2.1. Concept and characteristics of the law on handling collateral assets that are real estate formed in the future

2.2.1.1. The concept of law regarding the handling of collateral assets that are real estate formed in the future.

The law on handling collateral assets that are real estate formed in the future is a system of legal principles and norms that regulate the conditions, procedures, and methods for realising the value of property rights or real estate assets that are in the process of formation in order to settle breached obligations, ensure the effectiveness of security rights, legal safety for relevant parties, and the stability of the real estate market.

2.2.1.2. Characteristics of the law on handling collateral assets that are future real estate

The law on handling collateral assets that are real estate formed in the future arises from the security rights and obligations between the parties.

The law on handling collateral assets that are real estate formed in the future is established in the spirit of freedom of agreement within the framework of the law.

The law on handling collateral assets that are real estate formed in the future, which were formed later, reflects the transition from a centrally planned economy to a market economy.

The law on handling collateral assets that are real estate formed in the future aims to balance the interests of all parties and protect the public interest.

2.2.2. The role of law in handling collateral assets that are real estate formed in the future

Protect the legitimate rights and interests of the parties in the security relationship.

Limit legal and economic risks in future real estate transactions.

Protect the interests of relevant third parties and the order of transactions.

Balancing benefits and reducing systemic risk in future real estate transactions.

2.2.3. Content of legal adjustments regarding the handling of collateral assets that are real estate formed in the future

2.2.3.1. Conditions for the right to dispose of collateral assets that are real estate formed in the future to arise

2.2.3.2. The subjects in the relationship of handling collateral assets that are real estate formed in the future

2.2.3.3. Method of handling collateral assets that are real estate formed in the future

2.2.3.4. Sequence and procedure for handling collateral assets that are real estate formed in the future

2.3. Some factors affecting the law and its implementation regarding the handling of collateral assets that are real estate formed in the future.

2.3.1. Factors affecting the law on handling collateral assets that are future real estate

2.3.1.1. The specific legal nature of real estate formed in the future

2.3.1.2. Factors of credit policy and banking system safety:

2.3.1.3. Factors requiring protection for buyers and bona fide third parties:

2.3.1.4. International standards for credit safety

2.3.2. Factors affecting the implementation of laws on handling collateral assets that are future real estate

2.3.2.1. Awareness of the subjects

2.3.2.2. Capacity to organize law enforcement and supporting infrastructure

2.3.2.3. Specific factors regarding the legal and actual status of assets as future real estate

2.3.2.4. Factors of legal compliance, cooperation, and coordination mechanisms.

CHAPTER 2 CONCLUSION

Chapter 2 has clearly established the legal nature, structure of rights, guiding principles, and specific characteristics of the collateral asset handling mechanism under conditions where the asset is incomplete, from which the following conclusions can be drawn:

First, real estate under construction is a specific type of asset, identified based on traditional legal theories of property and property rights, but possessing a distinct legal nature due to its incomplete or non-existent physical form at the time of transaction. However, under the assurance of the law and contractual commitments, this type of asset remains a legal subject of civil transactions, including secured transactions.

Secondly, real estate under construction possesses outstanding legal characteristics: the dual nature between future tangible assets and current property rights; dependence on the progress, capacity, and legal compliance of the investor; and the fluctuating value of the asset throughout the development process. These factors increase the complexity of establishing, executing, and handling security rights for this type of asset compared to existing real estate.

Thirdly, from the perspective of ensuring the fulfillment of obligations, real estate in the future construction phase carries a high legal risk, stemming from the possibility of non-formation of assets, the legal status of the project, and the capacity of the involved parties to execute. Therefore, the law needs to establish a strict control mechanism regarding legal conditions, registration, information disclosure, and risk management to ensure legal safety for the involved parties.

Fourth, the legal system regulating real estate in the digital economy is multidisciplinary, intersecting with the fields of civil law, land law, construction, real estate business, credit-banking, and consumer protection. This requires coordination, synchronization, and transparency of the legal system to meet the complexity of this type of asset.

Fifth, in practice, many supplementary legal mechanisms have emerged, such as financial guaranties for project completion, bank guaranties for deposits, and mortgages on property rights arising from contracts, alongside traditional security measures. These tools, although not traditional security measures, play an important role in reducing risks and increasing the efficiency of secured transactions.

Sixth, the approach to researching real estate in the context of digital transformation and the mechanism for handling collateral for this type of asset needs to integrate traditional legal doctrines, modern analytical models, and international experience, thereby clearly identifying the legal nature, rights structure, and operational principles of the collateral mechanism in the context of a complex real estate market.

