

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

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**

**Ngành: Luật kinh tế**

**Mã số: 938.01.07**

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

**1. TS. LÊ THỊ THẢO**

**2. PGS.TS. BÀNH QUỐC TUẤN**

**HUẾ - năm 2026**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các tài liệu, số liệu tham khảo, trích dẫn trình bày trong luận án là trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu khoa học nào khác.

**Tác giả luận án**

**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

<b>STT</b>	<b>Viết tắt</b>	<b>Viết đầy đủ</b>
<b>1</b>	<b>BLDS</b>	Bộ luật Dân sự
<b>2</b>	<b>BĐS</b>	Bất động sản
<b>3</b>	<b>HTTTL</b>	Hình thành trong tương lai

## MỤC LỤC

Trang phụ bìa	
Lời cam đoan	
Danh mục chữ viết tắt	
Mục lục	
Danh mục các bảng, biểu	
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu luận án .....	1
2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của luận án .....	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	2
4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	3
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án .....	6
6. Những đóng góp mới của luận án .....	8
7. Bố cục của luận án .....	8
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>10</b>
<b>1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu</b> .....	<b>10</b>
1.1.1. Nhóm công trình nghiên cứu liên quan lý luận pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai .....	10
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 .....	19
1.1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu về giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai .....	23
<b>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</b> .....	<b>25</b>
1.2.1. Những thành tựu nghiên cứu mà luận án sẽ kế thừa .....	25
1.2.2. Các khoảng trống nghiên cứu và những vấn đề được tiếp tục nghiên cứu trong luận án .....	26
<b>1.3. Cơ sở lý thuyết của Luận án</b> .....	<b>27</b>
1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu .....	27
1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu .....	29
1.3.3. Phương pháp tiếp cận .....	30
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 1</b> .....	<b>32</b>
<b>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</b> .....	<b>33</b>

<b>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.....</b>	<b>33</b>
2.1.1. Lý luận về bất động sản hình thành trong tương lai.....	33
2.1.2. Lý luận về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai.....	42
<b>2.2. Lý luận pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai.....</b>	<b>50</b>
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.....	50
2.2.2. Vai trò của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai.....	55
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.....	59
<b>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.....</b>	<b>67</b>
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.....	67
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.....	75
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....</b>	<b>81</b>
<b>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.....</b>	<b>82</b>
<b>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..</b>	<b>82</b>
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.....	82
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.....	84
<b>3.2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện về chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai.....</b>	<b>87</b>
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.....	87
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.....	90
<b>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.....</b>	<b>97</b>
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.....	97

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 .....	102
<b>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.....</b>	<b>107</b>
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 .....	107
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 .....	110
<b>3.5. Đánh giá 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 .....</b>	<b>119</b>
3.5.1. Đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam .....	119
3.5.2. Đánh giá 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 .....	120
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 .....</b>	<b>123</b>
<b>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.....</b>	<b>124</b>
<b>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 .....</b>	<b>124</b>
4.1.1. Dự báo bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam 2025–2030 .....	124
4.1.2. Dự báo xu hướng ảnh hưởng đến pháp luật xử lý bảo đảm bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam .....	126
4.1.3. Dự báo các rủi ro và tình huống pháp lý tiềm ẩn trên thị trường bất động sản hình thành trong tương lai đến năm 2030.....	127
<b>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 .....</b>	<b>131</b>
4.2.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng bảo đảm an toàn tín dụng gắn với ổn định thị trường bất động sản .....	131
4.2.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng cân bằng lợi ích của các chủ thể liên quan .....	133
4.2.3. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng tăng cường bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình .....	134
4.2.4. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng tăng cường tính khả thi và hiện quả thực thi .....	135

<b>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 .....</b>	<b>137</b>
4.3.1. Hoàn thiện pháp luật về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm bất động sản hình thành trong tương lai .....	137
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 .....	138
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 .....	140
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 .....	142
<b>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 .....</b>	<b>145</b>
4.4.1. 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 .....	145
4.4.2. 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 .....	150
4.4.3. 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 .....	151
4.4.4. Kiện 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 .....	153
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>156</b>
<b>DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN .....</b>	<b>158</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>159</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

<b>Bảng 3.1.</b> 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.....	84
<b>Bảng 3.2.</b> 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.....	86
<b>Bảng 3.3.</b> Xác định chủ thể của bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm....	94
<b>Bảng 3.4.</b> Xác định phương thức xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL.....	106
<b>Bảng 3.5.</b> Đánh giá trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL.....	117
<b>Bảng 4.1.</b> Giải pháp về công nghệ.....	148

**DANH MỤC CÁC BIỂU**

<b>Biểu đồ 3.1.</b> Tỷ lệ nợ xấu trong tổng dư nợ tín dụng theo quý.....	105
<b>Biểu đồ 3.2.</b> Giá trị thi hành án dân sự.....	105

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu luận án

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ngày càng phát triển, BĐS HTTTTL đã trở thành loại tài sản có vai trò đặc biệt quan trọng trong các giao dịch dân sự, thương mại, nhất là trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng và đầu tư dự án. Việc sử dụng BĐS HTTTTL làm tài sản bảo đảm ngày càng phổ biến tại Việt Nam, được coi như một giải pháp tài chính hiệu quả nhằm thúc đẩy dòng vốn trong nền kinh tế, đồng thời tăng khả năng tiếp cận tín dụng cho doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực BĐS.

Tuy nhiên, BĐS HTTTTL do chưa hiện hữu về mặt vật chất nhưng lại được sử dụng rộng rãi trong các quan hệ bảo đảm tín dụng, dẫn đến những rủi ro pháp lý đặc thù liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên, hiệu lực của giao dịch bảo đảm, cũng như khả năng hiện thực hóa tài sản trong trường hợp bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ. Lý luận về xử lý tài sản bảo đảm truyền thống chủ yếu dựa trên các tài sản đã hiện hữu, chưa thực sự giải quyết đầy đủ các vấn đề pháp lý phát sinh từ BĐS HTTTTL, như xác định thời điểm hình thành quyền, trình tự xử lý, bảo vệ quyền lợi các bên và hạn chế rủi ro pháp lý. Sự thiếu hoàn thiện về mặt pháp lý không chỉ tiềm ẩn rủi ro cho các chủ thể tham gia giao dịch mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh tế và an ninh tài chính.

*Thứ nhất*, khung pháp luật hiện hành về BĐS HTTTTL và tài sản bảo đảm còn rời rạc, thiếu đồng bộ và chưa thực sự đáp ứng các tình huống phức tạp. Mặc dù Việt Nam đã có các quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và các văn bản hướng dẫn, nhưng vẫn tồn tại các khoảng trống pháp lý như: (i) thiếu định nghĩa pháp lý thống nhất về BĐS HTTTTL; (ii) cơ chế xử lý tài sản bảo đảm khi dự án chưa hoàn thành hoặc chưa đủ điều kiện giao dịch chưa rõ ràng; (iii) quy trình xử lý chưa được điều chỉnh đầy đủ trong các tình huống phức tạp như phá sản, giải thể hoặc chấm dứt dự án; (iv) thiếu sự phối hợp và điều chỉnh thống nhất giữa các văn bản pháp luật. Hệ quả là, việc xác lập, đăng ký và xử lý tài sản bảo đảm gặp khó khăn, rủi ro pháp lý cao cho ngân hàng, tổ chức tín dụng, chủ đầu tư và người mua nhà.

*Thứ hai*, từ góc độ bảo vệ quyền lợi các bên, người đi vay cần cơ chế pháp lý minh bạch để tiếp cận tín dụng hiệu quả; chủ nợ cần bảo vệ quyền thu hồi nợ khi BĐS HTTTTL bị vi phạm nghĩa vụ; người mua nhà cần được bảo vệ quyền lợi, tránh rủi ro pháp lý từ việc tài sản chưa hình thành nhưng bị thế chấp vượt hạn mức hoặc xử lý không đúng quy định. Thực tiễn tại Việt Nam cho thấy quy trình xử lý BĐS HTTTTL kéo dài và phức tạp, phụ thuộc vào sự hợp tác và thiện chí của nhiều chủ thể, bao gồm chủ đầu tư, ngân hàng, người mua nhà, nhà thầu xây dựng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, dẫn đến tranh chấp kéo dài, giảm giá trị thanh khoản tài sản và nguy cơ đình trệ trong thu hồi nợ.

*Thứ ba*, việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL là yêu cầu cấp thiết để tạo môi trường đầu tư minh bạch, giảm rủi ro cho các bên, hỗ trợ phát triển thị trường tài chính, bất động sản và tín dụng an toàn, đồng thời đồng bộ hóa các văn bản pháp luật hiện hành, bao gồm Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn liên quan.

*Thứ tư*, kinh nghiệm quốc tế cho thấy nhiều quốc gia đã xây dựng cơ chế pháp lý rõ ràng cho tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, quy định đầy đủ quyền sở hữu, chuyển nhượng, xử lý, thu hồi và đấu giá khi bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ. Việt Nam cần nghiên cứu, tiếp thu kinh nghiệm này để giảm rủi ro pháp lý và nâng cao hiệu quả thị trường.

Xuất phát từ những thực tiễn nêu trên, đề tài ***“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam”*** được lựa chọn làm nghiên cứu cho luận án tiến sĩ Luật Kinh tế. Đề tài mang tính cấp thiết và thời sự, nhằm cung cấp cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về tài sản bảo đảm, đồng thời đề xuất các giải pháp thực tiễn để tháo gỡ vướng mắc, nâng cao hiệu quả xử lý BĐS HTTTTL và các loại BĐS khác, góp phần thúc đẩy sự phát triển ổn định, minh bạch và bền vững của thị trường BĐS và tín dụng tại Việt Nam.

## **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**

Luận án có đối tượng nghiên cứu như sau:

- 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: Luận án 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: các học thuyết vật quyền, lý thuyết về tài sản và quyền tài sản, lý thuyết bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, lý thuyết cân bằng lợi ích hài hòa; 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, bao gồm các văn bản pháp luật hiện hành liên quan đến giao dịch bảo đảm, BĐS HTTTTL và xử lý tài sản bảo đảm.

- 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 Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực đến thời điểm nghiên cứu hiện tại năm 2026.

## **4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

### ***4.1. Phương pháp luận***

Luận án được xây dựng trên cơ sở phương pháp luận của duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin, đồng thời vận dụng các quan điểm của Đảng và Nhà nước Việt Nam về cải cách tư pháp theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

### ***4.2. Phương pháp nghiên cứu***

Để thực hiện các nhiệm vụ đặt ra, luận án sử dụng tổng hợp, linh hoạt và có chọn lọc nhiều phương pháp nghiên cứu khoa học pháp lý, cụ thể như sau:

- Phương pháp phân tích và tổng hợp được xác định là phương pháp nghiên cứu chủ đạo của luận án. Cụ thể, tại Chương 1, phương pháp này được vận dụng nhằm tổng hợp các kết quả nghiên cứu trong và ngoài nước về BĐS HTTTTL và các giao dịch bảo đảm liên quan; đồng thời phân tích các quan điểm lý luận, cơ sở pháp lý, đặc điểm và vai trò của BĐS HTTTTL. Sang Chương 2, phương pháp phân tích và tổng hợp tiếp tục được sử dụng để làm sáng tỏ bản chất “kép” của BĐS HTTTTL, quá trình hình thành quyền tài sản trước khi tài sản hoàn thiện, cũng như các rủi ro pháp lý, kinh tế đặc thù; đồng thời tổng hợp các nguyên tắc và cơ chế phân định quyền, nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ xử lý loại tài sản này. Tại Chương 3, phương pháp này được áp dụng để phân tích các quy định pháp luật hiện hành về xử lý BĐS HTTTTL, bao gồm nguyên tắc, điều kiện phát sinh quyền xử lý, quyền và nghĩa vụ của các bên, cũng

như phương thức, trình tự, thủ tục xử lý; đồng thời tổng hợp số liệu, dữ liệu thực tiễn từ các văn bản pháp luật, hướng dẫn, án lệ (nếu có) và các báo cáo của cơ quan chức năng nhằm minh chứng và luận giải cho các nhận định nghiên cứu.

- Phương pháp hệ thống hóa: Phương pháp này và phương pháp phân tích, tổng hợp được vận dụng xuyên suốt Chương 1 và Chương 2 của luận án. Cụ thể, phương pháp hệ thống hóa được sử dụng nhằm tổ chức, sắp xếp một cách logic các cơ sở lý thuyết, khái niệm, thuật ngữ và nguyên tắc pháp luật liên quan đến tài sản bảo đảm nói chung và BDS HTTTL nói riêng. Đồng thời, phương pháp này còn được áp dụng để hệ thống hóa các nguyên tắc, cơ chế và mối quan hệ giữa quyền tài sản và quyền sở hữu trong tương lai, cũng như các phương thức xử lý BDS HTTTL, qua đó tạo nền tảng khoa học cho việc tiếp cận, phân tích và đánh giá các vấn đề nghiên cứu trong các chương tiếp theo của luận án.

- Phương pháp lập luận pháp lý: được sử dụng gián tiếp trong Chương 1 về tổng quan tình hình nghiên cứu và chủ yếu được sử dụng để so sánh, phân tích và phản biện các ý kiến khoa học đã được công bố liên quan đến đề tài nghiên cứu. Luận án đối chiếu các phương pháp khác nhau để giải quyết cùng một vấn đề pháp lý và làm rõ những khía cạnh trong các công trình trước đó còn hạn chế hoặc chưa được giải quyết đầy đủ. Điều này giúp định vị đề tài và xác định khoảng trống nghiên cứu. Chương 2 tập trung vào cơ sở lý luận cho luật xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL. Luận án xem xét bản chất, nội hàm và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL; giải thích các khái niệm pháp lý và xây dựng các nội dung phù hợp với đề tài đi từ BDS HTTTL, xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL, pháp luật về Việc thực hiện quy trình này đã tạo ra một khuôn khổ lý luận chặt chẽ, sẽ được xem xét trong các chương tiếp theo. Chương 3 về thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật có sự sử dụng rộng rãi của phương pháp lập luận pháp lý để đánh giá tính hiệu quả và phù hợp của các quy định hiện hành. Để làm như vậy, luận án lần lượt trình bày các quy định pháp luật, xem xét nội dung và mục đích của chúng và sau đó đối chiếu với các quy tắc đã được sử dụng để xác định những sai sót, mâu thuẫn hoặc khoảng trống trong luật. Do đó, các kết luận không chỉ mô tả tình hình hiện tại mà còn làm rõ lý do pháp lý dẫn đến các hạn chế. Điều này cho phép Chương 4 đưa ra giải pháp được đề xuất.

- Phương pháp so sánh pháp luật cũng được tác giả dự kiến áp dụng tại các Chương 1, 2 và 3 khi cần thiết. Thông qua việc đối chiếu, so sánh các quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL ở một số quốc gia, phương pháp này góp phần làm rõ các đặc điểm, xu hướng phát triển cũng như rút ra những bài học kinh nghiệm có giá trị tham khảo cho Việt Nam. Việc so sánh không chỉ giúp nhận diện các điểm tương đồng, khác biệt mà còn tạo cơ sở khoa học cho việc đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật phù hợp với bối cảnh thực tiễn của Việt Nam.

- Phương pháp tổng kết thực tiễn: tập trung chủ yếu ở Chương 3 và hỗ trợ chặt chẽ cho Chương 4. Đây là phương pháp xử lý dữ liệu thực tế, hiệu quả nhất trong việc đánh giá thực trạng và làm cơ sở đề xuất giải pháp. Chương 3 thu thập và xử lý dữ liệu thực tiễn như số liệu thống kê, bản án, quyết định của cơ quan thẩm quyền, và các tình huống điển hình về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL ở Việt Nam. Thông tin được hệ thống hóa theo từng nhóm vấn đề để phân tích, đánh giá, chỉ ra kết quả, hạn chế, và nguyên nhân. Việc tổng kết thực tiễn không chỉ mô tả mà còn khái quát hóa thành nhận định khoa học, làm rõ khoảng cách giữa pháp luật và thực tiễn. Chương 4 sử dụng phương pháp này một cách gián tiếp nhưng quyết định. Các giải pháp đề xuất dựa trên kết quả tổng kết thực tiễn ở Chương 3, đảm bảo xuất phát từ vấn đề thực tiễn đã phân tích, giúp giải pháp có cơ sở thực tiễn rõ ràng, khả thi và hiệu quả.

- Phương pháp điều tra xã hội học: Tác giả sử dụng bảng hỏi để thu thập ý kiến thực tiễn từ những người có kinh nghiệm (chuyên gia, chuyên viên, giảng viên) đã từng tham gia xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL về những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực tiễn thực hiện xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Kết quả khảo sát cũng được dùng để đánh giá mức độ khả thi của đề xuất sửa đổi, bổ sung pháp luật.

Tác giả luận án đã tiến hành khảo sát, điều tra, thu thập số liệu tại 02 Thành phố Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh. BĐS HTTTL có trên toàn quốc, nhưng đây là 02 thành phố được Chính phủ lựa chọn xây dựng và phát triển thành 02 trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam. Do đó, tác giả lựa chọn 02 thành phố này nhằm góp phần đại diện cho tính phổ biến, tránh tính phiến diện một chiều.

Hình thức khảo sát: Phiếu khảo sát được phát trực tiếp cho các đối tượng được khảo sát.

Số lượng phiếu điều tra, khảo sát: 48 phiếu, trong đó Thành phố Hồ Chí Minh: 29 phiếu, Thành phố Đà Nẵng: 12 phiếu, Thành phố khác: 07 phiếu.

Công cụ điều tra, khảo sát gồm một bảng câu hỏi với cấu trúc phù hợp đối với từng nhóm đối tượng khảo sát. Các câu hỏi này đều được thiết kế dưới dạng “biến độc lập” và không bao gồm các câu hỏi dạng “biến phụ thuộc”.

Tác giả sử dụng phần mềm SPSS Statistic 27 để tiến hành phân tích các biến độc lập. Việc kiểm định giá trị trung bình tổng thể được áp dụng trên dữ liệu thu thập từ các biến này, từ đó xác định độ lệch chuẩn của từng biến. Cuối cùng, thang đo được kiểm định sơ bộ bằng hệ số tin cậy Cronbach Alpha nhằm đánh giá độ chính xác của các biến.

- Phương pháp lịch sử pháp lý: Phương pháp này giúp luận án khảo cứu, làm rõ quá trình hình thành và phát triển của các quy định pháp luật về tài sản bảo đảm nói chung, xử lý BĐS HTTTL nói riêng qua các giai đoạn lập pháp. Từ đó nhận diện các tiền đề lịch sử, bối cảnh ban hành và giới hạn của hệ thống pháp luật hiện hành, tác giả

sử dụng chủ yếu ở Chương 2 của luận án

- Phương pháp nghiên cứu tình huống điển hình: Tác giả sử dụng thông qua việc nghiên cứu các bản án, quyết định của tòa án liên quan tới tranh chấp về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Phương pháp này góp phần làm rõ cách hiểu, áp dụng pháp luật của tòa án trong thực tiễn; đồng thời phát hiện những điểm còn mâu thuẫn, thiếu rõ ràng giữa quy định pháp luật và thực tiễn thi hành. Tác giả sử dụng chủ yếu ở Chương 3 và Chương 4.

- Phương pháp dự báo khoa học: Tác giả sử dụng ở Chương 4 nhằm đánh giá tính khả thi và hiệu quả của các giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, đồng thời dự đoán các hệ quả pháp lý, kinh tế và thị trường có thể phát sinh khi áp dụng các quy định mới. Phương pháp này được triển khai thông qua việc phân tích xu hướng thực tiễn, tổng hợp dữ liệu từ các vụ việc điển hình, đánh giá hiệu quả thực hiện pháp luật hiện hành và nhận diện rủi ro pháp lý - kinh tế đặc thù của BĐS HTTTL.

Việc kết hợp đồng bộ các phương pháp trên đã giúp luận án tiếp cận vấn đề một cách toàn diện, đảm bảo cả chiều sâu lý luận lẫn sự gắn kết thực tiễn pháp lý, tạo cơ sở vững chắc cho việc xây dựng hệ thống luận cứ khoa học và thực tiễn đối với các giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL tại Việt Nam.

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

### **5.1. Ý nghĩa khoa học của luận án**

Luận án “Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam” là một công trình nghiên cứu khoa học chuyên sâu, có ý nghĩa quan trọng trong việc hoàn thiện hệ thống lý luận về giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL trong hệ thống pháp luật Việt Nam, cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, luận án đã làm rõ nội hàm của khái niệm đặc điểm của BĐS HTTTL dưới góc độ đối tượng của giao dịch bảo đảm, chỉ ra sự khác biệt giữa tài sản hiện hữu và tài sản bảo đảm chưa hiện hữu về mặt pháp lý. Điều này đã đóng một vai trò quan trọng trong việc xây dựng nhận thức khoa học về loại tài sản đặc thù, vốn chưa được giải quyết đầy đủ trong lý luận pháp luật của Việt Nam.

*Thứ hai*, luận án đã 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. Trên cơ sở đó, luận án 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 đặc điểm “chưa hình thành” của loại tài sản này. Đây là đóng góp quan trọng trong việc mở rộng và phát triển khung lý thuyết về giao dịch bảo đảm.

*Thứ ba*, luận án có giá trị khoa học ở việc 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

BDS HTTTL, đặc biệt liên quan đến các vấn đề như điều kiện phát sinh quyền xử lý, chủ thể tham gia, phương thức và trình tự xử lý. Trên cơ sở đó, luận án xây dựng nền tảng lý luận để đánh giá mức độ tương thích và tính hệ thống của các quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 trong mối liên hệ với thực tiễn vận hành của thị trường.

*Thứ tư*, dựa trên cách tiếp cận đa chiều, luận án đã xây dựng và đề xuất mô hình lý thuyết về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL, tích hợp các yếu tố pháp lý, kinh tế và rủi ro tín dụng. Mô hình này không chỉ có giá trị trong việc lý giải các hiện tượng pháp lý mà còn đóng vai trò định hướng cho việc xây dựng pháp luật theo hướng minh bạch, khả thi và đảm bảo an toàn pháp lý.

*Thứ năm*, luận án đã góp phần thu hẹp khoảng trống nghiên cứu trong lĩnh vực pháp luật về giao dịch bảo đảm đối với tài sản chưa hiện hữu tại Việt Nam, đồng thời tạo nền tảng khoa học cho các nghiên cứu tiếp theo. Những kết quả nghiên cứu của luận án có giá trị tham khảo cho giới nghiên cứu, cơ quan lập pháp cũng như các cơ quan thực thi pháp luật trong việc phát triển lý luận và hoàn thiện chính sách pháp luật liên quan.

## **5.2. Ý nghĩa thực tiễn của luận án**

Luận án có ý nghĩa thiết thực trong việc nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL tại Việt Nam, cụ thể:

*Thứ nhất*, trên cơ sở phân tích và so sánh thực tiễn thực hiện pháp luật, luận án đã giúp các chủ thể như cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức tín dụng, chủ đầu tư và các bên liên quan nhận diện một cách hệ thống các bất cập, xung đột và thiếu thống nhất trong các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt liên quan đến điều kiện phát sinh quyền xử lý, chủ thể tham gia, phương thức và trình tự xử lý tài sản bảo đảm. Trên cơ sở đó, luận án đưa ra các kiến nghị khả thi nhằm hoàn thiện các quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

*Thứ hai*, luận án mang ý nghĩa thực tiễn trong việc hỗ trợ kiểm soát và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động tín dụng liên quan đến BDS, đặc biệt đối với các dự án chậm tiến độ, chưa hoàn thiện pháp lý hoặc có nguy cơ không thể hoàn thành. Những phân tích và đề xuất của luận án góp phần hoàn thiện cơ chế thẩm định tài sản bảo đảm, nâng cao khả năng nhận diện rủi ro cũng như tăng hiệu quả thu hồi nợ trong quá trình xử lý tài sản.

*Thứ ba*, luận án đã góp phần định hướng xây dựng và hoàn thiện quy trình xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL theo hướng rõ ràng, minh bạch và có khả năng dự báo. Qua đó, luận án giúp nâng cao tính ổn định cho các giao dịch và bảo vệ quyền, lợi ích

hợp pháp của các bên liên quan, bao gồm bên nhận bảo đảm, chủ đầu tư, người mua nhà và các bên thứ ba.

*Thứ tư*, kết quả nghiên cứu của luận án có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo quan trọng cho các cơ quan lập pháp và hoạch định chính sách khi tiến hành sửa đổi pháp luật về giao dịch bảo đảm. Đồng thời, kết quả này cũng là nguồn tham khảo hữu ích cho Tòa án, Trọng tài và các cơ quan thi hành án trong quá trình giải quyết các tranh chấp liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL.

## **6. Những đóng góp mới của luận án**

Trên cơ sở nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, luận án có những đóng góp mới như sau:

*Thứ nhất*, Luận án đã bổ sung hệ thống lý luận về BĐS HTTTTL với tư cách là đối tượng của giao dịch bảo đảm và phát triển lý luận về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL 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.

*Thứ hai*, luận án đã đề xuất khung lý thuyết mới về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL dựa trên sự tích hợp ba yếu tố: (i) điều kiện pháp lý của tài sản; (ii) trạng thái hình thành thực tế; và (iii) quyền xử lý của bên nhận bảo đảm. Khung phân tích này là điểm mới khi tạo ra một cách tiếp cận liên ngành, giúp giải thích thống nhất các vướng mắc trong thực tiễn, đồng thời có thể mở rộng áp dụng cho các loại tài sản HTTTTL khác.

*Thứ ba*, luận án nhận diện một cách hệ thống các xung đột và thiếu thống nhất giữa Bộ luật Dân sự năm 2015 và các luật chuyên ngành. Điểm mới của luận án không chỉ dừng lại ở việc chỉ ra các xung đột, mà còn phân tích nguyên nhân từ góc độ lý luận và cấu trúc pháp luật, qua đó tạo nền tảng khoa học cho việc hoàn thiện hệ thống pháp luật.

*Thứ tư*, 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 BĐS HTTTTL, 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.

*Thứ năm*, luận án đã xây dựng quy trình xử lý BĐS HTTTTL, 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 lời cam đoan, danh mục các chữ viết tắt, mục lục, danh mục các biểu, bảng, danh mục hình vẽ, sơ đồ, lời mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung chính của 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

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL đã và đang thu hút sự quan tâm nghiên cứu của nhiều học giả trong nước và quốc tế, với các cách tiếp cận đa dạng. Ở Việt Nam, vấn đề này đã được đề cập từ thời kỳ thuộc địa Pháp cho đến hiện nay, khi nền kinh tế chuyển đổi theo định hướng thị trường và hội nhập sâu rộng. Các học giả nước ngoài tiếp cận lĩnh vực này từ nhiều góc độ, dựa trên thực tiễn khách quan của các hệ thống pháp luật tại các quốc gia có nền kinh tế phát triển. Trong khuôn khổ 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 pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai***

##### *1.1.1.1. Lý luận về bất động sản hình thành trong tương lai*

Sách chuyên khảo “*Tài sản và vật quyền*” của nhóm tác giả Phùng Trung Tập và Kiều Thị Thùy Linh, Nhà Xuất bản Công an Nhân dân xuất bản năm 2021, đã trình bày một cách hệ thống và toàn diện các vấn đề lý luận về tài sản, vật quyền, quyền sở hữu và quyền đối vật trong hệ thống dân luật, đồng thời phân tích sâu các nhóm tài sản (bao gồm cả tài sản HTTTTL) dưới góc độ cấu trúc quyền, căn cứ xác lập quyền và cơ chế bảo vệ quyền. Dù không tập trung chuyên sâu vào BĐS HTTTTL, công trình cung cấp nền tảng lý luận quan trọng để hiểu bản chất của “tài sản chưa hiện hữu” và tiêu chí xác định tài sản trong giao dịch bảo đảm, qua đó góp phần tạo cơ sở học thuật cho việc nghiên cứu sâu hơn về BĐS HTTTTL. Ưu điểm của sách là đã xây dựng khung lý luận chặt chẽ theo truyền thống dân luật, đặc biệt làm sáng tỏ các nguyên lý nền tảng mà luận án có thể vận dụng trong việc lý giải BĐS HTTTTL như một loại tài sản đặc thù trong giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, phần phân tích tài sản HTTTTL chỉ dừng ở mức khái quát, chưa đề cập đến các đặc trưng vận động phức tạp của BĐS HTTTTL trong thực tiễn, đồng thời chưa đề cập đến cơ chế xử lý tài sản bảo đảm. Nội dung cuốn sách này là nền tảng để luận án xác lập khung lý thuyết về điều kiện pháp lý của BĐS HTTTTL, yếu tố thứ nhất trong mô hình lý thuyết mà luận án xây dựng.

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, Nhà Xuất bản Thuận Hóa năm 2021. Đây là một nghiên cứu chuyên sâu về các định chế tài sản, chủ thể và quyền tài sản trong hệ thống pháp luật dân sự thời Pháp thuộc và Việt Nam Cộng hòa, qua đó cung cấp nguồn tư liệu lịch sử quan trọng phản ánh cách tiếp cận truyền thống của pháp luật Việt Nam đối với tài sản chưa hình thành, vật quyền và cơ chế đăng ký

BDS. Ưu điểm nổi bật của công trình là phân tích rõ ràng nền tảng pháp lý và tư duy lập pháp trong các giai đoạn lịch sử trước khi hình thành hệ thống pháp luật hiện đại, từ đó giúp nhận diện những “gốc rễ” của các bất cập hiện nay, chẳng hạn như cơ chế mô tả tài sản, chứng thư BDS hay quyền định đoạt của chủ đầu tư trong các giao dịch liên quan đến BDS. Tuy nhiên, khuyết điểm của tác phẩm xuất phát từ chính bối cảnh lịch sử mà nó phản ánh: nhiều quy định và luận điểm tuy có giá trị tham khảo nhưng không còn phù hợp với thực tiễn vận hành của thị trường BDS hiện đại, đặc biệt không đề cập đến BDS HTTTL. Cuốn sách có vai trò quan trọng trong việc xây dựng nền tảng lịch sử pháp luật, giúp luận án lý giải sự hình thành của các quan niệm về tài sản và quyền đối vật, từ đó soi chiếu vào những vướng mắc đương đại trong pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL.

Hai công trình kinh điển của Vũ Văn Mẫu, gồm “*Dân Luật khái luận*”, do Việt Nam thư quán xuất bản năm 1961 và “*Dân Luật lược giảng (Quyển nhất)*” do Nhà xuất bản Sài Gòn xuất bản năm 1968, là những giáo trình dân luật quan trọng, trình bày các khái niệm về tài sản, quyền tài sản và vật quyền theo truyền thống luật La – Mã và Pháp. Mặc dù không trực tiếp đề cập đến BDS HTTTL, các tác phẩm này cung cấp nền tảng lý luận vững chắc, làm rõ các nguyên tắc “cốt lõi” của học thuyết vật quyền và phân loại tài sản, đồng thời khai thác sâu khái niệm tài sản hiện hữu và tài sản tương lai, quyền đối vật và quyền đối nhân. Tuy nhiên, khuyết điểm của hai công trình là thiếu liên hệ với thực tiễn thị trường hiện đại, các giao dịch bảo đảm và pháp luật hiện hành, đồng thời các quan niệm truyền thống có thể không hoàn toàn phù hợp khi áp dụng cho các loại tài sản mới như căn hộ HTTTL. Hai công trình này đóng vai trò là nền tảng lý luận để phân tích tính đặc thù của BDS HTTTL, đặc biệt trong việc làm rõ “tính xác định của tài sản bảo đảm”

Bài viết “*Immovable-Associated Equipment under the Draft Mac Protocol*” (*Liên quan đến Bất động sản dự thảo giao thức MAC*) của Benjamin von Bodungen và Charles W. Mooney Jr., xuất bản Vol 6, năm 2017, đăng trên Cape Town Convention Journal, phân tích việc áp dụng Công ước Cape Town đối với tài sản gắn liền với BDS nhưng chưa hoàn thiện. Mặc dù không trực tiếp nghiên cứu BDS HTTTL, công trình đề cập sâu đến các vấn đề then chốt như xác định quyền tài sản khi tài sản chưa hoàn thiện, cơ chế đăng ký quyền ưu tiên và xử lý tài sản đang trong quá trình hình thành. Ưu điểm của nghiên cứu là giá trị lý luận so sánh quốc tế mạnh mẽ, cung cấp phân tích về rủi ro của tài sản chưa hiện hữu và cơ chế đăng ký ưu tiên, có bản chất tương đồng với rủi ro của BDS HTTTL tại Việt Nam. Tuy nhiên, bối cảnh nghiên cứu tập trung không hoàn toàn tương đồng với BDS, do đó cần diễn giải và điều chỉnh khi áp dụng cho BDS HTTTL. Về giá trị đối với luận án, bài viết cung cấp khung so sánh quốc tế quan trọng để luận án đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký và xử lý quyền đối với tài sản HTTTL tại Việt Nam.

Bài viết “*Legal qualification of disorders affecting a property purchased off-plan*” (Phân loại pháp lý các phức tạp ảnh hưởng đến mua tài sản hình thành trong tương lai) của Thomas Caveng, xuất bản tháng 11 năm 2011, trên trang Soulier Avocats Law Firm, phân tích các tranh chấp pháp lý phát sinh liên quan đến BĐS mua theo phương thức off-plan (tương đương với BĐS HTTTL) tại Pháp, đặc biệt trong các trường hợp tài sản bị lỗi, sai thiết kế hoặc chậm tiến độ. Ưu điểm của bài viết là trình bày trực tiếp các vấn đề phát sinh khi tài sản chưa hoàn thiện, hoàn toàn tương đồng với thực trạng BĐS HTTTL tại Việt Nam; cung cấp kinh nghiệm pháp lý từ hệ thống Civil law của Pháp, có giá trị tham khảo cao; đồng thời chỉ ra cơ chế xác định lỗi, trách nhiệm của chủ đầu tư và phạm vi quyền của người mua/offeree. Tuy nhiên, khuyết điểm là nghiên cứu chỉ mang tính phân tích pháp lý, không phải công trình học thuật sâu, thiếu cơ sở dữ liệu thực nghiệm, đồng thời không đề cập đến giao dịch bảo đảm hay xử lý tài sản bảo đảm. Bài viết giúp mở rộng phân tích về rủi ro tài sản chưa hoàn thiện và cơ chế bảo vệ bên nhận quyền trong các giao dịch liên quan đến tài sản off-plan, qua đó cung cấp cơ sở để luận án đề xuất giải pháp phù hợp cho BĐS HTTTL tại Việt Nam.

Các nghiên cứu trong nước hiện nay tập trung vào lý luận cơ bản về tài sản và vật quyền, cung cấp nền tảng quan trọng để hiểu cấu trúc quyền và cơ chế bảo vệ tài sản. Tuy nhiên, các công trình này vẫn chưa nghiên cứu chuyên sâu về BĐS HTTTL với tư cách là tài sản bảo đảm. Cụ thể, chúng chưa xây dựng khung lý thuyết tích hợp giữa tài sản, trạng thái hình thành và quyền năng xử lý; chưa phân tích tương tác giữa chủ đầu tư, người mua và ngân hàng trong quá trình xử lý tài sản; và chưa lý giải cơ chế xử lý khi tài sản chưa hình thành hoặc hình thành không đúng tiến độ.

Các nghiên cứu quốc tế, ngược lại, đưa ra nhiều ví dụ và khung lý luận chi tiết về tài sản off-plan, cơ chế đăng ký ưu tiên và xử lý rủi ro liên quan đến tài sản chưa hoàn thiện. Tuy nhiên, những nghiên cứu này không gắn trực tiếp với pháp luật Việt Nam và hầu như không tập trung vào các giao dịch bảo đảm.

Luận án hướng tới việc kế thừa các khung lý thuyết của các nhà khoa học để xây dựng định nghĩa về BĐS HTTTL và xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL; đồng thời xây dựng khung lý thuyết tích hợp giữa tài sản, trạng thái hình thành và quyền năng xử lý; phân tích tương tác giữa chủ đầu tư, người mua và ngân hàng trong quá trình xử lý tài sản; lý giải cơ chế xử lý khi tài sản chưa hình thành hoặc hình thành.

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

Sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” của tác giả Nguyễn Minh Oanh, Nhà Xuất bản Công an Nhân dân xuất bản năm 2020. Công trình đã hệ thống hóa các vấn đề về vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại, phân tích chi tiết các quyền của chủ sở hữu, quyền sử dụng tài sản, và mối quan hệ giữa quyền tài sản với các bên liên quan. Cuốn sách đã xây dựng khung lý luận rõ ràng, làm

cơ sở cho việc nhận diện các quyền đối với tài sản trong giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, công trình không nghiên cứu chuyên sâu về BĐS HTTTL chưa phân tích các vấn đề liên quan đến trạng thái hình thành và cơ chế xử lý tài sản bảo đảm chưa hoàn thiện. Công trình sẽ cung cấp nền tảng lý luận về quyền tài sản và vật quyền, từ đó làm cơ sở cho việc phân tích BĐS HTTTL như một loại tài sản đặc thù trong giao dịch bảo đảm.

Sách chuyên khảo “*Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Dương Quỳnh Hoa, Nhà Xuất bản Khoa học Xã hội xuất bản năm 2023. Công trình nghiên cứu các giới hạn đối với quyền sở hữu, bao gồm các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, các hạn chế pháp luật trong việc định đoạt tài sản và ảnh hưởng đến bên thứ ba. Công trình giúp nhận diện những hạn chế pháp lý mà chủ sở hữu gặp phải, đặc biệt trong bối cảnh BĐS dùng làm tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, công trình, chưa đi sâu vào đặc thù của BĐS HTTTL và chưa phân tích mối quan hệ giữa quyền sở hữu và quyền xử lý trong giao dịch bảo đảm. Công trình cung cấp cơ sở lý luận để phân tích quyền năng của chủ sở hữu trong việc xử lý BĐS HTTTL.

Bài viết “*Định giá tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại – một số vấn đề pháp lý và thực tiễn*” của nhóm tác giả Nguyễn Thanh Truyền, Vũ Thị Chung Thủy và Nguyễn Đình Anh, đăng tải trên Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, số ngày 25/3/2025. Bài viết tập trung vào vấn đề định giá tài sản bảo đảm trong ngân hàng thương mại, phân tích cả khía cạnh pháp lý và thực tiễn. Ưu điểm là cung cấp cái nhìn thực tiễn về phương pháp định giá, cơ chế giám sát và quản lý rủi ro tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, bài viết chưa đề cập đến BĐS HTTTL một cách cụ thể và chưa tích hợp phân tích trạng thái hình thành của tài sản vào quy trình định giá. Giá trị đối với luận án: hỗ trợ luận án trong việc nghiên cứu định giá tài sản bảo đảm, đặc biệt khi áp dụng cho BĐS HTTTL trong giao dịch tín dụng.

Bài viết “*Định giá lại tài sản bảo đảm là bất động sản trong tín dụng đầu tư*” của tác giả Nguyễn Xuân Hòa đăng trên Trang tin điện tử Ngân hàng pháp triển Việt Nam vào ngày 18/12/2015. Bài viết trình bày các phương pháp định giá lại tài sản bảo đảm là BĐS trong tín dụng đầu tư, nhấn mạnh việc điều chỉnh giá trị theo biến động thị trường và tiến độ thực hiện dự án. Bài viết đã là cập nhật thực tiễn thị trường và các kỹ thuật định giá. Tuy nhiên, bài viết thiếu cơ sở lý luận pháp luật sâu và không phân tích vấn đề BĐS HTTTL trong bối cảnh giao dịch bảo đảm. Đây là tài liệu làm cơ sở tham khảo thực tiễn về định giá BĐS trong tín dụng và quản lý rủi ro.

Bài viết “*Future Interests in Property in Minnesota*” (Lợi ích tương lai trong tài sản ở Minnesota) của tác giả Fraser Everett, đăng trên tạp chí Minnesota Law Review, Vol 1284, trang 307 - 329. Công trình này nghiên cứu các quyền lợi tương lai trong tài sản tại Minnesota, Mỹ, tập trung vào cơ chế chuyển giao quyền tài sản chưa hình thành và quyền lợi của các bên liên quan. Bài viết cung cấp khung lý luận nền tảng về tài sản tương lai, quyền lợi của người nhận quyền và cách thức xác lập quyền khi tài

sản chưa hình thành. Tuy nhiên, nghiên cứu mang tính lịch sử và tập trung vào pháp luật Mỹ, do đó cần điều chỉnh khi áp dụng vào bối cảnh Việt Nam và BĐS HTTTL. Đây là tài liệu cung cấp kinh nghiệm quốc tế về quyền lợi tương lai, hữu ích để xây dựng khung lý thuyết xử lý BĐS HTTTL trong giao dịch bảo đảm.

Tại Việt Nam, các nghiên cứu liên quan đến BĐS HTTTL chủ yếu tập trung ở ba hướng: (i) bản chất pháp lý và điều kiện giao dịch của BĐS HTTTL; (ii) xác lập và đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản HTTTL; (iii) rủi ro pháp lý và tranh chấp trong thực tiễn dự án BĐS. Một số công trình đã phân tích các quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và pháp luật tín dụng về quyền, nghĩa vụ và điều kiện của chủ đầu tư khi đưa BĐS HTTTL vào giao dịch. Tuy nhiên, phần lớn các nghiên cứu mới dừng lại ở bình diện lý luận hoặc mô tả quy định pháp luật, mà chưa đi sâu vào cơ chế xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản chưa hình thành, dự án chậm tiến độ, bị đình chỉ, hoặc chủ đầu tư mất khả năng thanh toán. Ngoài ra, chưa có nhiều nghiên cứu thực chứng thông qua bản án, dữ liệu xử lý nợ hoặc khảo sát tổ chức tín dụng để đánh giá hiệu quả thực thi pháp luật.

Các nghiên cứu quốc tế tiếp cận vấn đề tài sản hình thành trong tương lai trên nền tảng lý luận về quyền tài sản, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và cơ chế xử lý tài sản bảo đảm. Các học giả thuộc hệ thống Civil Law (điển hình như Pháp, Đức) tập trung vào bản chất pháp lý của tài sản chưa hiện hữu, thời điểm xác lập quyền, và tính đối kháng trong quan hệ bảo đảm. Trong khi đó, các nghiên cứu tại các quốc gia theo hệ thống Common Law (Hoa Kỳ, Anh) nhấn mạnh tính linh hoạt của giao dịch bảo đảm, khả năng mô tả tài sản trong tương lai, và cơ chế xử lý thực tiễn thông qua tịch thu tài sản, bán đấu giá theo thủ tục tư pháp hoặc bán đấu giá tư nhân.

Nhìn chung, các nghiên cứu quốc tế đã xây dựng được hệ thống lý luận tương đối hoàn chỉnh về: (i) tính chất pháp lý của tài sản hình thành trong tương lai; (ii) yêu cầu minh bạch trong xác lập và công bố quyền bảo đảm; (iii) phương thức xử lý tài sản bảo đảm khi nghĩa vụ bị vi phạm; (iv) sự cân bằng giữa bảo vệ chủ nợ và bảo vệ người mua bất động sản. Đây là nền tảng quan trọng cho việc so sánh và tiếp thu kinh nghiệm trong bối cảnh Việt Nam.

Luận án hướng tới việc xây dựng khung lý thuyết ba yếu tố gồm điều kiện pháp lý - trạng thái hình thành - quyền năng xử lý; phân tích cụ thể pháp luật Việt Nam về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, điều mà các công trình trước đây chưa thực hiện; đề xuất giải pháp đồng bộ từ đăng ký, thu giữ, định giá, đấu giá đến phân chia quyền ưu tiên; đồng thời tích hợp kinh nghiệm quốc tế phù hợp với hệ thống Civil law tại Việt Nam.

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

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,

Nhà Xuất bản Chính trị Quốc gia xuất bản năm 2015. Tác phẩm đã xây dựng được cơ sở lý luận vững chắc về giao dịch bảo đảm, đồng thời phân tích đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến lĩnh vực tín dụng ngân hàng, giúp người đọc dễ dàng tiếp cận cả về lý thuyết lẫn thực tiễn áp dụng. Đặc biệt, nhóm tác giả đã làm rõ điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm khi bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, qua đó khẳng định vai trò của pháp luật trong việc bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch bảo đảm. Những phân tích này là nền tảng quan trọng để luận án kế thừa và phát triển lập luận.

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, Nhà Xuất bản Công an Nhân dân xuất bản năm 2023 là một công trình nghiên cứu chuyên sâu, toàn diện về các quy định pháp luật liên quan đến định giá tài sản thế chấp trong quá trình cấp tín dụng tại các ngân hàng thương mại. Điểm nổi bật của cuốn sách là việc phân tích kỹ lưỡng các khái niệm, vai trò, nguyên tắc cũng như các phương pháp định giá tài sản thế chấp, từ đó giúp người đọc có cái nhìn hệ thống và thấu đáo về vấn đề này. Đặc biệt, tác giả đã chỉ ra những rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động tín dụng ngân hàng, nhất là rủi ro bảo đảm phát sinh từ các tiêu chuẩn đảm bảo như điều khoản hợp đồng cho vay, loại tài sản bảo đảm, cách thức đảm bảo và tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản. Những phân tích này không chỉ mang giá trị lý luận mà còn có tính ứng dụng thực tiễn cao, là nguồn tham khảo quan trọng cho các nghiên cứu chuyên sâu về xử lý tài sản bảo đảm, trong đó có luận án. Tuy nhiên, bên cạnh những ưu điểm, cuốn sách vẫn còn một số khoảng trống nhất định. Mặc dù nội dung đã bao quát các vấn đề pháp lý về định giá tài sản thế chấp, nhưng sách chủ yếu tập trung vào khía cạnh định giá mà chưa đi sâu vào các quy trình, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra rủi ro, tranh chấp hoặc các trường hợp thực tiễn phức tạp. Ngoài ra, việc phân tích các giải pháp nhằm tối ưu hóa hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm, cũng như so sánh với kinh nghiệm quốc tế để đề xuất hoàn thiện khung pháp lý còn hạn chế. Cuốn sách cũng chưa thật sự khai thác sâu về vai trò của các cơ quan định giá độc lập, mối quan hệ giữa ngân hàng, khách hàng và đơn vị thẩm định giá trong từng bối cảnh cụ thể.

Sách chuyên khảo “*Understanding Property Law*” (*Hiểu về Luật Tài sản*) của tác giả John G. Sprankling đăng trên Publish Lexis Nexis năm 1992 là một tài liệu quan trọng cung cấp cái nhìn tổng quan, hệ thống về các nguyên tắc căn bản của luật tài sản. Điểm nổi bật của cuốn sách là việc giải thích rõ ràng các khái niệm nền tảng như quyền sở hữu, các loại quyền đối với tài sản, quá trình hình thành và bảo vệ quyền tài sản, cũng như những giới hạn pháp lý đối với quyền sở hữu. Tác giả không chỉ đưa ra các phân tích lý luận sâu sắc mà còn kết nối với các quan điểm kinh điển, điển hình là nhận định của Jeremy Bentham về mối quan hệ giữa pháp luật và tài sản, khẳng định rằng tài sản chỉ có thể tồn tại khi gắn liền với pháp luật. Những luận điểm này là

cơ sở lý luận vững chắc để vận dụng vào phân tích các loại tài sản cụ thể, bao gồm cả BĐS HTTTL. Tuy nhiên nội dung chủ yếu cuốn sách tập trung vào lý luận cơ bản và các nguyên tắc chung của luật tài sản, chưa đi sâu vào các quy định pháp luật cụ thể của từng quốc gia hay các tình huống thực tiễn phức tạp trong quá trình áp dụng. Đặc biệt, sách không phân tích sâu về các vấn đề đặc thù liên quan đến tài sản bảo đảm trong hoạt động tín dụng, hoặc các loại tài sản mới như BĐS HTTTL vốn xuất hiện nhiều trên thị trường hiện đại. Ngoài ra, do hướng tiếp cận chủ yếu là lý thuyết, các giải pháp thực tiễn, kinh nghiệm áp dụng tại các quốc gia khác hoặc so sánh pháp luật quốc tế cũng chưa được đề cập chi tiết.

Luận án tiến sĩ “*Thế chấp bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*” của Nguyễn Quang Hương Trà, năm 2021 tại Học viện Khoa học Xã hội có điểm mạnh nổi bật là đã phân tích toàn diện các quy định pháp luật về điều kiện, thủ tục thiết lập quyền thế chấp cũng như làm rõ hiệu lực của vật quyền thế chấp và quyền, nghĩa vụ của các bên trong quan hệ này. Tác giả đặc biệt nhấn mạnh vai trò của cơ chế đăng ký quyền thế chấp trong việc bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp và nâng cao tính minh bạch, an toàn pháp lý cho các giao dịch bất động sản. Luận án cũng khẳng định hiệu lực của vật quyền thế chấp là yếu tố then chốt để xác định quyền truy đòi và thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản, đồng thời chỉ rõ rằng khi vật quyền thế chấp đã được đăng ký hợp pháp, bên nhận thế chấp sẽ có quyền truy đòi tài sản từ bất kỳ ai đang chiếm hữu và được ưu tiên thanh toán. Tuy nhiên, luận án còn có khoảng trống khi chưa đi sâu phân tích các vấn đề liên quan đến thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai, đặc biệt là điều kiện xác lập, hiệu lực vật quyền và cơ chế xử lý tài sản bảo đảm khi tài sản chưa hoàn thiện hoặc chưa đủ điều kiện pháp lý chuyển nhượng. Đây là lĩnh vực còn nhiều vướng mắc thực tiễn, cần tiếp tục nghiên cứu, làm rõ để hoàn thiện pháp luật và bảo vệ quyền lợi các bên trong giao dịch thế chấp BĐS HTTTL.

Công trình nghiên cứu là đề tài khoa học cấp Đại học Quốc gia TP.HCM “*Hoàn thiện quy chế pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm trong pháp luật Việt Nam và các kinh nghiệm pháp luật quốc tế*” do tác giả Đoàn Thị Phương Diệp chủ nhiệm đề tài, năm 2020 và bài viết “*Quyền thu giữ tài sản bảo đảm trong pháp luật Pháp, Hoa Kỳ và một số gợi mở cho Việt Nam*” của nhóm tác giả Đoàn Thị Phương Diệp và Lê Minh Sang đăng trên Tạp chí Ngân hàng số ra ngày 29/12/2021. Cả hai công trình đều phân tích sâu sắc vai trò của xử lý tài sản bảo đảm cũng như so sánh, rút ra bài học kinh nghiệm từ pháp luật Pháp và Hoa Kỳ. Nhóm tác giả đã làm rõ khái niệm, điều kiện, thủ tục và phạm vi áp dụng quyền thu giữ tài sản bảo đảm, góp phần hoàn thiện lý luận và thực tiễn pháp luật Việt Nam trong lĩnh vực này. Tuy nhiên, các nghiên cứu tiếp cận xử lý tài sản bảo đảm nói chung (bao gồm cả động sản và BĐS), chưa phân định rõ xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL và đặc điểm của loại tài sản này.

Bài viết “*Estate agents and conveyancers: options for reform*” (Bất động sản và chuyển nhượng) của tác giả Gerard Brody đăng trên Consumer Property Law Review năm 2017 đã tập trung phân tích rõ ràng, chi tiết các vấn đề thực tiễn trong hoạt động của đại lý BĐS và chuyên viên chuyển nhượng quyền sở hữu tại bang Victoria, Úc. Tác giả đã mô tả cụ thể quy trình mua bán BĐS HTTTL (Off the Plan Property), qua đó làm sáng tỏ các đặc điểm pháp lý, quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan trong giao dịch này. Tuy nhiên, bài viết chưa tiếp cận đến góc độ thế chấp và xử lý loại tài sản này khi dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

Bài viết “*Civil Law and Common Law: Two Different Paths Leading to the Same Goal*” (Luật Dân sự và Luật thông luật: hai con đường khác nhau cùng dẫn đến mục tiêu) của Caslav Pejovic đăng tại Poredbeno Pomorsko Pravo, Article 40, năm 2001 phân tích sự khác biệt và tương đồng giữa hai hệ thống pháp luật Civil Law và Common Law. Tác giả không chỉ trình bày rõ ràng về nguồn gốc lịch sử, triết lý và phương pháp pháp lý của mỗi hệ thống, mà còn nhấn mạnh mục tiêu chung là đảm bảo công bằng, ổn định và hiệu quả trong điều chỉnh các quan hệ pháp luật. Tuy nhiên, tác giả chủ yếu tập trung vào phân tích lý thuyết mà chưa đưa ra nhiều dẫn chứng thực tiễn cụ thể, ví dụ như các vụ án minh họa hoặc tình huống pháp lý thực tế. Ngoài ra, hiện tượng giao thoa, lai ghép giữa hai hệ thống pháp luật trong bối cảnh hiện đại cũng chưa được đề cập sâu sắc. Việc phân tích tác động của hai hệ thống tới các lĩnh vực pháp luật cụ thể và ảnh hưởng của toàn cầu hóa cũng chưa được khai thác đầy đủ. Bên cạnh đó, do được xuất bản từ năm 2001, bài viết chưa cập nhật những thay đổi mới trong quá trình phát triển và hội nhập pháp luật quốc tế. Nhìn chung, công trình là một tài liệu quý giá về mặt học thuật, nhưng sẽ hoàn thiện hơn nếu bổ sung các phân tích thực tiễn và cập nhật xu hướng pháp luật hiện đại.

Một số công trình đã đề cập đến tranh chấp phát sinh trong giao dịch BĐS HTTTL, bao gồm: thế chấp tài sản không đủ điều kiện, bán tài sản đã thế chấp, dự án không bàn giao đúng hạn, hoặc xung đột giữa quyền của ngân hàng và người mua nhà. Tuy nhiên, các nghiên cứu này hầu hết phân tích từng vụ việc riêng lẻ, chưa xây dựng được bức tranh hệ thống về thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL.

Đặc biệt, chưa có công trình nào đánh giá một cách toàn diện tương tác đa chiều giữa: chủ đầu tư - ngân hàng - người mua - nhà thầu - cơ quan quản lý trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, cũng như chưa hình thành phương pháp đánh giá dựa trên tổng hợp bản án, hồ sơ thi hành án và dữ liệu từ tổ chức tín dụng.

#### 1.1.1.4. Về các yếu tố tác động

Bài viết “*Một số quan niệm về nền kinh tế thị trường hiện đại*” Trung tâm bồi dưỡng đại biểu dân cử, đăng trực tuyến trên cổng thông tin điện tử vào ngày 8/1/2023. Bài viết trình bày các quan niệm cơ bản về nền kinh tế thị trường hiện đại, nhấn mạnh vai trò của thị trường trong phân bổ nguồn lực và thúc đẩy phát triển kinh tế. Bên cạnh

đó, bài viết đề cập đến các thách thức của nền kinh tế thị trường hiện đại, bao gồm vấn đề bất bình đẳng, bảo vệ môi trường và yêu cầu nâng cao vai trò quản lý của nhà nước nhằm đảm bảo phát triển bền vững. Qua đó, bài viết khuyến nghị cần tiếp tục hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường phù hợp với bối cảnh Việt Nam. Công trình đã cung cấp cái nhìn tổng quan và toàn diện về nền kinh tế, thị trường hiện đại, nhấn mạnh vai trò của thị trường như là bộ máy phân bổ nguồn lực hiệu quả và công cụ thúc đẩy tăng trưởng, đồng thời nhìn nhận các thách thức xã hội và môi trường khách quan. Tuy nhiên, công trình chưa đi sâu vào phân tích các khía cạnh khác biệt hoặc phức tạp của nền kinh tế thị trường hiện đại, cũng như chưa liên hệ cụ thể với các lĩnh vực pháp luật quan trọng như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt là tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, một vấn đề thực tiễn quan trọng tại Việt Nam hiện nay khi nhiều dự án BĐS HTTTL gặp khó khăn về tài chính, dẫn đến tranh chấp, nợ xấu và xử lý tài sản phức tạp.

Bài viết “*Chế độ sở hữu đất đai trên thế giới và ở Việt Nam*” của tác giả Vũ Công Giao, đăng trên Tạp chí pháp luật và thực tiễn số 62/2025, cung cấp cái nhìn khái quát và hệ thống về các chế độ sở hữu đất đai trên thế giới và tại Việt Nam, đặc biệt nhấn mạnh mô hình sở hữu toàn dân và những hệ quả pháp lý trong quản lý đất đai. Đây là nền tảng lý luận quan trọng giúp nhận diện bối cảnh chung của pháp luật đất đai, yếu tố tác động trực tiếp đến thị trường BĐS và là cơ sở tham chiếu cho các nghiên cứu chuyên sâu hơn. Bài viết có ưu điểm ở cách trình bày rõ ràng, so sánh mạch lạc giữa các chế độ sở hữu đất đai, đồng thời nhận diện được những ưu và nhược điểm của mô hình sở hữu toàn dân tại Việt Nam và đưa ra các kiến nghị mang tính định hướng nhằm hoàn thiện cơ chế quản lý đất đai. Tuy nhiên, nội dung phân tích vẫn chủ yếu ở tầm vĩ mô, chưa đi sâu vào tác động cụ thể của chế độ sở hữu đất đai đối với giao dịch bảo đảm và đối với tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL; bài viết cũng chưa làm rõ ảnh hưởng của chế độ sở hữu đất đai đối với quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL và thiếu liên hệ với thực tiễn tranh chấp trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Các công trình nghiên cứu đã cơ bản phân tích các yếu tố tác động đến quản lý đất đai tại Việt Nam dưới các góc độ kinh tế, xã hội, chế độ sở hữu và quản lý đất đai, qua đó ảnh hưởng đến việc hoạch định chính sách liên quan đến BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng. Tuy nhiên, các nghiên cứu này còn chưa xem xét đầy đủ các yếu tố mới phát sinh trong giai đoạn hiện nay, như tiến bộ công nghệ, sự thay đổi về nhận thức của các chủ thể, cũng như mức độ tương thích giữa pháp luật quốc gia và pháp luật quốc tế trong việc xây dựng, hoàn thiện khung pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Do đó, việc làm rõ và bổ sung các yếu tố nêu trên là nhiệm vụ nghiên cứu tiếp theo của luận án.

### ***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***

Các công trình sách chuyên khảo như “*Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Bộ luật Dân sự hiện hành*” tác giả Vũ Thị Hồng Yến, Nhà Xuất bản chính trị quốc gia sự thật xuất bản năm 2019 và “*9 biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng*” tác giả Trương Thanh Đức, Nhà Xuất bản chính trị quốc gia sự thật xuất bản năm 2017 đã cung cấp cái nhìn toàn diện về hệ thống pháp luật điều chỉnh các biện pháp bảo đảm, trong đó có thế chấp BĐS. Điểm mạnh của các tác phẩm này là phân tích rõ ràng các quy định pháp luật hiện hành kết hợp với dẫn giải thực tiễn áp dụng, giúp người đọc nhận diện những vấn đề nảy sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Đặc biệt, việc đối chiếu pháp luật Việt Nam với hệ thống pháp luật của các nước như Pháp, Nhật Bản, Nga góp phần mở rộng góc nhìn, tạo cơ sở cho việc học hỏi kinh nghiệm quốc tế trong hoàn thiện cơ chế bảo đảm và xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, các công trình trên chủ yếu tập trung vào thế chấp theo nghĩa chung và tài sản đã hình thành, chưa phân tích sâu các đặc thù của BĐS HTTTTL, một loại tài sản có tính rủi ro cao và ngày càng sử dụng phổ biến trong hoạt động cấp tín dụng. Các nội dung liên quan đến quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTTL, điều kiện để tài sản đủ điều kiện xử lý, cơ chế đăng ký, công khai thông tin dự án hay các tranh chấp giữa chủ đầu tư – người mua – ngân hàng vẫn còn được đề cập hạn chế. Do vậy, luận án sẽ tiếp tục đào sâu các vấn đề như bản chất pháp lý của tài sản bảo đảm chưa hình thành, sự tương thích giữa BLDS, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS, vai trò và trách nhiệm của chủ đầu tư trong giai đoạn xử lý tài sản, cùng với việc tổng hợp thực tiễn xét xử để xác định các khoảng trống pháp lý và đề xuất giải pháp hoàn thiện phù hợp thực tiễn Việt Nam.

Một công trình khác, sách chuyên khảo “*Hiệu lực hợp đồng*” của tác giả Lê Minh Hùng, Nhà Xuất bản chính trị quốc gia sự thật xuất bản năm 2015 đóng vai trò quan trọng trong việc bổ trợ nền tảng lý luận và thực tiễn cho nghiên cứu về các giao dịch bảo đảm, đặc biệt là những giao dịch có đối tượng là BĐS HTTTTL đang trong tình trạng thế chấp. Tác giả phân tích sâu cơ sở phát sinh hiệu lực hợp đồng, điều kiện có hiệu lực và các yếu tố làm ảnh hưởng đến tính ràng buộc pháp lý của giao dịch, đồng thời đối chiếu với kinh nghiệm của nhiều hệ thống pháp luật trên thế giới để chỉ ra các bất cập trong pháp luật Việt Nam. Điểm mạnh của công trình nằm ở phương pháp nghiên cứu chặt chẽ, phân tích có hệ thống và khả năng kết nối giữa lý luận hợp đồng với thực tiễn áp dụng trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, do mục tiêu nghiên cứu tập trung vào hiệu lực hợp đồng nói chung, tác phẩm chưa đi sâu vào các đặc thù của hợp đồng liên quan đến bất động sản hình thành trong tương lai, như quyền tài sản chưa hoàn thiện, nghĩa vụ giao tài sản phụ thuộc tiến độ dự án, hay các rủi ro pháp lý

khi tài sản gắn liền với đất chưa hình thành nhưng đã được thế chấp. Bên cạnh đó, công trình chưa phân tích mối quan hệ giữa hiệu lực hợp đồng và cơ chế xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp nghĩa vụ không được thực hiện, cũng như chưa liên hệ đến thực tiễn tranh chấp ngày càng gia tăng trong quá trình xử lý BĐS HTTTTL tại các tổ chức tín dụng. Từ những điểm còn bỏ ngỏ này, luận án về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL cần tiếp tục nghiên cứu sâu hơn về bản chất quyền tài sản phát sinh trước khi tài sản hình thành, điều kiện để giao dịch thế chấp phát sinh và duy trì hiệu lực, tác động của tiến độ dự án đến khả năng xử lý tài sản, và sự tương tác giữa hiệu lực hợp đồng với các cơ chế công khai, đăng ký, cũng như thực tiễn xét xử nhằm hoàn thiện khung pháp lý đảm bảo tính khả thi và an toàn pháp lý cho các giao dịch bảo đảm trong lĩnh vực này.

Tương tự, sách chuyên khảo “*Luật nghĩa vụ và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ - Bản án và bình luận bản án*” của tác giả Đỗ Văn Đại, Nhà Xuất bản chính trị quốc gia sự thật xuất bản năm 2022 là một nguồn tài liệu quan trọng trong nghiên cứu pháp luật về nghĩa vụ và các biện pháp bảo đảm. Tác giả hệ thống hóa phong phú các bản án thực tiễn, đối chiếu quy định của pháp luật Việt Nam với nhiều hệ thống pháp luật khác, qua đó chỉ ra những điểm hợp lý, bất cập và đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy định về bảo đảm nghĩa vụ. Ưu điểm của công trình là phương pháp luận chặt chẽ, sử dụng dữ liệu thực tiễn đa dạng và khả năng phân tích so sánh giúp người đọc hiểu sâu hơn về cơ chế vận hành của pháp luật bảo đảm trong thực tế giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, phần phân tích về thế chấp bất động sản trong tác phẩm vẫn mang tính khái quát, chưa đi sâu vào các đặc thù pháp lý của BĐS HTTTTL - loại tài sản có tính rủi ro cao, gắn với tiến độ dự án và quyền tài sản chưa hoàn thiện. Đồng thời, công trình chưa làm rõ các vướng mắc trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL như điều kiện để tài sản đủ điều kiện xử lý, mối quan hệ pháp lý ba bên giữa chủ đầu tư – người mua – ngân hàng hay thực tiễn tranh chấp phát sinh khi nghĩa vụ bị vi phạm. Do đó, luận án về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL cần tiếp tục khai thác sâu các vấn đề mà công trình chưa đề cập, bao gồm cơ chế xác lập, đăng ký và công khai giao dịch bảo đảm đối với BĐS HTTTTL; giới hạn quyền của chủ đầu tư khi tài sản đã được thế chấp; khả năng xử lý tài sản khi dự án chậm tiến độ hoặc chưa hình thành theo cam kết; và yêu cầu hoàn thiện pháp luật nhằm tăng tính an toàn, minh bạch và hiệu quả trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm đối với loại tài sản đặc thù này.