CHAPTER 3

CURRENT LEGAL STATUS AND IMPLEMENTATION PRACTICE LAW ON THE HANDLING OF COLLATERAL ASSETS THAT ARE FUTURE REAL ESTATE IN VIETNAM

3.1. Current legal status and practical implementation of laws regarding the conditions for the right to dispose of collateral assets that are real estate formed in the future

3.1.1. Current legal status regarding the conditions for the emergence of the right to dispose of collateral assets that are real estate formed in the future

Current legal regulations are still fragmented, requiring greater consistency between the Civil Code and specialized laws. The Vietnamese legal system regarding the grounds for handling collateral assets, specifically real estate with a mortgage, has seen significant development from Decree 165/1999/ND-CP dated November 19, 1999, on secured transactions, to Decree 21/2021/ND-CP (Decree 21) issued on March 19, 2021, and the 2015 Civil Code. From a rudimentary, detail-lacking model, the law has transitioned to a modern one, emphasizing the role of agreements, increasing flexibility, and aligning with market realities. However, practical application shows that issues still exist, such as: the lack of specific regulations for future real estate; a lack of guidance on the timing of ownership formation; fragmentation in specialized legislation; and difficulties in complex situations like bankruptcy and enforcement. These limitations highlight the need for continued legal refinement to ensure higher legal certainty for secured asset disposal in the context of a rapidly developing real estate market.

3.1.2. Practice of implementing the law on conditions for the emergence of the right to dispose of collateral assets that are real estate formed in the future

Table 3.1. Summary of conditions for the right to dispose of collateral assets, which are real estate formed in the future from sample contracts

The condition for the right to dispose of the collateral property, which is real estate with a mortgage, is met.	Vietcombank	BIDV	Agribank	Agribank
Due but not fulfilled	✓	✓	✓	✓
The violation leads to early processing.	✓	✓	✓	✓
Failure to maintain insurance on the collateral	✓	✗	✗	✓
Decline in the value of collateral	✓	✓	✓	✓
Other cases as provided by law	✓	✓	✓	✓
Pre-suit mediation clause	✓	✗	✗	✗

✓: mentioned in the contract

✗: not mentioned in the contract *from sample contracts*

Most banks identify the legal basis for handling collateral, which is real estate formed in the future under Article 299 of the 2015 Civil Code, primarily based on the guarantor's failure to fulfill or violation of obligations. This regulation ensures compliance with current laws and the rights of the secured party, allowing for the handling of assets if any breach of obligations occurs under the contract.

Table 3.2. Summary of conditions for the emergence of the right to handle collateral assets that are real estate formed in the future, collected from the survey

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)

Legal 3. The collateral is real estate that is handled when the guarantor fails to use the loan for the purpose committed to in the contract.	2,83	0,883	0,192
Legal 4. The collateral is real estate that is subject to foreclosure if the guarantor fails to fully fulfill their obligation to repay the principal and interest.	3,04	1,110	0,530
Cronbach's Alpha (original)	0.765		
Cronbach's Alpha (after removing legal basis 3)		0,780	

Source: Compiled by the author

The results of the expert survey show that the most common legal basis for handling collateral and receiving high consensus is that real estate with a mortgage is a violation of the obligation to repay principal and interest. Conversely, grounds for violating the intended use of loan funds are not highly regarded for their suitability and are rarely applied in practice due to difficulty in proving them and a lack of clear legal basis. This reflects the current practice of handling collateral, which is primarily based on financial obligation violations, in accordance with legal regulations and judicial practice.

3.2. Current legal status and practical implementation of laws regarding subjects in the context of handling collateral assets that are real estate formed in the future.

3.2.1. The current legal status of subjects in the relationship of handling collateral assets that are real estate formed in the future.

Guarantor

Beneficiary

Relevant parties: Investor; Secondary buyer; Land registration agency; Civil judgment enforcement agencies; Housing Management Agency (Department of Construction)

All parties involved in handling future real estate play an important role, but current laws do not clearly define the functions, powers, and responsibilities of each party, leading to legal gaps and a lack of synchronized coordination. Additionally, there are no specific regulations regarding the rights and obligations of property buyers, which creates risks related to the progress, quality, and cooperation of the developer. This affects transparency and the efficiency of handling collateral assets, requiring the early completion of the legal framework regarding entities and coordination mechanisms in handling future real estate.

3.2.2. Practices in implementing the law regarding subjects in the relationship of handling collateral assets that are real estate formed in the future

Judgment No. 02/2024/DS-ST of the People's Court of Cai Rang District, Can Tho City, is a typical example of complex disputes in handling collateral assets that are land use rights certificates, reflecting a significant gap in project management when the investor can seize and use customers' certificates for illegal transactions, posing systemic risks to the mortgage bank. The court's decision affirms the right of disposition belongs to the person in whose name the property is registered, strengthens the rights of legally mortgaged banks, and guides the completion of mechanisms to protect homebuyers and credit institutions in future real estate transactions.

The practice of handling collateral assets that are real estate formed in the future shows the complexity of the parties involved, especially when the guarantors and

borrowers are not the same. Judgment No. 03/2018/KD-TM between Bank B, Company H, and Company K at the Hai Phong City People's Court is a typical example of the risks that arise when the guarantor does not cooperate or illegally transfers assets, making it difficult for the bank to control and recover the debt. The "subject separation" model increases legal risk due to unfinished assets, difficulty in control, and a high likelihood of conflicts of interest. At the same time, current laws lack sufficiently strong mechanisms for monitoring and protecting the secured party when the asset is moved or disputed. Therefore, it is necessary to improve the legal framework for control mechanisms, protect the interests of the secured party, and effectively handle cases of illegal asset transfer, in order to reduce risks and enhance the practical efficiency of secured transactions with future real estate.

Table 3.3. Identify the guarantor and the secured obligor.

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item- total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Legal 5. The guarantor and the person obligated are the same.	3,44	0,987	0,503
Legal 6. The guarantor and the person obligated are two different individuals.	2,81	1,003	0,433
Legal 7. An asset is future real estate that is mortgaged for multiple loans.	2,60	1,125	0,382
Cronbach's Alpha	0,780		

Source: Compiled by the author

The results of the expert survey show that the "borrower uses their own assets as collateral" model (same entity) is common and highly regarded in future real estate secured transactions. Conversely, the "third-party mortgage" or "multiple mortgage" model, although legally permitted, is not widely used, carries significant risks, and is not highly regarded for its reliability. This quantitative data reinforces the observation that real estate transactions secured by future assets are still primarily following the traditional model, but more actual data is needed for a more comprehensive conclusion.

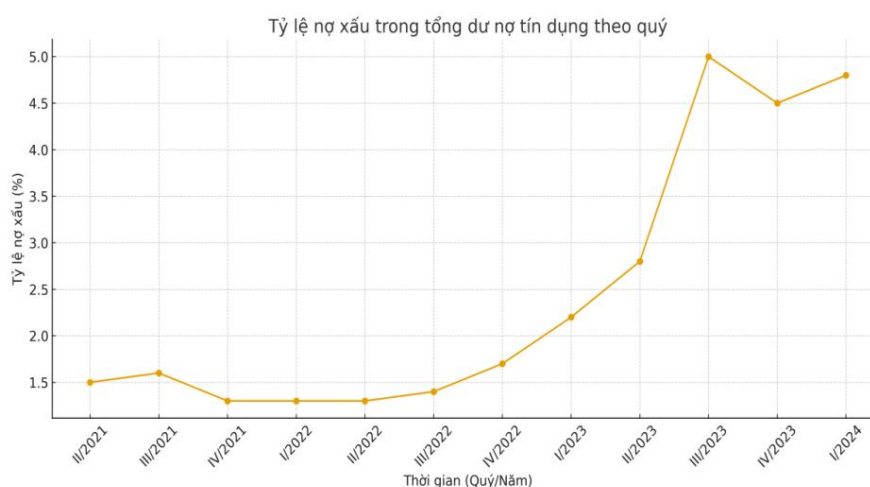
3.3. Current legal status and practical implementation of laws regarding the method of handling collateral assets that are real estate formed in the future.

3.3.1. Current Status of Laws Regarding Methods for Handling Collateral Assets that are Real Estate Formed in the Future

The current methods for handling collateral assets that are future-formed real estate include: (1) transferring the purchase and sale contract by agreement, which is common in practice but limited for social housing; (2) receive the collateral to offset the debt when the parties have an agreement; (3) selling the collateral, which can be done thru auction or self-sale if agreed upon in advance. However, implementing these methods is still difficult due to overlaps and inconsistencies between legal regulations, difficulty in determining priority rights, asset valuation and liquidity, as well as a lack of specific guidance on processing procedures and the obligations of relevant parties. These shortcomings are the cause of many practical disputes when handling future real estate.

3.3.2. Practice of implementing laws on methods of handling collateral assets that are real estate formed in the future

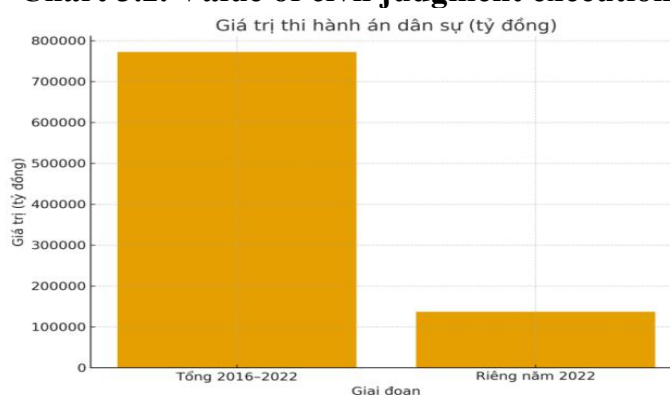
Chart 3.1. Ratio of Non-Performing Loans to Total Outstanding Credit by Quarter



Source: State Bank of Vietnam Electronic Information Portal

The non-performing loan ratio increased significantly from 2022 to 2024, with loans related to future real estate contributing significantly due to their high risk and difficulty in collection. This increases the pressure to finalize the legal framework for handling collateral, especially for real estate with long-term land use rights, in order to improve debt recovery efficiency and control credit risk in a volatile economic environment.