Sách “*Droit de suretes*” (*Luật Bảo đảm*) của nhóm tác giả Manuella Bourassin, Vincent Bremond, Nhà Xuất bản Sirey Université xuất bản năm 2023. là một chuyên khảo chuyên sâu về pháp luật bảo đảm trong hệ thống pháp luật Pháp, tập trung phân tích cả các biện pháp bảo đảm cá nhân như bảo lãnh đơn thuần, bảo lãnh độc lập, thư tín dụng, và các biện pháp bảo đảm đối vật như cầm cố, thế chấp động sản, quyền giữ lại. Tác phẩm trình bày đầy đủ cơ chế phát sinh, hiệu lực và cách thức xử lý nghĩa vụ

khi bên nợ vi phạm, đồng thời nhấn mạnh vai trò của quyền ưu tiên và thứ tự thanh toán trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Với nền tảng lý luận chặt chẽ, sách cung cấp bộ khái niệm và cấu trúc phân tích có giá trị tham khảo cao, đặc biệt là tư duy pháp lý đề cao tính an toàn và dự đoán trước của chủ nợ, phù hợp để so sánh và đối chiếu trong nghiên cứu pháp luật Việt Nam. Tuy vậy, nội dung tác phẩm chủ yếu xem xét tài sản hiện hữu theo truyền thống dân luật Pháp, chưa đi sâu vào tài sản hình thành trong tương lai và không bàn đến các rủi ro đặc thù của thị trường nhà ở HTTTL như sự chậm tiến độ, tranh chấp ba bên giữa chủ đầu tư – ngân hàng – người mua hay cơ chế thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán. Những hạn chế này tạo ra khoảng trống mà luận án cần tiếp tục nghiên cứu, đặc biệt là việc làm rõ cơ chế xử lý tài sản bảo đảm khi tài sản chưa hoàn thành, xác định thứ tự ưu tiên trong trường hợp có nhiều chủ thể liên quan, xây dựng mô hình xử lý phù hợp với đặc thù BĐS HTTTL ở Việt Nam, và đề xuất hoàn thiện quy định về điều kiện đăng ký, thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng của thế chấp tài sản HTTTL. Việc tiếp thu tinh thần pháp luật về tính minh bạch và hiệu quả trong xử lý tài sản cũng là cơ sở quan trọng để luận án đề xuất quy trình xử lý tài sản bảo đảm nhằm hạn chế tranh chấp trong thực tiễn Việt Nam.

Sách chuyên khảo “*La saisie immobilière*” (*Thu giữ bất động sản*) của Emma Jauffret, Nhà xuất bản Dalloz xuất bản năm 2007 cung cấp phân tích chi tiết về thủ tục thu giữ BĐS trong hệ thống pháp luật Pháp, định nghĩa biện pháp này là việc cho phép chủ nợ đưa BĐS thuộc sở hữu của con nợ vào quản lý của tòa án để bán và thu hồi khoản nợ. Tác phẩm trình bày chi tiết các bước pháp lý, điều kiện áp dụng, quyền lợi của các bên liên quan, đồng thời phân tích vai trò của cơ quan thi hành án trong việc đảm bảo tính minh bạch, công bằng và bảo vệ quyền lợi của chủ sở hữu cũng như người có quyền lợi liên quan. Một ưu điểm nổi bật là cách tiếp cận đa ngành, kết hợp phân tích pháp luật quốc nội, luật quốc tế tư và so sánh, giúp người đọc nắm rõ đặc điểm riêng của thủ tục kê biên BĐS, cũng như vị trí của nó trong việc ổn định thị trường BĐS và thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững. Tuy nhiên, tác phẩm tập trung vào BĐS đã hình thành và chưa đề cập đến đặc thù của BĐS HTTTL, nơi quyền tài sản chưa hoàn thiện, nghĩa vụ giao tài sản phụ thuộc tiến độ dự án và rủi ro tranh chấp cao. Bên cạnh đó, sách chưa phân tích cơ chế xử lý khi có nhiều bên liên quan như chủ đầu tư - người mua - ngân hàng, cũng như chưa đề cập đến vấn đề đăng ký, công khai thông tin và thứ tự ưu tiên trong giao dịch bảo đảm đối với BĐS HTTTL. Do đó, luận án về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL cần tiếp tục nghiên cứu cơ chế xử lý tài sản chưa hình thành, xác định điều kiện để tài sản đủ điều kiện thi hành, xây dựng mô hình thứ tự ưu tiên giữa các chủ thể, đồng thời đề xuất cơ chế minh bạch, hiệu quả nhằm bảo vệ quyền lợi người mua và đảm bảo an toàn tín dụng cho ngân hàng, phù hợp với đặc thù pháp luật Việt Nam.

Bài viết “*La saisie Immobilière, Exécution Judiciaire en Europe*” của Fiche Citoyen, đăng tải trên Tạp chí Exécution judiciaire en Europe năm 2012, phân tích chi tiết quy trình thi hành án liên quan đến việc thu giữ BĐS theo thủ tục tư pháp tại các quốc gia châu Âu. Tác giả trình bày các cơ chế pháp lý và thủ tục thi hành án nhằm đảm bảo việc thu hồi nợ thông qua xử lý tài sản BĐS của con nợ sau khi có quyết định của tòa án, đồng thời so sánh sự khác biệt trong quy định và thực tiễn giữa các quốc gia, nhấn mạnh vai trò của thủ tục thu giữ bất động sản trong việc bảo vệ quyền lợi của chủ nợ và đảm bảo quyền hợp pháp của người bị thi hành án. Ưu điểm của bài viết là cung cấp cái nhìn hệ thống, rõ ràng về cơ chế thi hành án BĐS ở châu Âu, các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính minh bạch của thủ tục, từ đó góp phần ổn định thị trường tài sản và thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững. Tuy nhiên, bài viết vẫn có hạn chế khi áp dụng vào nghiên cứu về BĐS HTTTL tại Việt Nam, bởi nội dung tập trung vào tài sản đã hình thành, không đề cập đến các đặc thù của BĐS HTTTL, nơi quyền tài sản chưa hoàn thiện và rủi ro phát sinh cao. Bên cạnh đó, bài viết chưa phân tích các vấn đề liên quan đến mối quan hệ ba bên giữa chủ đầu tư – người mua – ngân hàng, cũng như cơ chế đăng ký, công khai thông tin và xử lý tranh chấp khi tài sản chưa hình thành. Do đó, luận án cần tiếp tục nghiên cứu cơ chế xử lý tài sản chưa hoàn thành, xác định điều kiện để tài sản đủ điều kiện thi hành, thiết lập thứ tự ưu tiên giữa các chủ thể trong giao dịch bảo đảm, đồng thời đề xuất cơ chế minh bạch, hiệu quả, vừa bảo vệ quyền lợi người mua, vừa đảm bảo an toàn tín dụng cho ngân hàng, phù hợp với đặc thù pháp luật Việt Nam.

Các công trình này đã hệ thống hóa các quy định pháp luật hiện hành về bảo đảm nghĩa vụ và thế chấp BĐS, phân tích chi tiết cơ chế phát sinh quyền, hiệu lực hợp đồng và các bước xử lý tài sản; đồng thời kết hợp lý luận pháp luật với thực tiễn xét xử, giúp nhận diện các vướng mắc và đề xuất giải pháp hoàn thiện cơ chế bảo đảm. Việc so sánh pháp luật Việt Nam với các hệ thống pháp luật nước ngoài như Pháp, Nhật Bản, Nga cũng mở rộng góc nhìn và cung cấp kinh nghiệm quốc tế tham chiếu. Ngoài ra, các công trình còn làm rõ quyền ưu tiên, thứ tự thanh toán và cơ chế thi hành án đối với tài sản bảo đảm, nhấn mạnh tính minh bạch, công bằng và bảo vệ quyền lợi các bên, đồng thời tiếp cận đa ngành (luật quốc nội, luật quốc tế tư, luật so sánh) để phân tích đặc điểm riêng của thủ tục thu giữ BĐS. Tuy nhiên, các công trình này vẫn có những hạn chế khi áp dụng vào BĐS HTTTL tại Việt Nam, bởi hầu hết tập trung vào tài sản đã hình thành, chưa đi sâu vào đặc thù quyền tài sản chưa hoàn thiện, nghĩa vụ giao tài sản phụ thuộc tiến độ dự án và rủi ro tranh chấp cao. Bên cạnh đó, các công trình chưa phân tích đầy đủ mối quan hệ ba bên giữa chủ đầu tư – người mua – ngân hàng, cơ chế đăng ký, công khai thông tin dự án, thứ tự ưu tiên trong giao dịch bảo đảm, cũng như xử lý khi tài sản chưa hoàn thành hoặc dự án chậm tiến độ. Từ những hạn chế này, luận án cần tiếp tục nghiên cứu bản chất pháp lý của tài sản bảo đảm

chưa hình thành, điều kiện để giao dịch thế chấp phát sinh và duy trì hiệu lực, thứ tự ưu tiên giữa các chủ thể, cơ chế công khai, đăng ký, cũng như đề xuất các giải pháp nhằm tăng tính minh bạch, hiệu quả và bảo đảm an toàn pháp lý trong xử lý BĐS HTTTL tại Việt Nam.

***1.1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu về giải pháp hoàn thiện pháp luật và 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*” đăng trên cổng thông tin điện tử của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, năm 2025 cung cấp một cái nhìn tổng quan và chiến lược về vị thế, định hướng và thành tựu của Việt Nam trong tiến trình hội nhập quốc tế. Tác giả nhấn mạnh vai trò trung tâm của pháp luật trong việc nâng cao uy tín quốc gia, bảo đảm chủ quyền, đồng thời tạo nền tảng pháp lý cho phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Lối trình bày mạch lạc, lập luận chặt chẽ và dẫn chứng thực tiễn giúp bài viết vừa thuyết phục, vừa truyền cảm hứng, đồng thời cung cấp các kiến nghị thiết thực về hoàn thiện hệ thống pháp luật và thúc đẩy cải cách thể chế. Từ góc nhìn của bài viết, luận án có thể rút ra một số định hướng quan trọng: thứ nhất, cần xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý minh bạch, đồng bộ để bảo vệ quyền lợi các bên trong giao dịch BĐS, đặc biệt là BĐS HTTTL; tăng cường cơ chế quản lý, đăng ký, công khai thông tin dự án nhằm nâng cao niềm tin của nhà đầu tư và người mua; thứ ba, tham chiếu các chuẩn mực quốc tế và kinh nghiệm nước ngoài để hoàn thiện cơ chế bảo đảm, xử lý tài sản và giảm thiểu rủi ro pháp lý; và cuối cùng, đảm bảo sự đồng bộ giữa các luật liên quan (Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS) để tạo nền tảng pháp lý vững chắc, phù hợp với tiến trình hội nhập và phát triển bền vững của Việt Nam. Những định hướng này không chỉ củng cố cơ sở lý luận cho luận án mà còn cung cấp cơ sở tham khảo để đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL.

Bài viết “*Quy định về xử lý tài sản bảo đảm và những vướng mắc, kiến nghị hoàn thiện*” của tác giả Lê Thị Giang, đăng trên Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam số ra ngày 10/3/2023. cung cấp một cái nhìn hệ thống và khoa học về các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm. Tác phẩm không chỉ làm rõ những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng mà còn phân tích nguyên nhân và tác động của các bất cập đối với các bên liên quan, từ đó đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật một cách cụ thể, hợp lý và sát thực tiễn. Từ tổng quan này, luận án có thể rút ra một số giải pháp và định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL: thứ nhất, nghiên cứu cơ chế xử lý đặc thù đối với BĐS HTTTL, làm rõ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng và điều kiện để tài sản đủ điều kiện xử lý; thứ hai, xác định thứ tự ưu tiên giữa các chủ thể liên quan, đặc biệt trong mối quan hệ ba bên giữa chủ đầu tư –

người mua – ngân hàng; thứ ba, hoàn thiện cơ chế đăng ký, công khai thông tin và minh bạch hóa quá trình giao dịch bảo đảm; và cuối cùng, đề xuất các giải pháp nhằm tăng hiệu quả thực thi pháp luật, bảo vệ quyền lợi các bên, giảm thiểu rủi ro pháp lý, phù hợp với đặc thù thị trường BĐS HTTTL tại Việt Nam.

Bài viết “*Nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành pháp luật gắn với xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật*” đăng tải trên trang thông tin điện tử của Cục Quản lý xử lý vi phạm hành chính và theo dõi thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp năm 2020, đã làm rõ mối liên hệ hữu cơ giữa quá trình xây dựng pháp luật và hiệu quả thi hành pháp luật, đồng thời phân tích các nguyên nhân dẫn đến bất cập trong thực tiễn áp dụng. Bài viết cũng đề xuất các giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện pháp luật, nhấn mạnh vai trò của sự đồng bộ, minh bạch và khả thi trong cả quá trình lập pháp và thực thi. Từ tổng quan này, luận án có thể rút ra một số định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, bao gồm: xây dựng cơ chế pháp lý đồng bộ, rõ ràng và khả thi để xử lý BĐS HTTTL; hoàn thiện quy định về đăng ký, công khai thông tin dự án và giao dịch bảo đảm nhằm tăng tính minh bạch; đề xuất cơ chế xử lý rủi ro khi tài sản chưa hoàn thành hoặc dự án chậm tiến độ; và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật thông qua hướng dẫn áp dụng, giám sát và xử lý tranh chấp, đảm bảo bảo vệ quyền lợi của người mua, chủ đầu tư và chủ nợ trong bối cảnh thị trường BĐS HTTTL.

Bài viết “*Hoàn thiện pháp luật bảo vệ bên nhận thế chấp tài sản trong mối quan hệ với bên thuê tài sản thế chấp*” của tác giả Liên Đăng Phước Hải, đăng trên Tạp chí điện tử pháp lý, ngày 14/10/2024. đã phân tích kỹ lưỡng các quy định pháp luật hiện hành, làm rõ những bất cập trong việc bảo vệ quyền lợi của bên nhận thế chấp khi phát sinh quan hệ với bên thuê tài sản thế chấp. Tác phẩm cũng đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật một cách cụ thể, vừa đảm bảo cân bằng lợi ích giữa các bên, vừa nâng cao tính khả thi và hiệu quả thực thi trong thực tế. Từ tổng quan này, luận án về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS hình thành trong tương lai có thể rút ra các định hướng hoàn thiện: xây dựng cơ chế pháp lý rõ ràng để bảo vệ quyền lợi của bên nhận thế chấp trong các giao dịch BĐS HTTTL, xác định quyền và nghĩa vụ của bên thuê tài sản liên quan, hoàn thiện quy trình đăng ký, công khai thông tin và xử lý tranh chấp, đồng thời đề xuất các biện pháp bảo đảm hiệu quả, minh bạch và khả thi, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa chủ đầu tư, người mua và chủ nợ, phù hợp với đặc thù pháp luật và thực tiễn thị trường BĐS HTTTL tại Việt Nam.

Bài viết “*Luật Phá sản và những lưu ý liên quan đến hoạt động xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng*” của tác giả Trần Văn Nhiên, đăng trên Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam số ra ngày 17/11/2023. đã phân tích hệ thống các quy định của Luật Phá sản liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ngân hàng trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm khi doanh nghiệp phá sản. Tác phẩm làm rõ những điểm mạnh và hạn chế của pháp luật hiện hành, đồng thời cung cấp các lưu ý thực tiễn thiết thực giúp ngân hàng phòng

ngừa rủi ro và xử lý tình huống pháp lý một cách hiệu quả. Từ tổng quan này, luận án về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL có thể rút ra các định hướng hoàn thiện: xây dựng cơ chế pháp lý rõ ràng để bảo vệ quyền lợi của chủ nợ khi tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL trong trường hợp phá sản của chủ đầu tư; làm rõ thứ tự ưu tiên giữa các chủ thể liên quan, đặc biệt trong mối quan hệ ba bên giữa ngân hàng – chủ đầu tư - người mua; hoàn thiện quy trình đăng ký, công khai thông tin và cơ chế xử lý tài sản khi dự án chậm tiến độ hoặc chưa hoàn thành; đồng thời đề xuất các biện pháp nhằm tăng tính minh bạch, khả thi và hiệu quả trong thực tiễn xử lý BĐS HTTTL, hạn chế rủi ro pháp lý cho ngân hàng và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người mua.

Các công trình nghiên cứu đều cung cấp những đóng góp quan trọng cho việc nghiên cứu pháp luật xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt là đối với BĐS HTTTL. Các công trình đã hệ thống hóa các quy định pháp luật hiện hành, làm rõ quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan, đồng thời phân tích các bất cập và vướng mắc thực tiễn. Những nghiên cứu này cũng đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật một cách cụ thể, cân bằng lợi ích giữa chủ nợ, người mua, chủ đầu tư và bên thuê tài sản, nhấn mạnh tính minh bạch, khả thi và hiệu quả trong thực thi. Ưu điểm nổi bật của các công trình là cách tiếp cận khoa học, mạch lạc, dẫn chứng thực tiễn và tham chiếu kinh nghiệm quốc tế, giúp người đọc nắm bắt tổng thể cơ chế pháp luật và định hướng hoàn thiện. Tuy nhiên, các nghiên cứu này vẫn còn hạn chế khi chưa đi sâu vào đặc thù của BĐS HTTTL, nơi quyền tài sản chưa hoàn thiện, tiến độ dự án phụ thuộc nhiều yếu tố, rủi ro tranh chấp cao, và chưa làm rõ cơ chế xử lý trong mối quan hệ ba bên giữa chủ đầu tư - người mua - ngân hàng. Ngoài ra, các vấn đề về đăng ký, công khai thông tin dự án, thứ tự ưu tiên trong xử lý tài sản và các biện pháp bảo đảm minh bạch vẫn chưa được phân tích chi tiết. Từ tổng quan này, luận án về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL có thể rút ra các định hướng hoàn thiện quan trọng, bao gồm: xây dựng cơ chế pháp lý rõ ràng, đồng bộ và khả thi cho BĐS HTTTL; xác định quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể liên quan; hoàn thiện quy trình đăng ký, công khai thông tin và minh bạch hóa giao dịch bảo đảm; xây dựng cơ chế xử lý rủi ro khi dự án chậm tiến độ hoặc tài sản chưa hoàn thành; và tham chiếu kinh nghiệm quốc tế để bảo vệ quyền lợi các bên, tăng niềm tin của nhà đầu tư, giảm thiểu rủi ro pháp lý, đồng thời phù hợp với đặc thù thị trường và pháp luật Việt Nam.

## **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***

Các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước đã tạo nên tảng quan trọng cả về lý luận lẫn thực tiễn cho việc nghiên cứu pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Giá trị của những công trình này không chỉ nằm ở việc cung cấp thông tin

tham khảo, mà còn ở việc định hình các hướng tiếp cận và luận điểm có thể được luận án kế thừa và phát triển. Cụ thể:

*Thứ nhất*, các nghiên cứu tiếp cận BĐS HTTTTL từ góc độ học thuyết vật quyền, lý thuyết về tài sản và quyền tài sản, lý thuyết về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã góp phần làm sáng tỏ bản chất pháp lý của giao dịch bảo đảm cũng như cơ chế xử lý tài sản bảo đảm nói chung. Điểm đáng kế thừa là 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. Tuy nhiên, các nghiên cứu này chủ yếu dựa trên nền tảng tài sản hiện hữu, vì vậy luận án tiếp thu phương pháp tiếp cận này đồng thời phát triển theo hướng phù hợp với đặc thù “chưa hiện hữu” của BĐS HTTTTL.

*Thứ hai*, các công trình chuyên sâu về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL đã cung cấp nhiều phân tích giá trị về điều kiện phát sinh việc xử lý, chủ thể tham gia cũng như trình tự, thủ tục xử lý. Giá trị kế thừa ở đây là việc các nghiên cứu đã bước đầu xây dựng một khung phân tích pháp lý chuyên biệt cho loại tài sản này. Tuy nhiên, phần lớn các công trình còn rời rạc, chưa có sự liên kết tổng thể, do đó luận án kế thừa các kết quả này để tái cấu trúc thành một hệ thống lý luận thống nhất và có tính hệ thống cao hơn.

*Thứ ba*, các nghiên cứu về thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện đã chỉ ra nhiều bất cập trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, nhất là khi pháp luật còn phân tán giữa Bộ luật Dân sự năm 2015 và các luật chuyên ngành. Ngoài ra, các nghiên cứu so sánh với pháp luật nước ngoài, đặc biệt là Pháp và Hoa Kỳ, cũng cung cấp những kinh nghiệm hữu ích về tổ chức và vận hành cơ chế xử lý tài sản bảo đảm. Luận án kế thừa 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.

*Thứ tư*, nhóm các công trình đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi đã đưa ra nhiều kiến nghị ở các cấp độ khác nhau, từ sửa đổi quy định pháp luật đến cải thiện cơ chế thực hiện. Giá trị kế thừa của các nghiên cứu này thể hiện ở việc xác định các hướng cải cách chính sách và pháp luật. Tuy nhiên, các đề xuất còn rời rạc và thiếu sự gắn kết với một nền tảng lý luận nhất quán. Trên cơ sở đó, luận án lựa chọn và phát triển các kiến nghị này theo hướng xây dựng hệ thống giải pháp có tính cấu trúc, đồng bộ và phù hợp với đặc thù của BĐS HTTTTL.

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

#### ***1.2.2.1. Các khoảng trống nghiên cứu***

Qua tổng quan các công trình trong và ngoài nước, có thể nhận diện các khoảng trống chính như sau:

(1) Thiếu nền tảng lý luận chuyên sâu về bản chất “kép” của BĐS HTTTTL (tài sản hiện hữu dần, quyền tài sản hình thành trước tài sản vật chất) trong quan hệ bảo đảm.

(2) Chưa có nghiên cứu tập trung vào cơ chế xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, đặc biệt trong các tình huống phức tạp: dự án bị đình trệ, chủ đầu tư phá sản, hoặc tài sản không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

(3) Thiếu các nghiên cứu so sánh với hệ thống pháp luật nước ngoài, nhất là Pháp (Civil Law) và Hoa Kỳ (Common Law), để xác định những nguyên tắc và mô hình có thể tiếp thu.

(4) 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.

(5) Chưa xây dựng được mô hình và có giải pháp toàn diện để hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL theo hướng đồng bộ, ổn định, minh bạch và khả thi.

#### 1.2.2.2. Những vấn đề được tiếp tục nghiên cứu trong luận án

Trên cơ sở tổng quan các công trình khoa học liên quan, tác giả nhận thấy còn nhiều vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu sâu hơn, cụ thể:

*Thứ nhất*, luận án sẽ đi sâu làm rõ các học thuyết nền tảng đã và đang định hình pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, luận án hướng tới xây dựng một hệ thống lý luận vững chắc về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, làm nền tảng cho các phân tích tiếp theo.

*Thứ hai*, luận án tập trung phân tích, đánh giá tổng thể quá trình xây dựng các quy định pháp luật hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam, đồng thời làm rõ cách thức tổ chức thực thi các quy định này trên thực tế. Qua đó, luận án sẽ xác định những điểm phù hợp, cũng như những bất cập, hạn chế của hệ thống pháp luật hiện hành trước yêu cầu thực tiễn quản lý, giao dịch và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

*Thứ ba*, luận án sẽ phân tích phân tích quá trình xây dựng, tổ chức thực thi pháp luật hiện hành và sàng lọc, lựa chọn các vấn đề thực tiễn nổi bật phát sinh trong quá trình thực hiện pháp luật về xử lý BĐS HTTTTL trong giai đoạn từ năm 2015 đến 2025 để minh họa và dẫn chứng nhằm nhận diện các khoảng trống pháp lý, bất cập, khó khăn và vướng mắc phát sinh trong thực tế. Luận án cũng sẽ làm rõ nguyên nhân của những tồn tại này cùng tác động của chúng đến hiệu quả thực thi pháp luật và quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia giao dịch.

*Thứ tư*, trên cơ sở các phân tích đã thực hiện, luận án sẽ tập trung nghiên cứu và đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu lực xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL tại Việt Nam. Đồng thời, luận án sẽ đánh giá khả năng thực thi, hiệu quả và tính khả thi của các giải pháp này trong việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, góp phần củng cố sự an toàn cho hệ thống tín dụng và thúc đẩy sự phát triển ổn định của thị trường BĐS nói chung, cũng như BĐS HTTTTL nói riêng.

### 1.3. Cơ sở lý thuyết của Luận án

#### 1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu

Luận án tiếp cận vấn đề xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL dựa trên nền tảng tích hợp nhiều học thuyết pháp lý, kinh tế và xã hội, thay vì chỉ phân tích dưới một góc

nhìn đơn lẻ. Cách tiếp cận này xây dựng một khung phân tích toàn diện, giúp nhận diện rõ những bất cập hiện tại, lý giải nguyên nhân sâu xa và đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện ở Việt Nam.

Trước hết, học thuyết vật quyền được xác định là nền tảng lý luận trung tâm. Xuất phát từ luật La Mã và phát triển qua quá trình pháp điển hóa châu Âu thế kỷ XIX, học thuyết này nhấn mạnh tính trực tiếp, tuyệt đối và hiệu lực đối kháng của quyền đối với tài sản. Việc tiếp thu các yếu tố của học thuyết vật quyền trong BLDS Việt Nam tạo điều kiện để luận án phân tích bản chất pháp lý của quyền bảo đảm đối với BĐS HTTTL, đặc biệt trong việc xác định phạm vi đối kháng và cơ chế công khai hóa quyền nhằm bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba.

Tiếp theo, lý thuyết về tài sản và quyền tài sản được vận dụng để mở rộng phân tích về cấu trúc và phạm vi của quyền được bảo đảm. Theo quan điểm “tập hợp quyền”, tài sản không chỉ là vật thể mà còn là tổng hợp các quyền năng pháp lý, bao gồm cả các quyền tài sản hình thành trong tương lai (Demsetz, 1967). Điều này đặc biệt có ý nghĩa đối với BĐS HTTTL, vì tại thời điểm xác lập giao dịch, đối tượng bảo đảm chủ yếu tồn tại dưới dạng quyền kỳ vọng. Lý thuyết này cũng cho phép đánh giá mức độ rõ ràng của cấu trúc quyền, chi phí giao dịch và hiệu quả kinh tế của cơ chế xử lý tài sản bảo đảm.

Song song đó, lý thuyết về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cung cấp nền tảng để phân tích bản chất quyền ưu tiên của bên nhận bảo đảm và cơ chế phân bổ rủi ro giữa các chủ thể. Thông qua các cách tiếp cận vật quyền truyền thống, chức năng và kinh tế học pháp luật, luận án làm rõ đặc trưng của quyền bảo đảm đối với BĐS HTTTL - loại tài sản chưa hoàn thiện tại thời điểm giao kết, cũng như xác định phạm vi xử lý, thứ tự ưu tiên thanh toán và mối quan hệ giữa nghĩa vụ chính với quyền bảo đảm.

Sự kết hợp ba nền tảng lý thuyết nêu trên giúp luận án phân tích quá trình chuyển hóa từ quyền tài sản tương lai sang vật quyền bảo đảm khi tài sản được hình thành; đồng thời chỉ ra tính chất kép của quyền bên nhận bảo đảm - vừa mang yếu tố đối nhân phát sinh từ hợp đồng, vừa có hiệu lực đối vật đối với tài sản. Điều này là cơ sở để luận án lý giải các xung đột thực tiễn giữa tổ chức tín dụng, chủ đầu tư và người mua nhà.

Để phân tích nguyên nhân của sự chênh lệch giữa quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện, luận án nghiên cứu vấn đề dưới góc độ xã hội học pháp luật và lý thuyết tự do hợp đồng để đánh giá tác động của các yếu tố kinh tế - xã hội, khả năng thực thi và giới hạn quyền tự định đoạt trong bối cảnh bảo vệ lợi ích cộng đồng và các chủ thể yếu thế.

Ngoài ra, lý thuyết cân bằng lợi ích được sử dụng như một tiêu chí xuyên suốt nhằm đánh giá mức độ hài hòa quyền và lợi ích giữa các bên liên quan trong quá trình xử lý BĐS HTTTL. Đồng thời, lý thuyết về bảo đảm an toàn hoạt động cấp tín dụng được vận dụng để xem xét vai trò của pháp luật trong việc kiểm soát rủi ro hệ thống, góp phần giảm nợ xấu và giữ vững sự ổn định của thị trường tài chính - BĐS.

Tổng hợp các học thuyết vật quyền, các lý thuyết về: tài sản và quyền tài sản, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, tự do hợp đồng, cân bằng lợi ích và bảo đảm an toàn tín dụng

đã hình thành nên một khung lý thuyết đa chiều cho luận án. Khung lý thuyết này vừa bảo đảm nền tảng lý luận vững chắc, vừa gắn kết chặt chẽ với thực tiễn, là cơ sở khoa học để đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL tại Việt Nam trong bối cảnh kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

### **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 cho nên để hoàn thiện pháp luật này thì cần dựa trên lý luận về quyền đối vật, giao dịch bảo đảm và học thuyết vật quyền, lý thuyết về quyền tài sản và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nhưng các lý luận và học thuyết này chưa được tích hợp một cách đồng bộ

**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 (Bộ luật Dân sự năm 2015) và luật chuyên ngành (Luật Nhà ở năm 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024). Trong đó, đáng chú ý là những khoảng trống pháp lý liên quan việc xác định phạm vi quyền bảo đảm, thứ tự ưu tiên và cơ chế xử lý tài sản. Những hạn chế này không chỉ làm gia tăng rủi ro pháp lý cho các chủ thể mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến hiệu quả của cơ chế bảo đảm tín dụng.

**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 về quy trình xử lý thực tế kéo dài, chuyển quyền sở hữu khi xử lý tài sản và phụ thuộc nhiều vào sự thiện chí của các bên... Nguyên nhân không chỉ đến từ sự thiếu rõ ràng của quy định pháp luật mà còn xuất phát từ năng lực hạn chế của các cơ quan có thẩm quyền, sự thiếu minh bạch của hệ thống thông tin, và các yếu tố kinh tế - xã hội khác, tạo ra sự khác biệt lớn giữa quy định và việc áp dụng trong thực tế.

**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. Cụ thể, cần hoàn thiện cấu trúc quy phạm pháp luật, bảo đảm sự thống nhất của hệ thống pháp luật liên quan, cải cách thủ tục hành chính, tăng cường minh bạch thông tin, nâng cao năng lực thực hiện và tham khảo có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế phù hợp với bối cảnh Việt Nam.

### ***1.3.3. Phương pháp tiếp cận***

- Phương pháp tiếp cận hệ thống: Phương pháp này được sử dụng nhằm bảo đảm việc nghiên cứu chế định xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL không bị rời rạc, mà được soi chiếu trong tổng thể cấu trúc của pháp luật dân sự, pháp luật về ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Theo đó, luận án tiếp cận vấn đề theo một trật tự logic từ nền tảng đến ứng dụng, bắt đầu từ hệ thống quyền tài sản (vật quyền và trái quyền), tiếp đến là chế định bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, và cuối cùng là cơ chế xử lý tài sản bảo đảm.

Việc nghiên cứu xuất phát từ lý luận về vật quyền, bởi vật quyền là hình thức thể hiện quyền trực tiếp của chủ thể đối với tài sản, có hiệu lực đối kháng với mọi chủ thể khác và được pháp luật bảo hộ bằng nhiều cơ chế đặc thù. Trong lĩnh vực BĐS, quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, quyền đối với tài sản gắn liền với đất đều là các dạng vật quyền điển hình. Việc hiểu đúng đặc trưng của vật quyền, tính tuyệt đối, khả năng truy đòi, và cơ chế công khai là nền tảng để phân tích bản chất của quyền của bên nhận bảo đảm đối với tài sản thế chấp, đặc biệt khi tài sản đó chưa hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch. Bên cạnh đó, luận án tiếp cận trái quyền, với tư cách là quan hệ nghĩa vụ giữa các chủ thể trong giao dịch tín dụng. Trái quyền xác định trách nhiệm của bên có nghĩa vụ và quyền yêu cầu của bên có quyền, đó là nền tảng để hình thành các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ, trong đó có thế chấp tài sản. Trong trường hợp tài sản HTTTTL, mối quan hệ giữa vật quyền (quyền dự kiến hình thành của chủ đầu tư hoặc của bên mua) và trái quyền (nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bàn giao nhà, nghĩa vụ đăng ký...) trở nên phức tạp, đòi hỏi phải được tiếp cận một cách hệ thống để nhận diện đầy đủ các rủi ro pháp lý.

Từ hai nền tảng trên, luận án chuyển sang phân tích chế định bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trong đó thế chấp BĐS HTTTTL là một tiểu chế định có tính đặc thù cao. Sự đặc thù này bắt nguồn từ việc tài sản chưa hoàn thiện về mặt vật chất, chưa xác lập đầy đủ các thuộc tính pháp lý, nhưng vẫn được pháp luật cho phép đưa vào quan hệ bảo đảm.

- Phương pháp tiếp cận liên ngành: luận án tiếp cận từ khoa học pháp lý, tập trung vào pháp luật dân sự, giao dịch bảo đảm, nhà ở - BĐS và xử lý nợ xấu, sử dụng phương pháp phân tích quy phạm để làm rõ nội dung, cấu trúc và giới hạn pháp lý của chế định thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, để hiểu đầy đủ cơ chế xử lý tài sản HTTTTL, cần đặt các quy định dân sự trong tổng thể các ngành luật liên quan.

Bên cạnh đó, luận án vận dụng kinh tế học tín dụng và BĐS để phân tích động lực của các bên trong giao dịch thế chấp, lý giải nguyên nhân phát sinh rủi ro, tranh chấp và nhu cầu xử lý tài sản, đồng thời đánh giá mối liên hệ giữa chu kỳ thị trường, thanh khoản của tài sản và tính khả thi của cơ chế pháp luật.

Tiếp theo, luận án sử dụng kiến thức quản lý và chính sách công để phân tích vai trò của các thiết chế như cơ quan đăng ký đất đai, quản lý nhà ở - xây dựng, hệ thống thi hành án và Ngân hàng Nhà nước trong kiểm soát rủi ro tín dụng, từ đó đánh giá mức độ thực thi pháp luật và nguyên nhân thể chế của các khó khăn trong xử lý tài sản bảo đảm.

Luận án còn kết hợp tiếp cận xã hội học pháp luật nhằm phân tích hành vi pháp lý của các chủ thể trên thị trường. Ngoài ra, nghiên cứu được đặt trong bối cảnh tài chính - ngân hàng, gắn việc xử lý tài sản bảo đảm với mục tiêu thu hồi nợ, kiểm soát nợ xấu, định giá, đấu giá và chuyển nhượng tài sản trong điều kiện thị trường biến động, nhằm bảo đảm an toàn cho hệ thống tín dụng.

- Phương pháp tiếp cận luật học so sánh: Nội dung tiếp cận gồm cấy ghép pháp luật, tiếp thu có chọn lọc mô hình nước ngoài và nội địa hóa quy phạm pháp luật. Phương pháp này được vận dụng nhằm học hỏi kinh nghiệm lập pháp ở các quốc gia phát triển, đặc biệt trong lĩnh vực xử lý tài sản bảo đảm nói chung và BDS HTTTL nói riêng. Thực tiễn cho thấy, quy trình xử lý tài sản bảo đảm tại Việt Nam, nhất là đối với BDS HTTTL, vẫn còn tồn tại nhiều bất cập như thủ tục phức tạp, kéo dài thời gian giải quyết, chi phí thực hiện cao, dẫn tới hiệu quả thu hồi nợ thấp

Vận dụng phương pháp cấy ghép pháp luật, tác giả nghiên cứu các mô hình xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL ở nhiều quốc gia trên thế giới để rút ra bài học kinh nghiệm phù hợp cho việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam. Đặc biệt, việc chú trọng bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan, nhất là chủ sở hữu BDS HTTTL, được đặt lên hàng đầu. Lý thuyết này cũng góp phần định hướng các giải pháp nhằm cân bằng quyền và lợi ích giữa chủ nợ và chủ sở hữu tài sản, đảm bảo sự công bằng, hợp lý trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm theo yêu cầu của thực tiễn hội nhập

- Phương pháp tiếp cận lý thuyết. Luận án này được thực hiện trên cơ sở phương pháp tiếp cận lý thuyết, tức là lựa chọn và kết hợp có hệ thống các học thuyết pháp lý để làm nền tảng khoa học cho việc phân tích pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL. Phương pháp này định hướng tư duy nghiên cứu, giúp giải thích rõ bản chất pháp lý của BDS HTTTL, cơ chế xử lý tài sản bảo đảm cũng như xây dựng các tiêu chí đánh giá pháp luật trong lĩnh vực này.

Cụ thể, luận án vận dụng học thuyết vật quyền để phân tích hiệu lực đối kháng và quyền ưu tiên của bên nhận bảo đảm; áp dụng lý thuyết về tài sản và quyền tài sản nhằm làm rõ cấu trúc pháp lý của BDS HTTTL với tư cách là một loại quyền tài sản HTTTL; đồng thời sử dụng lý thuyết về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ để xác định bản chất của quyền bảo đảm, cơ chế phân bổ rủi ro và mối quan hệ giữa nghĩa vụ chính với tài sản bảo đảm.

Sự kết hợp các nền tảng lý thuyết này tạo nên khung tư duy xuyên suốt cho luận án, là cơ sở để nhận diện các bất cập, đánh giá tính hợp lý của các quy định hiện hành và đề xuất các định hướng nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL.

## 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, đồng thời vận dụng các lý thuyết về tự do hợp đồng, cân bằng lợi ích và bảo đảm an toàn tín dụng, 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

Trước hết, BĐS HTTTL vẫn thuộc nhóm BĐS; do đó, việc xác định khái niệm phải dựa trên nền tảng lý luận chung về BĐS. Theo pháp luật nhiều quốc gia, BĐS được nhận diện thông qua các tiêu chí cơ bản gồm đặc tính vật lý, mục đích sử dụng và sự gắn liền với quyền sở hữu (Điều 517, 518 BLDS Pháp; Điều 86 BLDS Nhật Bản; Điều 99 BLDS Hàn Quốc; các Điều 94 và 96 BLDS Đức). BĐS HTTTL về cơ bản đáp ứng các tiêu chí này, bởi chúng được xác định là tài sản gắn liền với đất và phục vụ mục đích khai thác, sử dụng đất. Tuy nhiên, điểm khác biệt là tại thời điểm giao dịch, tài sản chưa tồn tại hoặc chưa hoàn thiện về mặt vật chất, mà mới tồn tại dưới dạng dự kiến theo hồ sơ pháp lý hoặc đang trong quá trình hình thành. Do đó, có thể khẳng định rằng BĐS HTTTL vẫn mang đầy đủ đặc trưng của BĐS, nhưng ở trạng thái chưa hoàn chỉnh tại thời điểm xác lập giao dịch.

Xét dưới góc độ mục đích sử dụng và mối quan hệ vật chính - vật phụ được giải thích theo nguyên tắc nổi tiếng “*accessorium sequitur principale*” (“phụ tùng theo chính”), theo đó quyền sở hữu đối với phần phụ thuộc vào quyền sở hữu của vật chính (Edward, 1904), BĐS HTTTL vẫn được xác định là BĐS. Theo cách tiếp cận này, một số tài sản vốn là động sản có thể trở thành BĐS khi chúng gắn liền với một BĐS theo bản chất tự nhiên và nhằm phục vụ trực tiếp cho việc khai thác, sử dụng BĐS đó. Khi sự gắn liền này mang tính cố định, bền vững đến mức việc tách rời sẽ làm giảm giá trị hoặc công năng của tài sản, thì các tài sản đó mất đi tính độc lập pháp lý và trở thành một bộ phận cấu thành của BĐS (Điện, 2013).

Nguyên tắc *accessorium sequitur principale* (vật phụ theo vật chính) trong truyền thống pháp luật La Mã tiếp tục được kế thừa trong pháp luật dân sự hiện đại, theo đó địa vị pháp lý của vật phụ phụ thuộc vào vật chính. Trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm, nguyên tắc này thể hiện ở chỗ khi BĐS được sử dụng làm tài sản bảo đảm, thì các bộ phận, thiết bị, công trình gắn liền với đất cũng đương nhiên thuộc phạm vi tài sản bảo đảm (Oanh, 2020).

Đối với BĐS HTTTL, mặc dù tại thời điểm giao dịch, các yếu tố vật chất cấu thành tài sản có thể chưa tồn tại hoặc chưa hoàn thiện, nhưng về phương diện pháp lý, chúng đã được xác định gắn liền với một BĐS cụ thể (đặc biệt là quyền sử dụng đất)

và nhằm phục vụ việc khai thác, sử dụng bất động sản đó. Sự gắn liền này được thể hiện thông qua hồ sơ dự án, thiết kế kỹ thuật và các phê duyệt pháp lý có liên quan. Do đó, ngay từ thời điểm xác lập giao dịch, tài sản dự kiến hình thành đã mang tính chất phụ thuộc vào BĐS là vật chính và chịu sự chi phối của địa vị pháp lý của BĐS đó (Benjamin; Charles, 2017).

Vì vậy, có thể khẳng định rằng BĐS HTTTTL, xét dưới góc độ mục đích sử dụng và mối quan hệ vật chính - vật phụ, vẫn mang bản chất của BĐS; sự chưa hoàn thiện về mặt vật chất không làm thay đổi bản chất pháp lý này, mà chỉ phản ánh trạng thái hình thành của tài sản tại một thời điểm nhất định.

Dưới góc độ học thuyết vật quyền và lý thuyết về tài sản và quyền tài sản, BĐS HTTTTL được thừa nhận là BĐS không chỉ ở phương diện vật chất, mà còn ở phương diện quyền. Theo đó, một tài sản được coi là BĐS không chỉ vì bản thân “vật” có đặc tính gắn liền với đất, mà còn vì các quyền được xác lập trực tiếp trên tài sản đó mang bản chất của quyền đối vật. Trong truyền thống pháp luật dân sự, “các quyền đối vật có đối tượng là BĐS như quyền sở hữu, quyền dụng ích, quyền địa dịch hoặc các quyền phát sinh từ giao dịch liên quan đến BĐS đều được coi là BĐS theo chủ đích” (Mẫu, 1961; Hoa, 2023) và “Các bất động sản do chủ đích vì được hành sử và áp dụng cho một bất động sản” (Mẫu, 1968, tr.203). Việc xác định một quyền là BĐS phụ thuộc vào đối tượng của quyền đó và khả năng quyền này được thực hiện trực tiếp trên BĐS, đồng thời có giá trị kinh tế và có thể định giá bằng tiền.

Đối với BĐS HTTTTL, mặc dù tài sản chưa hiện hữu đầy đủ tại thời điểm xác lập giao dịch, nhưng các quyền đối với tài sản đã được hình thành trên cơ sở pháp lý nhất định, như quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán, hợp đồng đầu tư xây dựng hoặc các phê duyệt dự án. Các quyền này mang bản chất là quyền tài sản, có giá trị kinh tế, có thể chuyển giao và đặc biệt có khả năng trở thành đối tượng của giao dịch bảo đảm.

Từ góc độ học thuyết vật quyền, có thể nhận thấy rằng đối tượng trực tiếp của giao dịch bảo đảm trong trường hợp này không chỉ là BĐS sẽ hình thành trong tương lai, mà còn là quyền tài sản gắn với BĐS đó. Khi tài sản được hình thành, quyền tài sản này chuyển hóa và gắn liền với vật, làm phát sinh quyền đối vật hoàn chỉnh của bên nhận bảo đảm. Như vậy, quyền đối với BĐS HTTTTL có tính chất “động”, chuyển từ quyền tài sản sang quyền đối vật khi tài sản hoàn thiện.

Do đó, có thể khẳng định rằng BĐS HTTTTL, xét dưới góc độ quyền, là sự kết hợp giữa quyền tài sản hiện hữu và đối tượng vật chất sẽ HTTTTL. Chính sự tồn tại của quyền tài sản này là cơ sở pháp lý để BĐS HTTTTL được thừa nhận là đối tượng của giao dịch dân sự nói chung và giao dịch bảo đảm nói riêng, bảo đảm tính liên tục và hiệu lực của quyền đối vật khi tài sản được hình thành

Từ những phân tích trên có thể thấy rằng, BĐS HTTTTL cần được nhận diện một cách toàn diện trên cả ba phương diện: (i) về bản chất, đây vẫn là BĐS, dù chưa hoàn

thiện về mặt vật chất tại thời điểm giao dịch; (ii) về cấu trúc pháp lý, tài sản này gắn liền với một bất động sản cụ thể theo mục đích sử dụng và chịu sự chi phối của nguyên tắc vật chính - vật phụ; và (iii) về phương diện quyền, các quyền tài sản phát sinh từ BĐS HTTTL đã tồn tại trên cơ sở pháp lý nhất định và có khả năng chuyển hóa thành quyền đối vật hoàn chỉnh khi tài sản được hình thành.

Chính sự kết hợp giữa yếu tố “vật” trong tương lai và “quyền” ở hiện tại đã tạo nên bản chất pháp lý đặc thù của BĐS HTTTL, làm cơ sở để tài sản này được thừa nhận là đối tượng của giao dịch dân sự nói chung và giao dịch bảo đảm nói riêng. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất khái niệm BĐS HTTTL trong quan hệ bảo đảm như sau: *“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

Những đặc điểm của bất BĐS HTTTL được luận án tiếp cận và phân tích không chỉ dưới góc độ lý luận chung về tài sản, mà chủ yếu dưới tư cách là đối tượng của quan hệ bảo đảm. Cách tiếp cận này nhằm làm rõ cấu trúc pháp lý cũng như cơ chế vận hành của quyền bảo đảm đối với loại tài sản này trong thực tiễn.

*Thứ nhất, 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.*

Khác với BĐS hiện hữu, BĐS HTTTL trước hết tồn tại dưới dạng quyền tài sản hoặc quyền kỳ vọng, được xác lập dựa trên điều kiện pháp lý của dự án, hồ sơ thiết kế - xây dựng và các cam kết của chủ đầu tư. Do chưa hiện hữu về mặt vật chất, tài sản chỉ được nhận diện thông qua các tài liệu pháp lý như bản vẽ, thiết kế, hợp đồng và tiến độ thi công, thay vì sự tồn tại thực tế của một tài sản hoàn chỉnh. Đặc điểm này tạo nên sự khác biệt cốt lõi giữa BĐS HTTTL và BĐS hiện hữu, đồng thời làm phát sinh các rủi ro đặc thù liên quan đến khả năng hình thành tài sản, tiến độ, chất lượng công trình và tính hợp lệ của dự án. Việc xác định và bảo đảm quyền đối với loại tài sản này vì vậy phụ thuộc đáng kể vào mức độ tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư, tình trạng pháp lý của dự án và các điều kiện cấp phép có liên quan (Điện, 2016; Oanh, 2020; Benjamin et al., 2017).

*Thứ hai, bất động sản hình thành trong tương lai mang bản chất “kép”, vừa là tài sản vật chất tương lai vừa là quyền tài sản hiện tại.*

Ở giai đoạn chưa hoàn thiện, BĐS HTTTL chỉ tồn tại dưới dạng tài sản tương lai tức là một quyền tài sản dự báo dựa trên cam kết xây dựng và các điều kiện pháp lý của dự án. Quyền này được hình thành thông qua hợp đồng hoặc các giấy tờ pháp lý giữa chủ đầu tư và người mua, cho phép người mua kỳ vọng nhận tài sản trong tương

lai và có giá trị kinh tế ngay cả khi tài sản chưa xuất hiện trên thực tế. Chính vì vậy, quyền tài sản đối với phần BĐS sẽ hình thành có thể được chuyển nhượng, thừa kế hoặc thế chấp như một tài sản độc lập.

Tiếp cận của pháp luật Pháp cho thấy rõ tính chất này. Trong giao dịch *vente en l'état futur d'achèvement* (VEFA), người mua ban đầu chỉ sở hữu một quyền tài sản đối với phần BĐS sẽ được hình thành; quyền này được bảo hộ đầy đủ và trở thành đối tượng của giao dịch dân sự, mặc dù công trình còn đang trong quá trình xây dựng. Như Điều 1601-1 Bộ luật Dân sự Pháp quy định, “việc bán một tòa nhà để xây dựng là việc bên bán tự ràng buộc mình phải xây dựng một tòa nhà trong khoảng thời gian được xác định bởi hợp đồng; việc mua bán có thể được kết thúc theo thời hạn hoàn thành hoặc ở trạng thái hoàn thành trong tương lai” (Congrès des Notaires de France, 2022). Quy định này khẳng định rằng trước khi công trình được hình thành về mặt vật chất, bản chất của tài sản chỉ là quyền tài sản.

Khi công trình được hoàn thành theo điều kiện pháp lý và kỹ thuật, quyền tài sản chuyển hóa thành tài sản hữu hình - lúc này người mua được bàn giao căn hộ, nhà ở hoặc công trình hoàn chỉnh và được xác lập quyền sở hữu thực tế. Sự chuyển tiếp giữa hai trạng thái này tạo nên “tính chất kép” của BĐS HTTTL: quyền tài sản trong giai đoạn hình thành và tài sản hữu hình sau khi hoàn thiện.

Tính chất “kép” này không chỉ làm nên sự khác biệt căn bản giữa BĐS HTTTL và BĐS hiện hữu, mà còn tạo ra những phức tạp trong giao dịch bảo đảm, đặc biệt khi xác định: (i) thời điểm phát sinh quyền sở hữu; (ii) giá trị pháp lý và giá trị kinh tế của tài sản trong từng giai đoạn; (iii) phạm vi quyền của chủ đầu tư, người mua và bên nhận bảo đảm.

Nhờ cơ chế hai hình thái này, pháp luật có thể phân định rõ ràng giữa quyền dự báo và quyền sở hữu thực tế, bảo đảm tính minh bạch của giao dịch, khả năng định giá, và giảm thiểu rủi ro pháp lý trong suốt vòng đời của dự án.

*Thứ ba, 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.*

Một đặc điểm pháp lý nổi bật của BĐS HTTTL là quyền tài sản - và trong một số trường hợp là quyền sở hữu theo cơ chế hợp đồng - được xác lập ngay từ thời điểm các bên ký kết giao dịch, mặc dù tài sản chưa hoàn thiện hoặc thậm chí chưa tồn tại trên thực địa. Đây là điểm khác biệt căn bản so với BĐS hiện hữu, vốn chỉ làm phát sinh quyền sở hữu khi tài sản đã được hình thành đầy đủ và đủ điều kiện bàn giao.

Thực tiễn quốc tế, đặc biệt trong mô hình *vente en l'état futur d'achèvement* (VEFA) của Pháp, cho thấy cơ chế “xác lập quyền sớm” này dựa hoàn toàn trên nền tảng hợp đồng. Theo Điều 1601-1 Bộ luật Dân sự Pháp, hợp đồng VEFA vừa ràng buộc chủ đầu tư phải xây dựng công trình trong thời hạn xác định, vừa chuyển giao cho người mua các quyền phát sinh từ tài sản tương lai ngay từ thời điểm ký kết. Nhờ đó, người mua có thể sử dụng quyền tài sản đã hình thành để chuyển nhượng, thế chấp hoặc bảo đảm nghĩa vụ tài chính, dù công trình vẫn đang trong quá trình thi công (Congrès des Notaires de France, 2022).

Tuy nhiên, quyền tài sản được xác lập sớm đối với BĐS HTTTL có tính phụ thuộc lớn vào tiến độ, năng lực và mức độ tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư. Tài sản chỉ có thể “trở thành hiện hữu” khi dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện về đất đai, xây dựng, tài chính, nghiệm thu. Vì vậy, quyền của người mua, ngân hàng và các chủ thể liên quan luôn gắn chặt với mức độ chủ đầu tư thực hiện đúng cam kết. Đây là đặc điểm không xuất hiện ở bất động sản hiện hữu, nơi tài sản đã hoàn thiện và quyền sở hữu mang tính độc lập với hành vi hay năng lực của chủ đầu tư.

Cơ chế “xác lập quyền sớm - hiện hữu muộn” này vừa tạo điều kiện cho thị trường huy động vốn, vừa đặt ra yêu cầu bắt buộc về minh bạch thông tin, quản trị rủi ro và bảo đảm pháp lý trong suốt quá trình hình thành tài sản.

*Thứ tư, mục đích sử dụng xác định rõ ràng sau khi hoàn thành*

Một trong những đặc điểm quan trọng của BĐS HTTTL là mục đích sử dụng của tài sản đã được xác định rõ ràng ngay từ giai đoạn ký kết hợp đồng, mặc dù tại thời điểm đó tài sản vẫn chưa hoàn thiện trên thực tế. Trong các hợp đồng mua bán BĐS HTTTL, các bên thường xác lập rõ chức năng, công năng sử dụng của tài sản sau khi hình thành như: nhà ở, căn hộ, văn phòng, mặt bằng thương mại. Việc xác định mục đích sử dụng này không chỉ là căn cứ pháp lý cho các quyền và nghĩa vụ của các bên mà còn là cơ sở để xem xét tính hợp pháp của giao dịch, cũng như đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị và các quy định của pháp luật về xây dựng.

Sau khi công trình hoàn thành, các bộ phận cấu thành như trang thiết bị, kết cấu, hệ thống kỹ thuật sẽ trở thành những bộ phận không thể tách rời của bất động sản. Theo quan niệm pháp lý truyền thống, đây được gọi là các “tài sản phụ” (accessory property), nghĩa là các vật vốn là động sản nhưng khi gắn liền với BĐS nhằm phục vụ mục đích sử dụng nhất định sẽ mất đi tính pháp lý riêng biệt và trở thành một phần cấu thành thiết yếu của BĐS. Điều này phù hợp với nguyên tắc “phụ tùng theo chính” (accessorium sequitur principale) trong luật La Mã cổ điển, hiện vẫn được kế thừa trong nhiều hệ thống pháp luật hiện đại. Việc xác định rõ mục đích sử dụng ngay từ đầu giúp phòng ngừa rủi ro phát sinh từ việc sử dụng sai mục đích, đồng thời đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người mua. Ngoài ra, khi mục đích sử dụng được quy định cụ thể, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến BĐS (quyền chuyển nhượng, thế chấp, sử dụng, bảo trì...) cũng được xác lập tương ứng, tạo sự minh bạch và ổn định cho thị trường giao dịch BĐS HTTTL.

*Thứ năm, giá trị tài sản gắn với quá trình hình thành và hoàn thiện trong tương lai*

Một trong những đặc điểm pháp lý và kinh tế quan trọng của BĐS HTTTL là giá trị của tài sản này không mang tính cố định tại thời điểm giao dịch mà phụ thuộc trực tiếp vào quá trình xây dựng, hoàn thiện cũng như các yếu tố liên quan đến chất lượng, diện tích và công năng sử dụng khi dự án được bàn giao.

Trong thực tiễn, giá trị của BĐS HTTTTL phản ánh mức độ tin cậy vào tiến độ thi công, uy tín chủ đầu tư, chất lượng vật liệu và các cam kết bàn giao. Người mua gần như chỉ có thể dựa vào hồ sơ thiết kế, hợp đồng và các mô hình tham khảo để định giá tài sản tại thời điểm ký kết. Tuy nhiên, các yếu tố như sự chậm trễ trong xây dựng, thay đổi thiết kế, giảm chất lượng so với cam kết hay biến động thị trường BĐS có thể làm tăng hoặc giảm giá trị thực tế của tài sản khi hoàn thành.

Tại Úc, loại hình đầu tư off-the-plan (mua BĐS khi dự án còn trên bản vẽ hoặc đang xây dựng) minh họa rõ nét cho việc giá trị BĐS HTTTTL gắn liền với quá trình HTTTTL. Nếu dự án được hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng đảm bảo và thị trường BĐS tăng trưởng, người mua có thể hưởng lợi từ chênh lệch giá và các ưu đãi như giảm thuế trước bạ (stamp duty concession), quyền tùy chỉnh thiết kế nội thất, hoặc giá trị tài sản tăng cao khi nhận bàn giao (Wealthology, 2023). Ngược lại, nếu dự án trì hoãn, thay đổi thiết kế hay chất lượng không như cam kết, giá trị tài sản thực tế có thể suy giảm, thậm chí phát sinh rủi ro tranh chấp hoặc thiệt hại tài chính cho người mua (Consumer Affairs Victoria, 2017).

Ngoài ra, các yếu tố pháp lý như bảo lãnh ngân hàng, cam kết bảo đảm tiến độ, quy định về minh bạch thông tin dự án cũng góp phần ổn định và bảo vệ giá trị thực tế của BĐS HTTTTL. Sự kiểm soát chặt chẽ này giúp hạn chế rủi ro, tăng tính minh bạch và bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho người mua.

*Thứ sáu, bất động sản hình thành trong tương lai chịu sự điều chỉnh chặt chẽ và đa tầng của hệ thống pháp luật.*

Một đặc điểm nổi bật của BĐS HTTTTL là toàn bộ quá trình giao dịch, từ hình thành tài sản đến chuyển giao quyền, đều chịu sự quản lý nghiêm ngặt và đồng thời của nhiều ngành luật khác nhau. Không giống BĐS hiện hữu vốn chỉ cần tuân thủ các quy định cơ bản về tài sản và giao dịch dân sự, BĐS HTTTTL - do đặc tính “chưa tồn tại vật chất” và rủi ro gắn với tiến độ - phải chịu sự điều chỉnh của các nhóm quy phạm về dân sự (tài sản, hợp đồng, bảo đảm), đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhà ở, tín dụng - ngân hàng và các quy định về bảo vệ người tiêu dùng. Sự giao thoa này tạo nên cấu trúc pháp lý phức hợp, đòi hỏi sự đồng bộ và nhất quán giữa các đạo luật.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy mức độ điều chỉnh chặt chẽ này là điều kiện tất yếu để bảo vệ người mua và kiểm soát rủi ro trong giao dịch tài sản chưa hình thành. Tại Pháp, mô hình vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) yêu cầu chủ đầu tư phải cung cấp garantie financière d'achèvement - bảo đảm tài chính do ngân hàng hoặc công ty bảo hiểm phát hành nhằm đảm bảo công trình sẽ được hoàn thiện ngay cả khi chủ đầu tư mất khả năng thanh toán. Đây là điều kiện tiên quyết để hợp đồng VEFA có hiệu lực, đồng thời là công cụ bảo vệ người mua ở mức tối đa (Wikipedia – VEFA).

Tại Úc, giao dịch off-the-plan property cũng chịu sự kiểm soát chặt chẽ bởi các đạo luật chuyên ngành như Property Law Act 1974 (Queensland) và Sale of Land Amendment Act 2019 (Victoria). Các quy định này ràng buộc chủ đầu tư về thủ tục phê duyệt dự án, thời hạn hoàn thành, nghĩa vụ công bố thông tin, và thiết lập các cơ chế bảo vệ người mua như quyền từ chối hoặc hủy hợp đồng trong một số trường hợp (cooling-off periods) hoặc quyền nhận lại tiền đặt cọc khi dự án không được triển khai đúng cam kết (Consumer Affairs Victoria, 2017).

Sự điều chỉnh pháp lý đa tầng và nghiêm ngặt này vừa nhằm dự liệu và hạn chế rủi ro trong suốt quá trình hình thành tài sản, vừa tạo dựng niềm tin thị trường, đảm bảo tính minh bạch và ổn định trong các giao dịch BĐS HTTTL - một loại tài sản đặc biệt và mang tính phức hợp cao trong thị trường BĐS hiện đại.

*Thứ bảy, bất động sản hình thành trong tương lai có mức độ rủi ro cao trong quan hệ bảo đảm*

Đặc điểm này bắt nguồn từ trạng thái “chưa hiện hữu” của tài sản tại thời điểm xác lập biện pháp bảo đảm. Khác với BĐS đã hoàn thành, giá trị cũng như tình trạng pháp lý của BĐS HTTTL phụ thuộc vào nhiều yếu tố chưa ổn định, dẫn đến nguy cơ ảnh hưởng đến hiệu lực và khả năng xử lý tài sản bảo đảm.

Rủi ro xuất phát từ khả năng tài sản có được hình thành như dự kiến hay không. Trong thực tế, dự án có thể bị chậm tiến độ, thay đổi thiết kế, đình trệ hoặc thậm chí bị hủy bỏ do các nguyên nhân liên quan đến tài chính, kỹ thuật hoặc pháp lý. Nếu tài sản không được hình thành hoặc không đúng như thỏa thuận, đối tượng bảo đảm có thể không tồn tại hoặc giảm giá trị, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên nhận bảo đảm.

Rủi ro liên quan đến tính hợp pháp của dự án. BĐS HTTTL chỉ có thể trở thành đối tượng của quyền tài sản hợp pháp nếu dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện về đầu tư, đất đai, xây dựng và kinh doanh BĐS. Trường hợp dự án vi phạm pháp luật, bị đình chỉ, bị thu hồi hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, quyền tài sản của bên nhận bảo đảm có thể không phát sinh hoặc không được pháp luật bảo vệ đầy đủ, làm tăng rủi ro pháp lý.

Rủi ro phụ thuộc vào khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ. Thông thường, BĐS HTTTL gắn với nguồn vốn vay để đầu tư xây dựng tài sản. Trong trường hợp chủ thể mất khả năng tài chính, dự án không hoàn thành đúng tiến độ hoặc bị ngừng thực hiện, quyền xử lý tài sản bảo đảm sẽ gặp nhiều khó khăn do tài sản chưa hoàn thiện, khó định giá, khó chuyển nhượng và liên quan đến nhiều chủ thể khác nhau.

Như vậy, tính rủi ro cao là đặc trưng cơ bản của BĐS HTTTL khi tham gia quan hệ bảo đảm, phản ánh sự phụ thuộc vào tiến độ hình thành tài sản, tính hợp pháp của dự án và năng lực thực hiện nghĩa vụ của các bên liên quan. Điều này đặt ra yêu cầu

phải hoàn thiện cơ chế kiểm soát các điều kiện pháp lý của dự án, quy trình đăng ký giao dịch bảo đảm và quản lý rủi ro tín dụng nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các chủ thể trong giao dịch.