Chart 3.2. Value of civil judgment execution



Source: People's Procuracy at all levels (Sáu, 2023)

Statistics show that handling collateral thru the courts, especially cases involving future real estate, is still common but faces many limitations in terms of time and cost due to the involvement of multiple parties and lengthy legal processes. This reduces processing efficiency, potentially causing asset value losses, affecting the rights of parties, and increasing bad debt, highlighting the need to improve processing mechanisms and protect asset value in the market.

Table 3.4. Determine the method of handling the collateral asset as real estate with a mortgage.

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Legal 8. Handling collateral assets, which are real	2,83	1,117	0,738

estate, by mutual agreement to sell the assets without going thru an auction organization.			
Legal 9. Handling collateral assets that are real estate with a mortgage, in cases where both parties agree to sell the asset but the bank encounters difficulties when the borrower does not cooperate in handing over the asset to the buyer.	3,00	0,923	0,632
Legal 10. Handling collateral assets, which are real estate with a mortgage, by selling the assets thru an auction organization.	2,90	0,973	0,306
Cronbach's Alpha	0,780		

Source: Author's survey

The results of the quantitative study show that the scales have high reliability, but the practical application of methods for handling collateral assets such as future-formed real estate, such as selling by agreement or auction, is not yet widespread and the effectiveness is unclear. The biggest problem currently is the difficulty in the borrower not cooperating to hand over the assets to the buyer despite having a settlement agreement, reflecting the limitations of current laws in ensuring the feasibility of handling mortgaged real estate and directly affecting the efficiency of debt recovery for credit institutions.

3.4. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về trình tự, thủ tục trong việc xử lý tài sản thế chấp là bất động sản hình thành trong tương lai

3.4.1. Current legal status of the procedures for handling collateral assets that are real estate formed in the future

The First, Notice Regarding the Handling of Collateral

The Second, Handover and Seizure of Collateral

The Third, Valuation, applying methods, and conducting asset disposal.

The Fourth, secure payment of obligations in order of priority

The sequence and procedures for handling collateral assets that are real estate with a mortgage have been quite fully regulated by law, ensuring a balance of interests and transparency. However, due to the complex nature of this type of asset, there are still limitations in verification, seizure, valuation, and registration of security measures, making disputes likely and hindering the enforcement process.

3.4.2. Practices in implementing the law on the order and procedures for handling collateral assets that are real estate formed in the future

Because the law does not clearly specify the mandatory content of the notice of seizure of collateral, banks implement it inconsistently - some only notify of the seizure without stating the method and time of handling, leading to a lack of transparency and easy disputes. Practice shows that this legal gap affects the rights of stakeholders, especially in transactions involving future real estate. Therefore, it is necessary to improve regulations regarding the content, form, and order of notifying the seizure of collateral to increase transparency and limit disputes.

The Law on Credit Institutions (Amendment) 2025 fully codified the right of credit institutions to seize collateral, addressing previous legal gaps and creating a transparent and stable mechanism for dealing with bad debts. Before this regulation, many judgments from the Hai Duong Provincial People's Court (appeals), such as Judgment No. 38/2022/DS-PT dated September 28, 2022, which resolved disputes over the obligation to hand over collateral related to bad debts arising from credit

agreements, showed that banks faced difficulties when they did not have the right to seize collateral if the contract did not specify it, leading to disputes that had to be resolved thru the courts and enforcement. This underscores the importance of perfecting the law to protect the interests of parties in secured transactions with Real Estate future

Table 3.5. Assessment of the sequence and procedures for handling collateral assets that are real estate with a mortgage.

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Procedure 1. When dealing with collateral assets that are real estate with a mortgage, the bank sends a notice of collateral asset disposal to the borrower, but the borrower does not receive the notice for various reasons.	2,90	0,881	0,424
Procedure 2. Can the right to seize collateral under Resolution 42/2017/QH14 dated June 21, 2017 recover a significant amount of bad debt secured by real estate in general and real estate with mortgage rights in particular?	2,81	1,085	0,325
Procedure 3. When processing collateral assets that are real estate with a mortgage, it was found that the value of the assets had changed compared to the time of the mortgage, leading to difficulties for the bank in handling them.	3,06	1,295	0,587
Procedure 4. When dealing with collateral assets that are real estate with a mortgage, and the buyer (transferee) takes a very long time to transfer ownership confirmation because the borrower has to complete the procedures for transferring the Certificate of Ownership of Housing first, and only then proceed with the transfer procedures for the buyer.	3,00	1,149	0,350
Procedure 5. Does the order of payment priority and exemption from tax and fee obligations for lenders and transferees under Resolution 42/2017/QH14 dated June 21, 2017, effectively resolve a significant amount of bad debt secured by real estate in general and real estate with future in particular?	2,73	0,917	0,615
Cronbach's Alpha	0,739		

Source: Author's survey

Quantitative results show that the scales have good reliability, but there are still many difficulties in the practical handling of collateral assets, which are real estate with a mortgage. Banks often encounter difficulties when the value of the asset changes compared to the time of the mortgage, and when the transfer procedures for the buyer are delayed due to having to wait for the completion of the ownership certificate. Some regulations regarding notification, seizure, payment priority, or tax and fee exemptions have not yet shown clear effectiveness in practice, leading to many neutral opinions in the survey.

3.5. Causes of limitations in the law and practice of implementing the law on handling collateral assets, specifically future real estate, in Vietnam

3.5.1. The limited causes stem from the current legal status regarding the handling of collateral assets, specifically real estate to be formed in the future.

The law on handling collateral assets, particularly real estate with a mortgage, still has many limitations and shortcomings, such as scattered and inconsistent regulations, leading to difficulties in application and the emergence of disputes. There are no specific regulations, and there is a lack of clear guidance on the timing of ownership rights, the order and procedures for handling, transferring, valuing, and registering property rights, especially when the property is not yet complete. Coordination between stakeholders and management agencies is still loose, lacking clear mechanisms for transferring "power of attorney" to the secured party, and there is no separate processing procedure for future assets in execution of judgments. Additionally, priority processing, valuation, and payment methods still face many obstacles due to overlaps between laws, a lack of valuation standards, and the largely voluntary nature of security registration. These limitations reduce processing efficiency, extend debt recovery time, and increase the risk of disputes in practice.

3.5.2. Causes of limitations in the practical implementation of laws on handling collateral assets that are future-formed real estate

Although mortgage contracts from major banks are based on Article 299 of the 2015 Civil Code to establish the basis for handling collateral assets, there are still many shortcomings in practice with future real estate due to the lack of specific regulations, the lack of standardization of specific conditions, and the insufficient anticipation of risks arising during the project. The bank's right to dispose of assets is easily affected due to its dependence on the investor's obligations and the lack of control mechanisms, leading to prolonged disputes when the investor defaults. Additionally, when the guarantor is not the borrower, the bank finds it difficult to control the assets, and current legal measures are insufficient to protect the interests of the secured party. Processing methods such as selling, auctioning, accepting assets to offset obligations, etc. They face many practical obstacles due to the lack of specific regulations for future real estate, lengthy ownership transfer procedures, inconsistent valuations, and the absence of detailed guidance on notifying the handling of collateral assets, which reduces debt recovery efficiency, leads to disputes, and increases implementation costs.

CHAPTER 3 CONCLUSION

Chapter 3 has conducted a comprehensive analysis of the legal status and practical implementation of handling collateral assets as real estate in Vietnam from various perspectives: conditions for the emergence of handling rights, related parties, methods, and procedures for handling. From that, several key conclusions can be drawn:

First, Vietnamese law has gradually formed a relatively complete legal framework for the handling of secured assets in general and real estate in particular, contributing to increased transparency, safety, and predictability in credit activities. The recognition of the right to real estate as collateral and the legalization of the right to seize assets are significant steps forward.

Secondly, practice shows that the mechanism for handling secured assets mainly relies on the breach of debt repayment obligations, creating stability and feasibility. At the same time, credit institutions have proactively specified these conditions in contracts, increasing the efficiency of handling as well as risk control.

Thirdly, the current legal system still has many structural limitations as it does not accurately reflect the specific nature of real estate in the form of unfinished projects - a type of asset that is "transitional," dependent on project progress and the involvement of multiple parties, leading to legal gaps in determining handling conditions, asset transfer, and a lack of specialized regulations for each handling method.

Fourth, the practical application still faces many difficulties such as: lack of consistency among credit institutions, difficulty in handling specific risks, heavy reliance on investors and the legal status of projects, non-synchronized coordination processes, and issues arising like changes in asset status, disputes, and prolonged procedures for transferring ownership.

Fifth, the multi-layered legal relationships between the parties involved in real estate transactions have been initially recognized by the law, but there is still a lack of effective regulatory mechanisms, leading to a significant risk of conflicts of interest and difficulties in handling secured assets.

Overall, the legal framework for handling real estate in the context of financial leasing in Vietnam has only reached a level of "sufficient framework" but not yet "sufficient depth" and "necessary specialization"; the practical application, although progressing, still does not meet the requirements for this type of asset, which is complex and closely linked to the dynamic development of the market.

Therefore, the continued refinement of the law toward specialization in real estate with collateral, enhancing the interconnection between legal fields, and improving enforcement efficiency is very necessary. This is an important foundation to ensure the legitimate rights and interests of the entities, enhance the efficiency of handling bad debts, protect the safety of the credit system, and promote the sustainable development of the Vietnamese real estate market.