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

Hình thức bảo đảm đối với BĐS HTTTL là cách thức pháp lý cụ thể mà pháp luật cho phép sử dụng BĐS HTTTL (hoặc quyền gắn với nó) để bảo đảm nghĩa vụ. Do BĐS HTTTL chưa hiện hữu tại thời điểm giao dịch và tiềm ẩn rủi ro về tiến độ, chất lượng, năng lực chủ đầu tư và điều kiện pháp lý, các cơ chế bảo đảm được coi là yêu cầu bắt buộc nhằm bảo vệ người mua và bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy bốn cơ chế pháp lý hỗ trợ phổ biến và hiệu quả nhất gồm: (1) bảo đảm tài chính hoàn thành dự án, và (2) bảo lãnh ngân hàng đối với khoản tiền đặt cọc; (3) Bảo đảm bằng hợp đồng tương lai; (4) Bảo đảm theo mô hình “tài sản gốc - tài sản phái sinh”

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

Cơ chế bảo đảm tài chính hỗ trợ đối với việc hình thành tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Trong mô hình giao dịch Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) tại Pháp, cơ chế Garantie financière d'achèvement (GFA) được xem là nền tảng pháp lý quan trọng nhằm bảo vệ người mua. Theo pháp luật Pháp, GFA là cam kết của một tổ chức tài chính (ngân hàng, công ty bảo hiểm hoặc tổ chức tín dụng được công nhận) bảo đảm dự án vẫn được hoàn thiện ngay cả khi chủ đầu tư mất khả năng thanh toán, gặp khó khăn tài chính hoặc phá sản. Tổ chức cung cấp GFA có nghĩa vụ tiếp tục cấp vốn hoặc tổ chức việc hoàn thành công trình theo đúng hợp đồng.

Tuy nhiên, cần khẳng định rằng GFA không phải là hình thức bảo đảm đối với BĐS HTTTL theo nghĩa là một biện pháp bảo đảm bằng tài sản. GFA không phải là thế chấp, cũng không phải là bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán theo nghĩa truyền thống của pháp luật dân sự. Bản chất pháp lý của GFA là một cơ chế bảo đảm tài chính mang tính phòng ngừa, nhằm bảo đảm khả năng hoàn thành dự án, chứ không phải cơ chế xử lý tài sản khi phát sinh vi phạm nghĩa vụ.

Pháp luật Pháp quy định hợp đồng VEFA chỉ có hiệu lực khi chủ đầu tư chứng minh đã có GFA hợp lệ. Vì vậy, GFA đóng vai trò là điều kiện pháp lý tiên quyết bảo đảm sự hình thành của BĐS trong tương lai, qua đó gián tiếp tạo nền tảng cho các giao dịch và cơ chế bảo đảm liên quan đến tài sản này. Theo nghĩa đó, GFA có thể được xem là cơ chế bảo đảm hỗ trợ, góp phần giảm thiểu rủi ro trong quan hệ liên quan đến BĐS HTTTL, chứ không phải là biện pháp bảo đảm trực tiếp đối với chính tài sản đó.

*(2) Bảo lãnh ngân hàng đối với tiền đặt cọc*

Bên cạnh cơ chế GFA, nhiều quốc gia phát triển, đặc biệt là Úc, áp dụng cơ chế bảo lãnh ngân hàng về hoàn trả tiền đặt cọc như một công cụ bảo vệ tài chính đối với người mua BĐS HTTTL. Tuy nhiên, cần làm rõ rằng bảo lãnh này không phải là biện pháp bảo đảm đối với chính BĐS HTTTL, mà là biện pháp bảo đảm nghĩa vụ tài chính phát sinh từ thỏa thuận đặt cọc trong giai đoạn tiền hợp đồng. Đối tượng được bảo đảm ở đây là nghĩa vụ hoàn trả tiền của chủ đầu tư, chứ không phải việc xử lý hay bảo đảm bằng chính tài sản hình thành trong tương lai.

Cơ chế này bảo đảm rằng trong trường hợp dự án không được triển khai, không đạt điều kiện pháp lý, không bàn giao đúng tiến độ hoặc không đáp ứng các điều kiện theo hợp đồng, người mua có thể được hoàn trả khoản tiền đã đặt cọc thông qua tổ chức tín dụng bảo lãnh.

Tại Úc, các đạo luật như Property Law Act 1974 (Queensland) và Sale of Land Amendment Act 2019 (Victoria) thiết lập các yêu cầu chặt chẽ về phê duyệt dự án, tiến độ xây dựng và nghĩa vụ minh bạch của chủ đầu tư; đồng thời trao cho người mua quyền chấm dứt hợp đồng hoặc yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc trong các trường hợp được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, về phương diện chức năng, bảo lãnh ngân hàng đối với tiền đặt cọc có thể được xem là cơ chế bảo đảm tài chính bổ trợ, góp phần giảm thiểu rủi ro trong giai đoạn khởi đầu của giao dịch BĐS HTTTL, nhưng không cấu thành biện pháp bảo đảm đối với tài sản này theo nghĩa pháp lý truyền thống.

*(3) Bảo đảm bằng hợp đồng tương lai*

Trong các hệ thống pháp luật hiện đại, việc sử dụng BĐS HTTTL làm đối tượng của giao dịch bảo đảm đã trở thành một xu hướng phổ biến, góp phần thúc đẩy sự phát triển linh hoạt và hiệu quả của thị trường tài chính – BĐS. BĐS HTTTL có thể được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính như vay vốn, phát hành trái phiếu doanh nghiệp hoặc bảo đảm cho các khoản thanh toán khác, ngay cả khi tài sản này chưa hoàn thiện hoặc chưa hình thành trên thực tế.

Cần làm rõ rằng, trong giai đoạn tài sản chưa tồn tại vật chất, đối tượng của biện pháp bảo đảm không phải là “bất động sản” theo nghĩa vật quyền hoàn chỉnh, mà là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng (hợp đồng mua bán, hợp đồng góp vốn, cam kết chuyển nhượng...). Chính quyền tài sản này, khi được pháp luật thừa nhận là một loại tài sản, mới là đối tượng trực tiếp của thế chấp hoặc cầm cố. Vì vậy, khác với các cơ chế tiền đề như hợp đồng tương lai – vốn chỉ có chức năng ràng buộc nghĩa vụ giao kết – việc thế chấp quyền tài sản đối với BĐS HTTTL mới thực sự cấu thành biện pháp bảo đảm theo nghĩa pháp lý đầy đủ, bởi nó làm phát sinh quyền ưu tiên và quyền xử lý khi nghĩa vụ bị vi phạm.

Việc cho phép thế chấp quyền tài sản đối với BĐS HTTTL không chỉ giúp mở rộng khả năng tiếp cận vốn của chủ đầu tư và người mua mà còn tăng tính thanh

khoản của thị trường. Chủ đầu tư có thể sử dụng quyền tài sản này làm tài sản bảo đảm để vay vốn ngân hàng, phát hành trái phiếu hoặc huy động vốn hợp pháp; người mua cũng có thể sử dụng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán để vay vốn phục vụ nhu cầu tài chính của mình.

Tuy nhiên, do tài sản bảo đảm phụ thuộc vào quá trình hình thành dự án, cơ chế này tiềm ẩn rủi ro đáng kể, đặc biệt khi dự án chậm tiến độ, thay đổi quy hoạch hoặc chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết. Vì vậy, pháp luật các nước thường quy định chặt chẽ về điều kiện xác lập, đăng ký giao dịch bảo đảm và minh bạch thông tin pháp lý của dự án. Như vậy, việc sử dụng BĐS HTTTL làm tài sản bảo đảm là một cơ chế pháp lý hiện đại và hoàn chỉnh, nhưng chỉ được xác lập đầy đủ khi quyền tài sản đối với BĐS HTTTL được pháp luật công nhận và đáp ứng các điều kiện bảo đảm theo quy định.

### ***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***

Trong lý luận pháp luật về giao dịch bảo đảm, xử lý tài sản bảo đảm không chỉ là một giai đoạn mang tính kỹ thuật mà còn là trụ cột quyết định hiệu quả thực chất của toàn bộ cơ chế bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Giao dịch bảo đảm chỉ thực sự phát huy giá trị khi quyền của bên nhận bảo đảm có thể được thực hiện thông qua xử lý tài sản trong trường hợp nghĩa vụ bị vi phạm. Vì vậy, lý luận về xử lý tài sản bảo đảm cần đặt trong mối quan hệ hữu cơ với cấu trúc và mục tiêu của giao dịch bảo đảm nói chung.

Về nền tảng, giao dịch bảo đảm dựa trên ba vấn đề chính: (i) nhu cầu bảo vệ bên nhận bảo đảm thông qua hạn chế rủi ro tín dụng và đảm bảo an toàn pháp lý cho giao dịch; (ii) cấu trúc pháp lý của quyền bảo đảm, với vai trò là thiết chế trung gian giữa vật quyền và trái quyền; (iii) cơ chế xử lý tài sản bảo đảm nhằm hiện thực hóa giá trị tài sản để thanh toán nghĩa vụ bị vi phạm. Trong số đó, cơ chế xử lý đóng vai trò trung tâm, bởi nếu không có khả năng xử lý hiệu quả, quyền bảo đảm chỉ mang ý nghĩa hình thức.

*Thứ nhất*, xét về chức năng, giao dịch bảo đảm tạo ra quyền ưu tiên thanh toán cho bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm, vượt trội hơn so với cơ chế thực hiện nghĩa vụ thông thường. Quyền ưu tiên này chỉ được đảm bảo trên thực tế khi có cơ chế xử lý tài sản, bởi chính hoạt động xử lý cho phép chuyển hóa tài sản thành giá trị kinh tế để thanh toán nghĩa vụ.

*Thứ hai*, về cấu trúc quyền, quyền bảo đảm mang tính chất “kép”, kết hợp giữa vật quyền và trái quyền. Khi tài sản đã tồn tại và được xác lập về mặt pháp lý, quyền bảo đảm mang bản chất vật quyền với hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba. Ngược lại, khi tài sản chưa tồn tại hoặc mới hình thành trên cơ sở hợp đồng, quyền bảo đảm chỉ là trái quyền, phụ thuộc vào quan hệ nghĩa vụ và chưa có hiệu lực đối kháng đầy

đủ. Sự chuyển đổi giữa hai trạng thái này là cơ sở xác định phạm vi bảo vệ pháp lý của bên nhận bảo đảm tại từng thời điểm.

*Thứ ba*, xử lý tài sản bảo đảm là giai đoạn then chốt để hiện thực hóa giá trị tài sản nhằm thanh toán nghĩa vụ bị vi phạm. Dù pháp luật các quốc gia quy định phương thức xử lý khác nhau, nhưng nguyên tắc chung là quyền xử lý phát sinh khi bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Như vậy, xử lý tài sản bảo đảm vừa là hệ quả của hành vi vi phạm nghĩa vụ, vừa là cơ chế bảo đảm tính cưỡng chế và hiệu lực thực tế của giao dịch bảo đảm.

Trên nền tảng lý luận đó, xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTTL có nhiều đặc thù đáng chú ý. Điểm khác biệt cốt lõi là tài sản chưa hoàn thiện về mặt vật chất và pháp lý tại thời điểm xác lập, đồng thời quyền bảo đảm cũng có sự chuyển hóa từ trái quyền sang vật quyền theo tiến trình hình thành tài sản. Do đó, không thể áp dụng cơ học lý luận về xử lý tài sản hiện hữu cho BDS HTTTTL, mà cần một tiếp cận lý luận chuyên biệt.

Theo Từ điển tiếng Việt, “xử lý” là việc áp dụng các biện pháp nhằm biến đổi hoặc tác động để giải quyết một vấn đề hay một tình huống cụ thể (Viện Ngôn ngữ học, 2003). Theo Từ điển Luật học, “tài sản bảo đảm” là tài sản được sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thông qua các biện pháp như cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký cược, ký quỹ, đặt cọc... (Bộ Tư pháp, 2003). Trên nền tảng đó, xử lý tài sản bảo đảm được hiểu là hoạt động nhằm biến tài sản thành giá trị để thanh toán nghĩa vụ bị vi phạm.

Về mặt khái niệm, “xử lý tài sản bảo đảm” được hiểu là hoạt động biến tài sản thành giá trị để thanh toán nghĩa vụ bị vi phạm. Tuy nhiên, với BDS HTTTTL, hoạt động này có tính hai giai đoạn tương ứng với bản chất của quyền bảo đảm: (i) trước khi tài sản hình thành, đối tượng xử lý là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, như quyền yêu cầu giao tài sản, quyền yêu cầu tiếp tục dự án hoặc quyền chuyển nhượng hợp đồng; (ii) sau khi tài sản đã hình thành và đủ điều kiện pháp lý, đối tượng xử lý chuyển thành bất động sản hiện hữu, khi đó quyền bảo đảm phát huy đầy đủ đặc tính vật quyền, cho phép bên nhận bảo đảm thực hiện quyền định đoạt trực tiếp.

Sự chuyển hóa từ trái quyền sang vật quyền khiến xử lý BDS HTTTTL trở thành một thiết chế pháp lý phức hợp, trong đó việc xử lý không chỉ nhằm thực hiện quyền đối với tài sản mà còn gắn với việc xác định trạng thái pháp lý của tài sản tại từng thời điểm. Theo đó, trước khi tài sản tồn tại, quyền của bên nhận bảo đảm chỉ mang tính tương đối, phụ thuộc vào khả năng thực hiện của chủ đầu tư và điều kiện pháp lý của dự án; sau khi tài sản hình thành, quyền này được củng cố thành quyền tuyệt đối với hiệu lực đối kháng, cho phép thực hiện quyền ưu tiên thanh toán.

Từ những phân tích trên, tác giả rút ra khái niệm khái quát: *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.*

Như vậy, lý luận về xử lý BĐS HTTTL không chỉ làm rõ cơ chế xử lý tài sản trong điều kiện đặc thù, mà còn góp phần giải thích sâu sắc hơn bản chất của quyền bảo đảm như một thiết chế chuyển tiếp giữa trái quyền và vật quyền (Oanh, 2020; Hoa, 2023).

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

Xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL có những đặc điểm riêng biệt do bản chất tài sản chưa hoàn thiện tại thời điểm xác lập giao dịch và có thể vẫn chưa hoàn thiện khi phát sinh xử lý. Khác với BĐS hiện hữu (vốn có trạng thái pháp lý và vật chất ổn định), BĐS HTTTL tồn tại trong trạng thái “hai tầng, hai giai đoạn”, vừa là quyền tài sản, vừa là tài sản hữu hình sẽ HTTTL. Đặc điểm này khiến cơ chế xử lý trở nên phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro và phụ thuộc vào nhiều yếu tố hơn. Cụ thể:

*Thứ nhất*, đối tượng xử lý chuyển tiếp giữa quyền tài sản và tài sản vật chất. Trước khi tài sản hoàn thiện, đối tượng xử lý chủ yếu là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng (như quyền yêu cầu giao nhà, quyền chuyển nhượng hợp đồng, quyền yêu cầu tiếp tục thực hiện dự án). Chỉ khi tài sản đã hoàn thành và đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu, đối tượng xử lý mới chuyển thành BĐS hiện hữu. Vì vậy, cơ chế xử lý diễn ra qua hai giai đoạn: giai đoạn đầu là xử lý trái quyền, sau đó là xử lý vật quyền. Tính chất chuyển tiếp này ảnh hưởng trực tiếp đến phương thức xử lý, khả năng định giá và hiệu quả thu hồi nợ.

*Thứ hai*, có sự chuyên hóa và chồng lớp giữa quyền bảo đảm từ trái quyền sang vật quyền. Trong giai đoạn tài sản chưa hình thành, bên nhận bảo đảm chỉ nắm giữ quyền yêu cầu (trái quyền), phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư và chưa thể đối kháng hoàn toàn với bên thứ ba. Khi tài sản đã hình thành và được đăng ký, quyền này chuyển hóa thành vật quyền, phát sinh quyền ưu tiên thanh toán và quyền xử lý trực tiếp đối với tài sản. Sự chuyên hóa này tạo ra hai trạng thái pháp lý khác nhau đối với quyền bảo đảm, khác biệt so với tài sản hiện hữu vốn chỉ tồn tại dưới một trạng thái pháp lý ổn định.

*Thứ ba*, quá trình xử lý phụ thuộc vào tiến độ xây dựng và điều kiện pháp lý của dự án. Khả năng xử lý tài sản không chỉ phụ thuộc vào thỏa thuận hay vi phạm nghĩa vụ, mà còn bị chi phối bởi mức độ hoàn thiện thực tế của tài sản và điều kiện pháp lý của dự án. Các yếu tố như tiến độ thi công, nghiệm thu công trình, điều kiện cấp Giấy Chứng nhận hoặc tính hợp lệ của hồ sơ pháp lý đều ảnh hưởng đến khả năng xử lý và giá trị tài sản, làm phát sinh rủi ro kép về pháp lý và tiến độ.

*Thứ tư*, khó khăn trong định giá tài sản tại thời điểm xử lý. Do tài sản chưa hoàn thiện, việc định giá chủ yếu dựa trên dự báo giá trị tương lai, bao gồm chi phí hoàn

thiện, tiến độ xây dựng và các rủi ro pháp lý. Thiếu dữ liệu so sánh và biến động của các yếu tố đầu vào khiến sai số định giá tăng, làm giá trị xử lý thường thấp hơn kỳ vọng và dễ phát sinh tranh chấp giữa các bên liên quan.

*Thứ năm*, rủi ro cao do phụ thuộc vào năng lực và hành vi của chủ đầu tư. Khả năng hình thành và giá trị tài sản phụ thuộc lớn vào năng lực tài chính, khả năng triển khai dự án, cũng như mức độ minh bạch của chủ đầu tư. Nếu chủ đầu tư gặp khó khăn tài chính hoặc dự án bị đình trệ, tài sản bảo đảm có thể không hình thành hoặc bị giảm giá trị đáng kể, làm gia tăng rủi ro tín dụng và đòi hỏi cần có cơ chế kiểm soát, bảo đảm bổ sung.

*Thứ sáu*, giá trị thu hồi phụ thuộc vào giai đoạn hình thành của tài sản. Giá trị xử lý tài sản thay đổi đáng kể tùy theo thời điểm xử lý: khi tài sản chưa hoàn thành, giá trị thu hồi thấp và phụ thuộc vào khả năng chuyển nhượng quyền tài sản; ngược lại, nếu xử lý khi tài sản đã hoàn thiện, giá trị có thể cao hơn nhưng đi kèm rủi ro thị trường và tranh chấp. Điều này buộc bên nhận bảo đảm phải cân nhắc lựa chọn thời điểm xử lý phù hợp với chiến lược quản trị rủi ro.

*Thứ bảy*, cơ chế xử lý phức tạp, phân tầng và tốn kém chi phí. Việc xử lý BĐS HTTTL không chỉ là một hành động pháp lý đơn lẻ mà là một quy trình nhiều bước, đòi hỏi xác định rõ tình trạng tài sản, quyền tài sản, điều kiện pháp lý của dự án và quyền của các bên liên quan. Sự tham gia của nhiều chủ thể như chủ đầu tư, người mua, bên nhận bảo đảm, cơ quan nhà nước... làm tăng nguy cơ tranh chấp, kéo dài thời gian xử lý và giảm hiệu quả thu hồi tài sản.

*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 đảm an toàn tín dụng là nền tảng trong việc xây dựng và vận hành cơ chế bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong lĩnh vực ngân hàng. Nguyên tắc này hướng đến hai mục tiêu chính: bảo vệ quyền thu hồi nợ hợp pháp cho bên cho vay và duy trì sự ổn định của hệ thống tài chính. Trong hoạt động tín dụng, nguồn vốn cho vay chủ yếu xuất phát từ tiền huy động của xã hội. Vì vậy, nếu quá trình thu hồi nợ không hiệu quả, rủi ro sẽ không chỉ giới hạn trong quan hệ giữa ngân hàng và khách hàng vay, mà còn có thể lan rộng, ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ hệ thống tài chính. Chính vì thế, pháp luật hiện đại coi các cơ chế bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm là công cụ chính sách để phân bổ và kiểm soát rủi ro tín dụng ở tầm vĩ mô.

Khi áp dụng đối với việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, nguyên tắc này đặt ra yêu cầu rằng quyền xử lý tài sản phải thực sự khả thi và có thể chuyển hóa thành giá trị kinh tế cụ thể. Đặc điểm của BĐS HTTTL là vào thời điểm giao dịch được xác lập, tài sản vẫn chưa hoàn thiện hoặc thậm chí chưa tồn tại dưới dạng vật chất cụ thể. Nếu pháp luật chỉ cho phép xử lý những tài sản hiện hữu theo nghĩa truyền thống, thì phạm vi sử dụng BĐS HTTTL làm tài sản bảo đảm sẽ bị thu hẹp đáng kể, làm giảm tính linh hoạt

của thị trường tín dụng. Do đó, để bảo vệ quyền thu hồi nợ, nguyên tắc bảo đảm an toàn tín dụng trở thành cơ sở lý luận cho việc công nhận tính hợp pháp của việc xử lý cả những quyền lợi liên quan đến tài sản sẽ HTTTL.

Theo tác giả thì nguyên tắc bảo đảm an toàn tín dụng cũng là căn cứ cho việc nói lòng yêu cầu về tài sản bảo đảm phải là tài sản hiện hữu. Trong mô hình dân sự truyền thống, tài sản bảo đảm phải tồn tại và được xác định rõ tại thời điểm giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, kinh tế hiện đại ngày càng dựa nhiều vào tài sản vô hình, dòng tiền dự kiến và giá trị tương lai. Nếu tiếp tục duy trì yêu cầu chặt chẽ về tính hiện hữu vật chất, cơ chế bảo đảm sẽ không còn phù hợp với bản chất hoạt động đầu tư và phát triển dự án. Vì vậy, việc pháp luật cho phép xác lập và xử lý quyền đối với tài sản HTTTL, miễn là có thể xác định được về mặt pháp lý và kinh tế, chính là sự điều chỉnh linh hoạt để phù hợp với yêu cầu an toàn tín dụng trong bối cảnh mới.

Bên cạnh đó, nguyên tắc này còn định hướng cách thức xử lý tài sản nhằm tối đa hóa giá trị thu hồi và giảm thiểu tổn thất cho toàn hệ thống. Đối với BĐS HTTTL, giá trị của tài sản phụ thuộc nhiều vào khả năng tiếp tục hoàn thiện dự án. Như vậy, việc xử lý không chỉ đơn giản là bán phần tài sản đã hoàn thành, mà còn phải xét đến toàn bộ quyền tài sản gắn liền với dự án như quyền khai thác, quyền tiếp tục xây dựng hoặc quyền chuyển giao dự án. Vì mục tiêu duy trì ổn định hệ thống tài chính, nguyên tắc bảo đảm an toàn tín dụng khuyến khích những phương án xử lý bảo toàn giá trị, hạn chế nguy cơ phá sản dây chuyền, thay vì các biện pháp cứng nhắc dễ làm giảm giá trị bảo đảm.

Tuy nhiên, việc áp dụng nguyên tắc bảo đảm an toàn tín dụng không có nghĩa là tuyệt đối hóa quyền của bên nhận bảo đảm. Trong quan hệ giữa nhiều chủ thể liên quan đến BĐS HTTTL, quyền xử lý tài sản phải được thiết kế sao cho vừa bảo đảm khả năng thu hồi nợ, vừa giữ vững tính chính danh của thị trường và bảo vệ niềm tin của các bên tham gia. Nếu quyền xử lý được mở rộng nhưng thiếu kiểm soát, rủi ro xã hội có thể tăng lên, cuối cùng lại đe dọa sự ổn định của chính hệ thống tài chính.

*Nguyên tắc bảo vệ người mua và bên yếu thế:*

Nguyên tắc bảo vệ người mua và bên yếu thế là một nguyên tắc điều chỉnh xã hội quan trọng, xuất phát từ nhu cầu cân bằng lợi ích giữa các bên trong những quan hệ pháp lý có sự chênh lệch đáng kể về vị thế, thông tin và khả năng kiểm soát rủi ro. Trong các giao dịch mua bán BĐS HTTTL, người mua thường phải thanh toán trước một khoản lớn khi dự án còn chưa hoàn thiện, quyền sở hữu chưa được xác lập đầy đủ và tình trạng pháp lý của tài sản còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố vượt ngoài tầm kiểm soát của họ. Chính sự bất cân xứng về thông tin và năng lực này khiến người mua rơi vào vị thế yếu hơn so với chủ đầu tư và tổ chức tín dụng, từ đó đặt ra nhu cầu cần thiết lập một cơ chế bảo vệ đặc thù trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Khi được áp dụng trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, nguyên tắc này đặt giới hạn đối với quyền xử lý của bên nhận bảo đảm. Nếu quá trình xử lý tài sản chỉ dựa trên quyền tài sản của chủ nợ, thì các quyền lợi hợp pháp của người mua đã được xác lập thông qua việc thanh toán thực tế và sự tin tưởng hợp lý vào dự án có thể bị xóa bỏ hoàn toàn. Do đó, nguyên tắc bảo vệ người mua đòi hỏi việc xử lý tài sản bảo đảm phải đảm bảo rằng các quyền và lợi ích đã hình thành hợp pháp của người mua không bị tước đoạt hoặc giảm sút một cách bất hợp lý.

Nguyên tắc này còn phản ánh thực tế rằng người mua thường không có đủ thông tin về tình trạng thế chấp, nghĩa vụ tài chính hay các rủi ro liên quan đến dự án, trong khi chủ đầu tư và ngân hàng lại nắm giữ lợi thế về thông tin và kiểm soát dòng tiền. Việc thiếu thông tin này khiến người mua khó đánh giá được nguy cơ tài sản bị xử lý khi có vi phạm nghĩa vụ tín dụng. Vì vậy, nguyên tắc bảo vệ người mua đòi hỏi cơ chế xử lý phải thận trọng, lưu ý đến quyền lợi của bên đã thanh toán mà chưa được xác lập đầy đủ quyền sở hữu.

Về mặt tổ chức xử lý, nguyên tắc này hướng tới hạn chế các biện pháp phát mại giản đơn đối với toàn bộ dự án khi trong dự án đã tồn tại quyền lợi trung gian của người mua. Tài sản bảo đảm không còn được nhìn nhận chỉ như một khối tài sản thuần túy để thanh lý, mà việc xử lý cần tính tới sự tồn tại và bảo vệ lợi ích của nhiều chủ thể khác nhau. Điều này dẫn đến các phương án ưu tiên duy trì, hoàn thiện dự án hoặc chuyển giao cho chủ thể khác tiếp tục thực hiện, nhằm bảo đảm người mua được nhận tài sản hoặc giá trị tương đương với khoản đã thanh toán.

Tuy nhiên, việc áp dụng nguyên tắc bảo vệ người mua không có nghĩa là phủ nhận hoàn toàn quyền thu hồi nợ hợp pháp của bên nhận bảo đảm. Trọng tâm của vấn đề là tìm kiếm một điểm cân bằng hợp lý giữa quyền của chủ nợ và quyền lợi của người mua. Nếu việc hạn chế xử lý tài sản quá mức hoặc thiếu các tiêu chí rõ ràng, điều này có thể làm suy giảm sự chắc chắn pháp lý của cơ chế bảo đảm và ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng cấp tín dụng cho thị trường. Vì vậy, nguyên tắc bảo vệ người mua cần được vận dụng như một biện pháp điều tiết, ngăn ngừa sự bất công nghiêm trọng, thay vì loại bỏ quyền của bên nhận bảo đảm.

*Nguyên tắc cân bằng lợi ích:*

Nguyên tắc cân bằng lợi ích trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được hiểu là yêu cầu phân bổ hợp lý các lợi ích cạnh tranh giữa các bên liên quan trong quan hệ tín dụng, bao gồm bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm, người mua tài sản và các chủ thể khác. Mục tiêu của nguyên tắc này là đảm bảo sự công bằng, ổn định và hiệu quả của giao dịch, đặc biệt trong bối cảnh tài sản bảo đảm chưa tồn tại hoàn chỉnh tại thời điểm giao kết hợp đồng, làm tăng nguy cơ xung đột lợi ích. Chính vì vậy, nguyên tắc cân bằng lợi ích đóng vai trò như một nền tảng lý luận định hướng toàn bộ cơ chế xử lý tài sản bảo đảm.

Nguyên tắc này là không tuyệt đối hóa quyền của bên nhận bảo đảm, cũng như không “đóng băng” quyền xử lý tài sản khi nghĩa vụ bị vi phạm. Nếu trao cho bên nhận bảo đảm quyền ưu tiên tuyệt đối, quyền và lợi ích của người mua hoặc các bên yếu thế khác có thể bị xâm hại nghiêm trọng. Ngược lại, nếu bảo vệ người mua đến mức hạn chế hoàn toàn quyền xử lý tài sản, thì biện pháp bảo đảm sẽ mất đi tính hiệu quả, làm giảm niềm tin tín dụng và ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường vốn. Do đó, cân bằng lợi ích đòi hỏi phải xây dựng một cơ chế trung dung: thừa nhận quyền xử lý hợp pháp của bên nhận bảo đảm, nhưng kèm theo các giới hạn nhằm phòng ngừa tổn thất bất cân xứng cho các chủ thể khác.

Nguyên tắc này còn định hướng cách thức xác định đối tượng xử lý và phạm vi quyền ưu tiên trong thực tiễn. Đối với BĐS HTTTL, việc xử lý không chỉ dừng lại ở tài sản hữu hình khi dự án hoàn thành, mà còn bao gồm cả các quyền tài sản phát sinh từ dự án. Tuy nhiên, việc mở rộng này cần đi kèm cơ chế phân định thứ tự ưu tiên hợp lý, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người mua cũng như minh bạch trong phân chia giá trị thu được từ xử lý tài sản. Như vậy, quyền của bên nhận bảo đảm được bảo vệ nhưng phải nằm trong một cấu trúc điều tiết tổng thể nhằm duy trì trật tự lợi ích giữa các bên.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, nếu dự án bị đình trệ hoặc bị xử lý hàng loạt, rủi ro lan truyền có thể xảy ra. Nguyên tắc cân bằng lợi ích giúp giảm thiểu tác động dây chuyền, vừa bảo đảm tổ chức tín dụng có thể thu hồi nợ, vừa ngăn ngừa sự mất niềm tin của người mua và thị trường. Nhờ vậy, nguyên tắc này không chỉ giải quyết xung đột ở cấp độ quan hệ cá biệt mà còn góp phần điều tiết tổng thể thị trường.

Tuy nhiên, việc hiện thực hóa nguyên tắc này trên thực tiễn còn gặp nhiều thách thức. Bởi bản chất trừu tượng và linh hoạt, nguyên tắc cân bằng lợi ích có thể bị diễn giải và áp dụng không nhất quán, dẫn đến sự thiên lệch về phía các chủ thể có vị thế mạnh hoặc ngược lại, gây suy giảm hiệu quả bảo đảm tín dụng. Vì vậy, cần xác lập những tiêu chí khách quan và rõ ràng để đánh giá mức độ can thiệp hợp lý, bảo đảm tính dự đoán và minh bạch trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Do đó, nguyên tắc cân bằng lợi ích cần được cụ thể hóa qua ba phương diện: (i) xác định rõ giới hạn quyền xử lý của bên nhận bảo đảm, tương xứng với mức độ rủi ro tín dụng; (ii) xây dựng cơ chế phân chia giá trị xử lý bảo đảm theo thứ tự ưu tiên, nhưng không loại trừ hoàn toàn quyền lợi hợp pháp của các chủ thể khác; và (iii) tăng cường minh bạch thông tin về dự án trong toàn bộ quá trình, nhằm giảm thiểu bất cân xứng thông tin, đây là nguồn gốc của xung đột lợi ích. Trên cơ sở đó, nguyên tắc cân bằng lợi ích sẽ thực sự trở thành lý luận xuyên suốt, đảm bảo hài hòa giữa chức năng bảo đảm của tài sản và yêu cầu bảo vệ các chủ thể liên quan trong bối cảnh BĐS HTTTL.

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

Nguyên tắc này nhấn mạnh việc ưu tiên các biện pháp dự phòng, kiểm soát và phân tán rủi ro ngay từ giai đoạn thiết lập và thực hiện giao dịch, thay vì chỉ tập trung vào các giải pháp cưỡng chế khi rủi ro đã phát sinh. Đặc biệt, khi tài sản bảo đảm chưa hoàn thiện tại thời điểm ký kết hợp đồng, mức độ rủi ro và bất định cao hơn so với tài sản hiện hữu. Nếu chỉ dựa vào các biện pháp xử lý hậu quả, hệ thống sẽ bị động và phải đối mặt với chi phí khắc phục lớn. Do đó, nguyên tắc này chuyển hướng từ “xử lý khi có sự cố” sang “quản trị rủi ro ngay từ đầu”.

Nội dung của nguyên tắc này được thể hiện: (i) việc đăng ký bảo đảm và công khai hóa tình trạng pháp lý của tài sản, nhằm hạn chế xung đột về quyền và giảm bất cân xứng thông tin giữa các bên liên quan. Khi quyền bảo đảm được công khai, nguy cơ phát sinh tranh chấp về thứ tự ưu tiên hoặc việc chuyển dịch tài sản trái ý chí của bên nhận bảo đảm sẽ giảm đi đáng kể; (ii) áp dụng các cơ chế bảo đảm tài chính, như bảo lãnh hoặc ký quỹ, để đảm bảo dự án được hoàn thành, qua đó chuyển một phần rủi ro từ người mua và tổ chức tín dụng sang các chủ thể có năng lực tài chính mạnh hơn; (iii) là yêu cầu minh bạch thông tin trong suốt quá trình triển khai dự án, giúp các bên liên quan nhận diện và điều chỉnh kịp thời các rủi ro phát sinh. Ba yếu tố này kết hợp tạo thành một hệ thống phòng ngừa rủi ro toàn diện.

Nguyên tắc phòng ngừa rủi ro còn chi phối trực tiếp phương thức xử lý tài sản bảo đảm. Khi các biện pháp phòng ngừa được vận hành tốt, nhu cầu áp dụng các biện pháp cưỡng chế sẽ giảm, và nếu xảy ra xử lý, mức độ thiệt hại cũng được giới hạn. Đối với BĐS HTTTL, việc đảm bảo dự án được triển khai đúng tiến độ hoặc được giám sát chặt chẽ sẽ giúp tài sản đạt trạng thái hoàn chỉnh, góp phần tăng giá trị xử lý và bảo vệ quyền lợi các bên liên quan. Như vậy, xử lý tài sản không còn là giải pháp “cứu vãn cuối cùng” mà là một phương án được chuẩn bị kỹ lưỡng với mức độ rủi ro đã được kiểm soát.

Về mặt ý nghĩa, nguyên tắc này góp phần giảm thiểu chi phí xã hội do rủi ro tín dụng gây ra. Thay vì để tranh chấp phát sinh và kéo dài, cơ chế phòng ngừa giúp ổn định kỳ vọng thị trường, củng cố niềm tin của người mua và tổ chức tín dụng, đồng thời hạn chế tác động tiêu cực lan rộng đến toàn hệ thống tài chính. Đặc biệt, trong mối quan hệ ba bên giữa chủ đầu tư, tổ chức tín dụng và người mua, phòng ngừa rủi ro còn giúp phân bổ trách nhiệm hợp lý ngay từ đầu, thay vì dồn gánh nặng sang giai đoạn xử lý khi rủi ro đã xảy ra.

Tuy nhiên, việc thực hiện nguyên tắc phòng ngừa rủi ro vẫn có những giới hạn nhất định. Để thiết lập được hệ thống đăng ký và công khai thông tin hiệu quả đòi hỏi phải có nền tảng kỹ thuật và năng lực quản trị cao; nếu thực hiện một cách hình thức hoặc thiếu đồng bộ, hiệu quả phòng ngừa sẽ rất hạn chế. Đồng thời, các cơ chế bảo đảm tài chính có thể làm tăng chi phí dự án, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận của

người mua trên thị trường. Ngoài ra, không phải mọi rủi ro đều có thể dự báo trước, vì vậy cơ chế xử lý hậu quả vẫn giữ vai trò quan trọng như một “lưới an toàn” cuối cùng.

Để hiện thực hóa nguyên tắc phòng ngừa rủi ro, cần xây dựng một mô hình quản trị rủi ro đa tầng, bao gồm: tăng cường tính công khai và khả năng tiếp cận thông tin; chuẩn hóa các cơ chế bảo đảm tài chính bảo đảm tính khả thi thực chất; và thiết lập hệ thống giám sát xuyên suốt vòng đời dự án. Khi các biện pháp phòng ngừa này được triển khai đồng bộ và hiệu quả, áp lực lên khâu xử lý tài sản bảo đảm sẽ giảm, qua đó góp phần duy trì sự ổn định và phát triển bền vững của thị trường BĐS HTTTL.

## **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 BĐS HTTTL cần được tiếp cận không chỉ như tập hợp các quy phạm cụ thể, mà trước hết là một chế định pháp lý có tính lý luận trong hệ thống pháp luật giao dịch bảo đảm. Ở góc nhìn này, pháp luật không chỉ điều chỉnh hành vi mà còn thiết lập cấu trúc phân bổ rủi ro và lợi ích giữa các chủ thể, nhất là trong bối cảnh tài sản bảo đảm chưa hoàn thiện tại thời điểm xác lập giao dịch.

Về bản chất, xử lý tài sản bảo đảm là cơ chế hiện thực hóa quyền của bên nhận bảo đảm khi nghĩa vụ được bảo đảm không được thực hiện đúng. Tuy nhiên, đối với BĐS HTTTL, cơ chế này mang tính đặc thù bởi đối tượng xử lý ban đầu chỉ tồn tại dưới dạng quyền tài sản phát sinh từ các quan hệ nghĩa vụ (chẳng hạn, quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng xây dựng), chưa phải là vật quyền hoàn chỉnh. Điều này đặt ra vấn đề chuyển hóa pháp lý từ trái quyền (claim) sang vật quyền (real right) trong quá trình hình thành tài sản, một hiện tượng đã được đề cập rõ nét trong lý luận pháp luật tài sản hiện đại (McKendrick, 2020; Bridge, 2015).

Xét về cấu trúc hệ thống, pháp luật về xử lý BĐS HTTTL là một chỉnh thể liên ngành, phản ánh sự giao thoa giữa nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau, bao gồm: Pháp luật tài sản quy định về quyền sở hữu và các quyền đối với tài sản; Pháp luật giao dịch bảo đảm thiết lập cơ chế bảo vệ quyền ưu tiên của bên nhận bảo đảm; Pháp luật về BĐS và xây dựng điều chỉnh trạng thái pháp lý của tài sản trong quá trình hình thành; Pháp luật về nghĩa vụ và hợp đồng xác định cơ sở làm phát sinh quyền tài sản ban đầu.

Sự kết hợp này cho thấy, về mặt lý luận, pháp luật về xử lý BĐS HTTTL không thể chỉ được hiểu như một tập hợp các quy phạm riêng lẻ, mà là một cơ chế pháp lý động, vận hành theo tiến trình hình thành và hoàn thiện của tài sản. Điều này lý giải vì sao trong khoa học pháp lý quốc tế hiện chưa có một định nghĩa thống nhất, mà thường tiếp cận qua các học thuyết về giao dịch bảo đảm (secured transactions) và chuyển hóa quyền tài sản (property rights transformation) (UNCITRAL, 2010).

Về mặt chức năng, pháp luật về xử lý BĐS HTTTL đồng thời thực hiện ba vai trò lý luận cơ bản: (1) Thiết lập điều kiện pháp lý để quyền bảo đảm có thể thực thi với tài sản chưa hoàn thiện, qua đó tạo điều kiện mở rộng nguồn vốn cho nền kinh tế; (2) Xác lập trật tự ưu tiên thanh toán giữa các chủ thể có quyền cạnh tranh, nhất là khi một tài sản có thể bị ràng buộc bởi nhiều quan hệ pháp lý; (3) Đóng vai trò như một công cụ kiểm soát rủi ro hệ thống, hạn chế các bất ổn do tính chưa xác định của tài sản HTTTL (Goode, 2017).

Từ các luận điểm trên, tác giả xây dựng khái niệm như sau: *“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.”*

Khái niệm này thể hiện ba đặc trưng lý luận quan trọng: (i) Tính chuyển tiếp của đối tượng bảo đảm, làm phát sinh cơ chế chuyển hóa quyền; (ii) Sự song hành giữa trái quyền và vật quyền trong các giai đoạn xử lý; (iii) Vai trò kiến tạo trật tự của pháp luật thông qua việc đặt ra các giới hạn, chuẩn mực xử lý nhằm bảo đảm an toàn pháp lý và ổn định thị trường.

Về ranh giới giữa pháp luật và thỏa thuận hợp đồng, cần nhìn nhận dưới góc độ tự do hợp đồng có giới hạn: pháp luật đặt ra các chuẩn mực bắt buộc về điều kiện hiệu lực, trật tự ưu tiên và bảo vệ bên yếu thế; trong khi đó, các bên được quyền tự do thỏa thuận trong phạm vi không xâm phạm đến trật tự công và lợi ích công cộng (McKendrick, 2020). Điều này đặc biệt quan trọng đối với xử lý BĐS HTTTL, nơi tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý và đòi hỏi sự điều tiết hợp lý của Nhà nước.

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

Pháp luật điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL mang những đặc điểm riêng biệt xuất phát từ tính chất “chưa hoàn thiện về mặt vật lý” và “quyền sở hữu chưa xác lập đầy đủ” của loại tài sản này. Các đặc điểm cơ bản bao gồm:

*Thứ nhất, 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.*

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL chủ yếu điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan trong giao dịch bảo đảm. Việc xử lý tài sản bảo đảm này phát sinh từ việc thiết lập các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, dựa trên quyền đối vật của bên nhận bảo đảm đối với tài sản do bên bảo đảm sở hữu hoặc sẽ sở hữu trong tương lai. Quyền đối vật này cho phép bên nhận bảo đảm được ưu tiên thanh toán hoặc khấu trừ giá trị nghĩa vụ đã được bảo đảm từ giá trị của BĐS HTTTL,

trong trường hợp bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Đặc biệt, bên nhận bảo đảm được trao quyền chủ động xử lý tài sản mà không phụ thuộc vào sự đồng thuận của bên bảo đảm hay bên thứ ba.

Trong hệ thống pháp luật theo truyền thống Civil Law, tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL thường được phân thành hai dạng: trái quyền bảo đảm (bảo đảm đối nhân) và vật quyền bảo đảm (bảo đảm đối vật). Trái quyền bảo đảm là cam kết của bên bảo đảm nhằm đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của một chủ thể khác, trao cho bên nhận bảo đảm quyền yêu cầu bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thay thế khi bên có nghĩa vụ vi phạm cam kết. Vật quyền bảo đảm cho phép bên nhận bảo đảm có quyền trực tiếp đối với tài sản, thể hiện qua cơ chế ưu tiên thanh toán từ tài sản bảo đảm. Ngược lại, trong các hệ thống Common Law (như Anh, Mỹ) quan hệ bảo đảm không tách biệt giữa trái quyền và vật quyền mà chú trọng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh bên nhận bảo đảm trong việc xử lý tài sản khi nghĩa vụ không được thực hiện (Thủy, 2017). Những quyền này về bản chất cũng tương đương với quyền đối vật của hệ thống Civil Law, mặc dù tiếp cận dưới góc độ khác.

*Thứ hai, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai được xác lập trên tinh thần tự do thỏa thuận trong khuôn khổ của pháp luật*

Các quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được thiết lập trên cơ sở tôn trọng sự thỏa thuận dân sự giữa các bên trong hợp đồng bảo đảm. Tuy nhiên, việc thực hiện các thỏa thuận này phải nằm trong khuôn khổ pháp luật do Nhà nước ban hành, đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về hình thức, nội dung và năng lực pháp lý của các bên. xây dựng trên nền tảng sự thỏa thuận giữa các bên. Như vậy, hợp đồng bảo đảm mang bản chất là sự thỏa thuận dân sự, còn pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là biểu hiện của quyền lực Nhà nước, nhằm kiểm soát, định hướng và bảo vệ trật tự pháp lý trong các giao dịch liên quan đến BĐS HTTTL. Trong hợp đồng bảo đảm liên quan đến BĐS HTTTL, cần lưu ý hai vấn đề chủ yếu:

*Một là, về hiệu lực của hợp đồng bảo đảm đối với tài sản sẽ HTTTL:* Hợp đồng bảo đảm thường được ký kết trước khi tài sản thực sự tồn tại. Theo nguyên tắc chung, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm xác lập, trừ khi pháp luật có quy định khác hoặc yêu cầu đăng ký. Khi BĐS đã hình thành, các bên có thể ký kết hợp đồng mới hoặc duy trì hợp đồng cũ; tuy nhiên, việc giữ nguyên hợp đồng trước đó có thể tiềm ẩn rủi ro liên quan đến giá trị tài sản và phương thức xử lý.

*Hai là, về mối quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm:* Dù hai hợp đồng này có sự liên hệ chặt chẽ, pháp luật quy định rõ rằng sự vô hiệu, hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng bảo đảm không làm mất hiệu lực của hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm. Tuy nhiên, khi hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt hoặc bị hủy bỏ, điều này có thể dẫn tới hệ quả pháp lý đối với hợp đồng bảo đảm, như việc hợp đồng thế chấp trở nên vô hiệu hoặc biện pháp bảo đảm mất hiệu lực thực tiễn.

*Thứ ba, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai được hình thành muộn, phản ánh quá trình chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang kinh tế thị trường.*

Trên thế giới, pháp luật về BĐS HTTTL và xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được hình thành khá sớm ở một số quốc gia. Ví dụ, tại Hoa Kỳ, khái niệm mua BĐS HTTTL "off-plan" hoặc "off-the-plan" không được phổ biến như ở một số quốc gia khác như Australia hoặc Anh. Các hình thức giao dịch mua bán BĐS HTTTL đã xuất hiện từ cuối thế kỷ XIX với các dự án phát triển cộng đồng, nơi người mua có thể đặt mua các bất động sản dựa trên kế hoạch hoặc mô phỏng kiến trúc trước khi tài sản được hoàn thiện thực tế. (Saiz & Miranda, 2017). Song song với đó, pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp cũng được xây dựng và phát triển từ rất sớm, mặc dù có sự khác biệt lớn giữa các bang tại Hoa Kỳ do không có một bộ luật thống nhất chung. Chẳng hạn như John L. Merriam là một trong những nhà phát triển Khu phố St. Paul tại bang Minnesota đã đưa ra quy định rằng một ngôi nhà trong khu phố có giá không dưới 1.500 USD sẽ được xây dựng trong mùa xây dựng đầu tiên. Một Tờ báo 1888 lưu ý rằng biện pháp này "sẽ đảm bảo cho người mua đầu tiên rằng nơi này sẽ được xây dựng và họ sẽ không bị bỏ lại một mình với ngôi nhà của mình trên thảo nguyên" (Zellie, 2001). Bên cạnh đó, "việc mua các căn hộ trong các dự án chung cư trước khi hoàn thành xây dựng cũng bắt đầu xuất hiện vào cuối những năm 1960 và 1970 ở Connecticut" (Multifamily Planning, 2019). Đến những năm 1980, các chung cư mới bắt đầu phổ biến, tuy nhiên thời điểm này, đây vẫn là loại hình nhà ở mới và thu hút một phần nhỏ dân số tại đất nước này. Năm 1990, do suy thoái kinh tế, lĩnh vực xây dựng bị ảnh hưởng dẫn đến việc xây dựng các căn hộ chung cư mới đã giảm đáng kể ở Connecticut và trên toàn quốc. Tuy nhiên, đến nay, loại hình nhà ở chung cư vẫn tiếp tục đóng một vai trò quan trọng trong nguồn cung nhà ở cho đại bộ phận người dân Hoa Kỳ (Toronto City Planning, 2020). Pháp luật thế chấp BĐS và xử lý tài sản thế chấp của Hoa Kỳ cũng hình thành sớm (thế kỷ XIX) và có sự đa dạng, khác biệt giữa các bang. Bất chấp ít nhất bốn nỗ lực khác nhau trong thế kỷ qua nhằm tạo ra một bộ luật thế chấp thống nhất, các khoản thế chấp ngày nay tiếp tục bị chi phối bởi một bộ luật rất đa dạng của các bang (Ghent, 2012).

So với các quốc gia trên thế giới, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL tại Việt Nam ra đời muộn và chịu ảnh hưởng lớn từ quá trình chuyển đổi nền kinh tế từ kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường của Nhà nước. Trong giai đoạn cuối của thập kỷ 80 của thế kỷ XX, khi nền kinh tế còn tuân theo mô hình kế hoạch hóa tập trung, các giao dịch tự nguyện và tự chịu trách nhiệm giữa các chủ thể bình đẳng về quyền lợi và nghĩa vụ hầu như không tồn tại và điều đó đồng nghĩa với thực tế, ở nước ta, thời kỳ này không có pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Tình trạng này kéo dài cho đến cuối thập kỷ 80, khi Việt Nam bắt đầu thực hiện quá

trình chuyển đổi nền kinh tế. Điều này được minh chứng bởi việc ban hành các Pháp lệnh như Pháp lệnh hợp đồng kinh tế vào năm 1989 và Pháp lệnh hợp đồng dân sự vào năm 1991. Đây là lần đầu tiên những biện pháp bảo đảm để thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng kinh tế như thế chấp tài sản, cầm cố và bảo lãnh tài sản và phát sinh từ hợp đồng dân sự như thế chấp tài sản, cầm cố tài sản, bảo lãnh và đặt cọc được luật hoá trong văn bản của Nhà nước.

Tuy nhiên, do tư duy kinh tế theo mô hình kế hoạch hóa tập trung và sự thiếu hụt sự đa dạng, sự sống động trong thực tiễn đời sống kinh tế và dân sự khi Việt Nam bước vào giai đoạn đầu của xây dựng nền kinh tế thị trường, đã ảnh hưởng đến cách tiếp cận của pháp luật đối với giao dịch bảo đảm trong thời kỳ này (Trà, 2021).

*Thứ tư, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai hướng tới cân bằng lợi ích giữa các bên và bảo vệ lợi ích cộng đồng.*

Một trong những đặc điểm nổi bật của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL là chú trọng đến việc cân bằng lợi ích giữa các chủ thể tham gia giao dịch và bảo vệ lợi ích cộng đồng. Pháp luật điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL không chỉ nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch mà còn hướng đến việc duy trì trật tự, sự ổn định và phát triển bền vững của thị trường BDS. Đặc điểm này thể hiện ở việc pháp luật cân bằng lợi ích giữa các bên trong giao dịch bảo đảm và bảo vệ lợi ích cộng đồng thông qua các quy định minh bạch và cụ thể.

Trước hết, pháp luật hướng đến việc cân bằng lợi ích giữa các bên tham gia giao dịch bảo đảm, bao gồm bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm, người mua tài sản (nếu có chuyên nhượng), và các bên thứ ba liên quan. Đối với bên nhận bảo đảm, các quy định pháp luật bảo vệ quyền ưu tiên thanh toán từ giá trị tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bị xử lý.

Quyền ưu tiên thanh toán không chỉ đóng vai trò như một cơ chế giảm thiểu rủi ro tín dụng, mà còn tạo động lực thúc đẩy các tổ chức tín dụng tích cực tham gia vào thị trường BDS HTTTL. Trong hoạt động cho vay, việc thu hồi vốn là yếu tố then chốt, do đó pháp luật về cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng luôn yêu cầu phải thực hiện các điều kiện về bảo đảm tiền vay. Để đảm bảo khả năng thu hồi các khoản tín dụng đã cấp, pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hoạt động cấp tín dụng cần quy định linh hoạt các phương thức xử lý tài sản bảo đảm, từ đó giúp tổ chức tín dụng chủ động và kịp thời thu hồi vốn khi cần thiết (Lương et al, 2015). BDS HTTTL là loại tài sản bảo đảm đặc biệt, do một số đặc trưng như: chưa hình thành tại thời điểm bảo đảm hoặc đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do đó, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL góp phần đảm bảo quyền và lợi ích của các bên chủ thể, đặc biệt là quyền lợi của bên nhận bảo đảm.

Bên cạnh đó, pháp luật cũng quy định rõ nghĩa vụ của bên bảo đảm, đảm bảo tài sản được hoàn thiện theo cam kết và đáp ứng các điều kiện pháp lý cần thiết. Điều này góp phần giảm nguy cơ tranh chấp và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan. Đối với người mua tài sản, pháp luật yêu cầu bên bảo đảm cung cấp đầy đủ thông tin về tình trạng pháp lý và thực tế của tài sản, tạo cơ sở pháp lý vững chắc để bảo vệ quyền sở hữu. Đồng thời, quyền lợi của các bên thứ ba liên quan cũng được bảo vệ thông qua các quy định minh bạch về quyền và nghĩa vụ trong giao dịch bảo đảm.

Ngoài việc bảo vệ lợi ích của các bên tham gia giao dịch, pháp luật còn đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì sự ổn định của thị trường BĐS. Thị trường BĐS không chỉ có ý nghĩa kinh tế mà còn mang tính xã hội sâu sắc, liên quan trực tiếp đến niềm tin của các chủ thể kinh tế và các nhà đầu tư. Vì vậy, pháp luật yêu cầu các quy trình xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện minh bạch và đúng pháp luật. Các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm, công khai thông tin, và giám sát quá trình xử lý không chỉ giúp giảm thiểu nguy cơ xung đột mà còn đảm bảo tính minh bạch của thị trường.

Bên cạnh đó, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm còn được thiết kế để phòng ngừa các rủi ro mang tính hệ thống. Việc xử lý tài sản bảo đảm nếu không được thực hiện đúng pháp luật có thể dẫn đến sự bất ổn trên thị trường BĐS, gây tác động tiêu cực đến hệ thống tín dụng và nền kinh tế nói chung. Do đó, các quy định pháp luật không chỉ tập trung vào quyền và nghĩa vụ của các bên mà còn yêu cầu sự tham gia của các cơ quan quản lý nhà nước để đảm bảo quá trình xử lý tài sản diễn ra minh bạch và khách quan.

Từ góc độ tiếp cận trên, theo quan điểm của tác giả thì pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL hiện nay là một hệ thống quy phạm pháp luật phức tạp, được xây dựng dựa trên sự kết hợp của nhiều lĩnh vực như pháp luật về tài sản, BĐS, giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm. Các quy định này chủ yếu được xác lập trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng bảo đảm, cho phép bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản để bảo vệ quyền lợi nếu bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL vẫn còn phân tán, thiếu một khung pháp lý thống nhất, dẫn đến khó khăn trong áp dụng thực tiễn và tiềm ẩn rủi ro pháp lý cho các bên tham gia giao dịch. Dưới góc độ pháp luật, cần tiếp tục hoàn thiện, bổ sung các quy định nhằm nâng cao tính minh bạch, hiệu quả và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các chủ thể, đồng thời thúc đẩy sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường BĐS và tín dụng.

### ***2.2.2. Vai trò của 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 đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi các bên, tạo môi trường pháp lý an toàn, kiểm soát hoạt động giao dịch, bảo vệ bên thứ ba và góp phần phát triển kinh tế - xã hội. Đây là nền tảng không thể thiếu để thị trường BĐS phát triển lành mạnh, minh bạch và bền vững.

*Thứ nhất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ bảo đảm*

Trong quan hệ bảo đảm, quyền và lợi ích của các bên là nền tảng của tính hợp pháp và hiệu quả của giao dịch. Đối với BĐS HTTTL, việc bảo vệ quyền này mang tính đặc thù và cấp thiết, bởi bản chất của tài sản chưa hoàn thiện tạo ra rủi ro pháp lý và kinh tế cao hơn so với các tài sản hiện hữu. Việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong bối cảnh này không chỉ giới hạn ở việc bảo vệ quyền thu hồi giá trị tài sản mà còn bao gồm khả năng dự đoán, kiểm soát và đảm bảo trật tự trong quá trình thực hiện bảo đảm.

Bên nhận bảo đảm, thường là chủ nợ hoặc tổ chức tín dụng, có quyền kỳ vọng được hiện thực hóa giá trị tài sản bảo đảm khi nghĩa vụ bảo đảm bị vi phạm. Tuy nhiên, với BĐS HTTTL, quyền này tồn tại dưới dạng quyền kỳ vọng, phụ thuộc vào tiến trình hình thành và hoàn thiện tài sản. Do đó, việc bảo vệ quyền của bên nhận bảo đảm không chỉ liên quan đến khả năng thu hồi giá trị mà còn đòi hỏi cơ chế minh bạch, xác định rõ thời điểm quyền có thể thực hiện, từ đó hạn chế rủi ro pháp lý và tranh chấp giữa các bên.

Ngược lại, quyền và lợi ích của bên bảo đảm, chủ đầu tư hoặc người mua, cũng cần được bảo vệ một cách hợp lý. Trong giai đoạn tài sản chưa hình thành hoàn chỉnh, nếu quyền của bên nhận bảo đảm được thực thi một cách tùy tiện, người bảo đảm có thể chịu thiệt hại về mặt kinh tế hoặc mất quyền kiểm soát đối với tài sản của mình. Vì vậy, bảo vệ quyền của người bảo đảm bao gồm khả năng kiểm soát tài sản, quyền thỏa thuận về cách thức xử lý và đảm bảo rằng nghĩa vụ chỉ được thực hiện khi các điều kiện hợp lý về tiến độ và hình thức tài sản được đáp ứng. Điều này vừa bảo vệ lợi ích trực tiếp của người bảo đảm, vừa duy trì trật tự và minh bạch trong quan hệ bảo đảm.

Việc cân bằng quyền và lợi ích giữa các bên là yếu tố quyết định để hệ thống bảo đảm vận hành hiệu quả. Quyền của bên nhận bảo đảm cần tương xứng với khả năng thực tế của tài sản, trong khi quyền của người bảo đảm phải được tôn trọng cho đến khi nghĩa vụ phát sinh. Cân bằng này tạo ra một môi trường pháp lý ổn định, giúp các bên dự đoán được kết quả xử lý tài sản và hạn chế tranh chấp. Đồng thời, nó đảm bảo rằng cả quyền và nghĩa vụ đều được thực hiện trên cơ sở công bằng và hợp lý, phù hợp với giá trị thực của tài sản.

Việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong quan hệ bảo đảm với BĐS HTTTL còn mang ý nghĩa kinh tế và xã hội quan trọng. Khi các bên tham gia giao dịch nhận thức được rằng quyền lợi của họ được bảo vệ một cách minh bạch, họ sẽ tham gia thị trường một cách an tâm và có trách nhiệm. Điều này không chỉ thúc đẩy hiệu quả huy động vốn và phát triển dự án BĐS, mà còn góp phần giảm thiểu rủi ro tranh chấp và ổn định thị trường. Như vậy, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không chỉ là yêu cầu pháp lý mà còn là nguyên tắc cơ bản đảm bảo tính bền vững và hiệu quả của quan hệ bảo đảm trong thực tiễn kinh tế - xã hội.

*Thứ hai, hạn chế rủi ro pháp lý và kinh tế trong giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai*

Giao dịch BĐS HTTTL vốn mang tính chất phức tạp hơn so với giao dịch bất động sản hiện hữu do tài sản chưa hoàn thiện, giá trị còn phụ thuộc vào tiến độ xây dựng, khả năng hoàn thành dự án và điều kiện kinh tế - thị trường. Chính tính “chưa hiện hữu” này tạo ra rủi ro pháp lý và kinh tế đặc thù, đòi hỏi một cơ chế bảo vệ quyền lợi các bên tham gia và giảm thiểu nguy cơ thất thoát vốn, tranh chấp hoặc suy giảm giá trị tài sản.

Trước hết, về rủi ro pháp lý, BĐS HTTTL dễ phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu, quyền chuyển nhượng, hoặc quyền nhận tài sản khi dự án chưa hoàn thiện. Theo lý luận của các nhà nghiên cứu, quyền đối với tài sản chưa hình thành tồn tại dưới dạng quyền kỳ vọng (expectancy right), tức là quyền thực thi sẽ được kích hoạt khi tài sản hình thành và có giá trị xác định (Tập & Linh, 2021). Do đó, việc xác định và bảo vệ quyền này trước các bên thứ ba, cũng như đảm bảo khả năng thực hiện quyền một cách minh bạch, là điều kiện tiên quyết để hạn chế rủi ro pháp lý.

Về rủi ro kinh tế, giá trị BĐS HTTTL phụ thuộc vào nhiều yếu tố chưa chắc chắn: tiến độ xây dựng, chi phí phát sinh, chất lượng hoàn thiện và biến động thị trường. Nếu các bên không có cơ chế rõ ràng để phân bổ rủi ro và xử lý tài sản khi nghĩa vụ bị vi phạm, khả năng thiệt hại kinh tế là rất cao. Lý luận kinh tế về giao dịch bảo đảm cho rằng, các bên phải được trang bị cơ chế dự báo và bảo vệ lợi ích thông qua các công cụ như quyền ưu tiên xử lý tài sản, phân tầng quyền và phương thức định giá phù hợp (Benjamin et al, 2017).

Việc hạn chế rủi ro pháp lý và kinh tế không chỉ bảo vệ quyền lợi trực tiếp của chủ thể mà còn tạo niềm tin và ổn định cho thị trường BĐS. Khi các bên hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình, họ sẵn sàng tham gia các giao dịch BĐS HTTTL với mức độ rủi ro có thể kiểm soát, từ đó thúc đẩy huy động vốn, đẩy nhanh tiến độ xây dựng dự án và giảm khả năng tranh chấp.

Theo quan điểm của tác giả, hạn chế rủi ro pháp lý và kinh tế trong BĐS HTTTL là một nguyên tắc tổ chức quan trọng trong cơ chế giao dịch bảo đảm, bởi nó liên kết ba yếu tố: quyền lợi của bên nhận bảo đảm, quyền lợi của bên bảo đảm, và trật tự pháp lý trong giao dịch. Sự tương tác này tạo ra một mạng lưới bảo vệ kép, vừa bảo vệ quyền lợi hợp pháp, vừa điều chỉnh hành vi kinh tế của các bên tham gia, giúp giao dịch BĐS HTTTL trở nên an toàn, minh bạch và bền vững.

*Thứ ba, bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba liên quan và trật tự giao dịch*

Trong các giao dịch BĐS HTTTL, bên thứ ba liên quan - bao gồm người mua thứ hai, nhà đầu tư, các đối tác tài chính, hoặc các chủ thể liên quan đến quyền sử dụng đất - đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì tính minh bạch và trật tự thị trường. Các quyền lợi của bên thứ ba không chỉ liên quan trực tiếp đến việc đảm bảo

quyền sở hữu hay lợi ích kinh tế của họ, mà còn phản ánh sự ổn định pháp lý và hiệu quả của toàn bộ hệ thống giao dịch bảo đảm.

Điểm đặc thù của BĐS HTTTL là tài sản chưa hoàn thiện về mặt vật lý, dẫn đến sự không chắc chắn về quyền sở hữu, quyền tiếp cận và khả năng thực hiện nghĩa vụ. Trong bối cảnh này, nếu quyền lợi của bên thứ ba không được bảo vệ, các giao dịch có thể trở nên mập mờ và rủi ro tranh chấp tăng cao. Theo lý luận của Benjamin và cộng sự thì, việc xác định quyền lợi của bên thứ ba là công cụ đảm bảo tính minh bạch của quyền đối với tài sản tương lai, từ đó làm giảm xung đột giữa các bên và nâng cao dự đoán pháp lý (Benjamin et al, 2017).

Việc bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba cũng gắn liền với nguyên tắc trật tự giao dịch. Các giao dịch bảo đảm với BĐS HTTTL thường liên quan đến nhiều chủ thể và nhiều lớp quyền: chủ đầu tư, người mua, nhà đầu tư thứ cấp hoặc tổ chức tài chính. Nếu các quyền lợi của bên thứ ba không được bảo vệ, nguy cơ xung đột quyền ưu tiên sẽ gia tăng, làm giảm hiệu quả thị trường và tạo ra rủi ro pháp lý cho tất cả các bên liên quan. Do đó, bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba không chỉ là quyền lợi riêng lẻ, mà còn là cơ chế duy trì trật tự thị trường, bảo đảm các giao dịch diễn ra minh bạch, dự đoán được kết quả, và hạn chế sự kiện tranh chấp.

Ngoài ra, từ góc nhìn kinh tế học, việc bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba góp phần tăng niềm tin của nhà đầu tư và khuyến khích sự tham gia vào thị trường BĐS HTTTL. Khi các bên thứ ba nhận thức rằng quyền lợi của họ được xác lập một cách minh bạch và có cơ chế bảo vệ, họ sẽ tham gia các giao dịch với mức độ rủi ro có thể kiểm soát. Điều này không chỉ làm tăng tính thanh khoản của thị trường mà còn thúc đẩy huy động vốn, triển khai dự án và phát triển kinh tế bền vững (Thomas, 2011; Oanh, 2020).

Bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba liên quan là một yếu tố thiết yếu trong cấu trúc pháp lý và kinh tế của giao dịch BĐS HTTTL. Nó vừa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các chủ thể phụ thuộc, vừa duy trì trật tự giao dịch, từ đó tạo ra môi trường thị trường minh bạch, ổn định và hiệu quả. Quan điểm này nhấn mạnh rằng hiệu quả pháp lý và ổn định kinh tế của các giao dịch BĐS HTTTL phụ thuộc vào khả năng cân bằng quyền lợi giữa bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm và các bên thứ ba liên quan.

*Thứ tư, cân bằng lợi ích và giảm rủi ro hệ thống trong giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai*

Trong các giao dịch bảo đảm với BĐS HTTTL, việc cân bằng lợi ích giữa các bên và giảm rủi ro hệ thống là nguyên tắc hàn lâm cốt lõi, vừa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của từng chủ thể, vừa duy trì ổn định và hiệu quả của thị trường. BĐS HTTTL vốn có đặc điểm là tài sản chưa hoàn thiện, giá trị và quyền sở hữu chưa hiện hữu hoàn toàn, do đó hệ thống giao dịch dễ bị tác động bởi các rủi ro pháp lý, kinh tế và thị trường.

Cân bằng lợi ích đòi hỏi quyền và nghĩa vụ của các bên phải được phân chia hợp lý. Bên nhận bảo đảm cần có quyền hiện thực hóa giá trị tài sản bảo đảm khi nghĩa vụ bị vi phạm, trong khi bên bảo đảm cần được đảm bảo quyền kiểm soát và hạn chế rủi ro thiệt hại do tài sản chưa hoàn thiện. Đồng thời, quyền lợi của các bên thứ ba, như nhà đầu tư thứ cấp hoặc các đối tác kinh tế liên quan, phải được bảo vệ để duy trì trật tự giao dịch và giảm xung đột quyền ưu tiên (Benjamin et al., 2017). Khi quyền lợi của các bên được cân bằng hợp lý, hệ thống giao dịch trở nên minh bạch, dự đoán được kết quả và hạn chế khả năng tranh chấp.

Việc giảm rủi ro hệ thống trong giao dịch BĐS HTTTL xuất phát từ khả năng quản lý và phân tầng quyền bảo đảm. Lý luận kinh tế về bảo đảm nhấn mạnh rằng rủi ro hệ thống không chỉ là rủi ro riêng lẻ của từng giao dịch mà còn là nguy cơ tác động lan tỏa tới toàn bộ thị trường (Oanh, 2020). Bằng cách thiết lập cơ chế phân tầng quyền, trong đó các bên nhận bảo đảm có thứ tự ưu tiên rõ ràng, và phân bổ trách nhiệm giữa chủ đầu tư, người mua và các bên thứ ba, rủi ro tổng thể của thị trường có thể được giảm thiểu. Hệ quả là các giao dịch BĐS HTTTL diễn ra trên nền tảng ổn định và tin cậy, giúp thị trường phát triển bền vững.

Ngoài ra, cân bằng lợi ích và giảm rủi ro hệ thống còn có tác dụng tăng cường niềm tin của nhà đầu tư và người mua, đồng thời nâng cao tính thanh khoản của các dự án BĐS HTTTL. Khi các bên nhận thức được rằng cơ chế bảo đảm quyền lợi của họ hoạt động hiệu quả, họ sẵn sàng tham gia giao dịch với mức rủi ro kiểm soát được. Đây là yếu tố quan trọng để thị trường BĐS HTTTL trở nên dự đoán được và có khả năng huy động vốn hiệu quả, từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế và ổn định xã hội (Thomas, 2011).

Cân bằng lợi ích và giảm rủi ro hệ thống trong giao dịch BĐS HTTTL không chỉ là nguyên tắc hàn lâm để điều chỉnh quan hệ bảo đảm, mà còn là yếu tố chiến lược giúp duy trì trật tự, minh bạch và hiệu quả kinh tế của toàn bộ thị trường. Nguyên tắc này liên kết chặt chẽ quyền lợi của bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm và các bên thứ ba, tạo ra một hệ thống giao dịch ổn định, bền vững và có khả năng dự đoán.

### ***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 tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai***

Điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được hiểu là những sự kiện pháp lý làm xuất hiện quyền của bên nhận bảo đảm trong việc hiện thực hóa giá trị tài sản nhằm thanh toán nghĩa vụ bị vi phạm. Đây là nội dung trung tâm của pháp luật giao dịch bảo đảm, bởi đối tượng được xử lý là loại tài sản chưa hoàn thiện hoặc thậm chí chưa tồn tại tại thời điểm xác lập bảo đảm - qua đó làm gia tăng đáng kể độ phức tạp của cơ chế kích hoạt quyền xử lý.

Khi khảo cứu pháp luật so sánh, có thể nhận thấy các hệ thống pháp luật hầu như không xây dựng tiêu chí riêng cho BĐS HTTTL mà áp dụng thống nhất các căn cứ phát sinh quyền xử lý đối với mọi loại tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng, BĐS HTTTL tự thân đặt ra yêu cầu bổ sung về điều kiện pháp lý của tài sản, tạo nên sự khác biệt đáng kể so với tài sản hiện hữu.

Trên nền tảng đó, pháp luật về xử lý BĐS HTTTL hình thành từ hai nhóm điều kiện cơ bản:

*(i) Điều kiện liên quan đến vi phạm nghĩa vụ*

Quyền xử lý chỉ được kích hoạt khi nghĩa vụ bảo đảm không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng hạn. Các yếu tố cấu thành vi phạm bao gồm: thời điểm đến hạn, mức độ vi phạm, tính chất của vi phạm, và sự kiện pháp lý kích hoạt quyền xử lý. Đây là căn cứ phổ biến trong pháp luật các quốc gia nhằm bảo đảm tính minh bạch và khả năng dự báo trong giao dịch.

Ngoài các nghĩa vụ thanh toán, nhiều hệ thống pháp luật còn công nhận vi phạm điều kiện hợp đồng - như sử dụng vốn vay sai mục đích - là căn cứ xử lý tài sản. Chẳng hạn, pháp luật Trung Quốc (Điều 203 Luật Hợp đồng; Điều 35, 37 Luật Ngân hàng thương mại) trao cho bên cho vay quyền chấm dứt hợp đồng và thu hồi nợ trước hạn khi bên vay sử dụng vốn sai mục đích. Các tổ chức tín dụng quốc tế cũng duy trì thông lệ này như một cơ chế kiểm soát rủi ro và bảo vệ khoản cho vay.

*(ii) Điều kiện liên quan đến trạng thái pháp lý của tài sản*

Đặc thù của BĐS HTTTL là tài sản có thể chưa hoàn thiện hoặc chưa tồn tại, nên pháp luật yêu cầu tài sản phải đạt ngưỡng pháp lý tối thiểu trước khi được xử lý. Ngưỡng này thường bao gồm: tính hợp pháp của dự án, tình trạng đất đai và xây dựng, tiến độ thi công, khả năng hình thành tài sản theo hợp đồng, hoặc điều kiện xác lập quyền sở hữu theo pháp luật chuyên ngành.

Chỉ khi tài sản đạt mức độ xác định về pháp lý, quyền xử lý mới có thể thực thi một cách hợp pháp và hiệu quả. Điều kiện này phản ánh bản chất “tài sản đang hình thành” và tránh nguy cơ xử lý tài sản chưa có khả năng định giá hoặc hiện thực hóa.

Tổng hợp hai điều kiện trên cho thấy pháp luật áp dụng cơ chế hai tầng kiểm soát: (i) vi phạm nghĩa vụ và (ii) khả năng pháp lý của tài sản. Cơ chế này không chỉ bảo vệ quyền của bên nhận bảo đảm, mà còn cân bằng lợi ích của bên bảo đảm và giữ vững trật tự an toàn pháp lý của giao dịch. Đây cũng là điểm phân biệt cốt lõi giữa xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL và xử lý tài sản hiện hữu, vốn không phụ thuộc vào quá trình hình thành tài sản hay mức độ hoàn thiện của dự án.

*2.2.3.2. Quy định về chủ thể và phạm vi quyền - nghĩa vụ trong quá trình 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 điều chỉnh một cấu trúc chủ thể phức hợp hơn so với tài sản hiện hữu, do tài sản chưa hoàn thiện, quyền tài sản tồn

tại dưới dạng kỳ vọng, và khả năng hiện thực hóa phụ thuộc vào nhiều mắt xích khác nhau trong chuỗi hình thành tài sản. Tính đa tầng và sự phụ thuộc lẫn nhau giữa các chủ thể khiến việc phân định quyền - nghĩa vụ trong quá trình xử lý trở thành nội dung điều chỉnh trọng tâm của pháp luật.

*(1) Bên nhận bảo đảm: chủ thể trung tâm của cơ chế xử lý*

Bên nhận bảo đảm (thường là tổ chức tín dụng hoặc chủ nợ có bảo đảm) giữ vai trò chủ đạo trong việc kích hoạt, tổ chức và quyết định phương thức xử lý tài sản. Pháp luật trao cho họ các quyền thiết yếu như quyền thu giữ, quyền yêu cầu bàn giao hồ sơ - tài sản, quyền định đoạt và quyền lựa chọn phương thức xử lý phù hợp với trạng thái pháp lý của BĐS HTTTL.

Tuy nhiên, quyền này không phải tuyệt đối; đi kèm là nghĩa vụ thông báo, bảo quản tài sản, minh bạch hóa quá trình xử lý và bảo đảm tính công bằng đối với các chủ thể có quyền lợi liên quan. Do tính bất định của tài sản tương lai, bên nhận bảo đảm là chủ thể chịu rủi ro pháp lý lớn nhất, bởi khả năng hiện thực hóa giá trị phụ thuộc đáng kể vào tiến độ, pháp lý dự án và mức độ hợp tác của chủ đầu tư.

*(2) Bên bảo đảm: chủ thể tạo lập nguồn quyền tài sản tương lai*

Bên bảo đảm (có thể là chủ đầu tư, người mua hoặc chủ sở hữu tương lai) là chủ thể khởi tạo quyền tài sản bảo đảm. Họ mang nghĩa vụ cơ bản là bảo đảm sự hình thành của tài sản tương lai và thực hiện các cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm.

Nghĩa vụ cung cấp thông tin, phối hợp, bàn giao hồ sơ và thực hiện các thủ tục pháp lý phát sinh là điều kiện quan trọng để bảo đảm tính xuyên suốt của quá trình xử lý. Sự thiếu hợp tác của bên bảo đảm có thể làm đình trệ hoặc vô hiệu hóa việc xử lý, do tài sản chưa hoàn thiện cần sự hỗ trợ của chính chủ thể tạo lập nó.

*(3) Chủ đầu tư dự án: chủ thể có ảnh hưởng quyết định đến khả năng xử lý*

Mặc dù không luôn là bên bảo đảm, chủ đầu tư là chủ thể nắm giữ quyền kiểm soát quá trình hình thành tài sản, từ tiến độ xây dựng, chất lượng công trình đến hồ sơ pháp lý. Do đó, khả năng xử lý tài sản phụ thuộc rất lớn vào sự hợp tác và trách nhiệm của chủ đầu tư.

Pháp luật thường quy định trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc: (1) cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về tình trạng pháp lý và tiến độ dự án; (2) ký xác nhận hoặc phối hợp thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bàn giao tài sản; (3) bảo đảm quyền của bên nhận bảo đảm được kế thừa đầy đủ quyền của bên mua trong hợp đồng.

Đối với BĐS HTTTL, chủ đầu tư là “điểm nghẽn” có thể quyết định hoàn toàn việc xử lý có thể thực hiện được hay không.

*(4) Các chủ thể liên quan: thiết lập các tầng giá trị trong quá trình xử lý*

Ngoài hai chủ thể chính, quá trình xử lý BĐS HTTTL còn có sự tham gia của: người mua nhà hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng; tổ chức thẩm định giá; tổ chức đấu giá tài sản; nhà thầu xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước; chủ thể đồng bảo đảm hoặc có quyền ưu tiên khác.

Các chủ thể này tham gia ở những giai đoạn khác nhau - từ định giá tài sản, xác định hiệu lực đối kháng của quyền bảo đảm, đến chuyển giao quyền sở hữu sau khi tài sản được hình thành. Đặc biệt, trong bối cảnh tài sản chưa hoàn thiện, tổ chức thẩm định giá và đấu giá đóng vai trò xác nhận giá trị thị trường ở trạng thái “phi hiện hữu”, làm cơ sở bảo đảm cho tính công khai và minh bạch của việc xử lý.

*(5) Cấu trúc quan hệ đa chủ thể và yêu cầu phối hợp liên thông*

Khác với tài sản hiện hữu - nơi quan hệ xử lý chủ yếu là quan hệ hai bên - BĐS HTTTL thiết lập một mạng lưới quan hệ đa tầng: từ quyền tài sản tương lai, quá trình hình thành tài sản, đến định giá và chuyển nhượng. Mỗi tầng giá trị yêu cầu sự phối hợp của các chủ thể khác nhau; bất kỳ sự gián đoạn nào của một chủ thể cũng có thể làm tê liệt toàn bộ cơ chế xử lý.

Vi vậy, pháp luật không chỉ phân định quyền – nghĩa vụ mà còn quy định cơ chế điều phối trách nhiệm, hiệu lực đối kháng của quyền bảo đảm và phạm vi ưu tiên thanh toán nhằm giảm thiểu rủi ro phát sinh do sự phụ thuộc lẫn nhau giữa các chủ thể.

*2.2.3.3. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai*

Phương thức xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được hiểu là các thức pháp lý nhằm định đoạt tài sản bảo đảm để bù đắp quyền lợi cho bên nhận bảo đảm khi nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm. Thực chất, kết quả của hoạt động xử lý này luôn hướng tới việc chuyển đổi giá trị của tài sản bảo đảm thành tiền, qua đó bảo đảm cho bên nhận bảo đảm thu hồi được giá trị tương đương với nghĩa vụ mà bên bảo đảm đã cam kết. Việc xử lý tài sản bảo đảm không nhằm mục đích kinh doanh thu lợi cho bên nhận bảo đảm mà là một nguyên tắc cơ bản để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch bảo đảm, đặc biệt đối với các tài sản chưa hoàn thiện như BĐS HTTTL.

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL phải xây dựng cơ chế xử lý tương thích với tính hai giai đoạn của loại tài sản này: (1) giai đoạn tài sản chưa hình thành đầy đủ, chỉ tồn tại dưới dạng quyền tài sản; và (2) giai đoạn tài sản đã hình thành phần hoặc toàn bộ với tư cách là một tài sản hữu hình.

(1) Ở giai đoạn tài sản chưa hoàn thiện, đối tượng xử lý là quyền tài sản tương lai, pháp luật cần công nhận và điều chỉnh các phương thức như: Chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua; Chuyển nhượng quyền yêu cầu giao tài sản; Xử lý quyền đòi nợ và các quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác, thi công hoặc thỏa thuận với chủ đầu tư. Đặc điểm của giai đoạn này là tài sản chưa tồn tại trên thực tế, nên phương thức xử lý mang tính “trừu tượng”, chủ yếu dựa vào hồ sơ, cam kết và tiến độ thực hiện dự án.

(2) Ở giai đoạn tài sản đã hình thành, pháp luật điều chỉnh các phương thức xử lý tương tự như đối với tài sản hiện hữu, gồm: Bán đấu giá; Bán chỉ định; Nhận chính tài sản để thay thế nghĩa vụ; Thực hiện các phương thức xử lý khác theo thỏa thuận và theo BLDS.

***Thứ nhất, bán tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai***

Bán tài sản bảo đảm là phương thức phổ biến nhất khi xử lý BĐS HTTTTL, do trạng thái tài sản có thể thay đổi theo thời gian. Việc lựa chọn phương án bán phụ thuộc vào thực trạng BĐS tại thời điểm xử lý. Nếu tài sản chưa hình thành hoặc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, bên nhận bảo đảm thường chuyển nhượng hợp đồng mua bán hoặc các hợp đồng xác lập quyền tài sản. Phương thức này phổ biến tại các dự án BĐS, khi tổ chức tín dụng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ HTTTTL cho bên thứ ba, với điều kiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo tính khả thi giao dịch và tránh vướng mắc pháp lý khi hồ sơ đã nộp.

Ưu điểm của phương thức này là quyền và nghĩa vụ được bảo lưu, giúp rút ngắn thời gian và tăng tính linh hoạt trong xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, quá trình cấp Giấy chứng nhận thường kéo dài, tiềm ẩn rủi ro về pháp lý và hành chính, như giả mạo giấy tờ hoặc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật. Nếu tài sản đã hoàn thiện và bên bảo đảm đã xác lập quyền sở hữu, bên nhận bảo đảm sẽ xử lý theo quy định về tài sản hiện hữu.

Hạn chế là quy định có thể khiến bên bảo đảm trì hoãn thực hiện nghĩa vụ, ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận bảo đảm. Khi tài sản đã hoàn thành và quyền sở hữu được xác lập, việc xử lý sẽ tuân theo quy định chung đối với tài sản hiện hữu.

***Thứ hai, nhận bất động sản hình thành trong tương lai bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.***

Bên nhận bảo đảm có thể nhận BĐS HTTTTL thay cho nghĩa vụ của bên bảo đảm thông qua hai phương thức: gán nợ (cần trừ nợ) và mua lại tài sản bảo đảm.

Gán nợ là việc bên bảo đảm chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên nhận bảo đảm mà không phải thanh toán phần chênh lệch giá trị, áp dụng khi các bên có thỏa thuận rõ ràng trong hợp đồng. Khác với pháp luật Việt Nam, pháp luật Pháp cho phép chủ nợ tự quyết định gán nợ và yêu cầu việc này phải qua Tòa án.

Đối với mua lại tài sản bảo đảm, giao dịch phải đảm bảo định giá khách quan qua tổ chức định giá độc lập. Nếu tài sản có giá trị cao hơn nghĩa vụ, bên nhận bảo đảm hoàn trả phần chênh lệch cho bên bảo đảm; nếu thấp hơn, bên bảo đảm phải bổ sung phần thiếu.

***Thứ ba, bán đấu giá tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai***

Bán đấu giá tài sản là hình thức bán công khai mà người trả giá cao nhất được mua tài sản. Khái niệm này được pháp luật Việt Nam và nhiều quốc gia như Trung Quốc, Hoa Kỳ công nhận, đều nhấn mạnh tính công khai, cạnh tranh và nguyên tắc người trả giá cao nhất.

Bán đấu giá tài sản bảo đảm được áp dụng khi các bên không đạt được thỏa thuận về phương thức xử lý hoặc bên bảo đảm không hợp tác. Quá trình này phải tuân thủ quy định pháp luật và phù hợp với từng loại tài sản. Đối với BĐS bảo đảm, bán

đấu giá là phương thức xử lý chủ yếu. Nếu không phù hợp, bên nhận bảo đảm có thể thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản bảo đảm.

Nếu các bên có thỏa thuận về đấu giá và thủ tục cụ thể, việc xử lý sẽ theo thỏa thuận; nếu không, phải tuân thủ pháp luật về đấu giá. Quy định này giúp các bên chủ động, tiết kiệm thời gian và chi phí.

Khi ủy quyền cho doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, cần phân biệt doanh nghiệp này chỉ thực hiện tổ chức đấu giá, còn quyền xử lý thuộc về bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm theo hợp đồng hoặc quy định pháp luật. Việc phân biệt này giúp xác định đúng vai trò và trách nhiệm của các bên liên quan trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Để bảo đảm tính hợp pháp và khả thi, pháp luật phải quy định rõ trình tự - thủ tục xử lý, bao gồm: yêu cầu thông báo, xác định giá trị tài sản, lựa chọn phương thức xử lý, phân chia khoản thu và nghĩa vụ công khai thông tin. Đây là nền tảng nhằm hạn chế tranh chấp và bảo đảm nguyên tắc minh bạch, công bằng trong xử lý tài sản.

*2.2.3.4. Trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai*

Theo Từ điển tiếng Việt, “trình tự là sự sắp xếp lần lượt, thứ tự trước sau” (Viện Ngôn ngữ học, 2003), còn “thủ tục là những công việc cụ thể phải thực hiện theo một trật tự nhất định, nhằm tiến hành một công việc mang tính chất chính thức” (Viện Ngôn ngữ học, 2003). Như vậy, trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL là tập hợp các bước, các công việc cần thực hiện theo thứ tự nhất định để xử lý tài sản bảo đảm khi xuất hiện các điều kiện pháp lý cho việc xử lý. Các bước này có thể do các bên thỏa thuận hoặc tuân thủ theo quy định pháp luật. Quy trình xử lý tài sản bảo đảm được quy định trong pháp luật dân sự, là một bộ phận không thể tách rời của chế định về tài sản bảo đảm, nhằm đảm bảo sự minh bạch, tuân thủ các nguyên tắc pháp lý cơ bản và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan. Về cơ bản, trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL tương tự với quy trình xử lý các loại tài sản bảo đảm khác.

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

Việc thông báo về xử lý tài sản bảo đảm không phải là yêu cầu bắt buộc trong mọi hệ thống pháp luật. Tuy nhiên, nếu được quy định trong hợp đồng, đây là một nội dung quan trọng để đảm bảo nguyên tắc tôn trọng thỏa thuận giữa các bên. Trong hệ thống pháp luật Civil Law, thông báo vi phạm thường được xem là điều kiện cần thiết để xác lập tình trạng vi phạm nghĩa vụ của con nợ. Ví dụ, Điều 284 BLDS Đức quy định rằng: “Nếu sau khi nghĩa vụ đến hạn, con nợ không thực hiện nghĩa vụ sau khi nhận được cảnh báo từ bên cho vay, thì người này sẽ bị coi là vi phạm vì đã bị cảnh báo” (Hiếu, 2019). Mục đích của thông báo là cảnh báo con nợ về việc chậm thực hiện nghĩa vụ và tạo điều kiện cho con nợ thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn hợp lý

(thời gian ân hạn). Ngược lại, trong hệ thống pháp luật Common Law, không bắt buộc phải có thông báo vi phạm; nguyên tắc chung là con nợ phải thực hiện nghĩa vụ đúng hạn, nếu không thì chủ nợ có quyền xử lý tài sản bảo đảm mà không cần thông báo trước, trừ khi các bên có thỏa thuận khác trong hợp đồng (Pejovic, 2001).

Trong thực tiễn, hợp đồng thế chấp BĐS HTTTL thường quy định các điều khoản về xử lý tài sản bảo đảm khi xuất hiện điều kiện pháp lý, trong đó có thể hoặc không yêu cầu thông báo. Dù vậy, kể cả khi hợp đồng không quy định cụ thể, thông báo vẫn là một bước quan trọng nhằm đảm bảo quá trình xử lý tài sản diễn ra khách quan, minh bạch và công khai. Thông báo này là cơ sở bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan như bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, các bên cùng nhận bảo đảm và các bên thứ ba có quyền lợi liên quan (ví dụ: tổ chức tài chính, bảo hiểm).

Đối với BĐS HTTTL, công khai thông tin trong quá trình xử lý tài sản là rất quan trọng do giá trị lớn và hiện trạng tài sản thường chưa rõ ràng, dễ phát sinh tranh chấp. Thông tin cần minh bạch gồm quá trình định giá, quyết định xử lý, thời gian, địa điểm, thứ tự thanh toán và thủ tục liên quan. Việc minh bạch này giúp các bên nắm rõ quyền lợi, hạn chế nguy cơ lạm quyền và đảm bảo công bằng, minh bạch.

Ngoài ra, khi bên bảo đảm phá sản hoặc giải thể, các đồng chủ nợ cần được tiếp cận thông tin về xử lý tài sản, kế hoạch thanh toán và thứ tự ưu tiên để bảo vệ quyền lợi của mình. Như vậy, thông báo xử lý tài sản bảo đảm không chỉ là thủ tục pháp lý mà còn là công cụ bảo vệ quyền lợi, đảm bảo minh bạch và khách quan, đặc biệt với BĐS HTTTL có tính đặc thù và liên quan nhiều chủ thể.

### ***Thứ hai, giao và thu hồi tài sản bảo đảm***

Để xử lý tài sản bảo đảm, người giữ tài sản phải bàn giao cho bên nhận bảo đảm theo thỏa thuận. Nếu không thực hiện, bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc chuyển giao này là khâu then chốt để bên nhận bảo đảm triển khai các biện pháp xử lý. Nếu không thể thu giữ tự nguyện, bên nhận bảo đảm phải khởi kiện; sau khi có quyết định của Tòa án, cơ quan thi hành án sẽ cưỡng chế thu giữ tài sản. Tuy nhiên, quá trình này làm tăng chi phí, kéo dài thời gian và có thể giảm giá trị tài sản. Tương tự pháp luật Pháp, chủ nợ chỉ được xử lý tài sản bảo đảm thông qua tòa án, không có quyền tự thu giữ, nhằm cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan.

Ngược lại, pháp luật Hoa Kỳ quy định rõ ràng về quyền thu giữ tài sản bảo đảm tại Điều 9 Bộ luật Thương mại Thống nhất (Uniform Commercial Code - UCC). Theo quy định này, bên nhận bảo đảm có quyền thu giữ tài sản mà không cần thông báo hoặc xét xử, miễn là hành động thu giữ được thực hiện trong điều kiện “hòa bình”. Theo đó, nếu có sự phản đối hoặc tranh chấp từ bên bảo đảm, việc thu giữ phải lập tức dừng lại. Đây được xem là cơ chế kiểm soát tự nhiên, góp phần đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan (Diệp & Sang, 2021).

Đối với BĐS HTTTTL, việc giao và thu hồi tài sản bảo đảm phức tạp do tài sản có thể chưa hoàn thiện hoặc chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, thường phụ thuộc vào tiến độ và uy tín của chủ đầu tư. Do đó, thủ tục thu giữ và bàn giao phải dựa trên thỏa thuận rõ ràng và có sự giám sát của cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo tài sản hoàn thiện đúng tiến độ, hạn chế nguy cơ tẩu tán hoặc thay đổi hiện trạng. Kết hợp cơ chế tự bảo vệ quyền và tư pháp là giải pháp hợp lý, đảm bảo an toàn pháp lý và cân bằng lợi ích các bên.

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

Để xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm cần chọn phương thức xử lý phù hợp, sau đó các bên tiến hành định giá tài sản. Đây là bước then chốt, đảm bảo xác định đúng giá trị kinh tế của tài sản để làm cơ sở cho việc phát mại, bán đấu giá hoặc chuyển nhượng. Việc định giá phải tuân thủ pháp luật, tôn trọng thỏa thuận, đảm bảo khách quan và minh bạch.

Với BĐS đã hoàn thành và đủ hồ sơ pháp lý, việc định giá thường dựa trên sự đồng thuận hoặc thông qua tổ chức thẩm định giá độc lập. Tổ chức thẩm định sẽ căn cứ vào tình trạng thực tế của tài sản, điều kiện pháp lý (giấy chứng nhận quyền sở hữu, mục đích và thời hạn sử dụng đất), cũng như các yếu tố thị trường (giá giao dịch, cung - cầu tại khu vực) để đưa ra mức giá. Tuy nhiên, giá do tổ chức thẩm định xác định không nhất thiết phải là giá thị trường và có thể cao hơn, thấp hơn hoặc bằng giá thị trường thực tế (Thảo, 2023). Để đảm bảo khách quan và minh bạch, quá trình này phải tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn nghề nghiệp và quy định pháp luật hiện hành.

Đối với BĐS HTTTTL, định giá phải phản ánh bản chất tài sản chưa hoàn thiện, dựa trên tiến độ xây dựng, chất lượng, chi phí hoàn thiện, khả năng khai thác và xu hướng thị trường. Nguyên tắc khách quan, minh bạch là cần thiết để hạn chế tranh chấp. Hoa lợi, lợi tức và phần giá trị tăng thêm trong thời gian chờ xử lý đều được tính vào tổng giá trị tài sản bảo đảm, không phân chia riêng cho người xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi các bên và tránh phân bổ không hợp lý.

Việc định giá phải cho phép các bên tham gia, giám sát và thỏa thuận; nếu không thống nhất, có thể nhờ trọng tài, tòa án hoặc tổ chức thẩm định độc lập. Thủ tục định giá cần nhanh chóng, minh bạch để tránh kéo dài thời gian xử lý và giảm giá trị tài sản.

Sau khi định giá, tài sản sẽ được xử lý theo phương thức đã chọn. Kết quả là tài sản được chuyển quyền sở hữu hoặc quan hệ bảo đảm chấm dứt nếu nghĩa vụ được thanh toán đủ; nếu không, phần nghĩa vụ còn lại trở thành khoản nợ không bảo đảm, và bên có nghĩa vụ vẫn phải trả nợ. Nếu bên nhận bảo đảm nhận tài sản thay nghĩa vụ, quan hệ chuyển thành sở hữu mới, cho phép tiếp tục sử dụng hoặc bán tài sản để thu hồi nợ.

### ***Thứ tư, thanh toán theo thứ tự ưu tiên***

Xác định thứ tự ưu tiên thanh toán là bước thiết yếu khi xử lý BĐS HTTTL, nhất là khi tài sản bảo đảm cho nhiều chủ nợ. Chủ nợ đăng ký quyền lợi sớm hơn sẽ được ưu tiên thanh toán, bảo đảm minh bạch và hạn chế tranh chấp. Cần phân biệt quyền xử lý tài sản (định đoạt tài sản để thu hồi nợ) với quyền ưu tiên thanh toán (thứ tự hưởng số tiền thu được).

Với BĐS HTTTL, việc xác lập ưu tiên phức tạp hơn do tài sản chưa hoàn thiện. Chủ nợ không đăng ký chỉ được xử lý tài sản mà không có quyền ưu tiên; nếu đã đăng ký, sẽ được thanh toán trước chủ nợ không bảo đảm. Khi có nhiều chủ thể bảo đảm trên một tài sản, thứ tự ưu tiên dựa vào thời điểm đăng ký; nếu không đăng ký, tiền thu được chia theo tỷ lệ.

Số tiền xử lý tài sản được ưu tiên chi trả cho chi phí xử lý, nợ ưu tiên (như thuế, chi phí hoàn thiện), sau đó chia cho các chủ nợ bảo đảm, cuối cùng mới đến chủ nợ không có bảo đảm. Quy định này giúp bảo đảm minh bạch, tôn trọng thỏa thuận và bảo vệ quyền lợi các bên, góp phần ổn định thị trường BĐS

### **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***

BDS HTTTL không phải là một vật quyền hoàn chỉnh (complete real right), mà là một quyền tài sản mang tính kỳ vọng (expectancy). Quyền của bên nhận bảo đảm trong trường hợp này không gắn với một vật thể xác định đã tồn tại, mà gắn với một quá trình hình thành tài sản trong tương lai.

Tài sản HTTTL có thể được dùng làm tài sản bảo đảm nếu có đủ cơ sở xác định. Tuy nhiên, quyền của bên nhận bảo đảm chỉ được công nhận khi tài sản đó thực sự được hình thành và đáp ứng đủ điều kiện pháp lý để trở thành một tài sản độc lập (Goode, 2017). Điều này có nghĩa là, trên thực tế, đối tượng được xử lý không nhất thiết phải là “bất động sản” cụ thể, mà có thể chỉ là quyền đối với giá trị tài sản sẽ HTTTL.

Dưới góc nhìn của tác giả, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm không thể thiết kế theo mô hình tĩnh (static model), vốn giả định rằng tài sản đã tồn tại hoàn chỉnh mà phải theo mô hình động (dynamic model), tương ứng với các giai đoạn hình thành của tài sản. Qua từng giai đoạn, bản chất của quyền đối với tài sản HTTTL có sự thay đổi rõ rệt. Khi tài sản chưa hình thành, đối tượng thực chất chỉ là quyền yêu cầu hoặc các quyền phát sinh từ dự án. Đến giai đoạn tài sản đang được hình thành, quyền này mang tính chất hỗn hợp, vừa là quyền tài sản, vừa là quyền đối với giá trị đầu tư. Chỉ khi tài sản đã hoàn thành, quyền mới gần giống với vật quyền đầy đủ. Sự biến đổi về

bản chất này đòi hỏi cơ chế xử lý phải linh hoạt, phù hợp với từng giai đoạn phát triển của tài sản, thay vì áp dụng một cách thống nhất như đối với các BĐS đã hiện hữu.

Trong lý luận vật quyền truyền thống, quyền bảo đảm (security right) là một quyền phụ thuộc (accessory right) gắn với một vật xác định. Khi nghĩa vụ bị vi phạm, bên nhận bảo đảm có thể thực hiện quyền xử lý bằng cách bán hoặc nhận chính tài sản đó. Mô hình này giả định rằng tài sản đã tồn tại như một khách thể độc lập của quyền sở hữu.

Tuy nhiên, đối với BĐS HTTTL, quyền của bên nhận bảo đảm có thể chỉ là quyền đối với giá trị tương lai, chứ không phải quyền đối với một vật đã xác định. Trong các hệ thống pháp luật hiện đại, bảo đảm đối với tài sản tương lai thực chất là bảo đảm đối với quyền tài sản sẽ phát sinh, và quyền này chỉ “hoàn thiện” khi tài sản thực sự hình thành (Bridge, 2015).

Dưới góc nhìn của tác giả, nếu không phân biệt hai cấp độ này, dễ dẫn đến sự nhầm lẫn về phạm vi quyền xử lý. Xử lý quyền tài sản (ví dụ: chuyển nhượng quyền kỳ vọng, quyền nhận tài sản trong tương lai) về bản chất khác với xử lý một BĐS hiện hữu. Trong trường hợp thứ nhất, bên nhận bảo đảm chỉ có thể chuyển giao hoặc khai thác quyền tài sản; trong trường hợp thứ hai, họ có thể định đoạt trực tiếp một vật thể hoàn chỉnh. Sự phân biệt này có ý nghĩa quan trọng, bởi nó liên quan đến ranh giới giữa quyền đối nhân và quyền đối vật. BĐS HTTTL tồn tại trong trạng thái chuyển tiếp giữa hai loại quyền này, do đó cơ chế xử lý cũng phải phản ánh tính chất “trung gian” đó.

Sự tồn tại của BĐS HTTTL đặt ra các yêu cầu cơ bản đối với pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm: (i) phải thừa nhận tính “động” của quyền bảo đảm. Quyền bảo đảm không phải là một trạng thái bất biến, mà là một quá trình phát triển song song với quá trình hình thành tài sản; (ii) phải xác định rõ phạm vi rủi ro được chuyển giao giữa các chủ thể. Do tài sản chưa hoàn thành, rủi ro về việc không hình thành hoặc hình thành không đúng dự kiến là yếu tố nội tại của giao dịch. Pháp luật phải phản ánh cơ chế phân bổ rủi ro này trong thiết kế quyền xử lý; (iii) phải bảo đảm tính cân bằng giữa tính ổn định của giao dịch bảo đảm và tính linh hoạt cần thiết để thích ứng với sự biến đổi của tài sản. Một thể chế hiệu quả là thể chế giảm thiểu chi phí giao dịch nhưng vẫn thích ứng với biến đổi của môi trường kinh tế (North, 1990). Trong bối cảnh BĐS HTTTL, nếu cơ chế xử lý quá cứng nhắc, chi phí tranh chấp sẽ tăng; nếu quá linh hoạt nhưng thiếu chuẩn mực, sẽ làm suy giảm tính an toàn pháp lý.

Từ phân tích trên, tác giả cho rằng bản chất pháp lý đặc thù của BĐS HTTTL, với tính chất chưa hoàn thành, phụ thuộc vào tiến trình hình thành và mang yếu tố kỳ vọng, là yếu tố tác động mang tính quyết định đến cấu trúc lý luận của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm. Chính đặc tính này đòi hỏi pháp luật phải xây dựng cơ chế xử lý phù hợp với từng giai đoạn phát triển của tài sản, đồng thời phân biệt rõ giữa việc xử

lý quyền tài sản và xử lý vật quyền hoàn chỉnh. Ngoài ra, pháp luật cũng cần thừa nhận tính động và tính chuyển tiếp của quyền bảo đảm. Nếu tiếp cận BĐS HTTTL như một BĐS hiện hữu thuần túy, pháp luật sẽ không phản ánh đúng bản chất của quan hệ bảo đảm và khó đảm bảo sự cân bằng lợi ích giữa các chủ thể trong nền kinh tế hiện đại.

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

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL không tồn tại một cách độc lập, mà chịu tác động trực tiếp từ chính sách tín dụng và yêu cầu bảo đảm an toàn cho hệ thống ngân hàng. Trong bối cảnh kinh tế thị trường, cơ chế bảo đảm không chỉ nhằm bảo vệ quyền lợi giữa các bên trong từng giao dịch, mà còn đóng vai trò là công cụ phân bổ và kiểm soát rủi ro tín dụng trên phạm vi toàn hệ thống. Do đó, việc điều chỉnh điều kiện xử lý tài sản bảo đảm theo hướng “nới lỏng” hay “siết chặt” đều phải gắn liền với mục tiêu ổn định tài chính.

Với ngân hàng, tài sản bảo đảm là một trong những công cụ quan trọng giúp giảm thiểu rủi ro tín dụng. Khi ngân hàng cấp tín dụng cho các dự án hoặc sản phẩm là BĐS HTTTL, giá trị khoản vay chủ yếu dựa vào khả năng xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp khách hàng vi phạm nghĩa vụ. Vì vậy, tính hiệu quả và khả thi của cơ chế xử lý tài sản bảo đảm có ảnh hưởng trực tiếp đến mức độ an toàn vốn cũng như khả năng chịu đựng rủi ro của các tổ chức tín dụng.

Theo lý thuyết trung gian tài chính, hoạt động của hệ thống ngân hàng dựa trên niềm tin và năng lực kiểm soát rủi ro (Mishkin, 2016). Nếu cơ chế xử lý tài sản bảo đảm quá phức tạp, kéo dài hoặc thiếu tính chắc chắn, nguy cơ không thu hồi được nợ sẽ gia tăng, buộc ngân hàng phải nâng chi phí vốn hoặc thắt chặt điều kiện cho vay. Ngược lại, nếu cơ chế này quá dễ dãi và thiếu kiểm soát, sẽ dẫn đến tình trạng chấp nhận rủi ro quá mức, làm tăng nguy cơ bong bóng tài sản và nợ xấu.

Dưới góc nhìn của tác giả, chính sự tương tác hai chiều này khiến pháp luật về xử lý BĐS HTTTL trở thành một yếu tố điều tiết quan trọng trong chính sách ổn định tài chính.

Dưới góc nhìn của kinh tế học thể chế, pháp luật không chỉ đơn thuần là một khuôn khổ trung lập mà còn phản ánh các lựa chọn chính sách phù hợp với từng bối cảnh kinh tế (North, 1990). Khi thị trường BĐS tăng trưởng nóng, tín dụng mở rộng nhanh và nguy cơ bong bóng tài sản gia tăng, các nhà hoạch định chính sách thường có xu hướng thiết kế cơ chế xử lý tài sản bảo đảm theo hướng thận trọng hơn. Điều này thể hiện qua việc đặt ra các giới hạn nghiêm ngặt hơn về phạm vi xử lý, điều kiện thực hiện hoặc tăng cường bảo vệ cho các chủ thể yếu thế nhằm tránh nguy cơ bán tháo hàng loạt. Ngược lại, trong bối cảnh suy thoái kinh tế hoặc khủng hoảng nợ xấu, pháp luật có thể được điều chỉnh theo hướng nới lỏng hơn để tạo điều kiện thuận lợi cho việc xử lý tài sản bảo đảm, qua đó góp phần khơi thông dòng vốn và cải thiện chất

lượng bằng cân đối tài sản của ngân hàng. Theo lý thuyết chu kỳ tài chính (financial cycle theory), việc xử lý nợ xấu một cách nhanh chóng sẽ giúp rút ngắn thời gian phục hồi của hệ thống ngân hàng và giảm thiểu chi phí xã hội do khủng hoảng gây ra (Claessens & Kose, 2013).

Đối với BĐS HTTTL, với đặc thù rủi ro cao và phụ thuộc lớn vào tiến độ dự án, pháp luật xử lý càng trở nên nhạy cảm với những biến động của chu kỳ tín dụng. Theo quan điểm của tác giả, đây là loại tài sản mang tính “khuếch đại chu kỳ”, do giá trị của nó phụ thuộc nhiều vào kỳ vọng thị trường. Vì vậy, cơ chế xử lý cần được thiết kế với khả năng điều chỉnh linh hoạt để phù hợp với bối cảnh kinh tế vĩ mô từng thời kỳ.

Từ góc độ lý luận về an toàn vĩ mô (macroprudential regulation), pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm không chỉ hướng đến mục tiêu thu hồi nợ, mà còn phải cân nhắc đến tác động lan tỏa đối với toàn bộ hệ thống tài chính. Việc xử lý hàng loạt BĐS HTTTL có thể khiến giá thị trường giảm mạnh, ảnh hưởng dây chuyền đến các dự án khác và làm gia tăng nợ xấu trong hệ thống.

Thị trường tài chính thường không tự điều chỉnh hiệu quả khi tồn tại thông tin bất cân xứng và tâm lý bầy đàn chi phối hành vi (Stiglitz, 2010). Do đó, Nhà nước cần thiết lập các giới hạn thể chế nhằm phòng ngừa rủi ro hệ thống. Trong bối cảnh này, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm có thể được thiết kế với các cơ chế như giới hạn phạm vi hoặc tốc độ xử lý tài sản, yêu cầu minh bạch và định giá khách quan, cũng như tăng cường các biện pháp tái cơ cấu thay vì xử lý ngay lập tức.

Dưới góc nhìn của tác giả, đây là sự cân bằng cần thiết giữa hai mục tiêu: bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm và duy trì ổn định tài chính vĩ mô. Nếu quá thiên về quyền thu hồi nợ, có thể dẫn đến bất ổn thị trường; ngược lại, nếu hạn chế quá mức việc xử lý, sẽ làm tăng nợ xấu và suy giảm kỷ luật tín dụng.

Từ những phân tích trên, có thể thấy rằng chính sách tín dụng và yêu cầu an toàn hệ thống ngân hàng ảnh hưởng đến pháp luật về xử lý BĐS HTTTL trên ba phương diện lý luận cơ bản: (i) chúng quyết định mức độ ưu tiên giữa quyền tài sản cá nhân và lợi ích ổn định của toàn hệ thống; (ii) chính sách này định hướng mức độ linh hoạt của cơ chế xử lý theo từng giai đoạn của chu kỳ kinh tế; (iii) chúng xác lập phạm vi can thiệp của nhà nước trong quá trình điều tiết xử lý tài sản bảo đảm.

Theo quan điểm của tác giả, với đặc thù rủi ro cao và liên quan trực tiếp đến dòng tín dụng lớn trong hệ thống ngân hàng, pháp luật về xử lý BĐS HTTTL không chỉ đơn thuần là công cụ bảo vệ giao dịch dân sự, mà còn đóng vai trò là một bộ phận cấu thành của cấu trúc an toàn tài chính quốc gia.

Chính sách tín dụng và yêu cầu bảo đảm an toàn hệ thống ngân hàng là những yếu tố then chốt trong việc xây dựng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Tùy theo diễn biến của chu kỳ kinh tế và rủi ro hệ thống, pháp luật có thể được siết chặt hoặc nói lỏng về điều kiện xử lý, đồng thời thiết lập các giới hạn nhằm

kiểm soát nợ xấu và ngăn ngừa tác động lan truyền tiêu cực. Nhận diện rõ yếu tố này cho thấy, cơ chế xử lý tài sản bảo đảm không chỉ đơn thuần là vấn đề kỹ thuật pháp lý, mà còn là một công cụ điều tiết vĩ mô quan trọng trong quản trị rủi ro tài chính.

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

Việc bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình là một yếu tố quan trọng định hình cấu trúc pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Đặc điểm của loại tài sản này là thường liên quan đến các giao dịch tiêu dùng có giá trị lớn, trong đó người mua nhà, thường là cá nhân hoặc hộ gia đình, phải tham gia vào các quan hệ pháp lý phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Vì vậy, pháp luật không thể chỉ tập trung vào việc bảo vệ quyền thu hồi nợ của bên nhận bảo đảm, mà còn phải đảm bảo sự cân bằng với quyền lợi của những chủ thể yếu thế hơn trong quan hệ thị trường.

Trong lý luận pháp luật cổ điển, nguyên tắc tự do hợp đồng và tôn trọng quyền sở hữu được xem là nền tảng của cơ chế bảo đảm. Quyền của bên nhận bảo đảm được coi là hệ quả hợp pháp của thỏa thuận giữa các bên và cần được bảo vệ để duy trì sự ổn định của giao dịch. Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện đại, đặc biệt đối với các giao dịch liên quan đến người tiêu dùng, lý luận pháp luật đã dần dịch chuyển theo hướng tăng cường bảo vệ các chủ thể yếu thế nhằm khắc phục tình trạng bất cân xứng về thông tin và vị thế trong đàm phán (Howells & Weatherill, 2005).

Đối với BĐS HTTTL, người mua thường không có khả năng kiểm soát tình trạng pháp lý của dự án hoặc các giao dịch bảo đảm đã được xác lập trước đó. Sự bất cân xứng thông tin này tạo ra nhu cầu phải có cơ chế bảo vệ đặc biệt cho người mua ngay tình. Theo quan điểm của tác giả, đây chính là yếu tố lý luận khiến pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm cần mở rộng phạm vi xem xét, không chỉ bó hẹp trong quan hệ song phương giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm.

Nguyên tắc bảo vệ người mua ngay tình được áp dụng nhằm đảm bảo sự ổn định và an toàn pháp lý trong lưu thông tài sản. Khi một người tham gia giao dịch với thiện chí, không biết và cũng không thể biết về sự tồn tại của quyền tranh chấp, việc bảo vệ họ sẽ góp phần củng cố niềm tin thị trường và giảm thiểu chi phí giao dịch (Bridge, 2015). Tuy nhiên, đối với tài sản đã được sử dụng làm tài sản bảo đảm, việc bảo vệ bên thứ ba ngay tình có thể dẫn đến xung đột với quyền ưu tiên của bên nhận bảo đảm. Đây là sự mâu thuẫn giữa hai giá trị pháp lý cơ bản: bảo đảm an toàn tín dụng và bảo đảm sự ổn định của giao dịch cùng với niềm tin của người tiêu dùng.

Hệ thống pháp luật hiện đại cần xác lập điểm cân bằng hợp lý giữa hai giá trị này, thay vì tuyệt đối hóa một bên (Goode, 2017). Đối với BĐS HTTTL một loại tài sản có giá trị lớn và tác động xã hội sâu rộng, yêu cầu bảo vệ bên thứ ba ngay tình càng trở nên quan trọng, bởi hệ quả xã hội của việc xử lý tài sản có thể vượt ra ngoài phạm vi của một quan hệ tín dụng đơn lẻ.

Dưới góc nhìn của tác giả, yếu tố này đã làm thay đổi bản chất của cơ chế xử lý tài sản bảo đảm: từ một công cụ thu hồi nợ thuần túy trở thành một thiết chế điều hòa lợi ích đa chiều trong xã hội.

Yêu cầu bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình đã ảnh hưởng đến pháp luật về xử lý BĐS HTTTL trên ba phương diện lý luận chủ yếu: (i) yêu cầu này làm thay đổi phạm vi ưu tiên của quyền bảo đảm. Quyền của bên nhận bảo đảm không còn là quyền tuyệt đối, mà có thể bị giới hạn bởi lợi ích chính đáng của người mua ngay tình. Điều này phản ánh xu hướng “trung đối hóa” quyền tài sản trong bối cảnh các quan hệ kinh tế ngày càng mang tính xã hội hóa; (ii) tiêu chí công bằng và hợp lý trong xử lý tài sản được mở rộng. Cơ chế xử lý tài sản bảo đảm không chỉ dựa trên nguyên tắc hiệu quả kinh tế mà còn phải chú trọng đến yếu tố công bằng xã hội. Khi tồn tại bất cân xứng thông tin, thị trường tự do sẽ không tự điều chỉnh để đảm bảo phân bổ công bằng; do đó, điều chỉnh thể chế là cần thiết nhằm bảo vệ các nhóm yếu thế (Stiglitz, 2010); (iii) trọng tâm của pháp luật dần dịch chuyển từ bảo vệ giao dịch tín dụng sang bảo vệ niềm tin thị trường. Trong thị trường BĐS HTTTL, niềm tin của người tiêu dùng đóng vai trò then chốt đối với sự phát triển bền vững. Nếu pháp luật cho phép xử lý tài sản mà gây tổn hại nghiêm trọng đến người mua ngay tình, chi phí xã hội dài hạn có thể vượt xa lợi ích thu hồi nợ trước mắt.

Dưới góc nhìn của tác giả, đây là biểu hiện của sự chuyển dịch từ mô hình pháp luật bảo đảm mang tính cá nhân sang mô hình pháp luật cân bằng lợi ích xã hội.

Một hệ thống pháp luật hiệu quả cần vừa giảm thiểu chi phí giao dịch và rủi ro hệ thống, vừa đảm bảo được tính chính danh và mức độ chấp nhận của xã hội (North, 1990). Đối với BĐS HTTTL, nếu pháp luật quá thiên về bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm, sẽ có nguy cơ làm mất niềm tin của người tiêu dùng và ảnh hưởng đến sự ổn định của thị trường bất động sản. Ngược lại, nếu bảo vệ tuyệt đối quyền lợi của người mua mà làm suy giảm đáng kể khả năng xử lý tài sản của ngân hàng, hệ thống tín dụng sẽ chịu tác động tiêu cực, dẫn đến chi phí vốn tăng và khả năng tiếp cận tín dụng bị hạn chế.

Theo quan điểm của tác giả, thách thức đặt ra là phải xây dựng được một cơ chế xử lý vừa đảm bảo hiệu quả tín dụng, vừa hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến người mua và bên thứ ba ngay tình. Đây không chỉ là vấn đề kỹ thuật pháp lý mà còn liên quan đến lựa chọn chính sách xã hội phù hợp.

Từ phương diện lý luận, yêu cầu bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình là yếu tố quan trọng tác động đến việc xây dựng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Yếu tố này đã làm thay đổi trọng tâm của cơ chế xử lý, chuyển từ bảo vệ tuyệt đối quyền ưu tiên của bên nhận bảo đảm sang mô hình cân bằng lợi ích của nhiều chủ thể liên quan. Pháp luật xử lý tài sản trong trường hợp này cần hài hòa giữa

hiệu quả tín dụng, công bằng xã hội và sự ổn định của thị trường, góp phần đảm bảo sự phát triển bền vững cho cả hệ thống bất động sản và hệ thống tài chính.

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

Trong bối cảnh toàn cầu hóa tài chính, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL không chỉ phản ánh nhu cầu nội tại của nền kinh tế quốc gia mà còn chịu ảnh hưởng sâu sắc từ các chuẩn mực quốc tế về an toàn tín dụng cũng như các mô hình xử lý tài sản bảo đảm hiệu quả trên thế giới. Đây là yếu tố “ngoại sinh thể chế”, đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng thiết kế cơ chế bảo đảm và xử lý tài sản trong hệ thống pháp luật quốc gia.

Trong lý luận tài chính - ngân hàng hiện đại, an toàn tín dụng được xem là nền tảng đảm bảo sự ổn định của hệ thống tài chính. Các chuẩn mực quốc tế về quản trị rủi ro ngân hàng đặc biệt nhấn mạnh đến chất lượng tài sản bảo đảm, khả năng thực thi quyền bảo đảm và hiệu quả thu hồi nợ như những yếu tố then chốt quyết định mức độ an toàn vốn (Basel Committee on Banking Supervision, 2011).

Một cơ chế xử lý tài sản bảo đảm hiệu quả cần đáp ứng ba tiêu chí cơ bản: (i) tính chắc chắn pháp lý (legal certainty): quyền bảo đảm phải có hiệu lực rõ ràng, minh bạch và dễ dự đoán; (ii) tính nhanh chóng và hiệu quả: quy trình xử lý phải rút ngắn thời gian và giảm thiểu chi phí phát sinh; (iii) khả năng thu hồi giá trị tối ưu, đảm bảo hạn chế tối đa thất thoát giá trị tài sản trong quá trình xử lý.

Đối với BĐS HTTTL, một loại tài sản có giá trị lớn, rủi ro cao và phụ thuộc nhiều vào tiến độ dự án thì các chuẩn mực quốc tế về an toàn tín dụng càng đặt ra yêu cầu pháp luật phải xây dựng cơ chế xử lý rõ ràng, minh bạch và khả thi. Nếu quyền xử lý không đủ hiệu lực hoặc quy trình kéo dài, giá trị tài sản sẽ dễ bị suy giảm, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến tỷ lệ an toàn vốn và năng lực tài chính của các tổ chức tín dụng.

Theo quan điểm của tác giả, chính yêu cầu hội nhập tài chính quốc tế đã thúc đẩy pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm phải đổi mới theo hướng minh bạch và hiệu quả hơn. Việc duy trì một mô hình kém hiệu quả hoặc thiếu rõ ràng không chỉ làm tăng chi phí vốn mà còn làm giảm sức cạnh tranh của hệ thống ngân hàng trong nước trên thị trường quốc tế.

Trong các nghiên cứu so sánh pháp luật, nhiều học giả nhận định rằng hiệu quả của hệ thống bảo đảm phụ thuộc đáng kể vào mức độ đơn giản hóa thủ tục và khả năng thực thi quyền ngoài phạm vi tố tụng (Djankov et al., 2008). Ở những quốc gia xây dựng được cơ chế xử lý tài sản bảo đảm minh bạch, có thể dự đoán trước và ít phụ thuộc vào các thủ tục tư pháp kéo dài, chi phí tín dụng thường thấp hơn và khả năng tiếp cận vốn cũng cao hơn.

Về mặt lý luận, các mô hình xử lý hiệu quả thường có những đặc điểm nổi bật như: thừa nhận rộng rãi quyền bảo đảm đối với tài sản sẽ HTTTL; cho phép thực hiện quyền xử lý theo nhiều phương thức linh hoạt (chẳng hạn: theo thỏa thuận giữa các

bên, tự xử lý hoặc tái cấu trúc tài sản); thiết lập hệ thống đăng ký và công khai thông tin rõ ràng để hạn chế xung đột quyền cũng như nâng cao tính minh bạch.

Đối với BĐS HTTTL, việc học hỏi các mô hình quốc tế càng trở nên cần thiết do đây là loại tài sản phức tạp, gắn liền với các dự án đầu tư dài hạn và liên quan đến nhiều chủ thể khác nhau. Tham khảo các mô hình thành công sẽ giúp nâng cao kỹ thuật lập pháp và tăng khả năng dự báo, quản trị rủi ro.

Theo quan điểm của tác giả, quá trình tiếp nhận mô hình quốc tế không nên chỉ dừng lại ở việc sao chép máy móc, mà cần được “nội địa hóa thể chế”, tức là điều chỉnh các nguyên tắc chung cho phù hợp với điều kiện kinh tế – xã hội cụ thể của từng quốc gia (North, 1990).

Chuẩn mực quốc tế và các mô hình so sánh đã ảnh hưởng đến pháp luật xử lý BĐS HTTTL trên các phương diện lý luận cơ bản: (i) các chuẩn mực này nâng cao tiêu chuẩn về tính minh bạch và khả năng dự đoán trước. Trong bối cảnh tài chính toàn cầu, các nhà đầu tư và tổ chức tín dụng quốc tế yêu cầu hệ thống pháp luật phải đảm bảo dự báo được kết quả xử lý tài sản, từ đó thúc đẩy việc hoàn thiện các cơ chế rõ ràng, giảm sự tùy nghi và rủi ro pháp lý; (ii) chuẩn mực quốc tế thúc đẩy xu hướng hiện đại hóa và số hóa trong quản lý tài sản bảo đảm. Các mô hình tiên tiến nhấn mạnh vai trò của hệ thống đăng ký tập trung, cơ sở dữ liệu điện tử và quy trình xử lý minh bạch nhằm giảm chi phí giao dịch và nâng cao hiệu quả hoạt động; (iii) các chuẩn mực này định hình sự cân bằng hợp lý giữa quyền của chủ nợ và lợi ích xã hội. Không chỉ dừng lại ở việc bảo vệ quyền chủ nợ, chuẩn mực quốc tế còn đặt ra yêu cầu kiểm soát rủi ro hệ thống và bảo vệ người tiêu dùng, buộc pháp luật xử lý BĐS HTTTL phải đồng thời đáp ứng yêu cầu về hiệu quả tín dụng và trách nhiệm xã hội.

Theo quan điểm của tác giả, các chuẩn mực quốc tế đang tạo ra áp lực cải cách liên tục, buộc hệ thống pháp luật quốc gia phải thích ứng với những tiêu chuẩn quản trị rủi ro toàn cầu; nếu không, sẽ đối mặt với nguy cơ tụt hậu và gia tăng chi phí vốn.

Việc tiếp nhận các mô hình quốc tế cũng đặt ra thách thức liên quan đến sự tương thích thể chế. Mỗi hệ thống pháp luật đều có nền tảng lịch sử và cấu trúc quyền tài sản riêng biệt. Nếu áp dụng các mô hình xử lý tài sản bảo đảm mà không xét đến đặc thù của BĐS HTTTL trong bối cảnh quốc gia, có thể dẫn đến xung đột hoặc giảm hiệu quả thực thi.

Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, quá trình cải cách pháp luật cần đảm bảo sự cân bằng giữa hội nhập quốc tế và tự chủ thể chế - tức là tiếp thu những nguyên tắc chung về hiệu quả và minh bạch, đồng thời giữ vững khả năng điều chỉnh linh hoạt để phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng quốc gia.

Như vậy, các chuẩn mực quốc tế về an toàn tín dụng cùng với mô hình xử lý tài sản bảo đảm hiệu quả của các quốc gia tiên tiến là những yếu tố tác động quan trọng đến pháp luật về xử lý BĐS HTTTL. Những yếu tố này góp phần thúc đẩy sự minh

bạch, nâng cao hiệu quả và khả năng dự báo của cơ chế xử lý, đồng thời đặt ra yêu cầu cân bằng giữa việc bảo vệ quyền chủ nợ và duy trì ổn định tài chính - xã hội. Việc tiếp thu chuẩn mực và mô hình quốc tế một cách chọn lọc và phù hợp sẽ giúp hoàn thiện nền tảng lý luận cũng như nâng cao chất lượng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong bối cảnh hội nhập tài chính toàn cầu.

### ***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***

Việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL là một quá trình phức tạp do liên quan đến nhiều chủ thể với vai trò, quyền hạn và nghĩa vụ khác nhau. Để quá trình này diễn ra hiệu quả, tất cả các chủ thể liên quan cần có nhận thức đầy đủ và chính xác về bản chất của tài sản, cũng như về các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình và các bên khác. Sự hiểu biết sâu sắc về quy định pháp luật, quyền lợi, nghĩa vụ và các yếu tố rủi ro liên quan không chỉ góp phần đảm bảo quá trình xử lý tài sản bảo đảm diễn ra suôn sẻ mà còn nâng cao hiệu quả quản lý và tính bền vững của các dự án BĐS.

Trước hết, hiểu biết về các quy định pháp lý là điều kiện tiên quyết đối với mọi chủ thể tham gia vào quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Pháp luật hiện hành đã quy định chi tiết về các quyền và nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm, chủ sở hữu tài sản, cũng như của các cơ quan, tổ chức tham gia vào quá trình này như tổ chức công chứng, cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc nắm vững và tuân thủ các quy định này giúp các chủ thể phòng tránh rủi ro pháp lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng như góp phần đảm bảo tính minh bạch, hợp pháp trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Bên cạnh đó, nhận thức rõ về quyền lợi và nghĩa vụ của từng bên liên quan là yếu tố cần thiết để đảm bảo sự phối hợp hiệu quả trong suốt quá trình xử lý. Sự hiểu biết này cho phép các chủ thể chủ động thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, đồng thời xác định rõ giới hạn trách nhiệm, từ đó thuận lợi trong việc khiếu nại, khiếu kiện hoặc đề xuất các giải pháp phù hợp khi phát sinh tranh chấp. Sự tôn trọng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên còn góp phần xây dựng môi trường kinh doanh minh bạch, ổn định và đáng tin cậy.

Một yếu tố không kém phần quan trọng là nhận thức về rủi ro và quản lý rủi ro trong quá trình xử lý BĐS HTTTL. Các chủ thể cần nhận diện và đánh giá đầy đủ các rủi ro pháp lý, tài chính và rủi ro thị trường có thể phát sinh. Rủi ro pháp lý thường xuất phát từ việc không tuân thủ các quy định về đất đai, xây dựng, tài chính hoặc các quy định đặc thù đối với BĐS HTTTL, có thể dẫn đến tranh chấp, mất quyền sử dụng hoặc các hệ quả pháp lý bất lợi. Rủi ro tài chính liên quan đến sự biến động của dòng tiền, chi phí phát sinh ngoài dự kiến, khả năng thanh toán nợ hoặc tác động của lãi suất trên thị trường tài chính đối với giá trị và thanh khoản của tài sản bảo đảm. Đặc

biệt, đối với BĐS HTTTL, các chủ thể cần dự liệu chi phí xây dựng, vận hành và các chi phí phát sinh khác để tránh rơi vào tình trạng thiếu hụt vốn hoặc phát sinh khoản nợ xấu.

Ngoài ra, rủi ro thị trường cũng là một khía cạnh đáng lưu ý, bao gồm sự biến động giá trị BĐS, thay đổi trong nhu cầu thị trường, cũng như cạnh tranh từ các dự án khác. Khi nguồn cung vượt cầu, giá trị tài sản bảo đảm có thể sụt giảm, gây khó khăn trong việc xử lý để thu hồi nợ; ngược lại, khi cầu vượt cung, việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ thuận lợi hơn, tăng khả năng thu hồi vốn. Do đó, nhận thức và dự báo đúng xu hướng thị trường giúp các chủ thể đưa ra quyết định phù hợp trong định giá, lựa chọn thời điểm và phương thức xử lý tối ưu.

Nhận thức đầy đủ về các rủi ro nêu trên sẽ giúp các chủ thể xây dựng được các biện pháp quản lý và giảm thiểu rủi ro một cách hiệu quả, nâng cao tính khả thi và bền vững cho các dự án BĐS HTTTL. Việc quản lý rủi ro tốt không chỉ bảo vệ quyền lợi của từng chủ thể mà còn góp phần xây dựng môi trường đầu tư, kinh doanh an toàn, ổn định và phát triển.

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

Năng lực tổ chức thực thi pháp luật cùng với hệ thống hạ tầng hỗ trợ là những yếu tố then chốt quyết định hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Pháp luật chỉ thực sự phát huy vai trò điều chỉnh khi được triển khai thông qua một cơ chế thực thi có đủ năng lực, chuyên nghiệp và được hỗ trợ bởi các điều kiện vật chất - kỹ thuật phù hợp. Theo quan điểm của lý thuyết thực thi pháp luật (law in action), hiệu quả của các quy phạm không chỉ phụ thuộc vào nội dung quy định, mà còn gắn liền với năng lực của các thiết chế và chủ thể thực hiện (Friedman, 1975).