CHAPTER 4
DIRECTION, SOLUTIONS TO IMPROVE THE LAW AND ENHANCE THE
EFFECTIVENESS OF IMPLEMENTING THE LAW ON HANDLING REAL
ESTATE COLLATERAL IN VIETNAM IN THE FUTURE

4.1. Forecasting the market context and trends affecting the law on handling collateral assets as future real estate in Vietnam

4.2. Orientation for perfecting the law on handling collateral assets as future real estate in Vietnam

Toward ensuring credit safety linked with stabilizing the real estate market

Toward balancing the interests of the involved parties

Toward enhancing the protection of buyers and bona fide third parties

Toward enhancing feasibility and effective implementation

4.3. Solutions for perfecting the law on handling collateral assets as future real estate in Vietnam

4.3.1. Regarding the conditions for the emergence of the right to handle future real estate collateral

Complete Articles 295 and 318 of the 2015 Civil Code to clearly define secured assets, including: (i) real estate under construction; (ii) property rights from housing purchase contracts in the future residential area; (iii) the right to request the issuance of a Certificate of Ownership and related benefits

It is necessary to clarify in Article 299 of the Civil Code that the right to handle arises when there is a breach of obligation or according to the agreement, and is not completely bound by the issuance of the Certificate.

4.3.2. Improving the law on subjects in the relationship of handling future real estate collateral

Perfecting the rights of the secured party and the seizure mechanism:

Establish the obligation for coordination of the investor.

Publicizing the status of "disposal restrictions"

Establish asset ownership identification codes and data connectivity
 Automatically reserve priority order when issuing certificates.

Establish separate procedures for enforcement and bankruptcy

4.3.3. Improving the law on methods of handling collateral assets that are real estate formed in the future

Mandatory registration for property rights arising from contracts for the sale of future real estate Supplement methods of handling thru the transfer of contracts for the sale of future real estate Acknowledge flexible exploitation methods.

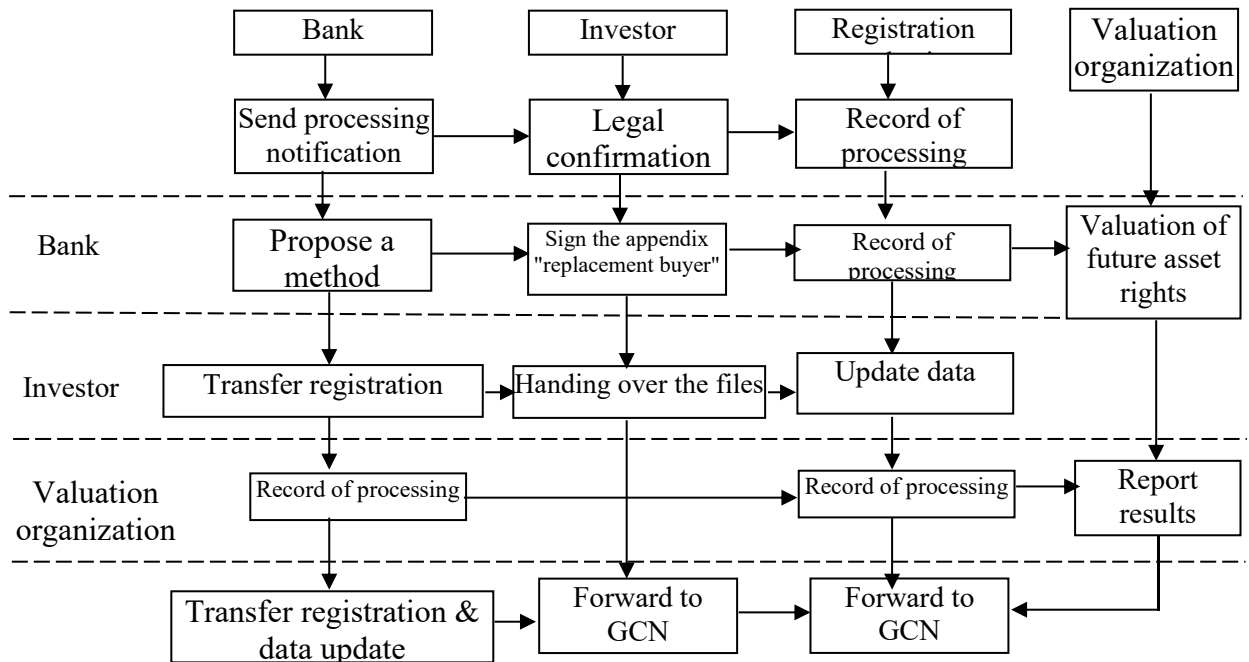
Clarify the relationship between the main contract and the security contract.