*Thứ nhất*, năng lực tổ chức thực thi được thể hiện qua trình độ chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ và khả năng phối hợp của các cơ quan, tổ chức tham gia vào quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Đối với BĐS HTTTL, quá trình xử lý thường phức tạp hơn so với bất động sản đã hoàn thiện, do tài sản này có thể chưa hoàn chỉnh về mặt vật chất hoặc chưa ổn định về mặt pháp lý. Điều này đòi hỏi các cơ quan đăng ký, cơ quan xét xử, cơ quan thi hành án và các chủ thể trung gian phải có khả năng nhận diện chính xác đối tượng bảo đảm, đánh giá đúng giá trị và mức độ hoàn thành của tài sản, cũng như giải quyết các tranh chấp chồng lấn về quyền. Theo lý thuyết thể chế (institutional theory), chất lượng thể chế—bao gồm năng lực tổ chức và tính chuyên nghiệp—là yếu tố quyết định trong việc giảm thiểu chi phí giao dịch và rủi ro pháp lý trong các giao dịch tín dụng (North, 1990). Nếu năng lực tổ chức thực thi còn hạn chế, chi phí xử lý tài sản sẽ tăng cao, thời gian giải quyết kéo dài và niềm tin của thị trường sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực.

*Thứ hai*, hạ tầng hỗ trợ, đặc biệt là hạ tầng thông tin và cơ sở dữ liệu pháp lý, là rất quan trọng để đảm bảo rằng thông tin liên quan đến BĐS HTTTL là minh bạch và

có thể truy xuất được. Việc xử lý tài sản hiệu quả phụ thuộc vào khả năng xác định rõ ràng các quyền và thứ tự ưu tiên của các chủ thể liên quan. Chỉ có giá trị kinh tế khi quyền được xác định rõ ràng, công khai và có thể bảo vệ trước bên thứ ba, theo lý thuyết về quyền tài sản (Demsetz, 1967). Hệ thống đăng ký, cơ sở dữ liệu dự án và thông tin liên quan đến tình trạng pháp lý của tài sản có thể gây ra tranh chấp, chông lán quyền và khó khăn trong định giá. Ngược lại, hạ tầng công nghệ hiện đại, cơ sở dữ liệu tập trung và khả năng kết

*Thứ ba*, năng lực tổ chức thực thi còn bao gồm khả năng phối hợp liên ngành và thiết lập cơ chế trách nhiệm rõ ràng giữa các chủ thể liên quan. Việc xử lý BĐS HTTTL thường có sự tham gia của nhiều bên như bên nhận bảo đảm, chủ đầu tư, người mua, cơ quan quản lý dự án, tổ chức định giá, tổ chức bán đấu giá và cơ quan cưỡng chế thi hành. Theo lý thuyết quản trị công, hiệu quả thực thi phụ thuộc vào mức độ phối hợp và chia sẻ thông tin giữa các thiết chế trong hệ thống quản trị (Osborne, 2010). Nếu cơ chế phối hợp thiếu chặt chẽ hoặc trách nhiệm giữa các bên không được xác định rõ ràng, quá trình xử lý có thể bị trì hoãn hoặc dẫn đến xung đột về thẩm quyền.

*Thứ tư*, năng lực tổ chức thực thi còn ảnh hưởng đến mức độ dự đoán và sự ổn định của môi trường tín dụng. Trong lĩnh vực bảo đảm tín dụng, khả năng xử lý tài sản một cách hiệu quả là yếu tố then chốt để các tổ chức tín dụng cân nhắc trong việc cấp vốn và đánh giá rủi ro. Nếu hệ thống thực thi không hiệu quả, dù khuôn khổ pháp lý được xây dựng hợp lý về mặt lý thuyết, giá trị thực tế của tài sản bảo đảm vẫn bị giảm do rủi ro không thực hiện được. Nhận định này cũng phù hợp với quan điểm của Ngân hàng Thế giới khi cho rằng hiệu quả của hệ thống bảo đảm chủ yếu phụ thuộc vào cơ chế thực thi và hạ tầng hỗ trợ, chứ không chỉ ở việc thiết kế quy phạm (World Bank, 2017).

Có thể thấy, năng lực tổ chức thực thi pháp luật cùng với hạ tầng hỗ trợ là những điều kiện then chốt bảo đảm tính khả thi của quyền bảo đảm liên quan đến BĐS HTTTL. Hai yếu tố này không chỉ quyết định tốc độ, chi phí xử lý tài sản mà còn tác động đến mức độ an toàn tín dụng, niềm tin của thị trường và sự ổn định trong các quan hệ về tài sản. Vì vậy, khi nghiên cứu về thực tiễn thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm, cần xem đây là biến số trung tâm, có tính hệ thống và ảnh hưởng sâu rộng đến toàn bộ quá trình thực thi.

*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*

Đặc điểm riêng về tình trạng pháp lý và thực tế của tài sản là BĐS HTTTL ảnh hưởng trực tiếp và sâu sắc đến quá trình thực thi pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm. Đây là nhóm yếu tố nội tại của đối tượng bảo đảm, tạo nên sự khác biệt cơ bản so với các BĐS đã hoàn thiện và ổn định về mặt pháp lý.

Xét về bản chất pháp lý, BĐS HTTTL là loại tài sản chưa hoàn thiện cả về mặt vật chất lẫn về trạng thái quyền sở hữu. Theo lý thuyết về quyền tài sản, một quyền chỉ có giá trị kinh tế và khả năng thực thi cao khi được xác định rõ ràng về nội dung, ranh giới và chủ thể nắm giữ (Demsetz, 1967). Tuy nhiên, BĐS HTTTL thường gắn liền với các quyền kỳ vọng hoặc các quyền sẽ phát sinh trong tương lai, khiến phạm vi và mức độ bảo đảm tại thời điểm giao dịch chưa thực sự chắc chắn. Khi tiến hành xử lý, việc xác định chính xác “đối tượng” cần xử lý, liệu đó là quyền đối với tài sản, phần công trình đã hình thành, hay toàn bộ dự án, là một vấn đề phức tạp. Vì vậy, hiệu quả thực thi pháp luật phụ thuộc đáng kể vào khả năng xác định rõ tình trạng pháp lý cụ thể của tài sản tại thời điểm xử lý.

Tình trạng thực tế của tài sản, tức mức độ hoàn thiện về mặt vật chất, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng định giá và chuyển nhượng khi xử lý. Theo lý thuyết chi phí giao dịch, khi mức độ bất định của tài sản càng cao thì chi phí xác minh, thương lượng và thực thi cũng tăng lên (Oliver, 1985). BĐS HTTTL thường ở trạng thái chưa hoàn thiện, còn dang dở hoặc phụ thuộc vào tiến độ của dự án tổng thể, điều này làm gia tăng rủi ro cho bên nhận chuyển nhượng trong quá trình xử lý, đồng thời khiến giá trị thị trường của tài sản giảm hoặc khó tìm được người mua. Xét về góc độ thực thi pháp luật, dù quy trình xử lý được xây dựng hợp lý, nhưng nếu tài sản chưa đạt đến mức độ hình thành nhất định thì khả năng hiện thực hóa giá trị bảo đảm vẫn bị hạn chế đáng kể.

Tình trạng pháp lý của dự án hoặc quyền sử dụng đất gắn với BĐS HTTTL cũng là biến số quan trọng. Trong nhiều trường hợp, quyền đối với tài sản bảo đảm phụ thuộc vào tính hợp pháp và tính liên tục của một dự án đầu tư. Nếu dự án gặp vướng mắc về thủ tục, tranh chấp giữa chủ đầu tư và các bên liên quan, hoặc bị đình trệ, thì việc xử lý tài sản bảo đảm không chỉ là vấn đề chuyển giao quyền mà còn là vấn đề kế thừa và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ phát sinh. Theo cách tiếp cận của lý thuyết hệ thống pháp luật, pháp luật vận hành trong một chỉnh thể liên thông; do đó, sự bất ổn ở một phân hệ (ví dụ: pháp lý dự án) sẽ lan tỏa sang phân hệ xử lý tài sản bảo đảm (Niklas, 2004). Vì vậy, tính ổn định và minh bạch của tình trạng pháp lý dự án là điều kiện tiên đề cho việc thực thi hiệu quả cơ chế xử lý.

BĐS HTTTL thường gắn với nhiều chủ thể có quyền lợi đan xen như người mua, nhà thầu, tổ chức tín dụng và các bên thứ ba. Điều này làm cho cấu trúc quyền đối với tài sản trở nên phức hợp và dễ phát sinh xung đột.

Dưới góc nhìn của tác giả, yếu tố đặc thù về tình trạng pháp lý và thực tế của BĐS HTTTL là yếu tố có tính quyết định đối với tính khả thi của việc thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm. Không giống các yếu tố bên ngoài như năng lực tổ chức hay hạ tầng, đây là yếu tố gắn chặt với chính đối tượng bảo đảm và mang tính “rủi ro cấu trúc”. Nếu tài sản chưa đạt đến mức độ hoàn thiện tối thiểu hoặc tình trạng pháp

lý thiếu rõ ràng, thì dù cơ chế thực thi có hiệu quả đến đâu, giá trị bảo đảm vẫn có thể không được hiện thực hóa đầy đủ. Do đó, trong nghiên cứu và đánh giá việc thực hiện pháp luật, cần coi tình trạng pháp lý và thực tế của BĐS HTTTL là một biến số trung tâm, có khả năng làm suy giảm hoặc tăng cường hiệu lực thực tế của toàn bộ cơ chế xử lý. Tính chưa hoàn thiện về vật chất, sự bất định về trạng thái quyền, mức độ phụ thuộc vào pháp lý dự án và cấu trúc quyền phức hợp là những đặc điểm đặc thù của BĐS HTTTL. Chính các đặc điểm này tạo ra những thách thức riêng biệt trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, đòi hỏi sự nhận diện đầy đủ và tiếp cận thận trọng trong cả nghiên cứu lẫn tổ chức thực thi.

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

Đây là nhóm yếu tố phản ánh “chất lượng hành vi” của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật, quyết định việc các quy định có được chuyển hóa thành thực tiễn hay không.

Trước tiên, mức độ tuân thủ pháp luật là điều kiện tiên quyết để cơ chế xử lý vận hành hiệu quả. Theo lý thuyết tuân thủ, hành vi tuân thủ không chỉ dựa vào các chế tài cưỡng chế mà còn phụ thuộc vào nhận thức về tính chính đáng, công bằng của hệ thống pháp luật (Tom, 2006). Trong xử lý BĐS HTTTL, nếu bên bảo đảm chủ động thực hiện nghĩa vụ, cung cấp thông tin trung thực và hợp tác trong quá trình xử lý, chi phí cưỡng chế và tranh chấp sẽ giảm đáng kể. Ngược lại, các hành vi trì hoãn, che giấu thông tin, hay lập giao dịch chồng lấn có thể làm kéo dài hoặc vô hiệu hóa quá trình xử lý, khiến hiệu quả thực tế của pháp luật bị hạn chế. Đặc biệt, đối với BĐS HTTTL vốn có trạng thái pháp lý và thực tế phức tạp, sự thiếu tuân thủ làm tăng tính bất định và rủi ro hệ thống.

Sự hợp tác giữa các chủ thể là nhân tố quan trọng giúp giảm chi phí giao dịch và nâng cao khả năng thực thi. Theo lý thuyết chi phí giao dịch, khi các bên có động lực hợp tác và minh bạch thông tin, chi phí xác minh, thương lượng và thực thi sẽ được giảm thiểu (Oliver, 1985). Trong quá trình xử lý BĐS HTTTL, sự hợp tác cần được thiết lập không chỉ giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, mà còn với các chủ thể khác như người mua, chủ đầu tư, tổ chức định giá, và cơ quan thực thi. Do tài sản này gắn với nhiều quan hệ pháp lý chồng chéo, hiệu quả xử lý phụ thuộc vào khả năng phối hợp nhằm xác định rõ tình trạng tài sản, quyền ưu tiên và phương án xử lý phù hợp. Thiếu hợp tác, mỗi bên theo đuổi lợi ích riêng, dễ dẫn đến tình trạng “bế tắc chiến lược”, làm giảm giá trị tài sản và kéo dài tranh chấp.

Cơ chế phối hợp giữa các thiết chế thực thi có ý nghĩa hệ thống. Theo quản trị mạng lưới, tại các lĩnh vực liên ngành, hiệu quả thực thi phụ thuộc vào mức độ liên kết, chia sẻ thông tin giữa các tổ chức trong mạng lưới (Osborne, 2010). Việc xử lý BĐS HTTTL thường cần sự phối hợp của nhiều cơ quan, tổ chức trung gian; nếu thiếu phân định trách nhiệm rõ ràng hoặc chồng lấn thẩm quyền, quy trình dễ bị ngắt

quãng. Ngược lại, phối hợp hiệu quả giúp bảo đảm tính liên tục, hạn chế xung đột và tăng khả năng dự báo kết quả xử lý.

Từ góc nhìn xã hội học pháp luật, mức độ tuân thủ và hợp tác còn phản ánh “văn hóa pháp lý” của các chủ thể trong thị trường tín dụng, BĐS (Friedman, 1975). Khi môi trường pháp lý được đánh giá minh bạch, công bằng và ổn định, các chủ thể sẽ có xu hướng tuân thủ tự nguyện cao hơn. Ngược lại, nếu niềm tin vào cơ chế xử lý thấp, hành vi né tránh, đối phó sẽ trở nên phổ biến, làm suy giảm hiệu lực thực tế của pháp luật.

Theo quan điểm của tác giả, mức độ tuân thủ pháp luật, sự hợp tác và cơ chế phối hợp chính là những yếu tố “kích hoạt” hiệu lực của toàn bộ hệ thống xử lý tài sản bảo đảm. Nếu coi quy phạm pháp luật là “khung” và năng lực tổ chức thực thi là “công cụ”, thì tuân thủ và hợp tác là “động lực vận hành”. Đối với BĐS HTTTL, nơi rủi ro pháp lý và cấu trúc quyền phức tạp hơn tài sản thông thường, nếu thiếu hợp tác dễ dẫn đến tranh chấp kéo dài, làm giảm giá trị bảo đảm và tăng chi phí xã hội. Vì vậy, trong đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật, cần coi đây là biến số trung tâm mang tính hành vi - xã hội, có vai trò quyết định thành công của cơ chế xử lý.

Như vậy, mức độ tuân thủ pháp luật, sự hợp tác giữa các chủ thể và cơ chế phối hợp liên ngành là những điều kiện thiết yếu bảo đảm tính khả thi, hiệu quả của việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Các yếu tố này không chỉ tác động đến tốc độ, chi phí thực hiện mà còn ảnh hưởng đến niềm tin thị trường và sự ổn định của quan hệ tín dụng.

## 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 HTTTTL 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 HTTTTL sở hữu những đặc điểm pháp lý nổi bật: tính chất kẹp 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 HTTTTL 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 HTTTTL 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 hợp 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 HTTTTL 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.

Có thể thấy rằng việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL về bản chất không chỉ là xử lý một tài sản vật chất, mà trước hết là xử lý quyền tài sản phát sinh từ tài sản trong tương lai, gắn với quá trình hình thành, chuyển hóa và hoàn thiện của tài sản này.

### 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

*Thứ nhất, điều kiện về sự tồn tại của bảo đảm giao dịch hợp pháp*

Một trong những điều kiện tiên quyết để quyền xử lý tài sản bảo đảm được phát sinh là giao dịch bảo đảm phải tồn tại hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Đây là nền tảng pháp lý xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ bảo đảm, đồng thời là cơ sở để bên nhận bảo đảm có thể thực hiện quyền xử lý tài sản khi có đủ điều kiện.

Theo BLDS năm 2015, giao dịch bảo đảm được coi là một loại giao dịch dân sự, do đó phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện về hiệu lực giao dịch theo quy định chung (bao gồm điều kiện về chủ thể, ý chí, nội dung và hình thức). Nếu giao dịch bảo đảm bị vô hiệu thì hậu quả pháp lý là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, khôi phục tình trạng ban đầu, đồng nghĩa với việc quyền xử lý tài sản bảo đảm sẽ không được đặt ra do thiếu cơ sở pháp lý hợp lệ.

Ngoài ra, cần phân biệt trường hợp hợp đồng chính vô hiệu nhưng hợp đồng bảo đảm vẫn có hiệu lực. Cụ thể, khoản 2 Điều 407 BLDS năm 2015 quy định hợp đồng chính vô hiệu không làm vô hiệu hợp đồng bảo đảm, trừ khi giao dịch bảo đảm cũng bị vô hiệu. Điều này thể hiện tính độc lập tương đối của giao dịch bảo đảm, cho phép quyền xử lý tài sản bảo đảm được phát sinh nếu giao dịch bảo đảm là hợp pháp, ngay cả khi hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng mua bán liên quan bị vô hiệu.

Đối với BDS HTTTL, yêu cầu về tính hợp pháp của giao dịch bảo đảm càng trở nên quan trọng do loại tài sản này tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý như: chưa xác lập quyền sở hữu, chưa hoàn thiện về vật chất hoặc phụ thuộc vào tiến độ dự án. Nếu giao dịch bảo đảm không đáp ứng đúng quy định (ví dụ: chủ đầu tư không đủ điều kiện thế chấp, tài sản chưa đủ điều kiện giao dịch...), không chỉ giao dịch bảo đảm bị vô hiệu mà còn dẫn đến việc không thể xử lý tài sản bảo đảm trên thực tế.

Như vậy, có thể khẳng định rằng sự tồn tại của giao dịch bảo đảm hợp pháp là điều kiện nền tảng và cần thiết, quyết định việc phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm.

*Thứ hai, điều kiện liên quan đến hành vi vi phạm nghĩa vụ*

Sau khi đã xác lập giao dịch bảo đảm hợp pháp, pháp luật Việt Nam đã quy định rõ ràng về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm dựa trên hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ.

Theo quy định tại Điều 22 Nghị định 165/1999/NĐ-CP, quyền xử lý tài sản bảo đảm được kích hoạt khi nghĩa vụ đến hạn mà bên có nghĩa vụ không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ, hoặc khi có hành vi vi phạm dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn. Quy định này thể hiện phương thức phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hướng đơn tuyến, gắn liền với yếu tố vi phạm nghĩa vụ.

Tại Điều 299, BLDS năm 2015 đã kế thừa và phát triển quy định trên bằng cách xác định rõ các trường hợp phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm gồm: (i) vi phạm khi đến hạn; (ii) vi phạm làm phát sinh quyền xử lý trước hạn; và (iii) các trường hợp khác theo thỏa thuận hoặc pháp luật quy định. Cùng với đó, khoản 2 Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025) cũng khẳng định tổ chức tín dụng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng và quy định pháp luật khi bên vay vi phạm nghĩa vụ.

Đối với BĐS HTTTL, thực tiễn cho thấy có hai nhóm chủ thể thường tham gia giao dịch bảo đảm: (a) người mua nhà thế chấp chính tài sản HTTTL để vay vốn; và (b) chủ đầu tư thế chấp dự án hoặc căn hộ HTTTL để huy động vốn. Trong cả hai trường hợp này, quyền xử lý tài sản bảo đảm thường phát sinh khi bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến hạn.

Bên cạnh đó, quyền xử lý tài sản bảo đảm cũng có thể phát sinh trong trường hợp nghĩa vụ phải thực hiện trước hạn, điển hình là các hành vi sử dụng vốn sai mục đích. Mặc dù BLDS năm 2015 chưa quy định cụ thể về trường hợp này, song pháp luật chuyên ngành và thực tiễn tín dụng đều thừa nhận việc sử dụng vốn sai mục đích, chuyển vốn sang dự án khác, hoặc người mua nhà sử dụng vốn vay không đúng cam kết... đều có thể là căn cứ để bên nhận bảo đảm xử lý tài sản bảo đảm trước hạn.

Tuy vậy, theo đánh giá của tác giả, pháp luật hiện hành vẫn còn thiếu các quy định cụ thể, thống nhất về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp vi phạm mục đích sử dụng vốn đối với BĐS HTTTL. Do đó, các tổ chức tín dụng chủ yếu dựa vào các thỏa thuận trong hợp đồng để thực hiện quyền xử lý tài sản bảo đảm trong những trường hợp này.

#### *Thứ ba, điều kiện liên quan đến trạng thái pháp lý của tài sản bảo đảm*

Bên cạnh các điều kiện về giao dịch bảo đảm hợp pháp và hành vi vi phạm nghĩa vụ, trạng thái pháp lý của tài sản, đặc biệt là đối với BĐS HTTTL, cũng đóng vai trò quan trọng trong việc xác định khả năng và điều kiện xử lý tài sản bảo đảm.

Nghị định 165/1999/NĐ-CP là văn bản đầu tiên đề cập đến khái niệm tài sản HTTTL, song các quy định còn khá chung chung, chưa làm rõ các giai đoạn hình thành của tài sản cũng như thời điểm xác lập quyền sở hữu. Điều này đã gây khó khăn trong thực tiễn khi xác định thời điểm và phương thức xử lý tài sản bảo đảm.

Đến Nghị định 21/2021/NĐ-CP, khung pháp lý đã được hoàn thiện hơn, xác định rõ tài sản HTTTL là đối tượng của giao dịch bảo đảm và cho phép xử lý tài sản

theo thỏa thuận giữa các bên, không chỉ giới hạn ở trường hợp vi phạm nghĩa vụ. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều vấn đề chưa được giải quyết triệt để, như: việc xử lý tài sản chưa hoàn thành, xử lý quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hay xử lý đối với phần công trình đang xây dựng dang dở.

Bên cạnh đó, pháp luật chuyên ngành cũng ghi nhận một số trường hợp xử lý tài sản bảo đảm mà không bắt nguồn từ hành vi vi phạm nghĩa vụ, ví dụ như xử lý tài sản để thi hành án dân sự hoặc trong quá trình giải quyết phá sản. Điều này cho thấy quyền xử lý tài sản bảo đảm không chỉ phụ thuộc vào yếu tố vi phạm nghĩa vụ mà còn liên quan đến tình trạng pháp lý của tài sản cũng như chủ thể sở hữu tài sản đó.

Tuy nhiên, theo tác giả hiện vẫn chưa có những quy định riêng biệt, đầy đủ để điều chỉnh việc xử lý đối với BĐS HTTTL. Điều này dẫn đến nhiều khoảng trống pháp lý, như việc xác định thứ tự ưu tiên giữa các bên nhận bảo đảm, xử lý tài sản chưa hoàn thiện, cũng như sự thiếu thống nhất giữa các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh BĐS, ngân hàng, phá sản và thi hành án dân sự.

### **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**

Trong thực tiễn thực hiện giao dịch bảo đảm, BĐS HTTTL thường được sử dụng làm tài sản bảo đảm trong các hợp đồng vay với tổ chức tín dụng. Việc xác lập biện pháp bảo đảm này được thực hiện thông qua hợp đồng thế chấp với các điều khoản cụ thể về căn cứ pháp lý xác định việc xử lý tài sản bảo đảm. Điều này tạo ra cơ sở pháp lý rõ ràng cho quá trình xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình.

Qua thu thập các hợp đồng thế chấp tài sản là BĐS HTTTL của một số ngân hàng như: Vietcombank, BIDV, Agribank, HD Bank, tác giả tập hợp các điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL như sau:

**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**

<b>Điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL</b>	<b>Vietcombank</b>	<b>BIDV</b>	<b>Agribank</b>	<b>Agribank</b>
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*

Tác giả nhận thấy, hầu hết các ngân hàng đều thiết lập căn cứ pháp lý xác định cho việc xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL theo hợp đồng thế chấp dựa trên Điều 299 BLDS năm 2015. Cụ thể, việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện khi nghĩa vụ đến hạn nhưng bên bảo đảm không thực hiện hoặc vi phạm nghĩa vụ, dẫn đến xử lý trước hạn, hoặc trong các trường hợp khác được pháp luật quy định. Về cơ bản, các quy định này phù hợp với pháp luật hiện hành và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của bên nhận bảo đảm. Theo đó, mọi vi phạm nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ trong hợp đồng chính hoặc bên bảo đảm trong hợp đồng thế chấp đều có thể là căn cứ để bên nhận bảo đảm tiến hành xử lý tài sản bảo đảm.

BDS HTTTL có tính chất đặc thù, bao gồm việc không được hoàn thành theo tiến độ cam kết hoặc không đáp ứng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định pháp luật, dẫn đến mức độ rủi ro cao khi nhận thế chấp. Ngân hàng BIDV và Agribank không đưa việc “không duy trì mua bảo hiểm tài sản bảo đảm” làm điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm. Tác giả nhận thấy rằng, bảo hiểm không chỉ là một khoản chi phí mà còn là công cụ pháp lý hiệu quả nhằm bảo vệ tài sản, sức khỏe và quyền lợi của các bên trước các rủi ro phát sinh. Đối với BDS HTTTL, vốn có nguy cơ cao do đang trong quá trình xây dựng hoặc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, việc không thực hiện mua bảo hiểm có thể được xem là điều kiện pháp lý đặc thù, tạo cơ sở bắt buộc để bên nhận bảo đảm tiến hành xử lý tài sản bảo đảm. Điều này góp phần hoàn thiện cơ sở pháp lý trong việc quản lý và xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL, phù hợp với nguyên tắc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan.

BDS HTTTL sử dụng làm tài sản bảo đảm có thể bị đình chỉ, thu hồi hoặc hủy bỏ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, dẫn đến việc tài sản bảo đảm không thể tiếp tục hình thành hoặc không được sử dụng đúng mục đích ban đầu. Tuy nhiên, hầu hết các ngân hàng hiện nay chưa xây dựng phương án xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp này. Qua khảo sát các hợp đồng thế chấp BDS HTTTL tại một số ngân hàng, gần như không ngân hàng nào đề cập đến vấn đề này, ngoại trừ Ngân hàng Vietcombank, có quy định trong hợp đồng thế chấp về việc phải thay thế tài sản bảo đảm bằng tài sản khác có giá trị tương đương. Tuy nhiên, tác giả nhận thấy rằng hợp đồng chưa quy định rõ phương án xử lý trong trường hợp bên thế chấp không có tài sản có giá trị tương đương để thế chấp thay thế tại thời điểm phát sinh sự kiện này. Do đó, đây là một khoảng trống pháp lý cần được hoàn thiện nhằm bảo đảm tính khả thi và hiệu quả trong việc xử lý tài sản bảo đảm BDS HTTTL trong các tình huống thực tiễn phát sinh.

Thực tiễn hiện nay cho thấy, một trong những điều kiện làm phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là trường hợp bên thế chấp sử dụng khoản vay sai mục đích đã được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, đối với các khoản vay có tài sản

bảo đảm là BDS HTTTL nhằm mục đích thực hiện dự án, thực tế cho thấy bên vay hầu như luôn tuân thủ đúng mục đích sử dụng vốn vay như đã cam kết. Nguyên nhân chủ yếu là do các tổ chức tín dụng thường thực hiện quy trình giải ngân theo tiến độ dự án và giám sát chặt chẽ mục đích sử dụng vốn của bên bảo đảm. Kết quả khảo sát các bản án liên quan đến các tranh chấp loại này cho thấy không xuất hiện trường hợp nào người vay sử dụng vốn sai mục đích (như chi tiêu cá nhân hoặc đầu tư vào lĩnh vực khác ngoài dự án), khẳng định tính hiệu quả của cơ chế kiểm soát mục đích sử dụng vốn trong thực tiễn tín dụng hiện nay.

Qua phỏng vấn bằng bảng hỏi với các chuyên gia đã từng có kinh nghiệm trong việc xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL thu được kết quả đánh giá điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL như sau:

**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 BDS HTTTL bị xử lý khi bên bảo đảm không thực hiện đúng mục đích vay đã cam kết trong hợp đồng	2,83	0,883	0,192
Pháp lý 4. Tài sản bảo đảm là BDS 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
<b>Cronbach's Alpha (ban đầu)</b>	<b>0.765</b>		
<b>Cronbach's Alpha (sau khi loại bỏ căn cứ pháp lý 3)</b>	<b>0,780</b>		

*Nguồn: Tác giả khảo sát*

Kết quả khảo sát chuyên gia được tổng hợp tại Bảng 3.2. cho thấy có sự khác biệt đáng kể trong mức độ phù hợp của các căn cứ pháp lý xác định xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL. Điều kiện phát sinh “pháp lý 3” về việc xử lý tài sản khi bên bảo đảm không thực hiện đúng mục đích sử dụng vốn vay chỉ đạt điểm trung bình 2,83, phản ánh quan điểm trung lập từ các chuyên gia. Hệ số tương quan biến tổng của tiêu chí này chỉ đạt 0,192, thấp hơn ngưỡng 0,3 theo khuyến nghị của Nunnally & Bernstein (1994), cho thấy căn cứ này không đóng góp đáng kể vào cấu trúc chung

của thang đo và thiếu giá trị thống kê. Điều này đồng thời lý giải vì sao sau khi loại bỏ tiêu chí này, hệ số Cronbach's Alpha của thang đo tăng từ 0,765 lên 0,780 (Hair et al., 2019), khẳng định tính nhất quán nội tại của thang đo được cải thiện.

Ngược lại, với điều kiện phát sinh “pháp lý 4” xử lý tài sản khi bên bảo đảm không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả gốc và lãi thì đạt điểm trung bình 3,04, thuộc nhóm “đồng ý”, phản ánh sự đồng thuận tương đối rõ ràng của các chuyên gia. Hệ số tương quan biến tổng 0,530 vượt ngưỡng tối thiểu và thể hiện mức liên hệ chặt chẽ với các biến còn lại. Kết quả này cho thấy tiêu chí về vi phạm nghĩa vụ trả nợ được nhận diện là căn cứ pháp lý trọng yếu, có ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn áp dụng. Việc các chuyên gia không đồng thuận đối với căn cứ “vi phạm mục đích sử dụng vốn vay” cho thấy yếu tố này chưa được coi là điều kiện phát sinh pháp lý độc lập hoặc phổ biến để xử lý tài sản bảo đảm trong thực tiễn giao dịch tín dụng đối với BĐS HTTTL, do khó chứng minh, thiếu cơ sở quy định rõ ràng và ít được sử dụng trong quá trình xử lý nợ. Như vậy, bảng tổng hợp và kết quả phân tích cho thấy căn cứ pháp lý có độ tin cậy và được áp dụng nhất quán để xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL chủ yếu vẫn là hành vi vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, phù hợp với định hướng của pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử hiện nay.

Như vậy, có thể khẳng định rằng, trong khi việc xác lập điều kiện phát sinh pháp lý xác định xử lý tài sản bảo đảm dựa trên vi phạm nghĩa vụ tài chính đã trở thành thông lệ phổ biến và nhận được sự đồng thuận, thì việc xử lý tài sản bảo đảm dựa trên vi phạm mục đích sử dụng vốn vay vẫn chưa được thừa nhận rộng rãi cả trong thực tiễn. Việc xử lý tài sản bảo đảm không chỉ phụ thuộc vào các vi phạm hợp đồng mà còn gắn chặt với khả năng thanh toán thực tế của bên vay,.

### **3.2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện 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**

Trong quan hệ giao dịch bảo đảm nói chung và giao dịch thế chấp BĐS HTTTL nói riêng, việc xác định đúng chủ thể có quyền, nghĩa vụ và thẩm quyền xử lý tài sản đóng vai trò trọng tâm, quyết định đến tính hợp pháp và hiệu lực thi hành của biện pháp bảo đảm. Theo quy định tại Điều 2 Nghị định 21/2021/NĐ-CP và Chương XV BLDS 2015, các chủ thể tham gia giao dịch bảo đảm bao gồm: (i) bên bảo đảm; (ii) bên nhận bảo đảm; và (iii) các chủ thể có quyền, lợi ích liên quan đến tài sản được xử lý. Đối với BĐS HTTTL, loại tài sản chưa hoàn thiện cả về vật chất lẫn pháp lý, có cơ chế hình thành phức tạp, cấu trúc chủ thể tham gia càng trở nên đa tầng, khó phân định, dễ phát sinh xung đột quyền lợi.

Theo Điều 108 và 318 BLDS năm 2015, tài sản HTTTL có thể được dùng làm tài sản bảo đảm, với điều kiện quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở

HTTTL phải thuộc quyền định đoạt hợp pháp của bên thế chấp. Việc có nhiều chủ thể tham gia các công đoạn hình thành, sở hữu, quản lý, đăng ký quyền tài sản dẫn đến cấu trúc pháp lý đa thành phần, thường xuyên nảy sinh tranh chấp khi tài sản bảo đảm bị xử lý. Đây là cấu trúc của chủ thể đa tầng. Các nhóm chủ thể trong quan hệ bảo đảm đối với BĐS HTTTL;

### **(1) Bên nhận bảo đảm - chủ thể trung tâm của cơ chế xử lý**

Trong quan hệ thế chấp BĐS HTTTL, bên nhận bảo đảm (thường là ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng) là chủ thể nắm quyền xử lý tài sản theo Điều 299, 322, 323 BLDS năm 2015 và Khoản 2 Điều 3 Nghị định 21/2021/NĐ-CP.

Tuy nhiên, do đặc thù BĐS HTTTL chưa hình thành hoặc chưa hoàn thiện về mặt pháp lý nên bên nhận bảo đảm không thể xử lý theo cơ chế vật quyền thông thường, mà chủ yếu xử lý quyền tài sản (quyền đòi nợ). Việc xử lý phụ thuộc vào nghĩa vụ và tiến độ của chủ đầu tư.

Hiện chưa có quy định rõ về việc chuyển giao quyền tài sản từ bên thế chấp sang tổ chức tín dụng khi phát sinh xử lý. Ngân hàng chưa được coi là “bên mua thay thế”, do đó rủi ro bị chủ đầu tư từ chối hợp tác là rất lớn. Các xung đột thực tiễn: thế chấp chồng lấn, dự án chưa hoàn thiện pháp lý, chủ đầu tư chậm bàn giao hoặc không xác nhận nghĩa vụ cho ngân hàng. Bên nhận bảo đảm có thể ủy quyền cho: tổ chức đấu giá, tổ chức thẩm định giá, cơ quan thi hành án... tuy nhiên ngân hàng không có quyền sở hữu đối với BĐS HTTTL cho đến khi hoàn tất chuyển nhượng.

Nếu bên bảo đảm phá sản, quyền của ngân hàng bị hạn chế đáng kể, trong khi pháp luật hiện hành chưa điều chỉnh trường hợp bên bảo đảm phá sản nhưng không phải là người vay.

### **(2) Bên bảo đảm - chủ thể tạo lập nguồn quyền tài sản tương lai**

Theo Điều 317 BLDS năm 2015, bên bảo đảm có thể gồm hai nhóm:

*Một là*, Chủ đầu tư. Đây là chủ thể có quyền thế chấp hạn chế theo Luật Nhà ở năm 2023 (Điều 183): cho phép chủ đầu tư thế chấp dự án hoặc nhà ở HTTTL, nhưng pháp luật đặt ra giới hạn: nếu dự án đang thế chấp thì khi chuyển nhượng phải thực hiện giải chấp (Điểm e Khoản 2 Điều 40 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023). Khi chủ đầu tư vi phạm tiến độ, đình chỉ hoặc bị thu hồi dự án, quyền tài sản của bên mua/ ngân hàng bị ảnh hưởng trực tiếp, từ đó dẫn đến rủi ro pháp lý rất lớn.

*Hai là*, Người mua nhà HTTTL. Chỉ có quyền yêu cầu theo hợp đồng mua bán nhà, chưa có quyền sở hữu. Khi thế chấp, đối tượng bảo đảm là quyền đòi nợ, phụ thuộc hoàn toàn vào việc chủ đầu tư bàn giao nhà. Nếu xử lý tài sản, ngân hàng phải “đứng vào vị trí người mua”, nhưng pháp luật hiện hành chưa có hướng dẫn về cơ chế này trong Nghị định 21/2021/NĐ-CP hoặc luật chuyên ngành. Đây là nhóm chủ thể làm phát sinh rủi ro: rủi ro không nhận được nhà, không sang tên được, hoặc phải tiếp tục nghĩa vụ của người mua.

### **(3) Chủ đầu tư dự án - chủ thể có ảnh hưởng quyết định đến khả năng xử lý**

Chủ đầu tư kiểm soát toàn bộ tiến độ xây dựng, nghiệm thu, bàn giao, hồ sơ pháp lý và việc hình thành tài sản, đây là yếu tố mang tính quyết định đối với việc xử lý BĐS HTTTL. Pháp luật chưa quy định nghĩa vụ phối hợp của chủ đầu tư khi ngân hàng xử lý quyền tài sản thế chấp của người mua. Chủ đầu tư có thể trì hoãn, từ chối xác nhận hoặc không bàn giao.

Các rủi ro từ chủ đầu tư: dự án bị đình chỉ, thu hồi, chậm tiến độ; không làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu; không xác nhận tình trạng nghĩa vụ của người mua khi ngân hàng yêu cầu; không hợp tác trong thi hành án. Khi tài sản chuyển nhượng thông qua xử lý, pháp luật chưa quy định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư đối với người mua mới (bên được xử lý tài sản), dẫn đến khoảng trống pháp lý rất lớn.

### **(4) Các chủ thể liên quan - thiết lập tầng giá trị trong quá trình xử lý**

Các chủ thể liên quan hình thành nhiều “tầng tương tác”, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng xử lý:

Người mua thứ cấp: Có thể trở thành chủ thể thứ ba trong chuỗi chuyển nhượng hợp đồng mua bán. Dễ phát sinh tranh chấp khi có thể chấp chông lần hoặc thông tin thế chấp không minh bạch.

Cơ quan đăng ký đất đai: Theo Luật Đất đai năm 2024 (Điều 131), chỉ ghi nhận biến động đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Quyền tài sản từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTL không phải đối tượng đăng ký bắt buộc, khiến việc xác minh tình trạng pháp lý gặp nhiều khó khăn.

Cơ quan thi hành án dân sự: Tổ chức cưỡng chế, kê biên, xử lý quyền tài sản. Chưa có quy trình xử lý riêng đối với BĐS HTTTL dẫn đến việc xử lý thường kéo dài và dễ bị khiếu nại.

Cơ quan quản lý nhà ở (Sở Xây dựng): Xác nhận điều kiện bán, tiến độ, huy động vốn của dự án. Nhưng không có cơ chế phối hợp với ngân hàng khi xử lý tài sản của người mua.

Các chủ thể liên quan hình thành mạng lưới phức tạp, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ, giá trị và tính hợp pháp của việc xử lý tài sản.

### **(5) Cấu trúc quan hệ đa chủ thể và yêu cầu phối hợp liên thông**

Giao dịch liên quan đến BĐS HTTTL có cấu trúc đa tầng, vì tài sản chưa hình thành và quyền tài sản phụ thuộc nhiều chủ thể cùng tham gia quá trình hình thành, quản lý và hoàn thiện pháp lý. Quy định pháp luật rải rác ở BLDS năm 2015, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, Luật Thi hành án dân sự... nhưng không có cơ chế phối hợp liên thông giữa: ngân hàng, chủ đầu tư, cơ quan đăng ký đất đai, Sở Xây dựng, cơ quan thi hành án, người mua thứ cấp; Thiếu quy định về: quyền và nghĩa vụ của bên được xử lý tài sản (người mua mới), nghĩa vụ phối hợp của chủ đầu tư, trình tự xử lý quyền tài sản chưa hình thành,

ơ chế chia sẻ dữ liệu pháp lý về tình trạng thế chấp BĐS HTTTTL. Hệ quả: phát sinh xung đột quyền lợi, đùn đẩy trách nhiệm, kéo dài xử lý, giảm giá trị tài sản bảo đảm và làm suy yếu hiệu quả hệ thống tín dụng.

### ***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***

Trong thực tiễn giao dịch bảo đảm đối với BĐS HTTTTL, sự đan xen giữa nhiều chủ thể: chủ đầu tư, người mua nhà và các tổ chức tín dụng: tạo nên những rủi ro pháp lý đặc thù mà khuôn khổ pháp luật hiện hành chưa điều chỉnh đầy đủ. Đặc biệt, tình trạng chủ đầu tư chiếm giữ, trì hoãn bàn giao hoặc tự ý sử dụng Giấy chứng nhận quyền sở hữu của khách hàng để thực hiện các giao dịch với bên thứ ba đang trở thành nguyên nhân trực tiếp dẫn đến nhiều tranh chấp phức tạp về quyền xử lý tài sản bảo đảm. Để minh chứng rõ nét cho những khoảng trống và thách thức này, việc phân tích các bản án thực tiễn có ý nghĩa quan trọng trong việc làm sáng tỏ cách thức Tòa án giải thích và áp dụng pháp luật đối với tài sản HTTTTL.

*Điển hình: Bản án số 02/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ* là minh chứng điển hình về sự đan xen quyền và nghĩa vụ giữa nhiều chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL. Vụ việc phát sinh từ chuỗi giao dịch gồm hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng mua bán nhà, liên quan đến ba nhóm chủ thể chính: (i) người mua nhà là ông T và bà D; (ii) chủ đầu tư dự án - Công ty X; và (iii) hai ngân hàng là Ngân hàng V (bên nhận thế chấp hợp pháp) và Ngân hàng Đ (bên nhận thế chấp không có căn cứ hợp pháp). Năm 2007, ông T và bà D ký hợp đồng mua bán căn nhà F2-24 với Công ty X và sử dụng khoản vay của Ngân hàng V để thanh toán phần lớn giá trị hợp đồng. Khoản vay được bảo đảm bằng chính căn nhà HTTTTL, kèm theo thỏa thuận Công ty X phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (GCN) cho Ngân hàng V ngay sau khi cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, sau khi UBND quận C cấp GCN năm 2013 mang tên ông T và bà D, Công ty X không thực hiện nghĩa vụ bàn giao mà tự ý chiếm giữ rồi mang GCN này thế chấp cho Ngân hàng Đ nhằm bảo đảm các khoản vay lớn của doanh nghiệp.

Diễn biến này tạo ra tình huống xung đột quyền điển hình trong giao dịch bảo đảm đối với BĐS HTTTTL. GCN của người mua: là tài sản đã được thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng V, lại bị chủ đầu tư dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của chính doanh nghiệp, dù họ không có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu khách hàng. Việc Công ty X “mượn” GCN để sang tên rồi không trả lại, sau đó mang thế chấp cho Ngân hàng Đ, dẫn đến việc GCN nằm trong khối “tài sản bảo đảm chung” của Công ty X tại ngân hàng khác, làm phát sinh tranh chấp trực tiếp giữa hai ngân hàng. Ngân hàng V yêu cầu được nhận lại GCN để bảo đảm quyền xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp đã đăng ký, trong khi Ngân hàng Đ từ chối giải

chấp với lý do Công ty X đang nợ quá hạn và GCN nằm trong danh mục tài sản doanh nghiệp đã thế chấp.

Tòa án xác định rõ tính chất vi phạm trong hành vi của Công ty X và sự bất hợp pháp trong việc nhận tài sản thế chấp của Ngân hàng Đ. Vì Công ty X không phải là chủ sở hữu căn nhà và cũng không được ủy quyền định đoạt, giao dịch thế chấp giữa Công ty X và Ngân hàng Đ không tạo lập quyền bảo đảm hợp pháp đối với GCN của ông T và bà D. Do đó, Ngân hàng Đ không có quyền quản lý hoặc giữ GCN này. Đồng thời, Tòa cũng khẳng định nghĩa vụ thanh toán khoản vay của ông T và bà D đối với Ngân hàng V vẫn tồn tại; trường hợp bên vay không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng V có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản HTTTL đã được xác lập và đăng ký đúng pháp luật. Bản án tái hiện đầy đủ sự va chạm lợi ích giữa người mua nhà, chủ đầu tư và các tổ chức tín dụng, qua đó phản ánh tính phức tạp của cơ chế quản lý GCN và xử lý tài sản bảo đảm trong các giao dịch liên quan đến BĐS HTTTL tại Việt Nam.

Bản án trên là một dạng tranh chấp điển hình trong thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở HTTTL, nơi phát sinh xung đột trực tiếp giữa ngân hàng nhận thế chấp hợp pháp và ngân hàng đang giữ giấy tờ nhà đất do chủ đầu tư chiếm giữ trái phép. Trong vụ án này, chủ đầu tư không chỉ không thực hiện nghĩa vụ bàn giao GCN cho ngân hàng nhận thế chấp theo thỏa thuận ba bên, mà còn tự ý sử dụng GCN đứng tên khách hàng để thế chấp cho khoản vay riêng của doanh nghiệp. Tòa án khẳng định rõ nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự và pháp luật về giao dịch bảo đảm: tài sản đứng tên ai thì người đó mới có quyền định đoạt, bao gồm quyền thế chấp; chủ đầu tư không thể sử dụng GCN mang tên người mua để bảo đảm cho các khoản vay của doanh nghiệp, và việc ngân hàng thứ hai nhận thế chấp trong trường hợp này là không có căn cứ pháp lý.

Theo tác giả thì vụ việc này cho thấy lỗ hổng lớn trong cơ chế quản lý dự án BĐS và giám sát hoạt động của chủ đầu tư, khi họ có thể chiếm giữ GCN của khách hàng trong thời gian dài, rồi mang đi giao dịch với bên thứ ba mà không có biện pháp kiểm soát hữu hiệu từ phía cơ quan quản lý nhà nước hoặc chính các tổ chức tín dụng. Sự việc cho thấy rủi ro mang tính hệ thống trong các dự án nhà ở HTTTL: nếu ngân hàng nhận thế chấp không kiểm soát được quá trình cấp và bàn giao GCN, quyền xử lý tài sản bảo đảm sẽ bị đe dọa nghiêm trọng khi GCN bị chủ đầu tư chiếm dụng. Qua phán quyết buộc ngân hàng đang giữ giấy tờ phải trả lại GCN cho ngân hàng nhận thế chấp hợp pháp, Tòa án củng cố cơ sở pháp lý cho quyền của tổ chức tín dụng khi nhận thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, đặc biệt trong những trường hợp đã có thỏa thuận về việc chủ đầu tư phải giao GCN cho bên nhận bảo đảm ngay khi được cơ quan có thẩm quyền cấp. Bản án vì vậy không chỉ giải quyết tranh chấp cụ thể, mà

còn có giá trị định hướng cho việc hoàn thiện cơ chế bảo vệ người mua nhà và ngân hàng nhận thế chấp trong các giao dịch liên quan đến BĐS HTTTL.

Dưới thực tế khác, việc thực hiện pháp luật về chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL phản ánh bức tranh phức tạp của giao dịch bảo đảm trong bối cảnh thị trường BĐS phát triển nhanh nhưng hành lang pháp lý chưa hoàn thiện tương ứng. Trong các giao dịch tín dụng, cấu trúc điển hình là bên bảo đảm đồng thời là bên có nghĩa vụ trả nợ, còn bên nhận bảo đảm chủ yếu là tổ chức tín dụng, chủ thể có yêu cầu chặt chẽ về kiểm soát rủi ro tài sản. Với mô hình này, quan hệ bảo đảm diễn ra tương đối ổn định vì ngân hàng có khả năng kiểm soát dòng tiền, tiến độ hoàn thiện tài sản và thông tin pháp lý liên quan đến dự án hoặc tài sản thế chấp.

*Bản án số 03/2018/KDTM-ST giữa Ngân hàng B, Công ty H và Công ty K tại Tòa án nhân dân TP. Hải Phòng* là một ví dụ điển hình về mối quan hệ giữa các chủ thể trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Ngân hàng B, với tư cách là chủ nợ, đã cho Công ty H vay 2.000.000 USD, trong khi Công ty K ký hợp đồng bảo lãnh và thế chấp tài sản là dự án gồm hơn 100 căn hộ HTTTL để đảm bảo khoản vay này. Khi Công ty H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng B yêu cầu Công ty K thực hiện hợp đồng bảo lãnh và phối hợp xử lý tài sản bảo đảm, nhưng Công ty K không hợp tác mà còn chuyển nhượng trái phép toàn bộ hơn 100 căn hộ, gây khó khăn cho việc thu hồi nợ và phát sinh rủi ro pháp lý. Vụ án cho thấy Ngân hàng B cần có quyền kiểm soát hiệu quả đối với tài sản bảo đảm, Công ty K có nghĩa vụ hợp tác trong xử lý tài sản và Công ty H chịu trách nhiệm thanh toán khoản nợ, đồng thời nhấn mạnh tính đặc thù của BĐS HTTTL, nơi quyền tài sản chưa hoàn thiện và phụ thuộc vào tiến độ dự án, càng làm nổi bật tầm quan trọng của cơ chế quản lý, đăng ký và kiểm soát quyền đối với tài sản bảo đảm.

Từ vụ án trên, có thể rút ra một số bài học quan trọng về vai trò và trách nhiệm của các chủ thể trong quan hệ xử lý BĐS HTTTL: (1) cần làm rõ quyền và nghĩa vụ của bên bảo lãnh, bên thế chấp và chủ nợ, đặc biệt khi tài sản chưa hoàn thiện; (2) thiết lập cơ chế ngăn chặn việc chuyển nhượng trái phép tài sản bảo đảm, thông qua đăng ký giao dịch bảo đảm và thông báo cho cơ quan quản lý; (3) tăng cường vai trò của tòa án và cơ quan quản lý trong giám sát, kiểm soát và bảo đảm tính hiệu lực của giao dịch; và cuối cùng, xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ giữa các chủ thể để đảm bảo xử lý tài sản bảo đảm hiệu quả, giảm rủi ro pháp lý và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của tất cả các bên liên quan.

Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy mô hình “đồng nhất chủ thể” không phản ánh đầy đủ sự đa dạng của giao dịch bảo đảm, đặc biệt trong các thương vụ tín dụng có cấu trúc phức tạp. Một nhóm quan hệ ngày càng phổ biến là trường hợp bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm là hai chủ thể độc lập, thường xuất hiện khi bên thứ ba mang tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của doanh nghiệp vay vốn. Việc

“phân tách chủ thể” này tạo ra những xung đột tiềm ẩn về lợi ích và mức độ tuân thủ nghĩa vụ, nhất là khi tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, loại tài sản chưa hoàn thiện về mặt vật chất và thường chưa được xác lập đầy đủ quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc tình trạng pháp lý.

Qua đó, tác giả nhận định rủi ro pháp lý tăng cao khi BĐS HTTTL được sử dụng làm tài sản bảo đảm bởi một chủ thể không đồng nhất với người vay, bởi các lý do sau: (1) Khó kiểm soát tài sản: tổ chức tín dụng không trực tiếp nắm quyền kiểm soát dự án hoặc tài sản đang xây dựng, trong khi bên bảo đảm thứ ba có thể chuyển dịch, chuyển nhượng hoặc tiếp tục khai thác tài sản mà ngân hàng không dễ phát hiện kịp thời; (2) Tài sản chưa hoàn thiện pháp lý: khi tài sản chưa hình thành đầy đủ, chưa được nghiệm thu, chưa có giấy chứng nhận hoặc chưa đáp ứng điều kiện kinh doanh, ngân hàng khó áp dụng các biện pháp ngăn chặn pháp lý như đăng ký thế chấp, phong tỏa tài sản hay yêu cầu xác nhận quyền sở hữu; (3) Xung đột lợi ích giữa các chủ thể: bên có nghĩa vụ trả nợ (người vay) và bên bảo đảm (bên thứ ba) thường không có sự thống nhất về lợi ích; việc bên bảo đảm không được hưởng lợi trực tiếp từ khoản vay làm giảm động lực tuân thủ nghĩa vụ bảo đảm.

Bên cạnh đó, thực tiễn cũng cho thấy các giao dịch nhận và xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL giữa cá nhân và doanh nghiệp ngoài phạm vi tín dụng ngân hàng còn tương đối hạn chế. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ tính chất “chưa hoàn thiện” của tài sản, dẫn đến rủi ro định giá, rủi ro thông tin và rủi ro giao dịch cao hơn so với tài sản đã hiện hữu. Ngoài ra, pháp luật hiện hành tuy cho phép thế chấp BĐS HTTTL nhưng chưa tạo dựng cơ chế kiểm soát đủ mạnh để bảo vệ bên nhận bảo đảm trong trường hợp tài sản bị chuyển dịch, tranh chấp hoặc thay đổi tình trạng pháp lý trong quá trình hình thành.

Theo tác giả, những khó khăn trong việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL không chỉ là vấn đề kỹ thuật giao dịch, mà bắt nguồn trực tiếp từ cấu trúc chủ thể trong quan hệ bảo đảm, đặc biệt khi các chủ thể không trùng nhau. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải tiếp tục hoàn thiện pháp luật, bao gồm: (i) bổ sung các quy định về cơ chế giám sát tài sản HTTTL; (ii) tăng cường biện pháp bảo vệ bên nhận bảo đảm khi tài sản chưa hoàn thiện; và (iii) thiết lập cơ chế xử lý hiệu quả khi bên bảo đảm có hành vi chuyển dịch tài sản trái phép. Chỉ với những cải cách này, pháp luật mới có thể đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tiễn của quan hệ bảo đảm đối với loại tài sản đặc thù đang ngày càng được sử dụng rộng rãi trong hoạt động tín dụng và giao dịch dân sự.

**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
<b>Cronbach's Alpha</b>	<b>0,780</b>		

*Nguồn: Tác giả khảo sát*

Pháp lý 5 (cùng chủ thể): trung bình = 3,44 cho thấy mức độ “đồng thuận” tương đối cao - trung bình nằm trên điểm trung bình thang Likert (giả sử thang 1–5), cho thấy đa số chuyên gia khảo sát đánh giá mô hình “bảo đảm và nghĩa vụ cùng một người” là phổ biến. Hệ số tương quan biến-tổng (0,503) cho thấy biến này đóng góp tốt vào tổng thể thang đo; nghĩa là nhận định này không bị “riêng lẻ” mà hài hòa với các biến khác.

Pháp lý 6 (khác chủ thể): trung bình = 2,81 - hơi nghiêng về “trung lập / không đồng thuận rõ ràng”. Điều này phản ánh rằng, theo ý kiến chuyên gia, mô hình bên bảo đảm là bên thứ ba (không phải người vay) không phổ biến hoặc ít được tin dùng. Hệ số tương quan 0,433 vẫn đủ để biến này có ý nghĩa, nhưng mức độ phân tích định lượng cho thấy “ít chắc chắn” hơn Pháp lý 5.

Pháp lý 7 (thế chấp nhiều khoản vay trên một BĐS HTTTL): trung bình = 2,60 (thấp hơn 3) - nghĩa là nhận định này thường bị bác hoặc không được nhiều chuyên gia đồng ý mạnh; hệ số tương quan biến-tổng 0,382 ở mức vừa phải. Điều này ngụ ý: mặc dù pháp luật cho phép (xem phần pháp lý bên dưới), nhưng trong thực tiễn, chuyên gia không đánh giá cao tính phổ biến của việc một BĐS HTTTL bị thế chấp nhiều lần.

Từ đó, có thể kết luận định lượng rằng mô hình “đồng nhất chủ thể - bên vay dùng chính tài sản của mình thế chấp” là chiếm ưu thế trong nhận thức của các chuyên gia. Trong khi đó, mô hình “bên thứ ba thế chấp” hoặc “thế chấp nhiều lần” - mặc dù không bị loại trừ - được xem là ít phổ biến hơn, mang nhiều rủi ro hơn, nên ít được tín nhiệm.

Kết hợp với độ tin cậy thang đo, số liệu khảo sát cung cấp bằng chứng định lượng nội bộ hỗ trợ luận điểm rằng, về mặt thực tiễn và nhận thức chuyên môn, các giao dịch bảo đảm BĐS HTTTTL chủ yếu theo mô hình truyền thống. Tuy nhiên, cần lưu ý: khảo sát chuyên gia chỉ phản ánh ý kiến, không phải số liệu thực tế giao dịch - nên kết quả định lượng này cần được bổ sung bởi dữ liệu thực tế (số lượng giao dịch, tỷ lệ tranh chấp, hậu quả thi hành án...), nếu muốn đúc rút kết luận chắc chắn hơn.

Bên cạnh đó, tại phục lục số 2 trích Báo cáo số 10/BC-CDKGDBĐ ngày 14/1/2019 của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm về kết quả khảo sát thực tiễn thi hành pháp luật về giao dịch bảo đảm và nhu cầu hoàn thiện thì: “Đối với trường hợp chủ sở hữu sử dụng tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ đối với người khác thì có 48/79 phiếu cho rằng đây là quan hệ bảo lãnh” (Trà, 2021).

Qua kết quả khảo sát chuyên gia và báo cáo số 10 của Cục đăng ký giao dịch bảo đảm Bộ Tư pháp, tác giả nhận thấy, mô hình phổ biến nhất trong các giao dịch bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam hiện nay là trường hợp bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm là cùng một chủ thể. Điều này phù hợp với thực tiễn hoạt động tín dụng, nơi mà người vay thường trực tiếp sử dụng chính tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay. Ngược lại, các mô hình khác: bên bảo đảm và người có nghĩa vụ là hai chủ thể độc lập, vẫn còn khá hạn chế trên thực tế. Điều này cũng được thể hiện qua kết quả khảo sát của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, khi đa số ý kiến cho rằng trường hợp sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác chủ yếu được xem là quan hệ bảo lãnh. Từ đó, tác giả cho rằng hiện tại, mô hình truyền thống với cùng một chủ thể vẫn là hình thức an toàn, dễ kiểm soát và được chấp nhận rộng rãi nhất trong thực tiễn tín dụng cho vay có bảo đảm bằng BĐS HTTTTL ở Việt Nam

Tác giả nhận thấy, thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL đã và đang bộc lộ nhiều vấn đề đáng chú ý, phản ánh những thách thức lớn cho cả các tổ chức tín dụng, các bên tham gia giao dịch và cơ quan quản lý nhà nước.

*Thứ nhất, theo khoản 1 Điều 296 Bộ luật Dân sự năm 2015, một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ nếu đáp ứng các điều kiện luật định..*

Trên thực tế, điều này dẫn đến hiện tượng một BĐS HTTTTL bị thế chấp cho nhiều hợp đồng khác nhau. Việc thiếu cơ chế kiểm soát chặt chẽ và chính sách quản lý rủi ro của các ngân hàng, cùng với việc không đăng ký đầy đủ các giao dịch bảo đảm, đã tạo điều kiện cho tình trạng một tài sản bị thế chấp nhiều lần. Điển hình, có trường hợp một căn hộ HTTTTL được thế chấp tới ba lần: lần thứ nhất, chủ đầu tư thế chấp toàn bộ dự án để vay vốn ngân hàng; lần thứ hai, người mua nhà tiếp tục thế chấp tài sản này để vay vốn; và lần thứ ba, người mua cho thuê lại căn hộ, bên thuê tiếp tục dùng tài sản đó để thế chấp cho nghĩa vụ tài chính khác (Tú, 2014). Hệ quả của việc thế chấp chồng chéo là làm gia tăng nguy cơ tranh chấp về thứ tự ưu tiên thanh toán,

gây khó khăn cho các ngân hàng và tổ chức tín dụng trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm khi phát sinh vi phạm nghĩa vụ. Kết quả khảo sát chuyên gia cho thấy, đối với tiêu chí “Một tài sản là BĐS HTTTL được thế chấp cho nhiều khoản vay”, hệ số tương quan biến tổng đạt 0,382 (trên ngưỡng 0,3), song điểm trung bình chỉ đạt 2,60, phản ánh sự trung lập trong ý kiến chuyên gia và cho thấy hiện tượng này chưa thực sự phổ biến hoặc chưa có sự thống nhất về nhận thức trong thực tiễn.

*Thứ hai, thực tiễn xét xử các tranh chấp về xử lý tài sản bảo đảm cũng cho thấy, khi bên bảo đảm và người có nghĩa vụ là hai chủ thể khác nhau, Tòa án thường có xu hướng bảo vệ quyền lợi của bên bảo đảm nhiều hơn bên nhận bảo đảm.*

Trong nhiều vụ án, khi phát sinh tranh chấp, bên bảo đảm yêu cầu tòa án tuyên trả lại tài sản bảo đảm, trong khi nghĩa vụ trả nợ vẫn thuộc về bên có nghĩa vụ. Đã có trường hợp tòa án chấp nhận yêu cầu trả lại tài sản mà không cân nhắc đầy đủ tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp, cũng như quyền lợi xử lý tài sản của bên nhận bảo đảm (Tám, 2018). Cách giải quyết này dễ dẫn đến hệ quả không bảo vệ đầy đủ quyền lợi hợp pháp của bên nhận bảo đảm, làm giảm hiệu quả của biện pháp thế chấp và không bảo đảm nguyên tắc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

*Thứ ba, một thực trạng đáng lo ngại là sự xuất hiện của các hành vi vi phạm pháp luật từ phía các công ty quản lý nợ trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.*

Mặc dù được thành lập hợp pháp, song một số công ty quản lý nợ đã sử dụng các biện pháp cưỡng ép, thậm chí đe dọa, nhằm buộc bên bảo đảm giao tài sản. Đáng chú ý, có trường hợp các công ty này sử dụng các nhóm người có dấu hiệu vi phạm pháp luật để uy hiếp bên thế chấp, thay vì tuân thủ quy trình xử lý tài sản theo quy định. Những hành vi này không chỉ xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của bên bảo đảm mà còn đi ngược lại nguyên tắc minh bạch, khách quan trong xử lý tài sản bảo đảm.

*Thứ tư, thực tiễn cũng cho thấy có những sai phạm trong hoạt động thẩm định giá tài sản bảo đảm, ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi các bên.*

Thẩm định giá có vai trò quan trọng trong cả giai đoạn xác lập hợp đồng thế chấp lẫn xử lý tài sản khi phát sinh nghĩa vụ. Hầu hết các ngân hàng chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá, như trường hợp Agribank Chi nhánh Lào Cai II công khai lựa chọn tổ chức thẩm định để xác định giá trị tài sản bảo đảm trước khi xử lý tài sản theo quy định pháp luật (Báo Lào Cai, 2025). Tuy nhiên, vẫn còn tình trạng tổ chức thẩm định giá không tuân thủ đúng quy định, thậm chí thông đồng với ngân hàng hoặc bên thế chấp để thao túng giá trị tài sản hoặc bị định giá thấp gây thiệt hại cho bên bảo đảm, hoặc bị đẩy giá lên quá cao làm phức tạp thêm quá trình xử lý tài sản (Tuyết, 2024).

Theo quan điểm của tác giả, quá trình xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL còn tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý và thực tiễn. Điều này đòi hỏi sự hoàn thiện hơn nữa cả về khung pháp lý lẫn cơ chế kiểm soát, thanh tra để đảm bảo giao dịch bảo đảm được thực hiện một cách minh bạch, hiệu quả và công bằng cho các bên liên quan.

### **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***

Pháp luật Việt Nam hiện hành đã chính thức thừa nhận “tài sản hình thành trong tương lai” là đối tượng của các giao dịch bảo đảm, thể hiện rõ tại Điều 295 và Điều 318 BLDS năm 2015. Theo đó, tài sản chưa tồn tại tại thời điểm giao kết giao dịch vẫn có thể được sử dụng làm tài sản thế chấp, trừ trường hợp bị pháp luật chuyên ngành cấm. Quy định này đã tạo nên tiền đề pháp lý quan trọng cho hoạt động huy động vốn trong các dự án BĐS, đặc biệt trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng. Nghị định 21/2021/NĐ-CP hướng dẫn BLDS đã cụ thể hóa khái niệm tài sản HTTTTL, đồng thời khẳng định quyền thế chấp loại tài sản này trong phạm vi nghĩa vụ đã được xác lập. Song song với đó, Nghị định 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm đã thiết lập cơ chế minh bạch hóa quyền ưu tiên thông qua việc cho phép đăng ký thế chấp “quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”, cũng như cơ chế “chuyên tiếp đăng ký” khi tài sản được hình thành hoàn chỉnh và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Không chỉ dừng lại ở khung pháp luật dân sự, pháp luật về kinh doanh BĐS cũng tiếp tục bổ sung và hoàn thiện hành lang pháp lý cho các giao dịch bảo đảm liên quan đến nhà ở HTTTTL. Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã dành toàn bộ Chương IV để điều chỉnh về nhà ở HTTTTL, bao gồm các quy định về điều kiện huy động vốn, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, nghĩa vụ của chủ đầu tư, cũng như cơ chế bảo lãnh dự án. Như vậy, hệ thống quy phạm pháp luật hiện hành đã thiết lập một cơ sở pháp lý tương đối đầy đủ cho việc xác lập và đăng ký các biện pháp bảo đảm đối với BĐS HTTTTL. Tuy nhiên, khi đi sâu vào cơ chế xử lý tài sản bảo đảm, nhiều vấn đề phát sinh lại chưa được điều chỉnh đầy đủ hoặc còn thiếu tính khả thi trong thực tiễn áp dụng.

Về các phương thức xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL theo quy định hiện hành, có thể phân tích như sau:

*Thứ nhất*, phương thức thỏa thuận xử lý thông qua chuyển nhượng hợp đồng mua bán được pháp luật cho phép tại điểm d khoản 1 Điều 303 BLDS năm 2015 (“các phương thức khác theo thỏa thuận”), trong đó chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là phổ biến trong thực tiễn và được pháp luật chuyên ngành ghi nhận tại Điều 51 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023. Điều kiện thực hiện được quy định chặt chẽ tại Điều 50 Luật này, yêu cầu hợp đồng mua bán hợp pháp, không tranh chấp, tài sản chưa nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và không bị kê biên, trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý. Riêng đối với nhà ở xã hội HTTTTL, pháp luật hạn chế tối đa việc chuyển nhượng hợp đồng (Điều 49 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023), thậm chí bất

buộc phải ký hợp đồng mới khi tài sản đã hình thành, tuân thủ quy trình của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 100/2024/NĐ-CP, nhằm bảo đảm mục tiêu an sinh xã hội và hạn chế đầu cơ.

Thứ hai, phương thức nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 303 BLDS năm 2015, cho phép bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để trừ nợ nếu các bên có thỏa thuận. Việc định giá phải tuân thủ quy định tại Điều 306 BLDS năm 2015 hoặc theo thỏa thuận, đảm bảo tính linh hoạt nhưng đồng thời phụ thuộc nhiều vào thiện chí của các bên liên quan.

Thứ ba, phương thức bán tài sản bảo đảm, bao gồm bán đấu giá hoặc tự bán, được quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 303 BLDS năm 2015. Việc tự bán chỉ hợp pháp khi có thỏa thuận trước, còn nếu không có thỏa thuận thì bắt buộc phải thực hiện bán đấu giá. Quyền tự bán này được mở rộng căn cứ theo Điều 195 BLDS, cho phép người không phải chủ sở hữu được quyền định đoạt khi có căn cứ pháp luật (Giang, 2013). Đối với dự án BĐS, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 (Khoản 15, Điều 210) cho phép ngân hàng xử lý tài sản thế chấp mà không cần đăng ký ngành nghề kinh doanh BĐS, với điều kiện dự án tuân thủ các quy định về quy hoạch, đất đai, giải phóng mặt bằng theo Luật Kinh doanh BĐS năm 2023. Tuy nhiên, đối với tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước, Điều 46 Luật Đất đai năm 2024 lại đặt ra điều kiện chỉ được chuyển nhượng khi tài sản được tạo lập hợp pháp và hoàn thành xây dựng theo quy hoạch, gây ra nhiều vướng mắc nếu tài sản chưa hoàn thiện.

Dù tồn tại sự thống nhất tương đối giữa BLDS năm 2015, Nghị định 21/2021/NĐ-CP, Nghị định 99/2022/NĐ-CP và các luật chuyên ngành, thực tiễn vẫn đặt ra không ít khó khăn. Đầu tiên là việc xác định quyền ưu tiên và thứ tự thanh toán còn nhiều vướng mắc, do quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán không đồng nhất với quyền sở hữu, dẫn tới khó xác định thứ tự ưu tiên khi có nhiều hợp đồng hoặc nhiều biện pháp bảo đảm được đăng ký song song. Bên cạnh đó, rủi ro về định giá và thanh khoản của BĐS HTTTL rất lớn, xuất phát từ sự phụ thuộc vào tiến độ dự án, tình trạng pháp lý và năng lực của chủ đầu tư; khi phát sinh việc xử lý nợ, việc định giá chính xác tài sản là rất khó khăn, dẫn đến nguy cơ không thu hồi đủ khoản nợ. Ngoài ra, người mua thứ cấp và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cũng đối mặt với rủi ro lớn, đặc biệt trong trường hợp ngân hàng tiếp nhận hợp đồng để xử lý nợ mà chủ đầu tư chậm bàn giao hoặc dự án bị đình trệ, trong khi pháp luật chưa có hướng dẫn cụ thể về nghĩa vụ của chủ đầu tư khi hợp đồng bị xử lý. Không những thế, tình trạng chông chéo giữa các quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai và Luật các tổ chức tín dụng với BLDS cũng gây khó khăn trong việc xác định trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm. Đáng chú ý, pháp luật hiện hành còn thiếu các hướng dẫn chi tiết về quy trình chuyển nhượng hợp đồng mua bán khi dùng làm tài sản bảo đảm, như vấn đề thông báo cho chủ đầu tư, xác minh tình trạng pháp lý của tài sản, nghĩa vụ bàn giao hồ sơ, cũng như

quyền và nghĩa vụ của ngân hàng với tư cách bên nhận chuyển nhượng. Đây chính là căn nguyên của nhiều tranh chấp thực tiễn, trong đó phổ biến là các vụ án liên quan đến việc chủ đầu tư chiếm giữ Giấy chứng nhận của khách hàng hoặc sử dụng Giấy chứng nhận để thế chấp cho bên thứ ba.

Ở Pháp, việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được tiếp cận thông qua hai phương thức chính: quy kết tư pháp (Attribution judiciaire) và quy kết thông thường (Pacte comissoire). Quy kết tư pháp là hình thức xử lý thông qua Tòa án, trong đó chủ nợ có thể bán tài sản bảo đảm hoặc nhận tài sản thay cho việc thanh toán nợ. Khi bán tài sản, chủ nợ được phép thu giữ BĐS của con nợ trước, theo thủ tục quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự Pháp, bao gồm tổng đạt lệnh thanh toán, lập báo cáo mô tả, triệu tập các bên và xác lập điều kiện bán. Việc bán có thể theo hình thức bán đấu giá bắt buộc (vente forcée), do Tòa án giám sát khi các bên không đạt thỏa thuận, hoặc bán thân thiện (vente amiable) dựa trên sự hợp tác giữa các bên với kiểm soát của Tòa án để tối ưu giá trị tài sản (Diệp & Sang, 2021). Ngoài ra, theo BLDS Pháp, các bên còn có thể thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm ngoài khuôn khổ tư pháp, ví dụ ủy quyền cho chủ sở hữu bảo đảm hoặc bên thứ ba bán tài sản, nhưng vẫn dưới sự kiểm soát của Tòa án nhằm bảo vệ quyền lợi chủ nợ và các chủ nợ khác. Chủ nợ cũng có thể yêu cầu nhận chính tài sản bảo đảm để trừ vào nghĩa vụ nợ; giá trị tài sản phải được định giá khách quan, phần dư chênh lệch trả lại cho con nợ hoặc các chủ nợ khác, còn nếu giá trị thấp hơn nợ, phần còn lại trở thành “nợ không có bảo đảm” với ưu tiên thanh toán thấp hơn (Emma, 2007).

Quy kết thông thường (Pacte comissoire) cho phép chủ nợ trực tiếp chiếm đoạt tài sản bảo đảm mà không qua Tòa án nếu con nợ vi phạm nghĩa vụ, mặc dù trước đây phương thức này bị cấm để bảo vệ con nợ và các chủ nợ khác. Từ Đạo luật ngày 23/3/2006, quy định này được dỡ bỏ, cho phép các bên thỏa thuận áp dụng, nhưng vẫn cần sự giám sát từ Tòa án để đảm bảo minh bạch, định giá khách quan và phân chia giá trị hợp lý nếu tài sản vượt quá nghĩa vụ nợ (Rovansa, 2008). Việc bán thân thiện cũng được pháp luật Pháp cho phép nhằm tối ưu giá trị tài sản, nhưng vẫn đi kèm thủ tục phức tạp, tốn chi phí và mất thời gian, hạn chế tính chủ động của chủ nợ (Ben et al, 2019)

Nhìn chung, hệ thống pháp luật Pháp về xử lý BĐS HTTTL rất chặt chẽ, nhằm bảo vệ quyền lợi các bên, đặc biệt là con nợ và các chủ nợ khác, với nguyên tắc minh bạch, giám sát chặt chẽ và định giá khách quan. Tuy nhiên, phương thức này đòi hỏi chi phí lớn, thủ tục phức tạp, thời gian kéo dài, và vẫn chưa quy định đầy đủ về xử lý “nợ không có bảo đảm” khi giá trị tài sản thấp hơn nghĩa vụ, gây rủi ro cho chủ nợ, đồng thời hạn chế tính chủ động trong xử lý tài sản.

Theo quan điểm tác giả, ưu điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTT theo pháp luật Pháp thể hiện sự cân bằng giữa bảo vệ quyền lợi các bên và đảm bảo

minh bạch trong giao dịch. Cụ thể, hệ thống pháp luật bảo vệ quyền lợi các bên thông qua giám sát chặt chẽ của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo công khai, minh bạch; định giá tài sản bảo đảm khách quan, hạn chế nguy cơ chủ nợ ép giá hoặc vụ lợi; nếu giá trị tài sản cao hơn nghĩa vụ, phần chênh lệch được trả lại cho con nợ hoặc các chủ nợ khác; nếu thấp hơn, phần dư nợ trở thành nợ không có bảo đảm với ưu tiên thấp, thể hiện nguyên tắc công bằng trong phân phối tài sản. Pháp luật cũng đa dạng hóa phương thức xử lý tài sản, bao gồm bán đấu giá bắt buộc, bán thân thiện, nhận tài sản bảo đảm thay cho nghĩa vụ, và quy kết thông thường (*pacte commissoire*) với điều kiện giám sát và minh bạch. Đồng thời, hệ thống này ngăn ngừa hành vi vụ lợi và bảo vệ bên yếu thế: chủ nợ không được làm giàu bất hợp pháp, con nợ được quyền phản đối khi định giá không minh bạch hoặc quyền lợi bị xâm phạm.

Tuy nhiên, pháp luật Pháp vẫn tồn tại một số hạn chế: thủ tục xử lý tài sản bảo đảm phức tạp, tốn kém và mất thời gian do nhiều bước phải tuân thủ (tổng đạt, triệu tập, phiên định hướng, xét xử, định giá...), khiến chủ nợ giảm tính chủ động và linh hoạt. Ngoài ra, rủi ro cho chủ nợ vẫn cao khi giá trị tài sản bảo đảm thấp hơn nghĩa vụ, vì phần dư nợ không có bảo đảm chỉ được thanh toán sau cùng, trong khi pháp luật chưa quy định rõ ràng về xử lý khoản dư nợ này. Cuối cùng, mặc dù pháp luật cho phép quy kết thông thường, quyền tự do thỏa thuận của các bên vẫn bị giới hạn bởi yêu cầu giám sát, định giá khách quan và các thủ tục phức tạp, làm hạn chế khả năng tự quyết trong một số trường hợp.

Pháp luật Hoa Kỳ về xử lý tài sản bảo đảm, bao gồm cả BĐS HTTTL, được quy định tại Phần 6 Điều 9 Bộ luật Thương mại Thống nhất (UCC), theo đó bên nhận bảo đảm có quyền tự quyết định phương pháp, thời gian, địa điểm và các điều kiện xử lý tài sản, miễn là đảm bảo “hợp lý về mặt thương mại” (*commercially reasonable*). Ba tiêu chí chính để đánh giá sự hợp lý gồm: (i) phương án chọn không phi lý so với các lựa chọn khác có thể mang lại khoản tiền lớn hơn, (ii) tuân thủ thông lệ và giá trị thị trường tại thời điểm xử lý, và (iii) quy trình được phê duyệt qua thủ tục tố tụng, ủy ban chủ nợ thiện chí hoặc đại diện chủ nợ (Alan & Barbara, 2009).

Hoa Kỳ thừa nhận hai loại quyền lưu giữ: có cầm giữ (*possession*) và không cầm giữ tài sản (*nonpossessory*). Nếu người đi vay không hoàn thành nghĩa vụ tài chính và vỡ nợ, bên cho vay có thể sở hữu tài sản bảo đảm (Brian, 2021). Đối với khoản vay bất động sản, bên cho vay được quyền lưu giữ đối với ba loại tài sản hợp pháp của người đi vay là bất động sản (thửa đất và các công trình, tài sản gắn liền với đất), các tài sản cố định trên đất và các động sản như đồ nội thất, trang thiết bị, quyền hợp đồng và các khoản phải thu gắn liền với bất động sản (Timothy et al, 2023). Quy trình thu giữ có thể qua tư pháp (*judicial*) hoặc phi tư pháp (*non-judicial*), tùy luật từng bang.

Thu giữ tư pháp: thiết lập quyền của bên nhận bảo đảm đối với việc bán tài sản bảo đảm và số tiền thu được sẽ được sử dụng cho khoản vay chưa thanh toán

(American Financial Services Association, 2020). Thu giữ phi tư pháp: bên cho vay bán tài sản thông qua các thủ tục do hợp đồng và pháp luật quy định mà không cần toà án; quy trình này yêu cầu thông báo hợp lý cho các bên liên quan. Quy trình này đòi hỏi các thông báo từ bên cho vay gửi đến người đi vay khi người đi vay không thực hiện đầy đủ các điều khoản vay đã cam kết như thông báo vi phạm, thông báo tăng tốc (yêu cầu của bên cho vay về việc thanh toán ngay lập tức khoản vay) và thông báo về việc bán nhà (Dale & Grant, 2004).

Việc xử lý BĐS HTTTL chủ yếu được thực hiện qua hai hình thức: thu giữ tài sản để bán đấu giá và các phương thức thay thế theo Đạo luật thống nhất thu giữ tài sản phi tư pháp (UNFA). Trong hình thức thu giữ và bán đấu giá, Hoa Kỳ thừa nhận quyền lưu giữ có cầm giữ hoặc không cầm giữ tài sản, với thu giữ tư pháp yêu cầu chứng minh trước Tòa, bán đấu giá công khai, và ghi nhận thông báo *lis pendens* để bảo vệ quyền lợi bên nhận bảo đảm. Thu giữ phi tư pháp cho phép bên cho vay bán tài sản theo hợp đồng và pháp luật mà không cần Tòa án, nhưng vẫn phải thông báo hợp lý cho các bên liên quan. Các cuộc đấu giá kiểu Anh được áp dụng phổ biến, minh bạch, nhưng đôi khi giá bán thấp hơn thị trường do giới hạn về thời gian và đối tượng tham gia. Các phương thức thay thế bao gồm bán thương lượng (Negotiated Sale) và thu giữ bằng thẩm định (Foreclosure by appraisal), giúp tiết kiệm thời gian, chi phí và tăng tính minh bạch, đồng thời cho phép các bên phản đối nếu giá trị không phù hợp (Kathleen & Teresa, 2012).

Bên cạnh đó, UCC cho phép bên nhận bảo đảm chấp nhận tài sản để thực hiện toàn bộ hoặc một phần nghĩa vụ (Acceptance of Collateral) theo Điều 9-620, với điều kiện con nợ đồng ý bằng văn bản và không có bên thứ ba có quyền phản đối trong thời hạn 20 ngày kể từ khi nhận thông báo. Cơ chế này giúp bên nhận bảo đảm chủ động hơn trong việc thu hồi nợ, đồng thời vẫn bảo vệ quyền lợi của con nợ và các chủ thể liên quan, đảm bảo minh bạch và hợp lý về thương mại trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Theo quan điểm tác giả thì ưu điểm của pháp luật Hoa Kỳ về xử lý tài sản bảo đảm là tính linh hoạt và chủ động cao khi quy định bên nhận bảo đảm có quyền tự quyết về phương pháp, thời gian, địa điểm và điều kiện xử lý tài sản bảo đảm. Chủ nợ có thể lựa chọn cách xử lý phù hợp nhất với từng tình huống, miễn là bảo đảm sự hợp lý về mặt thương mại, giúp tối ưu hóa giá trị thu hồi nợ. Đa dạng phương thức xử lý: bên nhận bảo đảm có thể thực hiện theo thủ tục tố tụng công hoặc tư, tổ chức đấu giá công khai, bán riêng lẻ, bán thương lượng hoặc thu giữ bằng thẩm định. Điều này giúp đáp ứng đặc thù của từng loại tài sản và nhu cầu thực tiễn. Thủ tục nhanh gọn, tiết kiệm chi phí: các thủ tục non-judicial foreclosure (xử lý ngoài Tòa án) giúp rút ngắn thời gian, giảm chi phí thủ tục và hạn chế áp lực cho hệ thống tòa án, nhất là với các BĐS không có tranh chấp lớn. Đảm bảo công bằng và minh bạch: quy định về “sự hợp lý về mặt thương mại” (commercially reasonable), yêu cầu thông báo, quyền phản

đôi của các bên liên quan, mức giá tối thiểu (thường 85% giá trị tài sản) và sự giám sát của các bên thứ cấp giúp bảo vệ quyền lợi của con nợ và các chủ nợ khác. Những điều này được thống nhất và minh bạch trên toàn nước Mỹ: UCC và UNFA tạo ra khung pháp lý chung, hạn chế sự đa dạng và phức tạp từ hệ thống án lệ truyền thống, tạo điều kiện thuận lợi cho giao dịch thương mại và tín dụng quốc gia.

Tuy nhiên, theo tác giả có một số nhược điểm sau: nguy cơ lạm dụng quyền của chủ nợ: Chủ nợ có quyền quyết định phương thức xử lý, nếu không có sự giám sát chặt chẽ, có thể dẫn tới việc lạm dụng (chẳng hạn ép giá thấp, bán gấp tài sản...), ảnh hưởng đến quyền lợi của con nợ và các bên bảo đảm thứ cấp. Phụ thuộc vào thiện chí và đồng thuận: một số phương thức như bán thương lượng hay nhận tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ phụ thuộc lớn vào sự phối hợp, đồng thuận của các bên. Nếu một bên không hợp tác hoặc tranh chấp phát sinh, quá trình xử lý có thể bị kéo dài hoặc chậm trễ. Thiếu bảo vệ cho bên yếu thế: các thủ tục ngoài tư pháp có thể không tạo điều kiện bảo vệ đầy đủ cho con nợ, đặc biệt khi con nợ ít hiểu biết hoặc không có cơ hội phản đối kịp thời.

### ***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***

Qua nghiên cứu các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất HTTTL của một số ngân hàng như Vietcombank, BIDV, HD Bank, Agribank, tác giả nhận thấy, nhìn chung các Ngân hàng đều đưa ra điều khoản về phương thức xử lý tài sản bảo đảm gồm BĐS và BĐS HTTTL, gọi chung là tài sản thế chấp như sau:

Bên thế chấp có quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức để xử lý tài sản bảo đảm, bao gồm: bán tài sản thế chấp trực tiếp cho người mua hoặc thông qua bên thứ ba với giá tối thiểu do các bên thỏa thuận hoặc thông qua công ty tư vấn thẩm định giá; đăng báo bán tài sản thế chấp mà không cần sự đồng ý của bên thế chấp; bán đấu giá tài sản thế chấp với giá đấu giá do các bên thỏa thuận hoặc thông qua công ty tư vấn thẩm định giá; nhận chính tài sản thế chấp và khấu trừ nghĩa vụ trả nợ tương ứng của bên vay; cho thuê, khai thác tài sản thế chấp và khấu trừ lợi tức thu được vào nghĩa vụ của bên vay; yêu cầu Tòa án giải quyết, xử lý tài sản thế chấp; các hình thức khác theo quyết định của bên nhận thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật.

Trên cơ sở nghiên cứu điều khoản này, tác giả nhận thấy:

*Thứ nhất, tương tự như quy định về cơ sở phát sinh xử lý, quy định về phương thức xử lý trên áp dụng cho tất cả các loại tài sản chứ không có quy định riêng cho BĐS HTTTL.* Do đó, các phương thức trên rộng và chi tiết hơn so với ba phương thức xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL nêu tại Điều 55 Nghị định 21/2021/NĐ-CP. Tuy nhiên, về cơ bản thì quy định này vẫn phù hợp với BLDS năm 2015 cũng như Điều 55 nêu trên. Điều khoản đưa ra năm phương thức xử lý tài sản bảo đảm chính, gồm:

(i) Bán tài sản thế chấp: đây là phương thức phổ biến nhất trong thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm. Điều khoản quy định nhiều hình thức bán tài sản, từ bán trực tiếp, bán qua bên thứ ba, đăng báo để tìm người mua đến bán đấu giá. Trong đó: Bán trực tiếp hoặc thông qua bên thứ ba được thực hiện với sự tham gia của bên thế chấp, nhưng nếu hai bên không thống nhất được giá bán, bên nhận thế chấp có quyền đơn phương xác định giá. Việc bán tài sản qua hình thức đăng báo thể hiện rõ sự ưu tiên của bên nhận thế chấp, vì không cần sự đồng ý của bên thế chấp. Bán đấu giá là phương thức khách quan hơn, nhưng quyền xác định giá khởi điểm vẫn do bên nhận thế chấp quyết định, đảm bảo chủ nợ có quyền chủ động trong xử lý tài sản.

(ii) Nhận chính tài sản bảo đảm để khấu trừ nghĩa vụ nợ: đây là phương thức giúp bên nhận thế chấp nhanh chóng thu hồi khoản vay mà không phải chờ đợi tìm kiếm người mua trên thị trường. Tuy nhiên, giá trị tài sản sẽ do hai bên thỏa thuận dựa trên mặt bằng giá thị trường, tránh tình trạng định giá quá cao hoặc quá thấp.

(iii) Cho thuê, khai thác tài sản bảo đảm: phương thức này áp dụng khi tài sản có giá trị khai thác, giúp thu hồi nợ dần dần thay vì bán ngay. Đây là một phương án phù hợp trong trường hợp thị trường chưa thuận lợi để bán tài sản thế chấp. Đây cũng là phương án phù hợp và giải quyết được phần nào vướng mắc khi bất động sản hình thành trong tương lai hình thành trên đất thuê của nhà nước. Lý do là bởi việc cho thuê giúp tránh vướng mắc về thủ tục chuyển nhượng quyền thuê đất, đồng thời đảm bảo tài sản tiếp tục được khai thác mà không gián đoạn mục đích sử dụng.

(iv) Xử lý tài sản thông qua tòa án: việc yêu cầu tòa án giải quyết là một phương thức xử lý phổ biến trong trường hợp có tranh chấp.

(v) Các hình thức khác theo quy định của pháp luật: điều khoản này mở rộng phạm vi xử lý tài sản bảo đảm bằng cách cho phép bên nhận thế chấp áp dụng các phương thức khác phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên, việc không liệt kê cụ thể có thể gây ra tranh chấp nếu bên thế chấp không đồng ý với phương thức mà bên nhận thế chấp áp dụng.

*Thứ hai, các điều khoản trên đều cho phép bên nhận thế chấp có quyền chủ động trong việc lựa chọn phương thức xử lý tài sản bảo đảm.*

Dù có nhiều phương thức khác nhau, nhìn chung, quyền quyết định thuộc về bên nhận thế chấp, điều này giúp đảm bảo tính linh hoạt trong việc thu hồi nợ. Việc bên thế chấp có thể tham gia vào quá trình xử lý tài sản (như trong trường hợp thỏa thuận bán tài sản) nhưng không có quyền phủ quyết đối với các quyết định quan trọng của bên nhận thế chấp thể hiện sự ưu tiên bảo vệ quyền lợi của chủ nợ. Tuy nhiên, ở chiều ngược lại, việc này khiến cho bên thế chấp bị hạn chế quyền, đặc biệt là trong việc xác định giá bán một cách công bằng, minh bạch và đảm bảo quyền lợi của cả hai bên.

Thực tiễn cho thấy việc bán tài sản thế chấp là phương án được bên nhận thế chấp, chủ yếu là các tổ chức tín dụng áp dụng phổ biến nhất. Tuy nhiên, xử lý bất động sản

hình thành trong tương lai theo cách này đòi hỏi sự hợp tác chặt chẽ của bên bảo đảm. Nếu bên bảo đảm không bàn giao các BĐS này hoặc có hành vi cản trở thì bên nhận bảo đảm khó có thể bán. Do đó, về cơ bản, việc giải quyết vẫn thường xuyên phải thực hiện thông qua TAND theo cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm nếu bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trong số các phương thức bán trực tiếp, bán đấu giá thông qua các tổ chức đấu giá tài sản được sử dụng phổ biến hơn cả. Từ tháng 07/2017 đến hết 31/12/2021, các tổ chức đấu giá tài sản đã tổ chức hơn 1669 nghìn cuộc đấu giá theo pháp luật về đấu giá, bao gồm cả đấu giá tài sản bảo đảm và có tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL với số tiền thù lao dịch vụ đấu giá thu được đạt hơn 2000 tỷ đồng (Bộ Tư pháp, 2022).

Ưu điểm lớn nhất của phương thức bán đấu giá này là đảm bảo được tính công khai, minh bạch do các thông tin liên quan đến tài sản đấu giá, giá khởi điểm, hình thức, phương pháp bán tài sản và trách nhiệm của các bên liên quan đều được nêu rõ tại thông báo bán đấu giá và có quy định pháp luật điều chỉnh. Mặc dù vậy, bất cập của phương thức này trên thực tế thực thi là rất nhiều. Việc công khai các thông tin trên gây ảnh hưởng xấu tới uy tín và hoạt động kinh doanh của bên thế chấp, đặc biệt là trong bối cảnh bên thế chấp ở đây là chủ đầu tư các dự án bất động sản. Người mua BĐS HTTTL sẽ có tâm lý e ngại khi mua, bất kể đã hình thành hay chưa từ các chủ đầu tư có tài sản bị xử lý bởi ngân hàng này. Đồng thời, việc tổ chức bán đấu giá cũng tương đối tốn kém với thời gian kéo dài mà không phải lúc nào cũng bán được luôn. Nhiều BĐS đã hình thành với pháp lý chưa rõ ràng hoặc giá trị lớn thường phải rao bán lại nhiều lần mà vẫn không có người mua. Việc các bên thông đồng, móc nối với nhau để ép giá cũng là hiện tượng phổ biến. Đặc biệt, do bên tổ chức bán đấu giá thường là các công ty, tổ chức có chức năng theo quy định của pháp luật đấu giá nên không thể quy trách nhiệm cho bên này trong trường hợp chậm bàn giao tài sản đấu giá. Điều này cũng tạo tâm lý ngại mua tài sản đấu giá, đặc biệt là tài sản còn chưa hình thành và có hồ sơ pháp lý phức tạp như BĐS HTTTL.

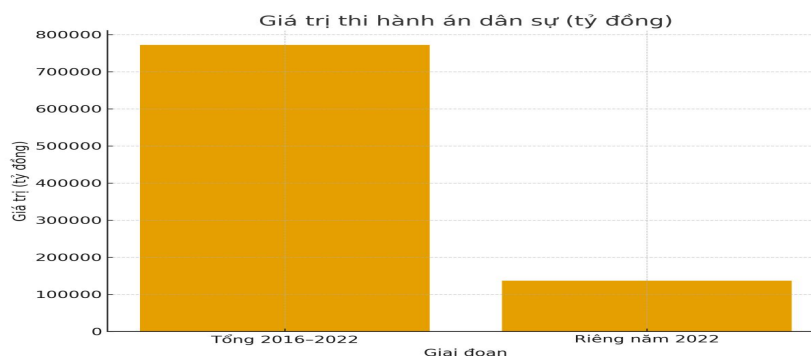
Đối với việc xử lý tài sản bảo đảm thông qua Tòa án nhân dân, trên cơ sở bản án của Tòa, bên nhận bảo đảm thông qua cơ quan thi hành án tiến hành thu giữ và xử lý. Tuy nhiên thực tiễn thi hành án đối với BĐS HTTTL vẫn gặp nhiều khó khăn. Ví dụ: Quyết định số 150/2018/KDTM-ST ngày 27/6/2018 có nội dung “*Công ty TNHH X phải trả Ngân hàng TMCP Z số tiền 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo hợp đồng tín dụng số 1256/HĐTD-NH. Nếu Công ty X không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Z có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi 02 căn hộ chung cư là tài sản hình thành trong tương lai tại địa chỉ số 30C phường L, quận X*”. Nhưng khi cơ quan thi hành án dân sự xác minh thì được biết dự án có căn hộ chung cư này mới chỉ có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của toà nhà, làm cơ quan thi hành án không thể xác định vị trí cụ thể, hiện trạng của tài sản để tổ chức thi hành án theo đúng quyết định của toà án (Hoa, 2022).

**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*

Dựa trên diễn biến tỷ lệ nợ xấu giai đoạn 2021–2024, có thể thấy rõ mối liên hệ trực tiếp giữa sự gia tăng nhanh của nợ xấu và áp lực phải nâng cao hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt là tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Trong giai đoạn 2021 đến giữa năm 2022, nợ xấu duy trì mức thấp và ổn định nhờ các chính sách cơ cấu lại nợ sau đại dịch COVID-19. Tuy nhiên, từ cuối năm 2022 đến hết năm 2023, tỷ lệ nợ xấu tăng mạnh, đặc biệt khi thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp và sản xuất gặp khó khăn, khiến nhiều khoản nợ đến hạn phải phân loại lại và phát sinh thêm các khoản nợ khó thu hồi. Đáng chú ý, nhóm khoản vay liên quan đến BĐS HTTTL - vốn có tính rủi ro cao do phụ thuộc tiến độ dự án và khả năng bàn giao - đóng góp đáng kể vào mức tăng đột biến nợ xấu lên gần 5% trong quý III/2023. Đến năm 2024, tỷ lệ nợ xấu vẫn duy trì ở mức rất cao, phản ánh sức ép lớn và kéo dài đối với hệ thống ngân hàng.

Chính vì vậy, xu hướng nợ xấu gia tăng đã đặt ra yêu cầu cấp thiết phải hoàn thiện khung pháp lý xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt với BĐS HTTTL - loại tài sản vừa có giá trị lớn vừa có tính chất pháp lý phức tạp. Hiệu quả xử lý nhóm tài sản này không chỉ quyết định tốc độ thu hồi nợ của các ngân hàng mà còn tác động trực tiếp đến khả năng kiểm soát rủi ro tín dụng trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động.

**Biểu đồ 3.2. Giá trị thi hành án dân sự**

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

Theo thống kê, từ ngày 01/10/2016 đến 30/9/2022, Viện Kiểm sát nhân dân các cấp đã kiểm sát thi hành hơn 180.000 việc, với tổng giá trị lên tới 772 nghìn tỷ đồng; riêng năm 2022 là hơn 137 nghìn tỷ đồng, chiếm tới 41,14% tổng số tiền phải thi hành án dân sự toàn quốc. Các con số cho thấy xử lý tài sản bảo đảm thông qua Tòa án, trong đó có nhiều vụ liên quan đến BĐS HTTTTL, vẫn là phương thức phổ biến, nhưng đồng thời cũng bộc lộ những hạn chế lớn về thời gian và chi phí. Đặc thù của tranh chấp liên quan đến BĐS HTTTTL là sự tham gia của nhiều chủ thể: bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người có nghĩa vụ, chủ đầu tư dự án, và đặc biệt là hàng chục đến hàng trăm người mua căn hộ hình thành trong tương lai có quyền lợi liên quan. Điều này khiến quá trình tố tụng thường phải kéo dài qua hai cấp xét xử; việc tổng đạt, triệu tập và niêm yết văn bản tố tụng trở thành một chu trình kéo dài hàng tháng, thậm chí hàng trăm ngày. Trong những vụ án có trên 100 chủ sở hữu căn hộ HTTTTL, chỉ riêng việc niêm yết văn bản tố tụng đã có thể mất tới 105 ngày theo quy định hiện hành, chưa kể các trường hợp ủy thác tư pháp khi đương sự ở nước ngoài hoặc cư trú rải rác nhiều địa phương. Sự kéo dài của quá trình xét xử càng trở nên bất lợi khi giá trị BĐS, kể cả đã hình thành hay chưa, luôn biến động theo thị trường. Việc xử lý tài sản quá chậm khiến các bên có thể bỏ lỡ thời điểm thuận lợi để bán tài sản, dẫn đến thiệt hại cho cả ngân hàng lẫn người vay. Từ đó có thể thấy rằng, hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt là BĐS HTTTTL, không chỉ là vấn đề pháp lý thuần túy mà còn gắn liền với yêu cầu bảo vệ giá trị tài sản, giữ ổn định thị trường tài chính và hạn chế sự gia tăng nợ xấu trong toàn hệ thống.

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

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 HTTTTL 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 HTTTTL, 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 HTTTTL bằng phương thức bán tài sản thông qua tổ chức đấu giá	2,90	0,973	0,306
<b>Cronbach's Alpha</b>	<b>0,780</b>		

*Nguồn: Tác giả khảo sát*

Kết quả nghiên cứu định lượng cho thấy hệ số Cronbach's Alpha của thang đo đạt 0,780 – mức thể hiện độ tin cậy tốt theo khuyến nghị của Nunnally và Bernstein, qua đó khẳng định các biến quan sát đủ điều kiện sử dụng trong các phân tích tiếp theo.

Đối với biến Pháp lý 8 “Xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo phương thức hai bên thỏa thuận bán tài sản không thông qua tổ chức đấu giá”, hệ số tương quan biến tổng đạt 0,738, vượt ngưỡng chấp nhận 0,3, chứng tỏ biến này có mức độ liên hệ chặt chẽ với các biến còn lại trong thang đo (Nunnally & Bernstein, 1994). Tuy nhiên, giá trị trung bình chỉ đạt 2,83 và tỷ lệ ý kiến trung lập ở mức cao cho thấy thực tiễn áp dụng phương thức này chưa thật sự rõ nét, chưa đủ căn cứ để khẳng định đây là phương thức mang tính phổ biến hoặc hiệu quả trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL.

Đối với biến Pháp lý 9 “Khó khăn phát sinh khi bên vay không hợp tác trong việc bàn giao tài sản cho người mua mặc dù hai bên đã thống nhất bán tài sản bảo đảm”, hệ số tương quan biến–tổng ở mức 0,632, thể hiện sự phù hợp và liên hệ có ý nghĩa với các biến khác trong mô hình (Nunnally & Bernstein, 1994). Điểm trung bình đạt 3,00 phản ánh mức độ đồng thuận tương đối cao của người trả lời, qua đó cho thấy đây là một trong những vướng mắc pháp lý đáng chú ý nhất trong thực tiễn xử lý BĐS HTTTL, đặc biệt liên quan đến cơ chế cưỡng chế bàn giao tài sản khi tài sản chưa hình thành hoàn chỉnh hoặc chưa thuộc quyền quản lý thực tế của bên vay.

Đối với biến Pháp lý 10 “Xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL thông qua tổ chức đấu giá”, hệ số tương quan biến–tổng đạt 0,306 – đạt ngưỡng chấp nhận về mặt thống kê và cho thấy mối liên hệ hợp lý với các biến trong thang đo. Mặc dù vậy, giá trị trung bình 2,90 cùng số lượng lớn ý kiến ở mức trung lập phản ánh thực tế rằng phương thức đấu giá tài sản bảo đảm còn ít được áp dụng đối với BĐS HTTTL, một phần do vướng mắc về điều kiện đưa tài sản ra đấu giá, tính pháp lý của tài sản chưa hình thành và sự phức tạp trong quy trình xác lập quyền cho chủ thể mua trúng đấu giá.

Tổng hợp các kết quả trên cho thấy trong ba phương thức khảo sát, vướng mắc lớn nhất hiện nay liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL xuất phát từ việc bên vay không hợp tác trong bàn giao tài sản cho người mua, dù trước đó đã có sự thống nhất giữa các bên về phương thức xử lý. Điều này phản ánh hạn chế của khuôn khổ pháp lý hiện hành trong việc bảo đảm tính khả thi của thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm đối với loại tài sản chưa hình thành đầy đủ, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả thu hồi nợ của các tổ chức tín dụng.

### **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***

Trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo quy định pháp luật hiện hành. Việc xử lý tài sản bảo đảm tùy thuộc vào phương thức lựa chọn sẽ có các

trình tự, thủ tục khác nhau. Trên cơ sở quy định tại BLDS năm 2015, có thể tóm lược các bước chung áp dụng cho việc xử lý BĐS HTTTL mà không thông qua Tòa án nhân dân (TAND) và cơ quan thi hành án như sau:

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

Thông báo là bước khởi đầu bắt buộc, có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo tính minh bạch và bảo vệ quyền lợi các bên liên quan. Theo Điều 51 Nghị định 21/2021/NĐ-CP, thông báo phải nêu rõ lý do xử lý, tài sản bảo đảm bị xử lý, thời gian và địa điểm tiến hành xử lý. Việc thông báo có thể được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên hoặc qua các hình thức như gửi văn bản trực tiếp, dịch vụ bưu chính, phương tiện điện tử hoặc các phương thức khác đến địa chỉ đã đăng ký của bên bảo đảm. Bên nhận bảo đảm phải gửi thông báo đến bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm khác (nếu có), và người đang quản lý tài sản bảo đảm. Trong trường hợp tài sản được quản lý bởi bên thứ ba (ví dụ: chủ đầu tư dự án BĐS), bên nhận bảo đảm có nghĩa vụ gửi thông báo cho bên này. Nếu bên giữ tài sản không hợp tác bàn giao, bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu TAND hoặc cơ quan thi hành án can thiệp để đảm bảo việc xử lý tài sản đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, trong các tình huống đặc biệt như bên bảo đảm là cá nhân đã mất hoặc pháp nhân bị phá sản, việc thông báo được thực hiện cho người thừa kế, quản tài viên hoặc cơ quan thi hành án theo quy định pháp luật liên quan (Luật Phá sản 2025).

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

Theo Điều 301 BLDS năm 2015, người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản cho bên nhận bảo đảm để xử lý. Trường hợp không bàn giao, bên nhận bảo đảm có quyền khởi kiện tại TAND để yêu cầu cưỡng chế, trừ trường hợp luật có quy định khác. Việc thu giữ tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng đã được luật hóa một cách đầy đủ và mang tính ổn định trong Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) năm 2025. Luật đã bổ sung Điều 198a nhằm thiết lập khung pháp lý chung cho quyền thu giữ tài sản bảo đảm khi khoản nợ trở thành nợ xấu, thay thế cho cơ chế thí điểm quy định tại Nghị quyết 42/2017/QH14. Quy định mới khẳng định rằng tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc tổ chức mua bán, xử lý nợ có quyền thu giữ tài sản bảo đảm nếu đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp luật. Việc luật hóa này mang ý nghĩa nền tảng, tạo hành lang pháp lý vững chắc cho hoạt động xử lý nợ, giảm sự tùy nghi trong thực thi và đảm bảo tính an toàn, minh bạch của thị trường tín dụng. Quy định mới về thu giữ tài sản bảo đảm mang lại nhiều ý nghĩa quan trọng đối với hệ thống pháp luật và thị trường tài chính. Về phương diện pháp lý, Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) năm 2025 đã tạo ra một cơ chế lâu dài, ổn định, khắc phục khoảng trống pháp lý sau khi Nghị quyết 42 hết hiệu lực, đồng thời giảm thiểu tình trạng áp dụng không thống nhất giữa các địa phương. Dưới góc độ kinh tế - tín dụng, quyền thu giữ rõ ràng và minh bạch giúp tăng hiệu quả xử lý nợ xấu, giảm chi phí tín dụng,

góp phần ổn định hệ thống tài chính và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động cấp tín dụng, đặc biệt là đối với các khoản vay có tài sản bảo đảm là bất động sản, bao gồm cả BĐS HTTTL. Nhờ đó, quy định tại Điều 198a được xem là bước tiến lớn trong việc hoàn thiện khung pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm tại Việt Nam.

Do đó, hiện nay, việc thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo nguyên tắc chung trong hợp đồng bảo đảm, hợp đồng tín dụng và các quy định pháp luật hiện hành. Đặc biệt, khi xử lý BĐS HTTTL, cần lưu ý các quy định liên quan đến vật phụ, quyền sử dụng đất đi kèm và các tài sản phát sinh do đầu tư thêm, bảo đảm việc xử lý đúng phạm vi tài sản thế chấp và quyền lợi các bên.

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

Pháp luật hiện chưa quy định cụ thể về định giá BĐS HTTTL trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Việc chuyển quyền sở hữu BĐS HTTTL khác với BĐS thông thường do tài sản này chỉ có thể đăng ký quyền sở hữu sau khi hoàn thành xây dựng và đáp ứng điều kiện theo quy định. Trong giai đoạn xử lý, việc chuyển quyền chủ yếu dựa trên các hợp đồng, biên bản đấu giá hoặc thỏa thuận, có công chứng theo quy định tại Luật Nhà ở 2023 đối với nhà ở. Việc xóa biện pháp bảo đảm đăng ký theo Điều 20 Nghị định 99/2022/NĐ-CP là bước cần thiết để xác nhận việc xử lý hoàn tất và tạo điều kiện cho bên mua thực hiện quyền sở hữu hợp pháp. Về hệ quả pháp lý, việc xử lý tài sản bảo đảm dẫn đến chuyển quyền sở hữu tài sản theo Điều 58 Nghị định 21/2021/NĐ-CP và các quy định tương ứng tại BLDS 2015. Hợp đồng thế chấp chấm dứt khi toàn bộ tài sản được xử lý, hoặc được điều chỉnh nếu chỉ xử lý một phần tài sản bảo đảm, đồng thời các nghĩa vụ được bảo đảm vẫn tiếp tục được thực hiện theo thỏa thuận hoặc pháp luật.

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

Căn cứ Điều 307, 308 BLDS 2015, số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm trước tiên được sử dụng để thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản (bao gồm chi phí dịch vụ từ bên thứ ba). Phần còn lại sẽ được dùng để thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm. Trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ thì phần còn lại được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện bằng các phương thức bảo đảm khác. Nếu số tiền thu được vượt quá nghĩa vụ thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho bên thế chấp. Trong trường hợp tài sản bảo đảm đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ, thứ tự ưu tiên thanh toán dựa trên thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba, thường là thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm (Điều 297 BLDS năm 2015). Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP, việc đăng ký thế chấp BĐS HTTTL là tự nguyện, do đó bên nhận bảo đảm nên đăng ký để bảo vệ quyền lợi.

Tác giả nhận thấy, các trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được xây dựng trên nền tảng pháp lý tương đối đầy đủ, nhằm cân bằng giữa quyền lợi

chủ nợ và bên bảo đảm, đồng thời đảm bảo sự minh bạch và tính pháp lý của quá trình xử lý. Tuy nhiên, do đặc thù của BĐS HTTTL và tính phức tạp trong thực tiễn, một số điểm còn tồn tại hạn chế như việc xác minh, thu giữ, định giá và đăng ký biện pháp bảo đảm, dẫn đến khả năng phát sinh tranh chấp và khó khăn trong 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***

Trong phần này, tác giả tập trung nghiên cứu trình tự, thủ tục khi bên nhận bảo đảm tự xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL mà không thông qua TAND.

#### ***Thứ nhất, về việc thông báo xử lý tài sản bảo đảm.***

Nhờ sự phát triển của dịch vụ bưu chính và công nghệ thông tin, bên nhận bảo đảm, đặc biệt là các ngân hàng đều có thông báo đầy đủ tới bên bảo đảm và bên có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm. Thủ tục hành chính để đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai các tỉnh, thành phố cũng được thực hiện dễ dàng, thuận tiện. Các thông báo này thậm chí còn được đăng tải rộng rãi trên trang thông tin điện tử của các ngân hàng.

Do pháp luật quy định chưa đủ rõ ràng mà các ngân hàng đang không thống nhất trong việc đưa ra thông báo. Theo đó, có những giao dịch, ngân hàng tiến hành thông báo về việc xử lý tài sản trước, sau đó mới có thông báo về việc thu giữ tài sản; nhưng cũng có trường hợp, ngân hàng chỉ có duy nhất thông báo về việc thu giữ tài sản mà không thông báo về phương thức xử lý tài sản, thời gian xử lý... Cũng có ngân hàng thông báo đồng thời việc xử lý và thu giữ tài sản. Do pháp luật không có quy định về việc thông báo thu giữ tài sản bảo đảm nên tác giả cho rằng cách thông báo thứ nhất và thứ ba như trên vẫn có thể chấp nhận được. Riêng với việc chỉ thông báo về thời gian, địa điểm thu giữ mà không quy định về phương thức, thời gian xử lý tài sản bảo đảm thì cần xem xét lại để thực hiện cho đúng quy định pháp luật.

*Một ví dụ điển hình là bản án số 21/2022/DS-ST ngày 27/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Trong vụ án này, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở chưa hoàn thiện (BDS HTTTL). Theo hồ sơ vụ án, Ngân hàng V đã ký hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Quốc C và bà Bùi Thị N (bên vay), trong đó quyền sử dụng đất và căn nhà đang xây dựng (chưa hoàn thiện, chưa được cấp giấy chứng nhận) được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng đã tiến hành các thủ tục thông báo xử lý tài sản bảo đảm. Cụ thể, ngân hàng đã gửi thông báo thu giữ tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm qua đường bưu chính, đồng thời đăng ký nội dung này tại Văn phòng đăng ký đất đai. Tuy nhiên, nội dung thông báo chỉ đề cập đến việc thu giữ tài sản mà không nêu rõ phương thức xử lý (ví dụ: bán đấu giá, tự bán) cũng như thời gian thực hiện việc xử lý. Bên vay phản đối, cho rằng thông báo của ngân hàng không đầy đủ, vi phạm quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.*

Về lập luận của Tòa án, Tòa cho rằng pháp luật hiện hành (BLDS 2015 và Nghị định 21/2021/NĐ-CP) quy định bên nhận bảo đảm phải thông báo cho bên bảo đảm trước khi xử lý tài sản, song không có quy định chi tiết về hình thức và nội dung thông báo thu giữ tài sản bảo đảm. Tòa án nhận định việc ngân hàng gửi thông báo thu giữ là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và quy định chung của pháp luật; tuy nhiên, thông báo này thiếu các thông tin quan trọng về phương thức và thời gian xử lý tài sản, dẫn đến việc chưa đảm bảo tính minh bạch và có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của bên bảo đảm. Tòa án đã chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng, đồng thời ghi nhận hạn chế trong cách thức thông báo và khuyến nghị ngân hàng cần thực hiện đúng quy định pháp luật nhằm tránh phát sinh tranh chấp tương tự trong thực tiễn.

Từ phân tích trường hợp thực tiễn nêu trên, có thể nhận thấy tồn tại một khoảng trống pháp lý đáng kể liên quan đến quy định về nội dung bắt buộc trong thông báo thu giữ tài sản bảo đảm. Cụ thể, pháp luật hiện hành chưa quy định rõ ràng, cụ thể về các nội dung tối thiểu mà thông báo thu giữ tài sản bảo đảm phải có. Sự thiếu vắng quy định này đã dẫn đến thực tiễn áp dụng không thống nhất giữa các tổ chức tín dụng. Thực tế cho thấy, một số ngân hàng lựa chọn phương án thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm trước, sau đó mới tiến hành thu giữ; trong khi đó, một số trường hợp chỉ thông báo về việc thu giữ mà không đề cập đến phương thức xử lý tài sản; thậm chí, có tổ chức tín dụng thông báo đồng thời cả nội dung thu giữ và phương thức xử lý ngay từ đầu. Sự đa dạng trong cách thức thông báo này xuất phát từ chính khoảng trống của pháp luật, khi không có hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục, cũng như nội dung thông báo, tạo ra sự không nhất quán trong quá trình thực hiện. Hệ quả của sự thiếu thống nhất này là nguy cơ phát sinh tranh chấp về tính hợp pháp của thông báo thu giữ tài sản bảo đảm, đặc biệt rõ nét đối với tài sản là BĐS HTTTL. Trong trường hợp này, không chỉ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bảo đảm bị ảnh hưởng mà còn phát sinh rủi ro đối với bên thứ ba, cụ thể là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở chưa hoàn thiện. Như vậy, khoảng trống pháp lý về nội dung, hình thức thông báo thu giữ tài sản bảo đảm không chỉ gây khó khăn cho các bên trong giao dịch mà còn tiềm ẩn nguy cơ bất ổn trong thị trường tài chính - tín dụng và thị trường BĐS.

Từ thực tiễn này, tác giả cho rằng, cần thiết phải hoàn thiện khung pháp lý nhằm quy định chặt chẽ hơn về nội dung, hình thức và trình tự thông báo thu giữ tài sản bảo đảm, đặc biệt đối với BĐS HTTTL, để đảm bảo tính minh bạch, bảo vệ hài hòa quyền lợi của các bên có liên quan, đồng thời giảm thiểu các tranh chấp phát sinh trong thực tiễn.

*Thứ hai, bàn giao và thu giữ tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai*

Mặc dù pháp luật dân sự hiện hành luôn ghi nhận nghĩa vụ của bên bảo đảm trong việc bàn giao tài sản bảo đảm khi thuộc trường hợp xử lý theo Điều 299 BLDS 2015, nhưng trong một thời gian dài lại không có quy định đầy đủ về quyền thu giữ tài

sản bảo đảm của bên nhận bảo đảm, dẫn tới khoảng trống pháp lý đáng kể trong thực tiễn xử lý nợ. Trước đây, quyền thu giữ chỉ được ghi nhận mang tính thí điểm tại Điều 7 Nghị quyết 42/2017/QH14, và việc này chỉ có thể thực hiện nếu trong hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận rõ ràng. Tuy nhiên, đa số các hợp đồng bảo đảm ký trước thời điểm Nghị quyết 42 có hiệu lực lại không có điều khoản thu giữ, bởi Nghị định 163/2006/NĐ-CP, văn bản điều chỉnh quan hệ bảo đảm trước đó không quy định về nội dung này. Hệ quả là các tổ chức tín dụng khi cần thu giữ tài sản phải tiến hành đàm phán bổ sung thỏa thuận, trong khi phần lớn khách hàng không hợp tác, khiến quyền thu giữ trên thực tế khó khả thi. Việc bàn giao và thu giữ tài sản nói chung, đặc biệt là đối với bất động sản hình thành trong tương lai, luôn phụ thuộc lớn vào thiện chí của bên bảo đảm; khi bên bảo đảm chống đối hoặc trì hoãn, tổ chức tín dụng hầu như không thể tự mình thu giữ mà phải khởi kiện ra Tòa án, kéo dài thời gian xử lý và gia tăng chi phí.

Mặc dù vậy, trong giai đoạn Nghị quyết 42 được triển khai, từ năm 2017 đến 31/12/2021, các tổ chức tín dụng vẫn thu giữ được 4.684 tài sản bảo đảm các loại, cho thấy nhu cầu thực tế rất lớn đối với cơ chế thu giữ (Chính phủ, 2022). Tuy nhiên, kết quả này phụ thuộc nhiều vào sự phối hợp của chính quyền địa phương và mức độ hợp tác của bên bảo đảm; tại nhiều địa phương, cơ quan chức năng e ngại hỗ trợ vì thiếu cơ sở pháp lý mang tính lâu dài.

Chính vì những hạn chế đó, Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) năm 2025 đã bổ sung Điều 198a, lần đầu tiên luật hóa đầy đủ quyền thu giữ tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng, khắc phục triệt để khoảng trống pháp lý tồn tại trước đây. Quy định mới thiết lập cơ chế pháp lý ổn định và minh bạch, cho phép tổ chức tín dụng được thu giữ tài sản khi khoản nợ trở thành nợ xấu, biện pháp bảo đảm đã phát sinh hiệu lực đối kháng, và hợp đồng có thỏa thuận về quyền thu giữ. Đồng thời, Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) năm 2025 cũng đặt ra yêu cầu công khai thông tin trước khi thu giữ và xác định rõ các trường hợp không được thu giữ, qua đó tạo sự cân bằng giữa quyền của bên nhận bảo đảm và quyền, lợi ích hợp pháp của bên bảo đảm. Nhờ đó, việc thu giữ tài sản bảo đảm vốn trước đây rất khó triển khai giờ đã có cơ sở pháp lý đầy đủ để vận hành trong thực tiễn xử lý nợ xấu.

Một trường hợp thực tiễn tiêu biểu cho minh chứng về giai đoạn quyền thu giữ tài sản bảo đảm chưa được quy định trong văn bản pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là Bản án số 38/2022/DS-PT ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (phúc thẩm), giải quyết tranh chấp nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ xấu phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Trong vụ án này, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở chưa hoàn thiện (BDS HTTTL).

Cụ thể, Ngân hàng Thương mại cổ phần S đã ký hợp đồng tín dụng với chị Tiêu Thị Ngọc L (bên vay), trong đó quyền sử dụng đất và căn nhà đang xây dựng (chưa

hoàn thiện, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu) được dùng làm tài sản bảo đảm. Sau khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng đã yêu cầu bên bảo đảm bàn giao tài sản để xử lý theo quy định. Tuy nhiên, hợp đồng bảo đảm được ký kết trước thời điểm Nghị quyết 42/2017/QH14 có hiệu lực nên không có điều khoản quy định về quyền thu giữ tài sản bảo đảm của ngân hàng. Việc bên bảo đảm không hợp tác bàn giao tài sản đã dẫn tới tranh chấp giữa các bên.

Về lập luận pháp lý, Tòa án nhận định: BLDS năm 2015 và Nghị định 21/2021/NĐ-CP có quy định về nghĩa vụ bàn giao tài sản bảo đảm nhưng không quy định rõ ràng về quyền thu giữ tài sản của bên nhận bảo đảm. Nghị quyết 42/2017/QH14 chỉ cho phép bên nhận bảo đảm được quyền thu giữ tài sản khi trong hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận cụ thể về vấn đề này. Đối chiếu với quy định pháp luật và nội dung hợp đồng, Tòa án xác định do hợp đồng bảo đảm không có điều khoản về quyền thu giữ nên ngân hàng không có quyền tự ý thu giữ tài sản bảo đảm. Để xử lý tài sản, ngân hàng chỉ có thể yêu cầu Tòa án buộc bên bảo đảm phải bàn giao tài sản; trong trường hợp bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ, việc xử lý sẽ được chuyển sang giai đoạn thi hành án với biện pháp kê biên và phát mại tài sản. Do vậy, Tòa án đã chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm, buộc bên bảo đảm phải bàn giao tài sản cho ngân hàng. Đồng thời, Tòa án cũng xác định nếu bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ bàn giao thì cơ quan thi hành án sẽ tiến hành kê biên tài sản để xử lý theo quy định pháp luật.

Vụ án này cho thấy những vướng mắc thực tiễn khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, đặc biệt trong bối cảnh hợp đồng bảo đảm được ký kết trước khi có các quy định pháp luật mới về quyền thu giữ, và nhấn mạnh vai trò của việc hoàn thiện quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên trong quan hệ tín dụng - bảo đảm.

Một vấn đề khác trong quá trình thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm là việc xác định tài sản bảo đảm khi đó đã thay đổi hiện trạng so với thời điểm thế chấp. Điều này đặc biệt quan trọng đối với BĐS HTTTL, khi từ thời điểm thế chấp đến khi xử lý, tài sản có thể đã được hoàn thành, thay đổi về diện tích, công năng, hoặc thậm chí đã được chuyển nhượng cho bên thứ ba.

*Diễn hình về tranh chấp xử lý tài sản bảo đảm là Bản án số 261/2023/DS-ST ngày 09/03/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Trong vụ án này, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng HTTTL (tại thời điểm thế chấp chưa hoàn thiện). Cụ thể, Ngân hàng X đã ký hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Công T (bên vay), trong đó quyền sử dụng đất và công trình đang xây dựng được dùng làm tài sản bảo đảm. Sau khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, tình tiết quan trọng phát sinh là tại thời điểm thế chấp, công trình chưa hoàn thiện, nhưng đến thời điểm xử lý thì công trình đã hoàn thiện và được*

chuyển nhượng cho bên thứ ba. Trước tình huống này, ngân hàng đã khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Về lập luận pháp lý, Tòa án nhận định: BLDS 2015 và Nghị định 21/2021/NĐ-CP có quy định về xử lý tài sản bảo đảm, song chưa có hướng dẫn chi tiết đối với trường hợp tài sản đã thay đổi hiện trạng hoặc bị chuyển nhượng cho bên thứ ba trong quá trình xử lý. Điều 7 Nghị quyết 42/2017/QH14 cho phép bên nhận bảo đảm được quyền thu giữ tài sản nếu có thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm. Trong vụ việc này, hợp đồng thế chấp được xác định là hợp pháp, nhưng việc tài sản bảo đảm đã được chuyển nhượng cho bên thứ ba làm phát sinh quyền lợi hợp pháp của người nhận chuyển nhượng. Do vậy, Tòa án phải làm rõ hai vấn đề: (i) tài sản bảo đảm có còn tồn tại hợp pháp hay không; (ii) quyền ưu tiên của ngân hàng so với quyền của bên thứ ba. Trong quá trình giải quyết, do không có xác minh thực tế về hiện trạng tài sản, phán quyết sơ thẩm trước đó gặp khó khăn trong khâu thi hành án. Trên cơ sở đó, Tòa án phúc thẩm đã công nhận quyền xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng. Tuy nhiên, Tòa cũng yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên và xử lý tài sản đúng quy định pháp luật, đồng thời bảo đảm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên thứ ba nếu có liên quan.

Vụ án này cho thấy những thách thức nổi bật trong thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm là BDS HTTTL, đặc biệt khi tài sản đã thay đổi hiện trạng hoặc được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc hoàn thiện khung pháp lý nhằm điều chỉnh cụ thể các tình huống phát sinh mới trong thực tiễn giao dịch bảo đảm.

Qua tình huống thực tiễn vừa phân tích, tác giả nhận thấy một khoảng trống pháp lý đáng kể trong việc xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt đối với trường hợp tài sản đã thay đổi hiện trạng hoặc bị chuyển nhượng cho bên thứ ba. Pháp luật hiện hành, bao gồm cả BLDS 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành, vẫn chưa có quy định cụ thể, chi tiết về trình tự, thủ tục và phương thức xử lý tài sản bảo đảm trong bối cảnh tài sản không còn nguyên trạng như tại thời điểm thế chấp, hoặc đã phát sinh quyền lợi của người nhận chuyển nhượng. Thực tiễn cho thấy, đối với BDS HTTTL, từ thời điểm thế chấp đến khi phát sinh nhu cầu xử lý, tài sản có thể đã hoàn thiện, thay đổi về diện tích, công năng sử dụng hoặc thậm chí đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Việc tài sản được chuyển nhượng cho bên thứ ba càng làm gia tăng rủi ro phát sinh tranh chấp phức tạp, khi quyền và lợi ích của bên nhận chuyển nhượng phải được xem xét đồng thời với quyền ưu tiên xử lý tài sản của bên nhận bảo đảm. Hệ quả của những thiếu hụt về quy định pháp lý là nguy cơ các phán quyết của Tòa án trở nên khó khả thi hoặc không thể thi hành trong thực tế, nếu hiện trạng tài sản không được xác minh đầy đủ trước khi đưa ra quyết định. Điều này vừa làm xói mòn hiệu lực của các quyết định tư pháp, vừa ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan, đồng thời tiềm ẩn nguy cơ bất ổn trong thị trường tín dụng và BDS.

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

Trong phạm vi đề tài, mục này tác giả chỉ nghiên cứu và đánh giá thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về việc chuyển quyền sở hữu khi chuyển nhượng BĐS HTTTL sang bên thứ ba hoặc bên nhận bảo đảm nhận chuyển nhượng để bù trừ cho nghĩa vụ được bảo đảm.

Theo đó, một trong những vướng mắc lớn nhất trong giai đoạn này là việc xác lập quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng mới. Nguyên nhân xuất phát từ tính chất đặc thù của BĐS HTTTL, khi trạng thái vật lý và pháp lý của tài sản này không cố định mà có thể thay đổi đáng kể từ thời điểm xác lập biện pháp bảo đảm đến khi thực hiện xử lý tài sản. Ban đầu, tại thời điểm thế chấp, tài sản chỉ tồn tại trên giấy tờ, chưa có sự hiện diện thực tế và chưa đủ điều kiện pháp lý để đăng ký quyền sở hữu. Tuy nhiên, đến thời điểm xử lý, tài sản có thể đã hoàn thiện phần xây dựng, có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng và đang trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Điều này dẫn đến việc chuyển quyền sở hữu cho bên nhận chuyển nhượng không thể thực hiện ngay lập tức mà phải chờ đến khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận. Thực tế cho thấy, quy trình này có thể kéo dài nhiều năm, phát sinh chi phí đáng kể, đồng thời làm giảm hiệu quả thu hồi nợ của bên nhận bảo đảm, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên liên quan.

Một ví dụ thực tiễn điển hình là *Bản án số 41/2025/DS-PT ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (phúc thẩm)*, giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm là căn hộ trong dự án chung cư HTTTL. Cụ thể, Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã ký hợp đồng tín dụng với bà Trần Thị Thu N (bên vay), trong đó quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ (BDS HTTTL) được dùng làm tài sản bảo đảm. Sau khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức nhận chuyển nhượng căn hộ để bù trừ nghĩa vụ. Tình tiết quan trọng là tại thời điểm thế chấp, căn hộ chưa hoàn thiện và chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu; đến khi phát sinh nhu cầu xử lý, căn hộ đã hoàn thiện, có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận. Điều này khiến ngân hàng gặp khó khăn trong việc đăng ký quyền sở hữu ngay sau khi nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm.

Về mặt pháp lý, BLDS 2015 và Nghị định 21/2021/NĐ-CP cho phép xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, việc đăng ký quyền sở hữu căn hộ lại phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở và Luật Đất đai, trong đó điều kiện tiên quyết là phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Tòa án nhận định rằng ngân hàng có quyền nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm để bù trừ nghĩa vụ, nhưng việc hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu chỉ có thể thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận. Điều này kéo dài thời gian xử lý, làm phát sinh chi phí và ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi nợ của

ngân hàng. Trong phán quyết, Tòa án đã công nhận quyền xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng, đồng thời ghi nhận thực tế rằng việc đăng ký quyền sở hữu cho ngân hàng phụ thuộc vào tiến độ cấp giấy chứng nhận từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Từ vụ việc tác giả nhận thấy, pháp luật chưa có cơ chế đặc thù cho việc chuyển quyền sở hữu BĐS HTTTL khi xử lý tài sản bảo đảm. Quy trình cấp giấy chứng nhận thường kéo dài nhiều năm, làm giảm hiệu quả thu hồi nợ và phát sinh chi phí lớn cho bên nhận bảo đảm. Hệ quả là quyền lợi của ngân hàng cũng như các bên liên quan bị ảnh hưởng, đồng thời làm giảm tính hấp dẫn và khả thi của phương thức xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc hoàn thiện khung pháp lý nhằm đảm bảo quyền lợi của các chủ thể trong giao dịch bảo đảm, cũng như nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp trong thực tiễn.

*Thứ tư, tiến hành thanh toán bảo đảm nghĩa vụ theo thứ tự ưu tiên*

Trước khi Nghị quyết 42/2017/QH14 được ban hành, việc xử lý nợ xấu, bao gồm cả xử lý tài sản bảo đảm, gặp nhiều hạn chế do các rào cản pháp lý. Nghĩa vụ thuế, phí liên quan đến tài sản bảo đảm thường gây khó khăn cho các tổ chức tín dụng trong quá trình thu hồi nợ. Nghị quyết 42/2017/QH14 đã đưa ra một số cơ chế đặc thù nhằm tháo gỡ vướng mắc này, đáng chú ý là quy định tại Điều 12 về thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ thuế, phí và Điều 15 về miễn nghĩa vụ thuế, phí đối với bên nhận bảo đảm và bên nhận chuyển nhượng.