Develop a standardized operating procedure (SOP) for the method of contract transfer Ensure the right of credit institutions to handle without being considered real estate business

4.3.4. Complete the legal framework on the procedures and processes for handling collateral assets that are future real estate

Expected: Inter-agency process (Standard Operating Procedure - SOP) for handling the transfer of real estate purchase and sale contracts for future properties,

Ministry of Justice - Ministry of Construction - Ministry of Agriculture and Rural Development - State Bank of Vietnam.



4.4. Solutions to enhance the effectiveness of implementing laws on handling collateral assets that are real estate to be formed in the future

Strengthen inspection, supervision, and transparency in risk management for transactions secured by future real estate.

Table 4.1. Technological Solutions

Content	Level		
	Mean (Trung bình)	Std. Deviation (Độ lệch chuẩn)	Corrected item-total correlation (Hệ số tương quan biến tổng)
Technology 2. Digitize transaction registration data to ensure that real estate in general, and future real estate in particular, is secure, and grant information sharing rights to relevant authorities and credit institutions.	4,21	0,709	0,661
Technology 3. The law needs to recognize the legal validity of credit agreements and security agreements in electronic form, digital documents, to facilitate the rapid handling of real estate collateral.	4,14	0,804	0,546
Technology 4. The law needs to establish the legal basis for electronic auctions to increase transparency, improve buyer access, and expedite the handling of collateral.	4,39	0,579	0,671
Cronbach's Alpha	0,776		

Source: Author's survey of experts

Strengthen governance, enhance capacity, and coordinate among parties in handling secured assets that are real estate to be formed in the future.

Strengthen the dissemination and education of legal knowledge for officials, civil servants, and various strata of the population in the implementation of laws regarding the handling of secured assets that are real estate formed in the future. Reorganize and innovate in the organization, apparatus, and staffing for the task of organizing the enforcement of laws on handling secured assets that are real estate to be formed in the future.

4.2.4. Orienting the completion of legislation on handling collateral ass

4.4.4. Strengthen legal dissemination and education for officials, civil servants, and all segments of the population regarding the enforcement of laws on handling real estate collateral formed in the future. I

4.4.5. Perfecting and innovating the organization, apparatus, and personnel involved in the implementation of legal regulations on handling collateral assets that are real estate formed in the future.

CHAPTER 4 CONCLUSION

From the analysis of the market context, development trends, legal risks, as well as the orientations and solutions for perfecting the law on handling collateral assets as real estate in the form of future land use rights, it can be affirmed that legal reform in this area is an inevitable, comprehensive, and strategic requirement for the stability of the real estate market as well as the Vietnamese financial system.

The period from 2025 to 2030 is expected to see strong development in the real estate market, with rapid urbanization and the expansion of capital mobilization channels continuing to affirm the central role of real estate in credit activities. However, the "incomplete" nature of this type of asset brings along many legal risks, from conflicts of interest among parties to the risk of systemic risk propagation, requiring the law to be improved to enhance transparency, predictability, and enforcement effectiveness.

The legal reform directions have established four basic pillars: ensuring credit safety linked to market stability; balancing the interests of the parties; enhancing the protection of buyers and bona fide third parties; and improving the feasibility and effectiveness of law enforcement. These pillars are closely interconnected and complement each other to build a comprehensive legal framework that ensures economic efficiency while meeting the requirements of fairness and social stability.

In addition, the proposed specific solutions have focused on addressing current obstacles, from the conditions for the emergence of handling rights, the legal status of the entities, to the methods and procedures for handling secured assets. Establishing a "continuous" legal mechanism, recognizing the "property rights" nature of real estate in the context of time-limited transactions, diversifying handling methods (especially contract transfers), along with standardizing inter-agency processes, has laid the foundation for a transparent, synchronized, and efficiently operating legal system.

In addition, enhancing the effectiveness of law enforcement is emphasized through the establishment of a national database, promoting digital transformation, strengthening risk management, inter-agency coordination, and intensifying legal dissemination and education. This is a modern approach, viewing the law both as a regulatory tool and as a foundation for risk management and market transparency.

However, implementing these solutions requires appropriate financial, technological, and human resources, along with consistent coordination and a reasonable roadmap to avoid market disruption. Therefore, legal reforms should be implemented step by step, with pilot programs, impact assessments, and flexible adjustments.

The improvement and enhancement of the effectiveness of the law on handling secured assets, particularly real estate in the context of debt restructuring, not only address immediate issues but also build a modern, transparent, and sustainable institutional foundation. This is a prerequisite for controlling credit risk, improving debt handling quality, ensuring financial system safety, and promoting the stable and healthy development of the Vietnamese real estate market in the long term.

CONCLUSION

On the basis of comprehensively synthesizing and inheriting the research results in the thesis, it can be affirmed that the study of laws on handling secured assets as collateral real estate has been approached systematically, scientifically, and rigorously, from fundamental theory to practical implementation and legal improvement orientation.