Theo thống kê từ 15/8/2017 đến 31/12/2021, toàn hệ thống các tổ chức tín dụng đã xử lý được khoảng 380,2 nghìn tỷ đồng nợ xấu, trong đó 148 nghìn tỷ đồng là do khách hàng tự trả nợ (chiếm 38,93%), và 77,2 nghìn tỷ đồng là số tiền thu được từ việc xử lý, bán, phát mại tài sản bảo đảm, chiếm 20,3% (Bộ Tư pháp, 2022). Điều này cho thấy tác động đáng kể của Nghị quyết 42/2017/QH14 trong việc thúc đẩy thanh toán nghĩa vụ bảo đảm thông qua các biện pháp xử lý tài sản.

Tuy nhiên, trong thực tế triển khai, vẫn còn nhiều vấn đề chưa được giải quyết triệt để. Mặc dù Nghị quyết 42/2017/QH14 quy định rõ về thứ tự ưu tiên thanh toán, nhưng nhiều cơ quan thuế địa phương vẫn yêu cầu bên nhận bảo đảm hoặc bên nhận chuyển nhượng phải đóng thay các khoản thuế thu nhập cá nhân hoặc doanh nghiệp cho bên bảo đảm trước khi thực hiện các thủ tục sang tên, đăng ký quyền sở hữu. Điều này làm giảm đáng kể số tiền thu hồi được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt là trong các trường hợp giá trị tài sản xử lý thấp hơn nghĩa vụ nợ.

Ngoài ra, một số cơ quan thi hành án khi thực hiện bán đấu giá tài sản bảo đảm cũng tiến hành trích thu luôn tiền án phí, thuế thu nhập cá nhân trước khi chuyển số tiền thu được cho tổ chức tín dụng. Điều này không phù hợp với nguyên tắc ưu tiên thanh toán nghĩa vụ bảo đảm đã được quy định tại Nghị quyết 42/2017/QH14 và làm giảm tính hiệu quả của việc xử lý nợ xấu. Trong khi đó, tại nhiều quốc gia khác, quyền của bên nhận tài sản bảo đảm luôn được ưu tiên hơn so với các nghĩa vụ khác, bao gồm cả nghĩa vụ thuế và án phí.

**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
<b>Cronbach's Alpha</b>	<b>0,739</b>		

*Nguồn: Tác giả khảo sát*

Nghiên cứu cho thấy: hệ số Cronbach Alpha (được sử dụng để loại bỏ biến rác): 0.739 (có độ tin cậy đáng kể) (Nunnally & Burnstein, 1994).

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 có hệ số tương quan biến tổng 0,424 (trên 0,3) được xem là có sự tương quan với các biến khác (Nunnally & Burnstein, 1994). Điểm trung bình thấp 2,90, có nhiều ý kiến trung lập, chưa khẳng định được hoàn toàn thực tế là 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.

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 HTTTTL nói riêng có hệ số tương quan biến tổng 0,325 (trên 0,3) được xem là có sự tương quan với các biến khác (Nunnally & Burnstein, 1994). Điểm trung bình thấp 2,81 có nhiều ý kiến trung lập, chưa khẳng định được hoàn toàn thực tế là 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 HTTTTL nói riêng

Thủ tục 3. Khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, 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 có hệ số tương quan biến tổng 0,587 (trên 0,3) được xem là có sự tương quan với các biến khác (Nunnally & Burnstein, 1994). Điểm trung bình 3,06 có nhiều ý kiến đồng ý về trường hợp thực tế là khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, 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

Thủ tục 4. Khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL 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 có hệ số tương quan biến tổng 0,350 (trên 0,3) được xem là có sự tương quan với các biến khác (Nunnally & Burnstein, 1994). Điểm trung bình 3,00 có nhiều ý kiến đồng ý về trường hợp thực tế là khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL 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

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 HTTTTL nói riêng có hệ số tương quan biến tổng 0,615 (trên 0,3) được xem là có sự tương quan với các biến khác (Nunnally & Burnstein, 1994). Điểm trung bình thấp 2,73, có nhiều ý kiến trung lập, chưa khẳng định được hoàn toàn thực tế là 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 HTTTTL nói riêng.

Qua khảo sát, nhận thấy: quá trình xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL thì giá trị tài sản bị thay đổi so với thời điểm thế chấp dẫn đến ngân hàng gặp khó khăn trong việc xử lý và khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL 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

### **3.5. Đánh giá 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**

#### **3.5.1. Đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam**

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL ở Việt Nam hiện nay, nhìn chung đã xây dựng được một khung pháp lý tương đối đầy đủ, bao quát các vấn đề trọng yếu như điều kiện phát sinh quyền xử lý, chủ thể tham gia, phương thức xử lý và trình tự thủ tục thực hiện. Về điều kiện phát sinh quyền xử lý, pháp luật đã xác lập nguyên tắc trung tâm rằng việc vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm là căn cứ phát sinh quyền xử lý tài sản, qua đó bảo đảm tính minh bạch, khả năng dự đoán và sự ổn định trong các giao dịch tín dụng. Đồng thời, việc ghi nhận sự tách biệt tương đối giữa hợp đồng chính và hợp đồng bảo đảm góp phần củng cố cơ chế bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm, giảm thiểu rủi ro khi hợp đồng chính bị vô hiệu hoặc chấm dứt. Đây là những nền tảng quan trọng cho sự phát triển của thị trường tín dụng BĐS.

Về chủ thể, pháp luật đã bước đầu hình thành cấu trúc quan hệ pháp lý đa chủ thể phù hợp với tính chất đặc thù của BĐS HTTTL. Ngoài bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, pháp luật còn thừa nhận sự tham gia của chủ đầu tư, người mua nhà ở HTTTL và các chủ thể có quyền, lợi ích liên quan khác. Điều này cho thấy sự thích nghi của pháp luật với thực tiễn giao dịch BĐS hiện đại, nơi quyền tài sản có thể được chuyển nhượng nhiều lần trước khi tài sản vật chất hoàn thiện. Đặc biệt, vai trò trung tâm của tổ chức tín dụng trong quan hệ bảo đảm cũng được nhấn mạnh, giúp bảo đảm sự ổn định và an toàn cho hệ thống tài chính.

Về phương thức xử lý, pháp luật cho phép các bên lựa chọn đa dạng hình thức như bán tài sản, nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ, hoặc các phương thức khác theo thỏa thuận. Sự linh hoạt này tạo điều kiện cho các bên lựa chọn giải pháp phù hợp với đặc điểm tài sản và tình hình thị trường. Đáng chú ý, việc thừa nhận quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là đối tượng có thể xử lý đã thể hiện bước tiến lớn trong lập pháp, phù hợp với tính chất “tài sản chuyển tiếp” của BĐS HTTTL.

Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đạt được, pháp luật hiện hành vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế. Trước hết, các quy định xử lý tài sản bảo đảm phần lớn được xây dựng dựa trên mô hình tài sản đã hoàn thiện, trong khi BĐS HTTTL có tính chất chuyển tiếp và phụ thuộc vào tiến độ dự án. Điều này dẫn đến sự thiếu tương thích trong xác định thời điểm phát sinh quyền xử lý, phương thức định giá, cũng như cơ chế chuyển giao quyền tài sản khi tài sản chưa hoàn thiện về vật chất hoặc pháp lý. Việc chưa phân tách rõ ràng giữa xử lý quyền tài sản và xử lý tài sản hữu hình làm tăng nguy cơ tranh chấp và kéo dài quá trình xử lý.

Ngoài ra, cấu trúc quan hệ đa tầng chủ thể trong giao dịch BĐS HTTTL chưa được điều chỉnh một cách đầy đủ và chuyên biệt. Địa vị pháp lý của bên nhận bảo đảm

khi thay thế người mua, nghĩa vụ phối hợp của chủ đầu tư, cũng như quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng sau khi xử lý tài sản vẫn còn chưa rõ ràng. Thiếu một cơ chế phối hợp hiệu quả giữa các chủ thể và cơ quan liên quan làm giảm tính thông suốt trong quá trình xử lý và ảnh hưởng đến hiệu quả thực thi pháp luật.

Đáng chú ý, vẫn còn những khoảng trống pháp lý lớn, khi chưa có cơ chế xử lý chuyên biệt đối với BĐS HTTTTL với tư cách là một loại tài sản đặc thù. Các vấn đề như xử lý công trình dở dang, dự án chưa hoàn thiện pháp lý, hoặc trường hợp tài sản chuyển đổi từ quyền tài sản sang tài sản hữu hình vẫn chưa được quy định một cách hệ thống. Việc thiếu các quy định về cơ chế liên thông giữa các chủ thể và lĩnh vực pháp luật khác nhau khiến cho quá trình xử lý tài sản bảo đảm dễ xảy ra chông chéo hoặc bị gián đoạn.

Theo quan điểm của tác giả, có thể nhận thấy pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam hiện mới chỉ đạt được mức độ “đủ khung” mà chưa đạt tới “đủ chiều sâu” hay “đủ tính chuyên biệt”. Vấn đề chính không phải là thiếu quy định, mà là do cấu trúc pháp lý hiện tại chưa phản ánh đầy đủ bản chất đặc thù của BĐS HTTTTL với tính chất chuyên tiếp, phụ thuộc và đa tầng chủ thể. Hệ quả là hiệu quả thực thi pháp luật chưa cao, thời gian xử lý kéo dài, chi phí giao dịch tăng và giá trị bảo đảm có nguy cơ bị suy giảm. Điều này đòi hỏi việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng chuyên biệt hóa và tăng cường tính liên thông, nhằm bảo đảm sự phù hợp giữa thiết kế pháp lý và bản chất kinh tế - pháp lý của loại tài sản này.

### ***3.5.2. Đánh giá 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***

*Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL ở Việt Nam* phản ánh sự vận hành tương đối ổn định của cơ chế bảo đảm trong hoạt động tín dụng, nhưng đồng thời cũng bộc lộ một số giới hạn do đặc thù của loại tài sản này. Việc đánh giá thực tiễn cần xem xét trên cả hai phương diện: những kết quả đạt được và các khó khăn phát sinh trong quá trình thực thi, dưới góc nhìn phân tích của tác giả.

Mặt tích cực, BĐS HTTTTL đã trở thành loại tài sản bảo đảm phổ biến trong các giao dịch tín dụng, đặc biệt ở các khoản vay trung và dài hạn. Các tổ chức tín dụng đã đưa cơ chế điều kiện phát sinh quyền xử lý vào hợp đồng thế chấp, với các điều khoản chi tiết, xác định rõ căn cứ và thời điểm phát sinh quyền xử lý. Điều này góp phần xây dựng nền tảng pháp lý minh bạch, cho phép các bên dự liệu trước hệ quả pháp lý khi phát sinh rủi ro tín dụng.

Khảo sát các hợp đồng mẫu cho thấy điều kiện phát sinh quyền xử lý chủ yếu xoay quanh căn cứ vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến hạn hoặc vi phạm dẫn đến xử lý trước hạn. Đây là cách tiếp cận phù hợp với bản chất quan hệ bảo đảm, vốn nhằm bảo vệ nghĩa vụ tài chính và bảo đảm tính dự đoán trong thực thi. Thực tiễn xét xử cũng cho

thấy căn cứ vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi là cơ sở phổ biến và ít gây tranh cãi khi xác định quyền xử lý tài sản bảo đảm.

Kết quả khảo sát chuyên gia cũng cho thấy điều kiện “không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả gốc và lãi” nhận được sự đồng thuận cao, khẳng định đây là căn cứ có giá trị thực tiễn. Việc loại bỏ tiêu chí “vi phạm mục đích sử dụng vốn” khỏi nhiều hợp đồng càng khẳng định rằng trong thực tế, vi phạm nghĩa vụ tài chính mới là điều kiện phát sinh quyền xử lý có tính ổn định và khả thi nhất. Ngoài ra, các tổ chức tín dụng hiện cũng tăng cường kiểm soát mục đích sử dụng vốn thông qua cơ chế giải ngân theo tiến độ, giám sát dòng tiền; thực tiễn xét xử hiếm khi ghi nhận tranh chấp liên quan đến việc sử dụng vốn sai mục đích đối với BĐS HTTTL.

Tuy nhiên, thực tiễn vẫn xuất hiện không ít khó khăn trong việc xác định và vận dụng các điều kiện phát sinh quyền xử lý ngoài căn cứ vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Điều kiện “vi phạm mục đích sử dụng vốn” dù có trong một số hợp đồng nhưng ít được áp dụng thực tế do khó chứng minh và thiếu tính ổn định, phản ánh khoảng cách giữa thiết kế hợp đồng và khả năng thực thi.

Đặc thù của BĐS HTTTL càng làm tăng rủi ro trong xác định điều kiện xử lý: tài sản có thể không hoàn thành đúng tiến độ, không đủ điều kiện pháp lý để cấp giấy chứng nhận, hoặc bị đình chỉ, thu hồi dự án. Nhiều hợp đồng thế chấp chưa dự liệu phương án xử lý cụ thể cho các tình huống này, hoặc chỉ đề cập đến việc thay thế tài sản bảo đảm mà không tính đến trường hợp không có tài sản thay thế, tạo ra rủi ro pháp lý lớn khi dự án không thể tiếp tục.

Thêm vào đó, giữa các ngân hàng vẫn tồn tại sự không thống nhất về việc coi “không duy trì bảo hiểm tài sản bảo đảm” là điều kiện phát sinh quyền xử lý. Dù bảo hiểm có thể là công cụ phân bổ rủi ro, không phải tổ chức tín dụng nào cũng coi đây là căn cứ xử lý, phản ánh sự phụ thuộc vào chính sách nội bộ thay vì một tiêu chuẩn chung dựa trên đặc thù pháp lý của BĐS HTTTL.

Về mặt chủ thể, thực tiễn cho thấy sự xuất hiện của nhiều mô hình, trong đó phổ biến nhất là bên bảo đảm cũng đồng thời là bên có nghĩa vụ trả nợ. Mô hình này giúp giảm thiểu xung đột lợi ích, tăng minh bạch và thuận lợi cho xử lý tài sản khi phát sinh vi phạm. Tòa án cũng có vai trò tích cực trong bảo vệ quyền của bên nhận bảo đảm khi tài sản được xác lập và đăng ký đúng quy trình.

Tuy nhiên, khi cấu trúc chủ thể trở nên phức tạp hơn, nhất là trong các quan hệ ba bên giữa chủ đầu tư, người mua nhà và ngân hàng, các rủi ro xung đột quyền kiểm soát tài sản xuất hiện rõ nét hơn. Việc chủ đầu tư giữ hồ sơ pháp lý có thể dẫn đến tranh chấp, chậm trễ xử lý hoặc ảnh hưởng quyền của bên nhận bảo đảm. Trường hợp bên bảo đảm và người có nghĩa vụ trả nợ là hai chủ thể khác nhau cũng tiềm ẩn rủi ro do xung đột lợi ích và thiếu động lực hợp tác khi xử lý tài sản.

*Về phương thức xử lý*, các tổ chức tín dụng đã phát triển hệ thống phương thức đa dạng như bán tài sản, bán đấu giá, nhận tài sản để trừ nợ, cho thuê khai thác hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết. Sự đa dạng này tăng tính linh hoạt trong bối cảnh thị trường biến động hoặc nợ xấu gia tăng. Tuy nhiên, hiệu quả thực thi các phương thức này phụ thuộc lớn vào sự hợp tác của bên bảo đảm và mức độ hoàn thiện pháp lý của tài sản. Đối với BĐS HTTTL, quá trình bàn giao tài sản, xác định hiện trạng và hoàn tất thủ tục sang tên thường kéo dài, gặp khó khăn trong thi hành án nếu tài sản chưa hình thành rõ ràng.

*Về trình tự, thủ tục xử lý*, có thể ghi nhận một số cải thiện về tổ chức thực hiện, đặc biệt trong khâu thông báo và cơ chế thu giữ tài sản. Giai đoạn áp dụng Nghị quyết 42/2017/QH14 đã thúc đẩy xử lý nợ xấu, việc luật hóa quyền thu giữ trong Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) năm 2025 sẽ tạo nền tảng pháp lý ổn định hơn. Tuy vậy, vẫn còn thiếu thống nhất về nội dung thông báo, thủ tục sang tên kéo dài và việc áp dụng nguyên tắc ưu tiên thanh toán chưa thật sự triệt để.

Dưới góc nhìn của tác giả, thực tiễn thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL ở Việt Nam đã đạt được mức độ ổn định nhất định khi gắn với mô hình xử lý dựa trên vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, các điều kiện và cơ chế xử lý đối với rủi ro đặc thù của tài sản HTTTL vẫn chưa được chuẩn hóa đầy đủ. Hệ thống hiện nay chủ yếu dựa vào mô hình “xử lý khi vi phạm nghĩa vụ tài chính”, trong khi các rủi ro phát sinh từ tình trạng pháp lý chưa hoàn thiện của tài sản chưa được bao quát toàn diện. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện cơ chế xử lý theo hướng chuyên biệt hơn đối với BĐS HTTTL, nhằm đảm bảo tính khả thi, minh bạch và an toàn cho hoạt động tín dụng cũng như sự ổn định của thị trường BĐS.

### 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 HTTTL ở Việt Nam dưới nhiều góc độ: điều kiện phát sinh quyền xử lý, 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 HTTTL 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 HTTTL 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 HTTTL - 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 HTTTL 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. Trong đó, quyền và nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm, chủ đầu tư và người mua chưa được phân định rõ ràng, đặc biệt trong các tình huống xử lý tài sản khi tài sản chưa hoàn thiện, làm gia tăng rủi ro pháp lý.

Nhìn chung, pháp luật về xử lý BĐS HTTTL 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.

## 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**

Việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, đặc biệt là BĐS HTTTL đòi hỏi phải xuất phát từ dự báo thận trọng về bối cảnh thị trường, xu hướng phát triển đô thị, tài chính, tín dụng, cũng như các yếu tố pháp lý và công nghệ có thể ảnh hưởng. Giai đoạn 2025 - 2030 được đánh giá như một “chu kỳ chuyển đổi” của thị trường BĐS Việt Nam, với nhiều áp lực và cơ hội song hành: từ nhu cầu nhà ở lớn, đô thị hóa nhanh, tới sự chỉnh sửa pháp lý, thay đổi cơ chế tín dụng, cũng như xu hướng số hóa, minh bạch thông tin. Nếu không có điều chỉnh pháp luật phù hợp, đặc biệt trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, nguy cơ rủi ro, tranh chấp, nợ xấu, “tắc” dự án, xung đột quyền lợi, sẽ gia tăng.

##### **4.1.1. Dự báo bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam 2025–2030**

Theo số liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam năm 2025: trong quý I năm 2025, nguồn cung sản phẩm nhà ở trên toàn thị trường BĐS Việt Nam đạt khoảng 27.000 sản phẩm, tăng 33% so với cùng kỳ năm 2024. Sự gia tăng này chủ yếu diễn ra tại các đô thị lớn và các khu vực phụ cận, nơi có tốc độ đô thị hóa cao và nhu cầu về nhà ở để an cư cũng như đầu tư vẫn duy trì ở mức cao. Dữ liệu thị trường cho thấy, phân khúc căn hộ chung cư và các sản phẩm nhà ở xây dựng theo mô hình condominium tiếp tục giữ vai trò chủ đạo, nhờ đáp ứng được nhu cầu của tầng lớp trung lưu đô thị, nhóm người trẻ và lực lượng lao động di cư (Bách, 2025).

Song song với đà tăng trưởng nguồn cung, áp lực từ gia tăng dân số đô thị, quá trình di dân từ nông thôn ra thành phố cùng với tiến trình công nghiệp hóa, đô thị hóa tiếp tục thúc đẩy nhu cầu phát triển các sản phẩm BĐS HTTTL, đặc biệt ở phân khúc nhà ở giá cả phải chăng, thay vì chỉ tập trung vào các sản phẩm hoàn chỉnh. Trong giai đoạn 2025 - 2030, nhu cầu đối với BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng, đặt ra áp lực lớn đối với việc huy động vốn, thế chấp, bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm.

Mặc dù nguồn cung thị trường có xu hướng tăng, song tỷ trọng các sản phẩm thuộc phân khúc cao cấp, trung và cao cấp cũng tăng lên, nguyên nhân chủ yếu do chi phí đầu vào (giá đất, chi phí xây dựng, vật liệu xây dựng) ngày càng cao và quỹ đất nội đô ngày càng hạn chế (Giang, 2025). Ngược lại, nguồn cung nhà ở thương mại phổ thông (giá rẻ, giá trung bình) vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu xã hội, đặc biệt là các căn hộ phù hợp với mức thu nhập trung bình, dẫn đến tình trạng thiếu hụt nhà ở cho các nhóm dân cư có thu nhập thấp và trung bình.

Trong bối cảnh đó, áp lực về chi phí và nhu cầu vốn đầu tư khiến các chủ đầu tư dự án BĐS ngày càng có xu hướng huy động vốn trước thông qua hình thức bán hàng HTTTL, thế chấp hợp đồng, hoặc hợp đồng mua bán nhà ở chưa hình thành. Điều này đồng nghĩa với việc tỷ lệ BĐS HTTTL được sử dụng làm tài sản bảo đảm sẽ tiếp tục gia tăng.

Sự phát triển không đồng đều giữa các phân khúc nhà ở cao cấp và nhà ở phổ thông, kết hợp với áp lực vốn và chi phí đầu tư, dự báo sẽ làm gia tăng các giao dịch liên quan đến BĐS HTTTL và thế chấp bảo đảm, từ đó làm nổi bật nhu cầu hoàn thiện khung pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và xử lý rủi ro trong lĩnh vực này. Theo nhận định của các hiệp hội BĐS, thị trường năm 2025 vẫn đang trong giai đoạn “chuyển đổi và phục hồi sau điều chỉnh”, tuy nhiên các rủi ro vẫn hiện hữu, bao gồm thiếu hụt nguồn cung nhà ở giá rẻ, áp lực chi phí và điều kiện tín dụng thắt chặt (Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, 2025). Trong kịch bản thị trường BĐS chững lại hoặc suy giảm do các yếu tố như lạm phát, chi phí xây dựng tăng, chính sách tín dụng và pháp lý bị siết chặt, các dự án BĐS HTTTL có thể đối mặt với nguy cơ chậm tiến độ, đình trệ hoặc phải tái cấu trúc. Hệ quả là số lượng hợp đồng bảo đảm, giao dịch thế chấp, và xử lý tài sản bảo đảm (bao gồm thanh lý, thu giữ, đấu giá, chuyển nhượng hợp đồng) sẽ có xu hướng tăng mạnh.

Đặc biệt, sự phát triển nóng của phân khúc cao cấp và trung cấp, kết hợp với hoạt động đầu cơ và sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức cao, có thể tạo ra rủi ro hệ thống nếu khung pháp lý về bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm chưa đủ hoàn thiện, chặt chẽ. Giai đoạn 2025 - 2030 tiềm ẩn nguy cơ xuất hiện làn sóng nợ xấu BĐS, dự án treo, tranh chấp hợp đồng, đặt ra yêu cầu cấp thiết phải hoàn thiện khung pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL nhằm quản lý, kiểm soát rủi ro hiệu quả.

### **Đầu tư nước ngoài, vốn FDI và dòng vốn tài chính**

Kết quả khảo sát tổng quan thị trường cho thấy, trong giai đoạn tới năm 2030, ba yếu tố chính sẽ đóng vai trò động lực thúc đẩy thị trường BĐS, bao gồm: quá trình đô thị hóa nhanh, dòng vốn FDI (theo Luật Đầu tư sửa đổi), và sự gia tăng tầng lớp trung lưu. Yếu tố ổn định kinh tế vĩ mô, cải thiện môi trường đầu tư, các chính sách hỗ trợ nhà ở và phát triển hạ tầng, đặc biệt tại các đô thị lớn và vùng phụ cận, tiếp tục thu hút dòng vốn đầu tư trong và ngoài nước vào lĩnh vực BĐS và phát triển đô thị.

Khi dòng vốn lớn đổ vào thị trường BĐS, hoạt động huy động vốn thông qua phát hành hợp đồng mua bán BĐS HTTTL, cũng như huy động vốn bằng cách thế chấp dự án hoặc hợp đồng, dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng nhằm đáp ứng nhu cầu tài chính, triển khai dự án và mở bán sản phẩm. Dòng vốn dồi dào, FDI tăng trưởng mạnh mẽ cùng với nhu cầu đầu tư, tiêu dùng ngày càng lớn sẽ khiến thị trường BĐS HTTTL trở thành "điểm nóng" về huy động vốn và giao dịch thế chấp bảo đảm; do đó, việc xây dựng và hoàn thiện các quy định pháp lý về bảo đảm, đăng ký và xử lý tài

sản bảo đảm là hết sức cần thiết nhằm đảm bảo tính minh bạch và an toàn pháp lý cho thị trường.

#### ***4.1.2. Dự báo xu hướng ảnh hưởng đến pháp luật xử lý bảo đảm bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam***

Sự phát triển mạnh mẽ của các dự án BĐS, đặc biệt là các dự án huy động vốn thông qua hợp đồng mua bán trước khi công trình được xây dựng, dự báo sẽ kéo theo sự gia tăng về số lượng hợp đồng bảo đảm, bảo lãnh và thế chấp bằng BĐS HTTTL. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với hệ thống pháp luật, bao gồm: (i) quy định rõ ràng về tiêu chí thế chấp, đăng ký biện pháp bảo đảm và hiệu lực đối kháng với bên thứ ba; (ii) tăng cường minh bạch thông tin dự án về pháp lý đất đai, giấy phép xây dựng, tiến độ triển khai, cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua; (iii) xây dựng cơ chế bảo vệ hiệu quả cho người mua nhà, bên nhận bảo đảm (ngân hàng, tổ chức tín dụng) và các bên thứ ba, đặc biệt trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm.

Trước thực tế nhiều dự án BĐS HTTTL có nguy cơ chậm tiến độ hoặc bị đình trệ, các phương thức xử lý truyền thống (bàn giao nhà, thế chấp và xử lý) có thể không còn đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tiễn. Do đó, khung pháp luật cần được bổ sung, hoàn thiện nhằm cho phép các phương thức xử lý linh hoạt hơn, bao gồm: chuyển nhượng hợp đồng mua bán, đấu giá quyền tài sản/hợp đồng, định giá các tài sản chưa hình thành, xử lý trong trường hợp dự án bị thu hồi hoặc phá sản. Điều này đòi hỏi sự điều chỉnh, bổ sung các quy định pháp luật liên quan như pháp luật dân sự, đất đai, kinh doanh bất động sản, cũng như pháp luật về bảo đảm tín dụng để đảm bảo tính khả thi, minh bạch và hiệu lực pháp lý của các giao dịch/phương thức này.

Cùng với sự phát triển phức tạp của thị trường, việc bảo vệ quyền lợi của bên mua, bên nhận bảo đảm và các bên thứ ba càng đòi hỏi phải thiết lập các quy định mạnh mẽ về minh bạch hóa thông tin. Điều này bao gồm công khai giấy phép xây dựng, tiến độ thi công, tình trạng thế chấp/bảo lãnh dự án, đăng ký biện pháp bảo đảm, cũng như dòng tiền của dự án. Khi đô thị hóa, dòng vốn và nhu cầu nhà ở tiếp tục tăng, bất động sản hình thành trong tương lai sẽ ngày càng trở nên phổ biến và được sử dụng rộng rãi làm tài sản bảo đảm. Nếu thiếu minh bạch, nguy cơ phát sinh tranh chấp và rủi ro pháp lý là rất lớn.

Thị trường BĐS phụ thuộc lớn vào tín dụng ngân hàng, huy động vốn và sử dụng đòn bẩy tài chính. Khi điều kiện tín dụng bị siết chặt, hoặc xảy ra biến động kinh tế như tăng lãi suất, chi phí xây dựng, vật liệu và giá đất, rủi ro nợ xấu, dự án “treo”, thế chấp chồng lấn quyền sở hữu sẽ gia tăng. Do vậy, pháp luật về bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm cần cho phép định giá BĐS HTTTL một cách chuyên nghiệp, minh bạch; xác lập rõ quyền xử lý tài sản bảo đảm (bao gồm thu giữ, chuyển nhượng, đấu giá, thanh lý hợp đồng...); đồng thời, tăng cường bảo vệ quyền lợi người mua nhà nhằm hạn chế tình trạng “bán nhà trên giấy, thế chấp chồng chéo, phát sinh nợ xấu” mà chưa có chế tài phù hợp.

#### **4.1.3. Dự báo các rủi ro và tình huống pháp lý tiềm ẩn trên thị trường bất động sản hình thành trong tương lai đến năm 2030.**

Dựa trên các xu hướng và nhân tố nêu trên, có thể xác lập các tình huống chủ đạo đối với thị trường BĐS HTTTL và công tác xử lý tài sản bảo đảm đến năm 2030:

Tình huống 1: Rủi ro pháp lý từ tính chưa hoàn thiện và không ổn định của BĐS HTTTL

Đến năm 2030, thị trường BĐS HTTTL được dự báo sẽ tiếp tục phát triển với quy mô lớn hơn, đa dạng hóa sản phẩm và mức độ tài chính hóa ngày càng tăng. Trong bối cảnh này, rủi ro pháp lý phát sinh từ tính chất chưa hoàn thiện và không ổn định của BĐS HTTTL sẽ trở thành một đặc trưng điển hình, có khả năng tác động sâu rộng đến quan hệ bảo đảm, giao dịch mua bán và sự ổn định của thị trường.

*Thứ nhất*, về bản chất, BĐS HTTTL là loại tài sản chưa hoàn thiện cả về phương diện vật chất lẫn pháp lý tại thời điểm xác lập giao dịch. Giá trị của tài sản này phụ thuộc vào tiến độ thi công, năng lực hoàn thành dự án, yếu tố thị trường và uy tín của chủ đầu tư. Chính đặc điểm “chưa hoàn thiện” làm cho quyền tài sản gắn với dự án chủ yếu mang tính kỳ vọng, thay vì hiện hữu. Khi thị trường gặp biến động hoặc suy giảm, tính không ổn định này càng thể hiện rõ rệt: tiến độ bị đình trệ, quy hoạch thay đổi, chi phí phát sinh hoặc dự án bị dừng triển khai, qua đó làm cho nền tảng pháp lý của tài sản bảo đảm trở nên thiếu chắc chắn.

*Thứ hai*, rủi ro pháp lý có thể phát sinh từ sự biến động về tình trạng pháp lý của dự án trong quá trình thực hiện. Đến năm 2030, với xu hướng siết chặt quản lý đất đai, quy hoạch và tài chính dự án, các tình huống như điều chỉnh quy hoạch, thu hồi đất, thay đổi mục đích sử dụng hoặc thay đổi chủ đầu tư hoàn toàn có thể xảy ra. Khi đó, các quyền tài sản đã dùng làm bảo đảm hoặc đã chuyển nhượng cho người mua có thể bị ảnh hưởng nghiêm trọng, dẫn đến việc tài sản dự kiến hình thành không còn phù hợp với thiết kế ban đầu, thậm chí không đủ điều kiện để hình thành như đã cam kết.

*Thứ ba*, tính chưa hoàn thiện của BĐS HTTTL làm gia tăng rủi ro trong việc xác định phạm vi và giá trị tài sản bảo đảm. Khi phát sinh vi phạm nghĩa vụ và cần xử lý tài sản, việc định giá một tài sản chưa hoàn thành hoặc còn dang dở thường thiếu cơ sở vững chắc, khiến giá trị xử lý thực tế có thể thấp hơn nhiều so với giá trị kỳ vọng tại thời điểm giao dịch. Điều này dễ dẫn đến tranh chấp về thứ tự ưu tiên, phạm vi quyền và phân chia giá trị thu được từ việc xử lý tài sản. Nếu dự án bị đình trệ kéo dài, tài sản bảo đảm có thể mất tính thanh khoản, làm giảm hiệu quả của cơ chế xử lý.

*Thứ tư*, rủi ro còn xuất phát từ việc chồng lấn giữa các quyền tài sản khác nhau gắn với cùng một dự án. Đến năm 2030, xu hướng huy động vốn đa tầng như tín dụng ngân hàng, phát hành trái phiếu, hợp tác đầu tư và bán trước cho khách hàng sẽ khiến một dự án có thể làm bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ cùng lúc. Khi tài sản chưa hoàn thiện, việc xác định quyền ưu tiên và phân bổ lợi ích giữa các chủ thể trở nên phức tạp, nhất là khi dự án không đạt trạng thái hoàn thành như dự kiến.

*Thứ năm*, sự bất ổn của BĐS HTTTL còn có thể dẫn đến rủi ro hệ thống. Nếu một số dự án lớn gặp vướng mắc pháp lý hoặc tài chính, niềm tin của người mua và nhà đầu tư có thể bị suy giảm, kéo theo hiệu ứng lan tỏa sang các dự án khác. Các tổ chức tín dụng vì lo ngại rủi ro cũng có thể thắt chặt điều kiện cho vay, làm giảm thanh khoản thị trường. Như vậy, rủi ro pháp lý của tài sản chưa hoàn thiện có thể chuyển hóa thành rủi ro kinh tế - tài chính trên diện rộng.

Từ góc độ dự báo, đến năm 2030, rủi ro pháp lý do tính chưa hoàn thiện và không ổn định của BĐS HTTTL sẽ không chỉ dừng lại ở tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng, mà còn ảnh hưởng đến cấu trúc thị trường và sự ổn định tài chính. Vì vậy, đòi hỏi đặt ra là phải tăng cường các cơ chế phòng ngừa rủi ro ngay từ giai đoạn chuẩn bị dự án; nâng cao minh bạch thông tin về tình trạng pháp lý, tiến độ và cấu trúc tài chính của dự án; đồng thời thiết kế cơ chế phân bổ rủi ro hợp lý giữa chủ đầu tư, tổ chức tín dụng và người mua. Chỉ khi nhận thức đầy đủ tính chất chưa hoàn thiện và không ổn định như một đặc tính nội tại của BĐS HTTTL, hệ thống pháp lý và thị trường mới có thể chủ động thích ứng và giảm thiểu các hệ quả tiêu cực trong tương lai.

Tình huống 2: Rủi ro xung đột lợi ích giữa ngân hàng - chủ đầu tư - người mua nhà

Đến năm 2030, cùng với xu hướng tài chính hóa ngày càng sâu rộng các dự án BĐS HTTTL, cấu trúc tam giác giữa ngân hàng - chủ đầu tư - người mua nhà sẽ tiếp tục đóng vai trò trung tâm trên thị trường. Trong cấu trúc này, các xung đột lợi ích không chỉ dừng ở mức độ cá biệt, mà còn có thể phát triển thành tranh chấp phức tạp, tác động đến sự ổn định của thị trường nếu không được kiểm soát kịp thời và hiệu quả.

Trước hết, xung đột lợi ích xuất phát từ sự khác biệt về mục tiêu kinh tế của ba chủ thể. Ngân hàng quan tâm đến khả năng thu hồi nợ và kiểm soát rủi ro tín dụng; chủ đầu tư ưu tiên huy động vốn nhanh, tối đa hóa lợi nhuận và đảm bảo dòng tiền; còn người mua nhà đặt trọng tâm vào việc nhận được tài sản đúng tiến độ, đúng chất lượng và bảo đảm quyền sở hữu ổn định. Khi thị trường vận hành thuận lợi, các mục tiêu này có thể tương thích. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường biến động, tiến độ dự án bị chậm trễ hoặc chủ đầu tư gặp khó khăn tài chính, xung đột lợi ích sẽ trở nên rõ nét.

Một tình huống điển hình có thể xảy ra vào năm 2030 là dự án đã được chủ đầu tư thế chấp cho ngân hàng để vay vốn, đồng thời bán trước cho nhiều người mua. Khi người mua đã thanh toán phần lớn giá trị hợp đồng nhưng tài sản vẫn chưa hoàn thành hoặc chưa được bàn giao, nếu chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng sẽ thực hiện quyền xử lý tài sản bảo đảm. Khi đó, quyền lợi của người mua có nguy cơ bị xâm hại, do ngân hàng ưu tiên thu hồi nợ trong khi người mua cho rằng mình đã có quyền lợi thực tế đối với căn hộ hoặc nhà ở tương lai. Xung đột phát sinh không chỉ liên quan đến thứ tự ưu tiên mà còn liên quan đến bản chất pháp lý của quyền tài sản của người mua.

Một dạng xung đột khác có thể xuất hiện từ cơ chế giải ngân và kiểm soát dòng tiền dự án. Nếu ngân hàng giải ngân theo tiến độ nhưng giám sát sử dụng vốn không

chặt chẽ, chủ đầu tư có thể sử dụng vốn cho các mục đích khác, dẫn đến chậm tiến độ thi công. Khi dự án bị đình trệ, cả ngân hàng và người mua đều đối mặt với rủi ro, nhưng mức độ bảo vệ lợi ích của hai bên không tương đồng: ngân hàng có tài sản bảo đảm và cơ chế xử lý, còn người mua chủ yếu dựa vào quyền yêu cầu thực hiện hợp đồng hoặc đòi bồi thường, những biện pháp thường kém hiệu quả thực tế.

Đến năm 2030, xu hướng huy động vốn đa nguồn bao gồm tín dụng ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp và vốn góp của khách hàng sẽ gia tăng mức độ chồng lấn về quyền lợi. Một dự án có thể đồng thời là tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ tài chính khác nhau. Khi xảy ra khủng hoảng thanh khoản, việc xác định thứ tự ưu tiên giữa ngân hàng, trái chủ và người mua trở nên phức tạp. Nếu thiếu cơ chế phân định rõ ràng, tranh chấp có thể kéo dài, làm giảm giá trị dự án và gây tổn thất cho tất cả các bên liên quan.

Đáng chú ý, rủi ro xung đột lợi ích còn có thể chuyển hóa thành rủi ro hệ thống. Khi các dự án lớn xảy ra tranh chấp giữa ngân hàng và người mua, niềm tin của thị trường sẽ giảm sút, người mua trở nên thận trọng hơn, còn ngân hàng siết chặt tín dụng đối với phân khúc BĐS HTTTL. Hệ quả là thanh khoản thị trường suy giảm, dòng vốn bị thu hẹp và hàng loạt dự án khác cũng có nguy cơ đình trệ. Như vậy, xung đột lợi ích không chỉ là vấn đề của các quan hệ dân sự riêng lẻ mà còn có thể ảnh hưởng đến ổn định tài chính và trật tự thị trường.

Về mặt dự báo và định hướng, để giảm thiểu rủi ro xung đột lợi ích đến năm 2030, cần chú trọng ba vấn đề chính: (i) minh bạch hóa thông tin về tình trạng thế chấp và cấu trúc tài chính của dự án để người mua có thể nhận diện rủi ro ngay từ đầu; (ii) thiết lập cơ chế phân bổ rủi ro hợp lý giữa ngân hàng và người mua nhà, tránh để một bên phải gánh chịu toàn bộ hậu quả khi dự án gặp sự cố; và (iii) tăng cường giám sát dòng tiền dự án và tiến độ triển khai nhằm phát hiện, phòng ngừa vi phạm ngay từ giai đoạn đầu. Chỉ khi mối quan hệ tam giác này được xây dựng trên nền tảng công khai, minh bạch và cân bằng, thị trường BĐS HTTTL mới có thể phát triển ổn định và bền vững trong tương lai.

Tình huống 3: Rủi ro pháp lý khi xử lý tài sản bảo đảm trong tình huống chủ đầu tư mất khả năng thanh toán hoặc phá sản

Đến năm 2030, khi thị trường BĐS HTTTL vẫn chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và vốn huy động trước từ khách hàng, rủi ro pháp lý phát sinh trong trường hợp chủ đầu tư mất khả năng thanh toán hoặc phá sản được dự báo là một trong những vấn đề phức tạp và nhạy cảm nhất. Đây không chỉ là vấn đề của quan hệ tín dụng đơn lẻ, mà còn là sự giao thoa giữa pháp luật về bảo đảm, pháp luật phá sản và quyền lợi của người mua nhà.

Trước hết, khi chủ đầu tư mất khả năng thanh toán, dự án BĐS HTTTL thường đang ở trạng thái chưa hoàn thiện: công trình chưa xây xong, chưa đủ điều kiện bàn

giao, quyền sở hữu của người mua chưa được xác lập đầy đủ. Trong tình huống này, tài sản bảo đảm mà ngân hàng nắm giữ thực chất chỉ là quyền tài sản phát sinh từ dự án hoặc toàn bộ dự án đang dở dang. Giá trị thực tế của tài sản bảo đảm phụ thuộc vào khả năng triển khai tiếp dự án, nhưng khi chủ đầu tư mất thanh khoản, khả năng hoàn thành dự án trở nên rất thấp, làm giảm đáng kể giá trị và khả năng xử lý tài sản bảo đảm.

*Thứ hai*, khi mở thủ tục phá sản, toàn bộ tài sản của chủ đầu tư bị đặt dưới sự kiểm soát tập trung để phân chia cho các chủ nợ theo quy định về thứ tự ưu tiên. Vấn đề pháp lý phức tạp phát sinh là: liệu dự án BĐS HTTTL dùng làm tài sản bảo đảm có được tách riêng để ngân hàng ưu tiên xử lý, hay phải gộp chung với khối tài sản của chủ đầu tư và chia theo cơ chế phá sản? Đồng thời, vị trí của người mua nhà, những người đã thanh toán một phần hoặc toàn bộ giá trị căn hộ, trong cấu trúc phân chia này cần được xác định rõ ràng. Nếu quyền của họ không được pháp luật xác lập cụ thể, tranh chấp có thể kéo dài, làm giảm giá trị và thanh khoản của dự án.

*Thứ ba*, rủi ro pháp lý còn thể hiện ở tính “chuyên tiếp” của dự án. Trong nhiều trường hợp, để bảo toàn giá trị, dự án cần chuyển giao cho nhà đầu tư khác tiếp tục thực hiện. Tuy nhiên, quá trình chuyên giao dự án trong bối cảnh phá sản thường đối mặt với nhiều khó khăn: xác định nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng, xử lý các hợp đồng đã ký với người mua, điều chỉnh thiết kế hoặc tiến độ, cũng như giới hạn quyền của ngân hàng đối với tài sản bảo đảm. Nếu thiếu cơ chế phối hợp hiệu quả, quá trình chuyên giao dễ bị đình trệ, làm tài sản nhanh chóng mất giá.

*Thứ tư*, đến năm 2030, các chủ đầu tư có thể phát triển theo mô hình tập đoàn với nhiều dự án và cấu trúc tài chính phức tạp, dẫn đến nguy cơ “vỡ chuỗi” khi một đơn vị phá sản kéo theo hàng loạt dự án đang thế chấp tại nhiều tổ chức tín dụng khác nhau. Khi đó, rủi ro không còn giới hạn ở một ngân hàng và một nhóm người mua, mà trở thành xung đột đa phương giữa nhiều chủ nợ, người mua và các bên liên quan. Sự phức tạp này làm cho việc xác định thứ tự ưu tiên và phạm vi xử lý tài sản trở nên hết sức khó khăn.

*Thứ năm*, việc xử lý tài sản bảo đảm trong bối cảnh phá sản còn đối diện với thách thức về giá trị thị trường. Các dự án dở dang, vướng tranh chấp và bị ảnh hưởng bởi tâm lý tiêu cực thường khó tìm được nhà đầu tư mua lại với giá hợp lý. Việc thanh lý trong điều kiện này dễ dẫn tới thất thoát lớn, không đủ để trả nợ cho ngân hàng, đồng thời người mua cũng không nhận được tài sản hoặc bồi thường thỏa đáng. Nếu không có cơ chế xử lý phù hợp, thiệt hại có thể xảy ra cho tất cả các bên liên quan.

Từ góc độ dự báo, đến năm 2030, rủi ro pháp lý khi xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp chủ đầu tư mất khả năng thanh toán hoặc phá sản sẽ là phép thử quan trọng đối với tính bền vững của thị trường BĐS HTTTL. Để giảm thiểu rủi ro này, cần chú trọng các giải pháp: tăng cường kiểm soát năng lực tài chính của chủ đầu tư ngay từ đầu; xây dựng cơ chế xác định rõ ràng quyền ưu tiên giữa ngân hàng và người mua

trong thủ tục phá sản; và thiết lập quy trình chuyển giao dự án minh bạch, bảo đảm duy trì tối đa giá trị tài sản. Chỉ với sự chuẩn bị đầy đủ về mặt thể chế và pháp lý, việc xử lý tài sản bảo đảm trong hoàn cảnh phá sản mới không trở thành nguồn gây bất ổn lớn cho thị trường BĐS trong tương lai.

## **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**

### **4.2.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng bảo đảm an toàn tín dụng gắn với ổn định thị trường bất động sản**

Định hướng này nhằm giải quyết một vấn đề then chốt: sự thiếu rõ ràng và khả năng dự đoán thấp trong cơ chế xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL đang làm gia tăng rủi ro tín dụng và gây bất ổn cho thị trường. Thực tiễn cho thấy, các quy định liên quan đến xác định quyền, nghĩa vụ của các bên, phạm vi xử lý, định giá tài sản chưa hoàn thiện cũng như cơ chế quản trị rủi ro còn rời rạc, thiếu tính hệ thống. Điều này dẫn đến sự mất cân đối giữa rủi ro và lợi ích: ngân hàng đối mặt với nguy cơ không thu hồi đủ nợ; người mua nhà lo ngại về quyền lợi của mình; còn thị trường nói chung thiếu niềm tin vào tính an toàn của các giao dịch. Vì vậy, định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ là sửa đổi kỹ thuật lập pháp, mà còn là tái cấu trúc cơ chế xử lý theo hướng tăng cường an toàn tín dụng và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực tới thị trường BĐS.

Về mặt lý thuyết, định hướng này dựa trên ba nền tảng chính đó là: lý thuyết về bảo đảm an toàn tín dụng, cho rằng tài sản bảo đảm có chức năng cốt lõi là giảm thiểu rủi ro và chi phí tín dụng bằng việc thiết lập quyền ưu tiên cho bên cho vay. Nếu cơ chế xử lý thiếu hiệu quả hoặc khó dự đoán, chức năng này bị suy yếu, làm tăng chi phí vốn và giảm khả năng tiếp cận tín dụng (Baird & Jackson, 1984; Armour et al., 2009); lý thuyết về ổn định hệ thống tài chính, nhấn mạnh rằng các quy định pháp lý về tài sản bảo đảm không chỉ tác động đến từng hợp đồng riêng lẻ mà còn ảnh hưởng đến niềm tin và thanh khoản của toàn thị trường (Minsky, 1986; Claessens & Kose, 2013); lý thuyết về phân bổ rủi ro hiệu quả, theo đó pháp luật cần thiết kế cơ chế phân chia rủi ro phù hợp với khả năng kiểm soát của từng chủ thể, thay vì để rủi ro tập trung hoặc lan rộng ngoài kiểm soát (Calabresi, 1970).

Trên cơ sở đó, định hướng này hướng đến ba giá trị cốt lõi: (i) nâng cao tính minh bạch và khả năng dự đoán của pháp luật; (ii) bảo đảm quyền thu hồi nợ hợp pháp của tổ chức tín dụng ở mức hợp lý; và (iii) duy trì sự ổn định, bền vững của thị trường BĐS HTTTL. An toàn tín dụng ở đây không được hiểu là tuyệt đối hóa quyền của bên nhận bảo đảm, mà là tạo ra một môi trường pháp lý đủ tin cậy để các chủ thể có thể lượng hóa và kiểm soát rủi ro (Armour et al., 2009). Đồng thời, ổn định thị trường đòi hỏi cơ chế xử lý phải giảm thiểu tối đa các cú sốc lan truyền, đặc biệt trong trường hợp dự án dở dang hoặc chủ đầu tư gặp khó khăn tài chính.

Về phương thức thực hiện, định hướng này cần triển khai trên các trục cơ bản sau: làm rõ và hệ thống hóa các quy tắc xác định phạm vi quyền, nghĩa vụ của các bên khi tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL, đặc biệt đối với tài sản chưa hoàn thiện hoặc thay đổi trạng thái pháp lý (Djankov et al., 2008). Nguyên tắc đặt ra là xây dựng khuôn khổ đủ chi tiết để hạn chế sự tùy tiện trong áp dụng, nhưng vẫn đảm bảo tính linh hoạt để thích ứng với đặc thù của loại hình tài sản này; Thiết lập cơ chế quản trị rủi ro phù hợp với đặc điểm của BĐS HTTTTL, bao gồm minh bạch thông tin, kiểm soát dòng tiền, và giám sát tiến độ, nhằm giảm bớt áp lực cho giai đoạn xử lý tài sản (Claessens & Kose, 2013); Xây dựng nguyên tắc định giá tài sản bảo đảm một cách thận trọng, cập nhật, phản ánh đúng rủi ro và biến động thị trường; Gắn việc hoàn thiện pháp luật với tăng cường hiệu quả tổ chức thực thi, đặc biệt tại các khâu thẩm định giá, bán đấu giá, giải quyết tranh chấp và thi hành án, để đảm bảo các quy định pháp lý được áp dụng thực chất (North, 1990).

Một thành tố không thể tách rời của định hướng này là cải thiện cơ chế thực thi. Việc hoàn thiện các quy định pháp luật mà không nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện sẽ không đạt mục tiêu an toàn tín dụng. Do đó, cần đặt ra nguyên tắc đồng bộ giữa xây dựng và tổ chức thực hiện pháp luật, tăng cường trách nhiệm giải trình, rút ngắn thời gian tố tụng và thi hành án, đồng thời nâng cao chất lượng thẩm định giá, bán đấu giá. Chỉ khi cơ chế thực thi đủ hiệu lực, quyền xử lý tài sản bảo đảm mới thực sự có ý nghĩa thực tế.

Tuy nhiên, định hướng này cũng có những giới hạn và phạm vi áp dụng nhất định như: không thể bảo đảm an toàn tín dụng bằng cách chuyển toàn bộ rủi ro sang người mua hoặc các bên yếu thế khác; mọi giải pháp phải đặt trong khuôn khổ cân bằng lợi ích; Việc tăng cường quyền xử lý và tính linh hoạt phải đi kèm với các biện pháp kiểm soát lạm dụng, tránh gây bất ổn xã hội hoặc làm thị trường hoang mang.; Định hướng này chủ yếu áp dụng cho quan hệ bảo đảm liên quan đến BĐS HTTTTL trong hoạt động tín dụng, không thay thế các chính sách vĩ mô về quản lý thị trường BĐS nói chung.

Việc hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL theo hướng bảo đảm an toàn tín dụng gắn với ổn định thị trường không chỉ là yêu cầu kỹ thuật lập pháp, mà còn là chiến lược thể chế. Định hướng này giải quyết tận gốc tình trạng thiếu rõ ràng, thiếu hiệu quả trong thực tiễn; dựa trên nền tảng lý thuyết về bảo đảm tín dụng, ổn định hệ thống và phân bổ rủi ro; hướng tới các giá trị minh bạch, dự đoán được và bền vững; được triển khai bằng các nguyên tắc hệ thống hóa quy định, quản trị rủi ro và tăng cường hiệu quả thực thi; đồng thời được giới hạn trong khuôn khổ cân bằng lợi ích và ổn định xã hội. Chỉ khi đáp ứng đồng thời các yêu cầu này, pháp luật mới có thể bảo vệ quyền thu hồi nợ hợp pháp, đồng thời củng cố niềm tin và sự ổn định cho thị trường bất động sản đến năm 2030 và xa hơn.

#### ***4.2.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng cân bằng lợi ích của các chủ thể liên quan***

Định hướng này nhằm giải quyết tình trạng lệch pha lợi ích giữa tổ chức tín dụng, chủ đầu tư, người mua nhà và các bên thứ ba trong thực tiễn xử lý tài sản. Thực tế cho thấy, khi dự án gặp khó khăn tài chính và bị xử lý để thu hồi nợ, quyền lợi của một chủ thể thường được ưu tiên tuyệt đối, dẫn tới nguy cơ rủi ro bị chuyển dịch không tương xứng sang các chủ thể khác. Nếu chỉ thiên về bảo vệ chủ nợ có bảo đảm, quyền lợi người mua dễ bị xâm hại, làm suy giảm niềm tin thị trường; ngược lại, nếu hạn chế quá mức quyền xử lý của tổ chức tín dụng, chi phí vốn tăng và khả năng tiếp cận tín dụng bị thu hẹp. Do đó, vấn đề then chốt là xây dựng một cấu trúc pháp lý cho phép phân bổ rủi ro và lợi ích hợp lý giữa các bên trong điều kiện tài sản chưa hoàn thiện và ẩn chứa nhiều bất định.

Về mặt lý thuyết, định hướng này dựa trên cơ sở phân bổ rủi ro hiệu quả trong kinh tế học pháp luật. Rủi ro nên được phân bổ cho chủ thể có khả năng kiểm soát hoặc phòng ngừa rủi ro với chi phí thấp nhất, thay vì để rủi ro lan truyền một cách ngẫu nhiên (Calabresi, 1970). Đồng thời, lý thuyết về chức năng kinh tế của giao dịch bảo đảm nhấn mạnh rằng quyền ưu tiên của chủ nợ có bảo đảm giúp giảm chi phí tín dụng, nhưng phải được thiết kế trong khuôn khổ hợp lý để không gây méo mó phân bổ nguồn lực (Baird & Jackson, 1984). Ngoài ra, một hệ thống pháp luật ổn định, công bằng trong phân bổ quyền lợi là điều kiện để duy trì niềm tin và hiệu quả thị trường (North, 1990).

Định hướng này hướng tới ba giá trị trung tâm: công bằng, ổn định và bền vững. Công bằng ở đây là việc phân bổ rủi ro tương xứng với vị thế và khả năng kiểm soát của từng chủ thể; ổn định thể hiện ở việc hạn chế các cú sốc lan truyền khi xử lý dự án dở dang; còn bền vững là tạo lập niềm tin dài hạn của tổ chức tín dụng, chủ đầu tư và người mua nhà vào thị trường. Một cơ chế xử lý chỉ thực sự hiệu quả khi vừa bảo đảm quyền thu hồi nợ, vừa hạn chế xung đột xã hội và bảo vệ các lợi ích chính đáng khác.

Về phương thức thực hiện, trước hết cần đề cao nguyên tắc minh bạch và công khai thông tin về tình trạng pháp lý, thế chấp, dòng tiền của dự án nhằm giảm bất cân xứng thông tin; Xây dựng nguyên tắc phân bổ giá trị xử lý theo thứ tự ưu tiên nhưng vẫn bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người mua nhà đã thanh toán hợp lý và ngay tình; Thiết lập cơ chế chuyển giao dự án hoặc tái cấu trúc thay vì chỉ dừng lại ở thanh lý tài sản, nhằm tối đa hóa giá trị tổng thể và giảm thiểu thiệt hại xã hội; Tăng cường giải quyết tranh chấp hiệu quả và phối hợp đồng bộ giữa các khâu đăng ký, tố tụng, thi hành án, để quyền và lợi ích các bên được bảo đảm thực chất. Những nguyên tắc này phải hướng tới giảm chi phí giao dịch, nâng cao tính dự đoán của pháp luật và hiệu quả thể chế (North, 1990).

Tuy nhiên, định hướng cân bằng lợi ích cũng có giới hạn: Cân bằng không đồng nghĩa với chia đều rủi ro hay làm suy yếu quyền ưu tiên của chủ nợ có bảo đảm, điều này có thể làm tăng chi phí tín dụng và gây bất ổn cho thị trường vốn (Baird & Jackson, 1984); Chỉ nên bảo vệ quyền lợi của người mua nhà và bên thứ ba trong trường hợp họ thực sự ngay tình, đã thực hiện nghĩa vụ hợp lý; Định hướng chủ yếu áp dụng với BĐS HTTTL trong hoạt động tín dụng, nơi tính chưa hoàn thiện và rủi ro cao đòi hỏi điều tiết đặc thù; nó không thay thế các chính sách điều tiết vĩ mô BĐS hoặc tài chính.

Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo hướng cân bằng lợi ích các chủ thể liên quan là một định hướng điều tiết thể chế có căn cứ lý luận vững chắc. Định hướng này giải quyết sự lệch pha lợi ích và rủi ro trong thực tiễn; dựa trên lý thuyết về phân bổ rủi ro và chức năng kinh tế của giao dịch bảo đảm; hướng tới giá trị công bằng, ổn định và bền vững; được triển khai qua các nguyên tắc minh bạch, phân bổ ưu tiên hợp lý và nâng cao hiệu quả thực thi; đồng thời giới hạn trong khuôn khổ bảo đảm chức năng tín dụng và trật tự thị trường.

#### ***4.2.3. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng tăng cường bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình***

Định hướng này nhằm giải quyết một vấn đề cốt lõi của thị trường BĐS HTTTL: sự bất cân xứng về thông tin và vị thế giữa người mua, bên thứ ba ngay tình, chủ đầu tư và tổ chức tín dụng trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Trên thực tế, người mua thường đã thanh toán trước một phần hoặc toàn bộ giá trị tài sản, nhưng lại gặp khó khăn trong việc tiếp cận thông tin về tình trạng pháp lý, thế chấp hoặc cấu trúc tài chính của dự án. Khi dự án bị xử lý để thu hồi nợ, quyền lợi của người mua có thể bị ảnh hưởng nghiêm trọng, mặc dù họ không phải là chủ thể trực tiếp kiểm soát rủi ro. Vì vậy, định hướng này đặt ra yêu cầu tái cân bằng cấu trúc pháp lý, nhằm giảm thiểu nguy cơ rủi ro chuyển dịch trái ngược và không công bằng sang người mua và bên thứ ba ngay tình.

Về cơ sở lý thuyết, định hướng này dựa trên ba nền tảng chủ đạo đó là: lý thuyết bảo vệ bên yếu thế trong giao dịch, cho rằng pháp luật cần can thiệp nhằm bù đắp sự chênh lệch về thông tin và năng lực thương lượng (Pound, 1959); nguyên tắc bảo vệ niềm tin chính đáng (legitimate expectation), khẳng định rằng các chủ thể giao dịch ngay tình, dựa trên thông tin công khai và hợp lý, cần được pháp luật bảo vệ để duy trì sự ổn định của thị trường (Fuller, 1969); lý thuyết phân bổ rủi ro hợp lý, theo đó rủi ro cần được phân bổ cho chủ thể có khả năng kiểm soát hoặc phòng ngừa tốt nhất, thay vì đẩy toàn bộ gánh nặng sang người tiêu dùng hoặc bên thứ ba không có khả năng tự bảo vệ (Calabresi, 1970).

Định hướng này hướng tới ba giá trị trọng tâm: Công bằng trong phân bổ rủi ro, bảo đảm người mua và bên thứ ba ngay tình không phải chịu toàn bộ hệ quả từ sai sót

hoặc rủi ro tài chính của chủ đầu tư; Củng cố niềm tin thị trường, bởi sự an tâm của người mua chính là điều kiện tiên quyết duy trì thanh khoản và phát triển bền vững của BĐS HTTTL; Hòa lợi ích giữa an toàn tín dụng và bảo vệ người tiêu dùng, tránh nguy cơ cực đoan hóa một phía gây méo mó thị trường.

Về phương thức thực hiện ở mức nguyên tắc, định hướng này có thể triển khai như sau: Tăng cường minh bạch và đảm bảo khả năng tiếp cận thông tin về tình trạng thể chấp và cấu trúc tài chính của dự án, coi đó là điều kiện nền tảng để người mua ra quyết định trên cơ sở đầy đủ thông tin; Thiết lập nguyên tắc ưu tiên bảo vệ quyền lợi của người mua đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán hợp lý và ngay tình, đặc biệt trong các tình huống xử lý tài sản bảo đảm; Yêu cầu cơ chế xử lý tài sản phải tính đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba ngay tình, thông qua các quy định về bồi hoàn, phân chia giá trị thu được hoặc chuyển giao dự án cho chủ thể khác tiếp tục thực hiện; Củng cố cơ chế phòng ngừa rủi ro, như kiểm soát dòng tiền và bảo đảm tài chính nhằm hoàn thành dự án, để giảm thiểu nguy cơ xung đột ngay từ đầu.

Tuy nhiên, định hướng này cũng đặt ra giới hạn và phạm vi áp dụng rõ ràng. Việc tăng cường bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình không có nghĩa là vô hiệu hóa quyền xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng, vì điều đó có thể làm suy yếu chức năng bảo đảm và ảnh hưởng đến an toàn tín dụng (Baird & Jackson, 1984). Sự bảo vệ này chỉ được áp dụng cho những người mua thực sự ngay tình và đã hoàn thành nghĩa vụ một cách hợp lý, không bao gồm trường hợp thông đồng, trục lợi hoặc cố ý chấp nhận rủi ro pháp lý. Đồng thời, định hướng này chủ yếu áp dụng cho quan hệ phát sinh từ BĐS HTTTL, nơi đặc tính chưa hoàn thiện và nhiều bất ổn làm gia tăng rủi ro, thay vì mở rộng một cách cơ học sang mọi loại tài sản bảo đảm.

Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo hướng tăng cường bảo vệ người mua và bên thứ ba ngay tình là một định hướng mang tính cân bằng và điều tiết. Định hướng này vừa khắc phục tình trạng bất cân xứng thông tin và phân bổ rủi ro không hợp lý, vừa dựa trên nền tảng lý thuyết về bảo vệ bên yếu thế, bảo vệ niềm tin chính đáng và phân bổ rủi ro hiệu quả; hướng tới công bằng, ổn định thị trường; được thực hiện qua minh bạch hóa thông tin, ưu tiên bảo vệ người ngay tình và phòng ngừa rủi ro; đồng thời được giới hạn trong khuôn khổ bảo đảm chức năng tín dụng và trật tự thị trường.

#### ***4.2.4. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai theo hướng tăng cường tính khả thi và hiện quả thực thi***

Định hướng này chủ yếu nhằm giải quyết vấn đề khoảng cách giữa quy định pháp luật và kết quả thực tế đạt được. Hiện nay, mặc dù pháp luật đã ghi nhận khá đầy đủ quyền xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, nhưng trên thực tế, quá trình thực hiện thường kéo dài, phát sinh nhiều tranh chấp và gặp vướng mắc về định giá, đấu giá, đăng ký hay thi hành án. Sự thiếu minh bạch về quy trình và sự phối hợp chưa đồng bộ

giữa các cơ quan liên quan làm gia tăng chi phí giao dịch, giảm giá trị thu hồi thực tế, đồng thời làm suy giảm niềm tin của thị trường. Hiệu quả của thể chế không nằm ở sự tồn tại hình thức của các quy phạm pháp luật mà ở khả năng thực thi trên thực tế; nếu cơ chế cưỡng chế yếu kém, quyền tài sản sẽ không phát huy được vai trò kinh tế (North, 1990).

Về mặt lý thuyết, định hướng này dựa trên các nền tảng của kinh tế học pháp luật, đặc biệt là lý thuyết về thực thi quyền tài sản và quy trình thu hồi nợ. Chất lượng cơ chế thu hồi nợ và thi hành án có mối liên hệ trực tiếp với mức độ phát triển thị trường tín dụng và chi phí vốn (Djankov et al., 2008). Ngoài ra, chức năng kinh tế cốt lõi của giao dịch bảo đảm là thiết lập quyền ưu tiên có thể thực thi chắc chắn; nếu cơ chế xử lý không hiệu quả hoặc thiếu dự báo, chức năng này sẽ bị suy giảm, làm tăng rủi ro hệ thống (Baird & Jackson, 1984). Như vậy, tăng cường tính khả thi và hiệu quả thực thi không chỉ là vấn đề kỹ thuật, mà còn là điều kiện then chốt để bảo đảm phân bổ nguồn lực hiệu quả trong nền kinh tế.