The thesis has built a solid academic foundation thru the study and evaluation of research works both domestically and internationally, while also identifying existing academic gaps. The dissertation has established a multidimensional theoretical framework, combining theories of property rights; theories of assets, property rights, and security for the performance of obligations, thereby clarifying the theoretical basis for analyzing complex legal issues related to real estate in the context of a market economy and international integration.

Next, the thesis deeply analyzed the specific legal nature of real estate in the future with respect to its status as a "transitional" type of asset, combining elements of future tangible assets and existing property rights, while also being influenced by project progress, the capacity of the parties involved, and market factors. This characteristic not only increases legal risks but also necessitates a distinct legal mechanism that aligns with the specific nature of this type of asset during the establishment, execution, and handling of security rights.

On that theoretical foundation, the thesis conducted a survey and analysis of the legal status and practical implementation in Vietnam, thereby pointing out that although the legal framework for handling collateralized real estate has been gradually established and improved, there still exist structural limitations. Current laws still lack specialization, do not fully reflect the characteristics of real estate in the context of time-sharing, lack interconnection between legal fields, and practical application faces many difficulties due to ineffective coordination mechanisms, high legal risks, and conflicts of interest among the involved parties.

Based on that, the thesis proposed a system of orientation and solutions to improve the law thru a comprehensive and modern approach, emphasizing four pillars: ensuring credit safety linked to market stability; balancing the interests of stakeholders; enhancing protection for buyers and bona fide third parties; and increasing the feasibility and effectiveness of law enforcement. The solutions not only focus on improving the regulatory system but also emphasize reforming implementation processes, digitizing governance, enhancing enforcement capacity, and strengthening inter-sectoral coordination, in line with the context of digital economy development and globalization.

Especially, the thesis has contributed to shaping a new approach in handling secured assets as real estate with collateral, shifting from the mindset of "handling the object" to "handling the rights," in accordance with the legal nature of this type of asset. The recommendation to establish a continuous legal mechanism, ensuring counter-effectiveness and priority order throughout the asset's lifecycle, diversifying handling methods, and standardizing inter-sectoral processes has laid the foundation for a transparent, synchronized legal system capable of operating effectively in practice.

However, the thesis also points out that the implementation of these solutions requires significant resources, coordinated efforts, and a reasonable implementation roadmap to ensure feasibility and minimize negative impacts on the market. Therefore, legal reforms need to be implemented step by step, with pilot projects, impact assessments, and flexible adjustments in line with practical realities.

It can be affirmed that the thesis has achieved its research objectives, making significant contributions to the development of theories and practices in the law regarding the handling of secured assets as real estate in the context of business transactions, while also providing sound scientific arguments for the process of legal refinement and enhancing the effectiveness of implementation in Vietnam. In the long term, the research results of the thesis not only hold value for the field of civil law and real estate business but also contribute to ensuring the safety of the financial system, improving the quality of debt resolution, and promoting the stable and sustainable development of the Vietnamese real estate market in the context of international economic integration.

LIST OF SCIENTIFIC WORKS BY THE AUTHOR REGARDING THE DISSERTATION

1. Phương, M.L. & Tuấn, B.Q. (2023). The management of collateral assets in the form of future-formed real estate in commercial banks in Vietnam. *Proceedings of the international scientific conference "Business and Risk Prevention: A Legal Perspective," Hue University of Law, Hue University, 2023*, pp. 826-839. Hanoi: People's Police Publishing House;
2. Phương, M.L. (2024). Legal obstacles regarding the handling of collateral assets that are real estate to be built in the future. *Journal of Social Science Human Resources, Issue 4/2024*. pp. 31-39;
3. Phương, M.L. (2025). Regulations on handling collateral assets that are future-formed real estate in some countries and experiences for Vietnam. *Prosecutor's Magazine, No. 01/2025*, pp. 58-64;
4. Phương, M.L. & Thảo, L.T. (2025). Blockchain and mortgage contract management: a legal perspective on the future of real estate assets (Translated: Applying Blockchain Technology to Mortgage Contract Storage: A Legal Perspective on Collateral Assets as Future Real Estate). *Proceedings of the international scientific conference "On global economy instability and policies of Vietnam's financial system"*, p. 1119-1130. Hanoi: National Economics University Publishing House.
5. Phương, M.L. (2025). Risks when banks accept future real estate collateral in Vietnam. *Journal of Science – Hue University, Social Sciences and Humanities, Vol. 134, 6S-1*, pp. 23-31;
6. Phương, M.L. (2025). The concept of collateral as future-formed real estate. *State Management Journal, No. 349 (02)*, pp. 60-65;
7. Phương, M.L. & Thảo, L.T. (2025). Perfecting the Law on the Right to Seize Collateral Real Estate Formed in the Future in Vietnam. *Journal of Social Science Human Resources, Issue 5*. tr. 31-40.