Định hướng này tập trung vào ba giá trị cốt lõi: tính khả thi, hiệu quả và dự đoán được của pháp luật. Tính khả thi đòi hỏi quy định pháp luật phải phù hợp với năng lực tổ chức thực thi và điều kiện thực tế của thị trường; tính hiệu quả yêu cầu giảm thiểu thời gian, chi phí, rủi ro trong quá trình xử lý tài sản; còn tính dự đoán được giúp các chủ thể lượng hóa và kiểm soát rủi ro tín dụng. Một môi trường pháp lý ổn định, minh bạch và có thể dự báo là tiền đề cho tăng trưởng kinh tế bền vững (North, 1990). Đối với BDS HTTTL, tiềm ẩn nhiều biến động và rủi ro pháp lý, các giá trị này càng có ý nghĩa thiết yếu cho sự ổn định thị trường.

Về phương thức thực hiện, định hướng này cần triển khai qua các giải pháp như: hệ thống hóa và làm rõ các quy tắc về quyền, nghĩa vụ của các bên khi xử lý BDS HTTTL, đặc biệt với tài sản chưa hoàn thiện hoặc thay đổi trạng thái pháp lý; đơn giản hóa thủ tục, rút ngắn thời gian xử lý, chuẩn hóa quy trình định giá và bán đấu giá, nhằm hạn chế sự tùy tiện và giảm chi phí thực thi. Đồng thời, hoàn thiện pháp luật phải đi kèm với nâng cao chất lượng tổ chức thực thi, tăng cường trách nhiệm giải trình của cơ quan có thẩm quyền và bảo đảm sự phối hợp đồng bộ giữa các khâu đăng ký, tố tụng và thi hành án. Cải thiện hiệu quả cưỡng chế có tác động trực tiếp đến độ an toàn và khả năng tiếp cận tín dụng của thị trường (Djankov et al., 2008)

Tuy nhiên, định hướng này có giới hạn nhất định. Tăng cường hiệu quả thực thi không đồng nghĩa với việc tuyệt đối hóa quyền của tổ chức tín dụng hoặc đơn giản hóa thủ tục bằng mọi giá; mọi cải cách phải đặt trong khuôn khổ cân bằng lợi ích giữa các chủ thể và bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp. Ngoài ra, cơ chế xử lý tài sản không thể thay thế các chính sách vĩ mô về quản lý thị trường bất động sản hoặc ổn định tài chính quốc gia. Phạm vi áp dụng định hướng này chủ yếu tập trung vào quan hệ bảo đảm liên quan tới BDS HTTTL trong hoạt động tín dụng, nơi tính phức tạp và rủi ro cao đòi hỏi cơ chế thực thi đặc biệt rõ ràng và hiệu quả.

Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo hướng tăng cường tính khả thi và hiệu quả thực thi là một chiến lược thể chế then chốt, bảo đảm rằng quyền xử lý tài sản không chỉ tồn tại về mặt hình thức mà còn có giá trị kinh tế thực chất. Định hướng này khắc phục khoảng cách giữa quy định và thực tiễn, dựa trên lý thuyết về thực thi quyền tài sản và hiệu quả giao dịch bảo đảm; hướng tới minh bạch, dự báo được và giảm chi phí giao dịch; được triển khai qua hệ thống hóa quy định, đơn giản hóa thủ tục, nâng cao chất lượng thực thi; đồng thời đặt trong khuôn khổ hài hòa lợi ích các bên và ổn định thị trường.

### **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. Hoàn thiện pháp luật về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm bất động sản hình thành trong tương lai**

Tác giả nhận thấy, điểm nghẽn lớn nhất của pháp luật hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL nằm ở sự thiếu nhất quán, chưa đầy đủ trong xác định điều kiện phát sinh quyền xử lý. BLDS năm 2015 chủ yếu thiết kế các quy định về tài sản bảo đảm dựa trên giả định tài sản đã hoàn thiện về mặt pháp lý. Trong khi đó, đối với BĐS HTTTL là tài sản đang xây dựng, chưa hoàn thiện, chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc chỉ là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, pháp luật còn bỏ ngỏ các vấn đề: (i) phạm vi tài sản bảo đảm; (ii) thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng; (iii) điều kiện thực tế để thực hiện quyền xử lý. Hệ quả là rủi ro pháp lý tăng cao cho tổ chức tín dụng, bất ổn cho các giao dịch thứ cấp và ảnh hưởng quyền lợi của người mua, bên thứ ba ngay tình. Đây không chỉ là vấn đề kỹ thuật, mà còn là yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho thị trường BĐS và tín dụng.

Giải pháp đề xuất hướng tới ba mục tiêu: (i) xác lập rõ ràng cơ sở pháp lý cho quyền xử lý tài sản bảo đảm đối với BĐS HTTTL một cách minh bạch, dự đoán được; (ii) cân bằng giữa quyền thu hồi nợ của bên nhận bảo đảm và quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, chủ đầu tư, bên thứ ba; (iii) duy trì tính liên thông giữa đăng ký giao dịch bảo đảm và đăng ký quyền sở hữu, bảo đảm ổn định thứ tự ưu tiên. Tác giả cho rằng, mục tiêu căn bản là xây dựng cơ chế pháp lý “liên tục”, quyền bảo đảm xác lập từ giai đoạn tài sản đang trong giai đoạn hình thành được bảo lưu khi tài sản hoàn thiện và cấp Giấy chứng nhận, tránh nguy cơ ngắt quãng hiệu lực pháp lý.

Theo tác giả, giải pháp này cần được triển khai với các nội dung cụ thể sau:

*Thứ nhất*, cần 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. Việc này giúp phân định rạch ròi giữa “vật quyền tương lai” và “quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng”. Đồng thời, nên khẳng định nguyên tắc: quyền bảo đảm đối với tài sản HTTTL có hiệu lực đối kháng kể từ khi đăng ký hợp lệ và thứ

tự ưu tiên được bảo lưu khi tài sản hoàn thiện, giúp duy trì tính liên tục, giảm tranh chấp thứ tự ưu tiên khi tài sản được cấp Giấy chứng nhận.

*Thứ hai*, về điều kiện phát sinh quyền xử lý, 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. Với BĐS HTTTL, quyền xử lý cần mở rộng, bao gồm: quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, quyền thu giữ quyền tài sản đang hình thành, quyền yêu cầu chủ đầu tư phối hợp bàn giao hồ sơ pháp lý, quyền chuyển giao quyền sở hữu khi đủ điều kiện. Bên cạnh đó, cần hoàn thiện Điều 51 Nghị định 21/2021/NĐ-CP, cho phép xử lý thông qua chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL mà không cần chờ cấp Giấy chứng nhận, miễn là việc chuyển nhượng được đăng ký và thông báo cho chủ đầu tư. Cơ chế này vừa bảo đảm thu hồi nợ kịp thời cho bên nhận bảo đảm, vừa minh bạch, bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan.

Theo tác giả thì giải pháp này tạo lợi ích đa chiều: giảm rủi ro trì hoãn cho tổ chức tín dụng, tạo hành lang pháp lý cho người nhận chuyển nhượng, hạn chế “đóng băng” dự án do vướng mắc pháp lý. Tuy nhiên, pháp luật cần kèm theo quy định về minh bạch thông tin và bảo vệ người mua ngay tình để tránh lạm dụng.

Tuy nhiên, tác giả cho rằng, việc mở rộng điều kiện phát sinh quyền xử lý có thể gây áp lực lên người mua nếu thiếu cơ chế bảo vệ phù hợp. Đặc biệt, với các dự án vi phạm nghiêm trọng pháp luật về đất đai, xây dựng, xử lý thông qua chuyển nhượng hợp đồng cũng tiềm ẩn rủi ro dây chuyền. Vì vậy, giải pháp chỉ áp dụng cho dự án đã đủ điều kiện huy động vốn theo pháp luật chuyên ngành và đã đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ. Đồng thời, cần duy trì phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và cơ quan đăng ký đất đai để đảm bảo tính chính xác thông tin.

Hoàn thiện pháp luật về điều kiện phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo định hướng này sẽ tăng tính minh bạch, ổn định và khả năng dự đoán cho hệ thống pháp luật dân sự. Giải pháp góp phần cân bằng lợi ích các chủ thể, bảo đảm quyền thu hồi nợ của tổ chức tín dụng và bảo vệ quyền lợi người mua, bên thứ ba ngay tình. Về thể chế, giải pháp này giúp giảm chi phí giao dịch, hạn chế tranh chấp, củng cố niềm tin vào cơ chế bảo đảm bằng tài sản HTTTL, từ đó thúc đẩy phát triển bền vững thị trường BĐS và tín dụng (North, 1990; Baird & Jackson, 1984).

#### ***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***

Tác giả nhận định rằng điểm nghẽn lớn nhất trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL không chỉ xuất phát từ điều kiện xử lý, mà còn ở sự thiếu chuẩn hóa địa vị pháp lý và cơ chế phối hợp giữa các chủ thể liên quan. Hiện nay, các quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Thi hành án dân sự năm 2025 và Luật Phá sản năm 2025 chỉ điều chỉnh từng khía cạnh riêng lẻ, chưa tạo thành một cấu trúc đa chủ thể

đồng bộ cho giai đoạn xử lý. Trên thực tế, khi phát sinh vi phạm nghĩa vụ, quá trình xử lý quyền tài sản đối với BĐS HTTTL thường gặp ba “điểm trúng thể chế”: (i) chủ đầu tư không có nghĩa vụ pháp lý rõ ràng trong phối hợp xử lý; (ii) cơ quan đăng ký và cơ quan quản lý xây dựng thiếu cơ chế liên thông dữ liệu; (iii) cơ quan thi hành án, thủ tục phá sản chưa có quy trình riêng cho quyền tài sản HTTTL. Hệ quả là thời gian xử lý bị kéo dài, rủi ro tố tụng và xung đột lợi ích gia tăng, hiệu lực đối kháng của giao dịch bảo đảm bị suy yếu.

Giải pháp đề xuất hướng tới bốn mục tiêu: (i) chuẩn hóa vai trò, quyền và nghĩa vụ của từng nhóm chủ thể trong toàn bộ chuỗi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL; (ii) bảo đảm hiệu lực đối kháng và bảo lưu thứ tự ưu tiên từ giai đoạn quyền tài sản HTTTL sang khi tài sản được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu; (iii) thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành, giảm xung đột, rút ngắn thời gian xử lý; (iv) tăng cường minh bạch thông tin, bảo vệ người mua thứ cấp và ổn định thị trường. Theo tác giả, thì mục tiêu trọng tâm là tạo dựng một cấu trúc pháp lý cân bằng, minh bạch, trong đó quyền và nghĩa vụ của các chủ thể được xác định rõ ràng và có sự phối hợp hiệu quả.

Theo tác giả, giải pháp này cần được triển khai với các nội dung cụ thể sau:

*Thứ nhất*, hoàn thiện quyền của bên nhận bảo đảm và cơ chế thu giữ: Cần bổ sung quy định tại Điều 301 BLDS năm 2015, thừa nhận quyền thu giữ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTL khi bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ, với điều kiện đã có thỏa thuận và thông báo hợp lệ. Quyền thu giữ này không đồng nghĩa với việc bên nhận bảo đảm trở thành chủ sở hữu tài sản chưa hoàn thiện, mà chỉ cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán hoặc nhận thế vị trí bên mua.

*Thứ hai*, xác lập nghĩa vụ phối hợp của chủ đầu tư. Trong khuôn khổ Luật Nhà ở năm 2023, cần quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư khi hợp đồng mua bán BĐS HTTTL bị xử lý: xác nhận tình trạng pháp lý và tiến độ, bàn giao hồ sơ, ký phụ lục chuyển vị trí bên mua trong thời hạn xác định. Đồng thời, nên áp dụng chế tài hành chính và cơ chế tạm đình chỉ huy động vốn khi chủ đầu tư không phối hợp.

*Thứ ba*, công khai hóa tình trạng “hạn chế định đoạt”. Cần bổ sung cơ chế ghi chú “hạn chế định đoạt” trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với sản phẩm BĐS HTTTL đã đăng ký bảo đảm. Chủ đầu tư phải công khai thông tin trên cổng thông tin Sở Xây dựng và không được sử dụng Giấy chứng nhận của khách hàng cho các giao dịch khác.

*Thứ tư*, thiết lập mã định danh quyền tài sản và liên thông dữ liệu. Theo Luật Đất đai năm 2024, nên xây dựng mã định danh riêng cho quyền tài sản HTTTL, liên kết với hồ sơ dự án, đăng ký bảo đảm và sổ bộ đất đai. Hệ thống này cho phép tra cứu trực tuyến về tình trạng bảo đảm, chuyển nhượng, ưu tiên đăng ký và bảo đảm tuân thủ pháp luật về dữ liệu cá nhân.

*Thứ năm*, bảo lưu tự động thứ tự ưu tiên khi cấp Giấy chứng nhận. Nên sửa đổi quy định về đăng ký, bắt buộc đăng ký quyền tài sản HTTTL khi dùng làm bảo đảm,

đồng thời khi tài sản được cấp Giấy chứng nhận thì trạng thái ưu tiên được chuyển tiếp tự động mà không cần thủ tục mới.

*Thứ sáu*, thiết lập quy trình riêng trong thi hành án và phá sản. Bổ sung cơ chế riêng trong Luật Thi hành án dân sự năm 2025 cho phép kê biên, bán đấu giá quyền tài sản HTTTTL kèm theo nghĩa vụ hoàn thiện tài sản. Trong trường hợp phá sản theo Luật Phá sản năm 2025, cần cho phép xử lý quyền tài sản HTTTTL bảo lưu ưu tiên đăng ký, không ảnh hưởng tới phương án phục hồi doanh nghiệp.

Tuy nhiên, theo tác giả, giải pháp này chỉ áp dụng với dự án đã đủ điều kiện huy động vốn theo pháp luật chuyên ngành. Có cơ chế công khai, mã định danh đòi hỏi hạ tầng dữ liệu đồng bộ và nguồn lực đáng kể; nếu triển khai không đồng bộ, có thể làm tăng chi phí hành chính. Việc tăng cường nghĩa vụ phối hợp của chủ đầu tư cần gắn với cơ chế giám sát và hướng dẫn cụ thể, tránh lạm dụng hoặc kéo dài thủ tục.

Hoàn thiện pháp luật về chủ thể trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL theo hướng này sẽ thiết lập một cấu trúc pháp lý đa chủ thể, rõ ràng và liên thông. Giải pháp trực tiếp hiện thực hóa định hướng cân bằng lợi ích giữa các bên, đồng thời củng cố hiệu lực đối kháng, bảo lưu thứ tự ưu tiên quyền bảo đảm. Giá trị đạt được là rút ngắn thời gian xử lý, giảm rủi ro tranh chấp, nâng cao niềm tin thị trường và tăng tính ổn định cho hệ thống pháp luật dân sự - kinh doanh BĐS, qua đó thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường tín dụng có bảo đảm bằng tài sản HTTTTL.

#### ***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***

Tác giả cho rằng điểm nghẽn lớn trong xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL nằm ở chỗ hệ thống phương thức xử lý hiện hành được thiết kế chủ yếu cho tài sản đã hoàn thiện về mặt vật chất và pháp lý. Trong khi đó, BĐS HTTTTL tồn tại trước hết dưới dạng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chứ chưa phải là quyền sở hữu đã được chứng nhận.

Mặc dù Điều 303, BLDS năm 2015 quy định các phương thức xử lý tài sản bảo đảm như bán, nhận tài sản để trừ nợ, nhưng chưa ghi nhận rõ ràng phương thức xử lý thông qua chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS HTTTTL như một cơ chế độc lập. Đồng thời, Nghị định 21/2021/NĐ-CP mới dừng ở hướng dẫn chung, chưa xây dựng quy trình riêng (Standard Operating Procedure - SOP) cho loại tài sản đặc thù này.

Hệ quả là trong thực tiễn, các tổ chức tín dụng (điển hình ngân hàng) thường lúng túng giữa việc “bán tài sản” và “chuyển nhượng hợp đồng”, cơ quan đăng ký thiếu căn cứ cập nhật thông tin, còn chủ đầu tư có thể trì hoãn phối hợp do chưa có nghĩa vụ pháp lý rõ ràng. Đây là khoảng trống cần được hoàn thiện.

Giải pháp này hướng đến bốn mục tiêu chính: (i) đa dạng hóa và hợp pháp hóa các phương thức xử lý phù hợp với bản chất “quyền tài sản” của BĐS HTTTTL; (ii) bảo đảm hiệu lực đối kháng và tính minh bạch của giao dịch xử lý; (iii) rút ngắn thời

gian xử lý và giảm rủi ro tố tụng; (iv) duy trì sự cân bằng lợi ích giữa tổ chức tín dụng, bên bảo đảm, chủ đầu tư và bên thứ ba. Theo quan điểm của tác giả, mục tiêu trọng tâm là chuyển từ tư duy “xử lý vật” sang “xử lý quyền”, phù hợp với bản chất pháp lý của BĐS HTTTL.

Theo tác giả, giải pháp này cần được triển khai với các nội dung cụ thể sau:

*Thứ nhất*, bắt buộc đăng ký đối với quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTL. Tác giả đề xuất hoàn thiện Điều 8 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP theo hướng xác định rõ: quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTL là đối tượng bảo đảm bắt buộc phải đăng ký để có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba. Điều này củng cố tính công khai và ngăn ngừa giao dịch chông lẩn. Quy định bắt buộc đăng ký có thể làm tăng chi phí thủ tục ban đầu, nhưng về dài hạn sẽ giảm đáng kể chi phí tranh chấp và bảo vệ người mua thứ cấp.

*Thứ hai*, bổ sung phương thức xử lý bằng chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS HTTTL. Tác giả đề xuất hoàn thiện Điều 303 của BLDS năm 2015 theo hướng ghi nhận rõ chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là một phương thức xử lý độc lập. Bên nhận bảo đảm hoặc bên thứ ba nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên mua trong hợp đồng gốc. Đây là phương thức phù hợp nhất với bản chất tài sản chưa hoàn thiện, vì đối tượng xử lý không phải là căn hộ vật lý, mà là vị trí pháp lý của bên mua trong hợp đồng.

*Thứ ba*, thừa nhận các phương thức khai thác linh hoạt. Ngoài chuyển nhượng, pháp luật nên cho phép cho thuê, khai thác quyền tài sản hoặc bán quyền tài sản kèm nghĩa vụ hoàn thiện dự án. Điều này đặc biệt hữu ích khi dự án vẫn tiếp tục triển khai và có khả năng sinh dòng tiền. Tuy nhiên, tác giả lưu ý rằng việc khai thác phải bảo đảm “hợp lý về mặt thương mại”, tránh tình trạng lạm dụng làm thiệt hại cho bên bảo đảm hoặc bên thứ ba.

*Thứ tư*, làm rõ quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng bảo đảm. Tác giả đề xuất bổ sung quy định tại Điều 407 BLDS theo hướng: nếu hợp đồng chính bị tuyên vô hiệu nhưng hợp đồng bảo đảm vẫn hợp pháp, bên nhận bảo đảm có quyền xử lý quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán HTTTL để thu hồi nghĩa vụ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Quy định này nhằm hạn chế rủi ro dây chuyền khi tranh chấp hợp đồng mua bán ảnh hưởng đến hiệu lực giao dịch bảo đảm.

*Thứ năm*, xây dựng quy trình chuẩn hóa (SOP) cho phương thức chuyển nhượng hợp đồng. Tác giả đề xuất bổ sung vào Nghị định 21/2021/NĐ-CP một điều khoản riêng về quy trình xử lý bằng chuyển nhượng hợp đồng, bao gồm các bước: xác lập quyền tài sản; thông báo; đăng ký chuyển nhượng; chủ đầu tư bàn giao hồ sơ; cập nhật hệ thống đăng ký; cơ chế khiếu nại. Việc chuẩn hóa quy trình giúp giảm tùy tiện và tăng tính dự đoán của pháp luật.

*Thứ sáu*, bảo đảm quyền xử lý của tổ chức tín dụng mà không bị coi là kinh doanh BĐS. Trong khuôn khổ Luật Các tổ chức tín dụng 2024 (sửa đổi năm 2025), tác giả đề xuất ghi nhận rõ quyền của tổ chức tín dụng được bán, đấu giá, chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS HTTTL hoặc khai thác quyền tài sản để thu hồi nợ mà không phải đăng ký ngành nghề kinh doanh BĐS. Theo tác giả, quy định này bảo đảm chức năng trung gian tài chính của ngân hàng, đồng thời tránh rủi ro pháp lý do hiểu sai về hoạt động kinh doanh BĐS.

Tuy nhiên, khi xây dựng giải pháp này cần lưu ý: (i) việc mở rộng phương thức xử lý không được làm suy giảm nguyên tắc bảo vệ người mua ngay tình. Do đó, cơ chế thông báo và đăng ký là điều kiện bắt buộc; (ii) phương thức chuyển nhượng hợp đồng chỉ nên áp dụng khi dự án đáp ứng điều kiện huy động vốn theo pháp luật chuyên ngành; nếu dự án vi phạm nghiêm trọng, cần ưu tiên biện pháp xử lý hành chính hoặc hình sự; (iii) việc chuẩn hóa quy trình đòi hỏi hạ tầng công nghệ và phối hợp liên ngành; nếu thiếu đồng bộ, hiệu quả thực thi sẽ bị hạn chế.

Hoàn thiện pháp luật về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo hướng đa dạng hóa, chuẩn hóa và minh bạch hóa sẽ góp phần hiện thực hóa định hướng cân bằng lợi ích giữa các chủ thể liên quan. Giải pháp này giúp nâng cao hiệu lực đối kháng của giao dịch bảo đảm, rút ngắn thời gian xử lý, giảm rủi ro tố tụng và tăng tính thanh khoản của tài sản hình thành trong tương lai. Đồng thời, nó củng cố niềm tin của thị trường tín dụng và bất động sản, bảo đảm rằng việc xử lý tài sản bảo đảm không chỉ hợp pháp mà còn hợp lý về mặt thương mại và công bằng về mặt lợi ích.

#### ***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***

Tác giả nhận thấy trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL hiện còn phân tán, thiếu tính hệ thống và chưa phản ánh đầy đủ đặc thù của loại tài sản này. Quy định tại Điều 51 Nghị định 21/2021/NĐ-CP chưa chuẩn hóa nội dung bắt buộc của thông báo xử lý, chưa thiết lập thời hạn phản hồi rõ ràng và chưa ghi nhận cơ chế “im lặng là đồng ý”. Trong khi đó, Điều 301 và Điều 306 BLDS năm 2015 chưa cụ thể hóa quyền thu giữ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTL theo cơ chế ngoài tố tụng. Mặc dù Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) đã luật hóa quyền thu giữ tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng, nhưng sự thiếu liên thông với pháp luật dân sự và pháp luật kinh doanh BĐS làm phát sinh khoảng trống trong thực tiễn. Đồng thời, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 tuy đề cập đến chuyển nhượng hợp đồng mua bán, song chưa thiết lập đầy đủ cơ chế xử lý trong bối cảnh tài sản được dùng làm bảo đảm. Những bất cập này dẫn đến kéo dài thời gian xử lý, gia tăng rủi ro tranh chấp và làm giảm hiệu quả thu hồi nợ.

Giải pháp này hướng đến việc xây dựng một quy trình xử lý thống nhất, minh bạch và khả thi đối với BĐS HTTTL, bảo đảm cân bằng lợi ích giữa bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm, chủ đầu tư và bên thứ ba. Mục tiêu không chỉ là rút ngắn thời gian

xử lý và nâng cao hiệu quả thu hồi nợ xấu, mà còn bảo vệ tính ổn định của giao dịch dân sự và tăng cường niềm tin thị trường. Dưới góc độ lý luận, giải pháp này dựa trên nguyên tắc tôn trọng thỏa thuận, nguyên tắc thiện chí - trung thực và yêu cầu bảo đảm tính minh bạch, công khai trong xử lý tài sản bảo đảm (Nguyễn, 2019; Đỗ, 2021).

Theo tác giả, giải pháp này cần được triển khai với các nội dung cụ thể sau:

*Thứ nhất*, về thông báo xử lý tài sản bảo đảm, tác giả đề xuất hoàn thiện Điều 51 Nghị định 21/2021/NĐ-CP theo hướng chuẩn hóa các nội dung bắt buộc của thông báo xử lý đối với BĐS HTTTL, bao gồm: căn cứ pháp lý phát sinh quyền xử lý; phương thức xử lý dự kiến (bán, đấu giá, nhận để trừ nợ, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê khai thác); lộ trình thực hiện; tình trạng pháp lý và tiến độ dự án; nghĩa vụ còn lại theo hợp đồng mua bán; quyền khiếu nại của các bên liên quan. Đồng thời, cần xác lập thời hạn phản hồi cụ thể của chủ đầu tư hoặc bên quản lý tài sản (ví dụ 10–15 ngày làm việc) và thiết kế cơ chế “im lặng là đồng ý” nhằm hạn chế tình trạng trì hoãn mang tính chiến lược. Quy trình thông báo và phản hồi nên được cho phép thực hiện bằng phương tiện điện tử, áp dụng chữ ký số và tích hợp với cổng dịch vụ công, bảo đảm giá trị pháp lý tương đương văn bản giấy.

*Thứ hai*, về bàn giao và thu giữ quyền tài sản, tác giả đề xuất bổ sung quy định vào Điều 301 BLDS năm 2015 theo hướng thừa nhận quyền thu giữ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán BĐS HTTTL khi có thỏa thuận và đã hoàn thành nghĩa vụ thông báo. Việc thu giữ này không làm phát sinh quyền sở hữu đối với nhà ở chưa hoàn thiện mà chỉ cho phép bên nhận bảo đảm (i) đứng vào vị trí bên mua trong hợp đồng, hoặc (ii) chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba theo quy định pháp luật chuyên ngành. Cách tiếp cận này bảo đảm hài hòa giữa quyền xử lý của chủ nợ và quyền tài sản của chủ đầu tư, đồng thời tránh hiểu lầm về việc chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản chưa hình thành.

*Thứ ba*, về định giá và phương thức xử lý, tác giả đề xuất bổ sung quy định tại Điều 306 Bộ luật Dân sự 2015 theo hướng xây dựng bộ tiêu chí định giá bắt buộc đối với BĐS HTTTL, bao gồm: tiến độ thi công; tình trạng pháp lý dự án; năng lực chủ đầu tư; mặt bằng giá thị trường; rủi ro tranh chấp. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được giá, cần xác lập cơ chế bắt buộc sử dụng tổ chức thẩm định giá độc lập. Song song đó, cần hoàn thiện Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 theo hướng ghi nhận rõ quyền của bên nhận bảo đảm được chủ động chuyển nhượng hợp đồng mua bán khi bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ, nếu đã có thỏa thuận trước đó; đồng thời quy định nghĩa vụ phối hợp của chủ đầu tư trong việc xác lập “bên mua thay thế” và bàn giao hồ sơ pháp lý.

*Thứ tư*, tác giả đề xuất xây dựng một quy trình liên ngành (SOP) xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bằng phương thức chuyển nhượng hợp đồng mua bán, với sự phối hợp của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý đất đai và Ngân hàng Nhà nước. Quy trình này cần quy định rõ trách nhiệm, thời hạn và chế tài đối với chủ đầu

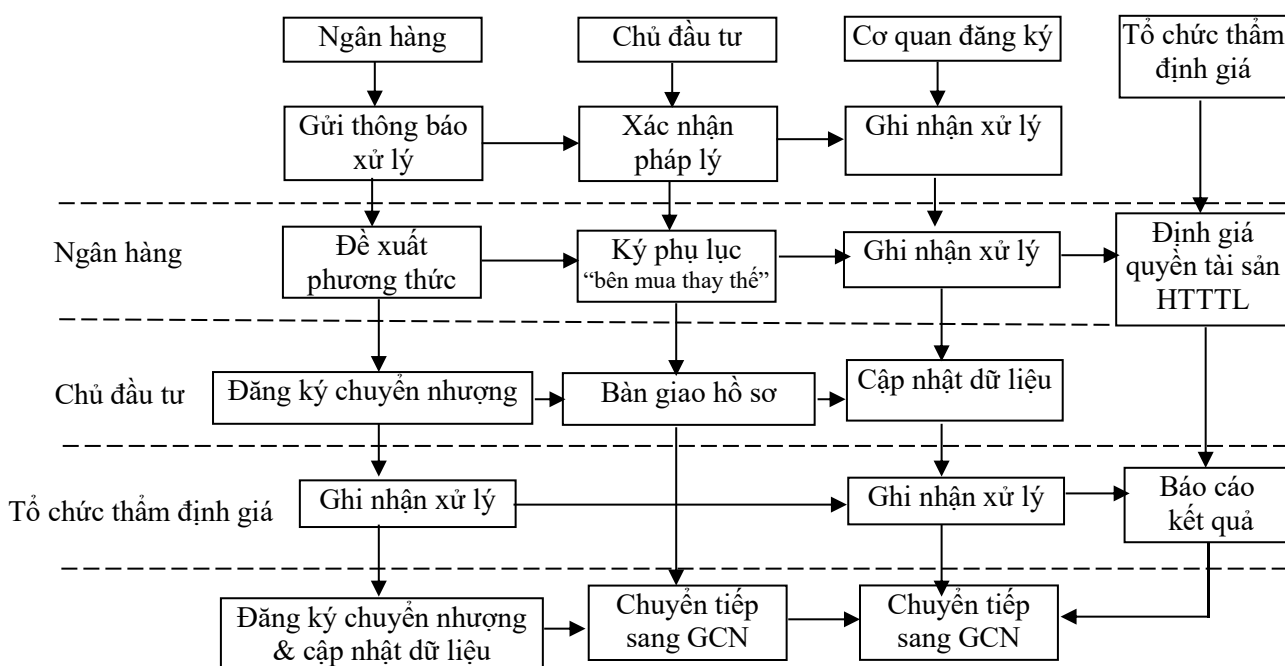
tư trong trường hợp chậm trễ hoặc không phối hợp, bao gồm xử phạt hành chính, buộc thực hiện nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại và trong trường hợp tái phạm có thể xem xét tạm đình chỉ huy động vốn dự án. Xét ở góc độ quản lý, có thể xảy ra việc tăng cường quyền xử lý của chủ nợ có thể làm dấy lên lo ngại về nguy cơ lạm quyền, thì việc thiết kế quy trình minh bạch, có kiểm soát và có cơ chế khiếu nại sẽ giúp dung hòa giữa hiệu quả kinh tế và bảo vệ quyền con người trong giao dịch dân sự.

Tuy nhiên, khi xây dựng giải pháp này cần lưu ý: giải pháp này chủ yếu tác động đến khung pháp lý và quy trình hành chính, do đó hiệu quả thực tiễn còn phụ thuộc vào năng lực phối hợp liên ngành và hạ tầng số hóa. Việc áp dụng cơ chế “im lặng là đồng ý” cần được thiết kế chặt chẽ để tránh xâm phạm quyền lợi hợp pháp của chủ đầu tư trong trường hợp có lý do khách quan. Ngoài ra, bộ tiêu chí định giá dù chi tiết vẫn không thể loại bỏ hoàn toàn yếu tố biến động thị trường và rủi ro kinh tế vĩ mô.

Việc thực hiện giải pháp này sẽ góp phần hoàn thiện trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL theo hướng minh bạch, chuẩn hóa và có thể dự đoán trước. Qua đó, giải pháp không chỉ nâng cao hiệu quả thu hồi nợ và xử lý nợ xấu trong lĩnh vực tín dụng - BĐS, mà còn củng cố niềm tin của nhà đầu tư, giảm thiểu tranh chấp và thúc đẩy sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường. Quan trọng hơn, giải pháp này cụ thể hóa định hướng cân bằng lợi ích giữa các chủ thể liên quan, bảo đảm hài hòa giữa hiệu quả kinh tế và công bằng pháp lý trong xử lý tài sản bảo đảm.

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

### **Quy trình liên ngành (SOP) xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bằng phương thức chuyển nhượng hợp đồng mua bán**



**Chế tài áp dụng:** Trong trường hợp chủ đầu tư chậm trễ hoặc không phối hợp thực hiện quy trình, sẽ bị xử phạt hành chính, buộc thực hiện, bồi thường thiệt hại và trong trường hợp tái phạm có thể bị áp dụng biện pháp tạm đình chỉ huy động vốn dự án

**Lưu ý:**

Quy trình này bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ giữa các bên liên quan, minh bạch hóa các bước xử lý, rút ngắn thời gian, giảm rủi ro pháp lý và bảo vệ quyền, lợi ích của các bên trong giao dịch bảo đảm đối với BĐS HTTTL.

**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**

**4.4.1. 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**

Theo quan điểm cá nhân của tác giả đánh giá thì hiện tại việc thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bị hạn chế bởi ba vấn đề cơ bản: (i) cơ chế theo dõi thi hành pháp luật và giám sát giao dịch bảo đảm còn mang tính phân tán, hình thức, thiếu đánh giá dựa trên kết quả thực tiễn. Mặc dù Nghị định 32/2020/NĐ-CP (sửa đổi Nghị định 59/2012/NĐ-CP) đã tạo cơ sở pháp lý cho công tác theo dõi thi hành pháp luật, nhưng cơ chế này chưa thực sự trở thành công cụ quản trị rủi ro hữu hiệu đối với các giao dịch BĐS HTTTL có tính phức tạp cao; (ii) hạ tầng thông tin pháp lý liên quan đến dự án BĐS HTTTL đang bị chia cắt. Các cơ quan quản lý khác nhau quản lý thông tin liên quan đến đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính và đăng ký giao dịch bảo đảm và bảo lãnh ngân hàng, dẫn đến bất đối xứng thông tin và gia tăng rủi ro pháp lý; (iii) mức độ ứng dụng công nghệ số trong xử lý tài sản bảo đảm còn hạn chế; chưa hình thành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất, chưa công nhận đầy đủ giá trị pháp lý của hợp đồng điện tử và chưa hoàn thiện khung pháp lý cho đấu giá điện tử trong thực tiễn. Trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia theo định hướng của Nghị quyết 57-NQ/TW thì việc duy trì cơ chế quản lý phân tán, thủ công và thiếu minh bạch không còn phù hợp.

Giải pháp này nhằm thiết lập một cơ chế giám sát thực chất, dựa trên hệ thống dữ liệu đầy đủ và đánh giá theo kết quả thực tiễn, thay vì chỉ dựa vào các thủ tục hành chính thuần túy. Đồng thời, giải pháp còn hướng tới việc xây dựng một hạ tầng thông tin pháp lý thống nhất, minh bạch và có khả năng kết nối, liên thông giữa các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức tín dụng và các chủ thể liên quan. Điều này giúp khắc phục tình trạng phân mảnh và bất cân xứng thông tin đang tồn tại hiện nay. Trên cơ sở đó, toàn bộ quy trình quản lý, đăng ký và xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL cần được chuẩn hóa và số hóa đồng bộ, nhằm nâng cao độ chính xác, tính kịp thời cũng như khả năng truy xuất thông tin. Thông qua các định hướng này, giải pháp kỳ vọng sẽ giúp giảm thiểu rủi ro pháp lý, rút ngắn thời gian xử lý tài sản bảo đảm, đồng thời nâng cao

tính minh bạch của thị trường và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức tín dụng, nhà đầu tư và người mua nhà.

Theo tác giả, giải pháp này cần được triển khai với các nội dung cụ thể sau:

*Thứ nhất*, hoàn thiện cơ chế kiểm tra, giám sát và theo dõi thi hành pháp luật theo mô hình quản trị dựa trên kết quả, thay vì tiếp cận theo thủ tục hành chính thuần túy. Theo đó, hoạt động theo dõi thi hành pháp luật phải được gắn chặt với quá trình sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định về giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm, bảo đảm rằng các phát hiện từ thực tiễn được phản ánh kịp thời vào quá trình xây dựng pháp luật. Đồng thời, cần chuyển từ phương thức đánh giá mang tính hình thức sang đánh giá dựa trên tác động thực tiễn của quy định pháp luật đối với thị trường và các chủ thể tham gia giao dịch. Bên cạnh đó, cơ chế thanh tra, kiểm tra cần được tăng cường theo cả hình thức định kỳ và đột xuất đối với giao dịch bảo đảm là BĐS HTTTL nhằm kịp thời phát hiện, chấn chỉnh và xử lý các vi phạm. Việc xây dựng cơ chế phối hợp liên ngành giữa cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan xây dựng, cơ quan thuế, cơ quan thi hành án và các tổ chức tín dụng cũng là yêu cầu bắt buộc để bảo đảm tính thống nhất, tránh chồng chéo và khắc phục tình trạng phân tán thông tin. Về lâu dài, cần nghiên cứu xây dựng Luật theo dõi thi hành pháp luật nhằm xác định rõ địa vị pháp lý của hoạt động này, làm rõ trách nhiệm của từng chủ thể và thiết lập cơ chế giám sát độc lập, qua đó nâng cao hiệu lực và hiệu quả thực hiện pháp luật trong lĩnh vực xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL.

*Thứ hai*, xây dựng Cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về dự án BĐS HTTTL là một nội dung mang tính đột phá trong quá trình hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm. Pháp luật cần định hướng thiết lập một hệ thống cơ sở dữ liệu tập trung, được tích hợp và liên thông với cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu nhà ở và hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm, nhằm bảo đảm tính đồng bộ và khả năng truy xuất thông tin nhanh chóng, chính xác. Theo đó, mỗi dự án BĐS HTTTL phải được cấp một mã định danh duy nhất, cho phép theo dõi toàn bộ lịch sử pháp lý và quá trình triển khai dự án từ giai đoạn phê duyệt chủ trương đầu tư đến khi hoàn thành.

Cơ sở dữ liệu này tối thiểu cần bao gồm các thông tin cốt lõi như: quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt dự án; tình trạng pháp lý về đất đai và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy phép xây dựng và các quyết định điều chỉnh; tiến độ thi công được cập nhật định kỳ; tình trạng thế chấp từng phần tài sản hình thành trong tương lai; thông tin về bảo lãnh ngân hàng; cũng như các quyết định xử phạt vi phạm hành chính hoặc biện pháp ngăn chặn (nếu có). Việc tích hợp và số hóa toàn bộ các dữ liệu này sẽ khắc phục tình trạng phân mảnh thông tin giữa các cơ quan quản lý hiện nay, giảm thiểu bất cân xứng thông tin trên thị trường, đồng thời hỗ trợ hiệu quả cho hoạt động thẩm định, định giá và xử lý tài sản bảo đảm trong thực tiễn.

*Thứ ba*, chuẩn hóa và bắt buộc công khai thông tin pháp lý cốt lõi trên nền tảng số là một yêu cầu tất yếu nhằm bảo đảm tính minh bạch và an toàn pháp lý đối với các giao dịch liên quan đến BĐS HTTTL. Theo đó, pháp luật cần quy định rõ nghĩa vụ bắt buộc của chủ đầu tư trong việc công khai đầy đủ thông tin pháp lý của dự án trên Cổng thông tin quốc gia về BĐS, thay vì chỉ công bố phân tán trên các kênh riêng lẻ. Các thông tin này phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xác thực trước khi công bố nhằm bảo đảm tính chính xác, trung thực và hạn chế nguy cơ gian lận. Đồng thời, cần xác lập rõ trách nhiệm pháp lý của chủ đầu tư đối với các trường hợp cung cấp thông tin sai lệch, không đầy đủ hoặc chậm công bố, gắn với chế tài đủ sức răn đe. Cơ quan quản lý nhà nước cũng cần được trao thẩm quyền áp dụng các biện pháp mạnh như tạm dừng huy động vốn, đình chỉ giao dịch hoặc xử phạt nghiêm khắc khi phát hiện vi phạm. Như vậy, nghĩa vụ công khai thông tin không chỉ dừng lại ở yêu cầu hành chính đơn thuần mà phải được thiết kế như một điều kiện pháp lý bắt buộc để dự án được phép huy động vốn và tham gia giao dịch bảo đảm, qua đó góp phần nâng cao tính minh bạch và kỷ luật của thị trường.

*Thứ tư*, đẩy mạnh chuyển đổi số trong toàn bộ quy trình xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL.

Trong bối cảnh chuyển đổi số toàn diện, pháp luật cần được hoàn thiện theo hướng công nhận đầy đủ giá trị pháp lý của hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và các chứng từ số dưới dạng điện tử, bảo đảm các giao dịch được xác lập, lưu trữ và khai thác trên môi trường số có hiệu lực tương đương với hình thức truyền thống. Đồng thời, cần triển khai cơ chế đăng ký giao dịch bảo đảm hoàn toàn trực tuyến, cho phép các chủ thể thực hiện thủ tục đăng ký, sửa đổi, tra cứu và cung cấp thông tin một cách nhanh chóng, minh bạch và tiết kiệm chi phí. Bên cạnh đó, khung pháp lý về đấu giá điện tử cũng cần được tiếp tục hoàn thiện theo tinh thần của Luật Đấu giá tài sản, nhằm mở rộng khả năng tiếp cận người mua, tăng tính công khai và nâng cao hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm. Trên nền tảng dữ liệu số được tích hợp và liên thông, việc xây dựng hệ thống cảnh báo sớm rủi ro cũng là yêu cầu cần thiết để kịp thời phát hiện các dấu hiệu bất thường trong quá trình giao dịch và xử lý tài sản. Như vậy, chuyển đổi số không chỉ đơn thuần là ứng dụng công nghệ vào quy trình kỹ thuật, mà phải được nhìn nhận như một phương thức quản trị rủi ro hiện đại, góp phần nâng cao hiệu lực thực thi pháp luật và bảo đảm an toàn pháp lý cho thị trường.

Để kiểm chứng tính cần thiết và mức độ đồng thuận của nhóm giải pháp này, tác giả đã tiến hành khảo sát chuyên gia trong lĩnh vực xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL. Kết quả được thể hiện tại Bảng 4.1 dưới đây:

Với câu hỏi số 1 về giải pháp công nghệ: Theo anh/chị, có nên ứng dụng công nghệ số vào trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm là BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng hay không?

Kết quả: Có (chiếm 87,5%), Không (chiếm 12,5%)

**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 bảo đảm dưới dạng điện tử, chứng từ số để phục vụ xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTTL được nhanh chóng	4,14	0,804	0,546
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
<b>Cronbach's Alpha</b>	<b>0,776</b>		

*Nguồn: Tác giả khảo sát*

Kết quả khảo sát của tác giả đối với các chuyên gia cho thấy có tới 87,5% ý kiến đồng thuận với việc ứng dụng công nghệ số trong xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến BĐS HTTTTL; đồng thời, nhóm giải pháp số hóa dữ liệu đăng ký giao dịch bảo đảm đạt mức đồng thuận cao (Cronbach's Alpha = 0,643). Những kết quả này khẳng định tính cấp thiết của việc đồng bộ hóa, số hóa dữ liệu và xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực BĐS.

*Thứ năm*, chuẩn hóa và minh bạch hóa hoạt động thẩm định giá đối với ĐS HTTTTL, là yêu cầu quan trọng nhằm bảo đảm tính khách quan và an toàn pháp lý trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Trước hết, cần ban hành một quy trình thẩm định giá thống nhất áp dụng riêng cho BĐS HTTTTL, trong đó quy định rõ tiêu chí, phương pháp, trình tự và căn cứ xác định giá trị tài sản phù hợp với đặc thù của loại tài sản chưa hình thành hoàn chỉnh. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế giám sát độc lập đối với hoạt động thẩm định giá nhằm hạn chế nguy cơ thông đồng, thao túng kết quả định giá hoặc xung đột lợi ích giữa các bên liên quan. Phương pháp định giá và nguồn dữ liệu tham chiếu phải được công khai, minh bạch, có khả năng kiểm chứng, qua đó bảo đảm tính nhất quán và độ tin cậy của kết quả thẩm định. Bên cạnh đó, cần tăng cường trách nhiệm pháp lý của tổ chức và cá nhân thẩm định giá, gắn trách nhiệm nghề nghiệp với chế tài cụ thể trong trường hợp vi phạm hoặc gây thiệt hại. Đặc biệt, hoạt động thẩm định giá cần được đặt trong một hệ sinh thái dữ liệu số liên thông với cơ sở

dữ liệu đất đai, đăng ký giao dịch bảo đảm và thông tin dự án, nhằm tăng cường khả năng đối chiếu, kiểm tra chéo và hạn chế gian lận trong thực tiễn.

Dưới góc nhìn và đánh giá của tác giả, giải pháp đề xuất tuy có tính khả thi và giá trị cải cách rõ rệt nhưng cũng đặt ra không ít giới hạn cần được nhận diện thận trọng. Trước hết, việc triển khai đồng bộ các cơ chế chuẩn hóa, giám sát và tích hợp dữ liệu đòi hỏi nguồn lực tài chính và nhân sự tương đối lớn. Nhà nước phải đầu tư vào hạ tầng công nghệ thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu liên thông, đào tạo đội ngũ chuyên môn và thiết lập cơ chế vận hành - giám sát độc lập. Trong bối cảnh ngân sách và nguồn lực quản lý còn hạn chế, đây là thách thức không nhỏ. Bên cạnh đó, giải pháp này yêu cầu sự thay đổi căn bản trong tư duy quản lý nhà nước, từ mô hình quản lý phân tán, cục bộ theo từng cơ quan sang mô hình tích hợp, chia sẻ và đồng bộ dữ liệu. Sự thay đổi này không chỉ mang tính kỹ thuật mà còn liên quan đến thói quen hành chính, cơ chế phối hợp và lợi ích quản lý của các chủ thể có thẩm quyền. Nếu không có quyết tâm chính trị và cơ chế điều phối thống nhất, quá trình chuyển đổi có thể gặp trở ngại đáng kể. Một nguy cơ khác là khả năng chồng chéo thẩm quyền giữa các cơ quan quản lý nếu cơ chế phối hợp không được thiết kế rõ ràng. Việc bổ sung cơ chế giám sát, kiểm soát hoặc tích hợp dữ liệu liên ngành có thể dẫn đến tình trạng “nhiều tầng nấc quản lý” nếu không xác định rành mạch phạm vi trách nhiệm, quyền hạn và quy trình xử lý. Điều này không những làm giảm hiệu quả thực thi mà còn có thể làm gia tăng chi phí tuân thủ cho doanh nghiệp và tổ chức tín dụng.

Ngoài ra, theo quan điểm của tác giả, giải pháp cần được triển khai theo lộ trình phù hợp, tránh áp dụng đột ngột gây gián đoạn hoạt động của thị trường BĐS. Thị trường BĐS, đặc biệt là BĐS HTTTL, có tính nhạy cảm cao với thay đổi chính sách. Do đó, việc thí điểm, đánh giá tác động và điều chỉnh từng bước là cần thiết nhằm bảo đảm sự ổn định của môi trường đầu tư và tín dụng. Tuy nhiên, nếu được thiết kế và triển khai một cách đồng bộ, các giải pháp nêu trên sẽ mang lại những giá trị đáng kể. Trước hết, toàn bộ chuỗi pháp lý của dự án BĐS HTTTL sẽ được minh bạch hóa, từ giai đoạn phê duyệt, triển khai dự án đến thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm. Sự minh bạch này góp phần nâng cao niềm tin của nhà đầu tư, tổ chức tín dụng và người mua nhà. Đồng thời, việc chuẩn hóa quy trình và tích hợp dữ liệu sẽ rút ngắn thời gian xử lý tài sản bảo đảm, giảm bớt các thủ tục chồng chéo và tranh chấp phát sinh. Điều này không chỉ hạn chế rủi ro tín dụng mà còn hỗ trợ kiểm soát hiệu quả hơn tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực BĐS, một lĩnh vực vốn có mức độ rủi ro hệ thống cao. Giải pháp cũng góp phần tăng cường bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà và tổ chức tín dụng thông qua cơ chế minh bạch thông tin và giám sát chặt chẽ. Về dài hạn, điều này sẽ nâng cao năng lực cạnh tranh và mức độ minh bạch của thị trường BĐS Việt Nam trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng.

Theo đánh giá của tác giả, giải pháp không chỉ mang ý nghĩa hoàn thiện kỹ thuật pháp lý mà còn góp phần xây dựng một nền tảng quản trị hiện đại, phù hợp với xu thế chuyển đổi số và hội nhập quốc tế. Đây là tiền đề quan trọng để thị trường BĐS HTTTL phát triển theo hướng lành mạnh, bền vững và hiệu quả trong dài hạn.

#### ***4.4.2. 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***

Thực tiễn cho thấy, mặc dù khung pháp lý về giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm đã được ghi nhận trong BLDS năm 2015 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, song hiệu quả xử lý BĐS HTTTL trên thực tế vẫn còn nhiều hạn chế. Điểm nghẽn không chỉ nằm ở quy phạm pháp luật mà chủ yếu ở năng lực quản trị rủi ro, cơ chế giám sát sau giải ngân và sự phối hợp giữa các chủ thể liên quan. Tình trạng sử dụng vốn sai mục đích, thiếu kiểm soát dòng tiền, tiêu chí xử lý tài sản bảo đảm chưa đủ linh hoạt và cơ chế phối hợp còn phân tán đã làm gia tăng rủi ro tín dụng và kéo dài thời gian xử lý. Theo quan điểm thể chế học, pháp luật chỉ thực sự phát huy hiệu quả khi được hỗ trợ bởi năng lực thực thi và cấu trúc tổ chức phù hợp (North, 1990). Vì vậy, vấn đề đặt ra không chỉ là “hoàn thiện luật” mà còn là “hoàn thiện quản trị”.

Mục tiêu của giải pháp này, theo đánh giá của tác giả, là xây dựng một cơ chế quản trị rủi ro chủ động thay vì bị động xử lý hậu quả. Cụ thể, giải pháp hướng tới việc kiểm soát chặt chẽ quá trình sử dụng vốn vay; phát hiện sớm rủi ro; đa dạng hóa căn cứ xử lý tài sản bảo đảm; nâng cao chất lượng thẩm định; và thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành minh bạch, hiệu quả. Xa hơn, mục tiêu là giảm thiểu nợ xấu phát sinh từ lĩnh vực BĐS HTTTL và bảo đảm cân bằng lợi ích giữa tổ chức tín dụng, chủ đầu tư và người mua nhà, cụ thể:

*Thứ nhất*, cần xây dựng quy trình giám sát, kiểm tra sau giải ngân và quản lý dòng tiền một cách thực chất. Theo quan điểm của tác giả, việc số hóa hồ sơ vay vốn và yêu cầu quản lý dòng tiền qua hệ thống ngân hàng sẽ giúp kiểm soát mục đích sử dụng vốn, đồng thời phát hiện sớm các dấu hiệu bất thường. Cách tiếp cận này phù hợp với nguyên tắc quản trị rủi ro ngân hàng hiện đại do Ủy ban Basel về giám sát ngân hàng (Basel Committee on Banking Supervision, 2011) khuyến nghị, trong đó nhấn mạnh cơ chế giám sát liên tục và cảnh báo sớm.

*Thứ hai*, cần đa dạng hóa tiêu chí xử lý tài sản bảo đảm. Thay vì chỉ giới hạn ở hành vi vi phạm nghĩa vụ trả nợ, hợp đồng tín dụng nên quy định rõ các trường hợp xử lý tài sản khi khách hàng sử dụng vốn sai mục đích, vi phạm cam kết hoặc có hành vi làm giảm giá trị tài sản bảo đảm. Theo tác giả, việc mở rộng căn cứ xử lý không nhằm gia tăng áp lực bất hợp lý đối với khách hàng mà nhằm tăng tính phòng ngừa, giảm rủi ro đạo đức (moral hazard), hiện tượng phổ biến trong điều kiện thông tin bất cân xứng (Akerlof, 1970).

*Thứ ba*, cần nâng cao năng lực thẩm định và đánh giá rủi ro tín dụng. Điều này đòi hỏi đào tạo chuyên sâu cho cán bộ ngân hàng, cán bộ thẩm định giá, thẩm phán và chấp hành viên. Theo đánh giá của tác giả, chất lượng xử lý tài sản bảo đảm phụ thuộc đáng kể vào trình độ nhận diện rủi ro và kỹ năng xử lý tình huống của đội ngũ thực thi. Nếu thiếu năng lực chuyên môn, dù quy định pháp luật đầy đủ, quá trình xử lý vẫn có thể bị kéo dài hoặc phát sinh tranh chấp.

*Thứ tư*, cần tăng cường trách nhiệm quản lý rủi ro của tổ chức tín dụng thông qua việc kiểm tra định kỳ tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm, cập nhật thông tin về quyền sở hữu, tranh chấp hoặc các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Theo quan điểm của tác giả, đây là bước chuyển từ tư duy “thẩm định một lần” sang “giám sát liên tục”, phù hợp với mô hình quản trị rủi ro tích hợp.

*Thứ năm*, cần thiết lập cơ chế phối hợp chặt chẽ giữa ngân hàng, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, cơ quan thi hành án và các tổ chức liên quan. Cơ chế này phải quy định rõ trách nhiệm, thời hạn và phương thức trao đổi thông tin. Theo tác giả, nếu thiếu cơ chế phối hợp có cấu trúc, việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ dễ rơi vào tình trạng đùn đẩy trách nhiệm, kéo dài thời gian và làm gia tăng chi phí xã hội.

Dưới góc nhìn tác giả cho rằng, giải pháp này đòi hỏi nguồn lực tài chính và nhân sự đáng kể để đầu tư cho đào tạo, chuyển đổi số và xây dựng hệ thống giám sát. Ngoài ra, việc mở rộng tiêu chí xử lý tài sản bảo đảm cần được thiết kế cẩn trọng để tránh xung đột với nguyên tắc bảo vệ quyền sở hữu và quyền tự do kinh doanh. Sự phối hợp liên ngành cũng có thể gặp trở ngại do khác biệt về cơ cấu tổ chức và thẩm quyền pháp lý. Vì vậy, việc triển khai cần có lộ trình phù hợp và cơ chế kiểm soát quyền lực minh bạch.

Theo tác giả, nếu được triển khai đồng bộ, giải pháp này sẽ góp phần kiểm soát hiệu quả rủi ro tín dụng trong lĩnh vực BĐS HTTTL, giảm thiểu nợ xấu, rút ngắn thời gian xử lý tài sản bảo đảm và hạn chế tranh chấp phát sinh. Đồng thời, việc tăng cường quản trị và phối hợp liên ngành sẽ nâng cao tính minh bạch, công bằng và hiệu quả của toàn bộ quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Về dài hạn, đây là nền tảng quan trọng để xây dựng một thị trường bất động sản vận hành theo nguyên tắc quản trị rủi ro hiện đại, phù hợp với định hướng chuyển đổi số và hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam.

#### ***4.4.3. 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***

Mục tiêu của giải pháp này, là nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật và năng lực áp dụng pháp luật của cả hai nhóm chủ thể: (i) người dân, doanh nghiệp – những người trực tiếp tham gia giao dịch bảo đảm; và (ii) đội ngũ cán bộ thực thi pháp luật. Thông qua đó, giải pháp hướng đến giảm thiểu vi phạm, hạn chế tranh chấp và tăng tính

minh bạch, ổn định của các giao dịch bảo đảm bằng BĐS HTTTL. Xa hơn, mục tiêu là xây dựng một môi trường pháp lý dựa trên hiểu biết và tự giác tuân thủ, thay vì phụ thuộc chủ yếu vào chế tài cưỡng chế, cụ thể:

*Thứ nhất*, cần tổ chức các chương trình truyền thông, phổ biến kiến thức pháp luật và tư vấn chuyên sâu với hình thức đa dạng như hội thảo, tọa đàm, tập huấn, chuyên đề trên báo chí và nền tảng số. Theo quan điểm của tác giả, việc truyền tải không nên dừng ở quy định chung mà cần gắn với các tình huống thực tế, các rủi ro điển hình, các vướng mắc thường gặp và phương án xử lý cụ thể. Cách tiếp cận này giúp các bên tham gia giao dịch hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý, từ đó chủ động phòng ngừa rủi ro. Việc phổ biến pháp luật cần được thực hiện theo hướng dễ hiểu, dễ tiếp cận, tránh tình trạng “hình thức hóa” công tác tuyên truyền.

*Thứ hai*, cần nâng cao nhận thức pháp lý cho khách hàng – đặc biệt là người dân và doanh nghiệp vay vốn. Theo đánh giá của tác giả, nhiều rủi ro phát sinh từ sự chủ quan hoặc thiếu hiểu biết về nghĩa vụ sử dụng vốn đúng mục đích và tuân thủ cam kết hợp đồng. Do đó, cần tăng cường tư vấn ngay từ giai đoạn ký kết hợp đồng tín dụng, giải thích rõ hậu quả pháp lý của hành vi vi phạm, bao gồm nguy cơ bị xử lý tài sản bảo đảm hoặc phát sinh trách nhiệm dân sự. Cách tiếp cận này góp phần hạn chế rủi ro đạo đức trong điều kiện thông tin bất cân xứng (Akerlof, 1970).

*Thứ ba*, cần tăng cường đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn cho đội ngũ cán bộ xét xử, cán bộ tín dụng, cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm và thẩm định giá. Theo quan điểm của tác giả, năng lực chuyên môn và ý thức trách nhiệm của đội ngũ này có ý nghĩa quyết định đối với chất lượng thực thi pháp luật. Thông qua đào tạo chuyên sâu và cập nhật quy định mới, cán bộ có thể nâng cao kỹ năng xử lý tình huống thực tiễn, bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất và hiệu quả. Đồng thời, đội ngũ vững chuyên môn sẽ nâng cao chất lượng tư vấn, hỗ trợ khách hàng và góp phần phòng ngừa tranh chấp ngay từ đầu.

Tác giả cho rằng giải pháp này có tính dài hạn và phụ thuộc nhiều vào nguồn lực tổ chức thực hiện. Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật nếu không được đầu tư nghiêm túc có thể rơi vào tình trạng hình thức, thiếu chiều sâu. Bên cạnh đó, thay đổi nhận thức xã hội là quá trình lâu dài, khó đo lường hiệu quả trong ngắn hạn. Ngoài ra, nếu nội dung tuyên truyền không thống nhất hoặc thiếu cập nhật, có thể gây hiểu nhầm hoặc áp dụng sai lệch.

Theo tác giả, việc tăng cường phổ biến, giáo dục pháp luật đóng vai trò nền tảng trong bảo đảm tính minh bạch và an toàn của giao dịch bảo đảm bằng BĐS HTTTL. Khi người dân và doanh nghiệp hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý, họ sẽ chủ động tuân thủ và tự bảo vệ lợi ích của mình. Khi đội ngũ cán bộ được đào tạo bài bản, việc áp dụng pháp luật sẽ thống nhất và hiệu quả hơn. Giải pháp này vì vậy không chỉ góp phần hạn chế tranh chấp và rủi ro tín dụng mà còn củng cố niềm tin vào hệ thống

pháp luật, phù hợp với định hướng xây dựng Nhà nước pháp quyền và cải cách tư pháp ở Việt Nam. Trong dài hạn, đây là điều kiện quan trọng để thị trường BĐS HTTTL phát triển ổn định, minh bạch và bền vững.

#### **4.4.4. Kiện 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**

Điểm nghẽn nổi bật là sự bất cập trong tổ chức bộ máy và năng lực của đội ngũ cán bộ thực thi. Nhiều trường hợp chủ đầu tư thế chấp căn hộ HTTTL để vay vốn nhưng không thực hiện giải chấp sau khi bán cho người mua, dẫn đến tranh chấp phức tạp và rủi ro pháp lý kéo dài. Nguyên nhân không chỉ do thiếu quy định mà còn do phân công chức năng, nhiệm vụ chưa rõ ràng, cơ chế phối hợp chưa hiệu quả và năng lực chuyên môn chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

Theo quan điểm của tác giả, trong tiếp cận thể chế, chất lượng thực thi phụ thuộc không chỉ vào “thiết kế luật” mà còn vào năng lực tổ chức thực hiện và cơ cấu bộ máy vận hành (North, 1990). Do đó, việc kiện toàn tổ chức thi hành pháp luật là yêu cầu mang tính nền tảng.

Mục tiêu của giải pháp này là xây dựng một bộ máy tổ chức thi hành pháp luật chuyên nghiệp, tinh gọn nhưng hiệu quả, có đủ năng lực phân tích, xử lý và phối hợp liên ngành trong các vấn đề liên quan đến xử lý BĐS HTTTL. Đồng thời, giải pháp hướng tới nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và giảm thiểu rủi ro tranh chấp phát sinh từ quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Theo đánh giá của tác giả, mục tiêu sâu xa hơn là chuyển từ mô hình quản lý hành chính thuần túy sang mô hình quản trị công hiện đại – nơi bộ máy nhà nước không chỉ “giải quyết sự vụ” mà còn chủ động dự báo, phòng ngừa và kiểm soát rủi ro hệ thống (Scott, 2014).

Để thực hiện hiệu quả giải pháp này, cần triển khai các nội dung sau:

*Thứ nhất*, cần kiện toàn tổ chức và tăng cường số lượng, chất lượng cán bộ chuyên trách ở cả trung ương và địa phương. Đội ngũ này nên được tuyển chọn từ các chuyên gia pháp luật, luật sư, thẩm định viên, đấu giá viên có kinh nghiệm thực tiễn nhằm bảo đảm năng lực phân tích và đề xuất chính sách hiệu quả. Theo quan điểm của tác giả, việc chuyên môn hóa đội ngũ sẽ giúp nâng cao tính chuyên nghiệp và hạn chế tình trạng xử lý vụ việc theo kinh nghiệm chủ quan.

*Thứ hai*, cần xây dựng các chương trình đào tạo, bồi dưỡng chuyên sâu, kết hợp giữa đào tạo ngắn hạn, dài hạn và hội thảo chuyên đề trong nước và quốc tế. Việc cập nhật kiến thức pháp luật mới và kỹ năng xử lý tình huống thực tiễn sẽ giúp cán bộ thích ứng với sự phát triển nhanh của thị trường BĐS HTTTL.

*Thứ ba*, cần ban hành chính sách ưu đãi, cơ chế thu hút và giữ chân nhân sự chất lượng cao thông qua cải thiện điều kiện làm việc, cơ hội thăng tiến, chế độ lương thưởng và hỗ trợ phát triển nghề nghiệp. Theo đánh giá của tác giả, nếu không có cơ

chế đãi ngộ phù hợp, khó có thể xây dựng đội ngũ chuyên trách đủ năng lực trong bối cảnh cạnh tranh nhân lực chất lượng cao ngày càng lớn.

*Thứ tư*, cần đầu tư hiện đại hóa cơ sở vật chất, đặc biệt là hệ thống phần mềm quản lý thông tin về tài sản bảo đảm, kết nối liên thông giữa các cơ quan tư pháp, tài nguyên môi trường, ngân hàng và xây dựng. Song song đó là đào tạo kỹ năng ứng dụng công nghệ thông tin cho cán bộ chuyên trách nhằm tăng hiệu quả xử lý hồ sơ và minh bạch hóa quy trình.

*Thứ năm*, cần xây dựng và vận hành cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ, liên tục từ khâu xây dựng chính sách đến thi hành và đánh giá sau thi hành. Cơ chế này phải bảo đảm phát hiện kịp thời sai phạm, xử lý nghiêm minh và tạo động lực nâng cao chất lượng công vụ. Đồng thời, phải ban hành văn bản quy định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của từng bộ phận để tránh chồng chéo hoặc bỏ trống trách nhiệm.

Tác giả cho rằng giải pháp này đòi hỏi nguồn lực tài chính đáng kể cho tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ và đầu tư hạ tầng công nghệ. Việc tinh gọn bộ máy nhưng vẫn đảm bảo chuyên sâu cũng là thách thức lớn trong bối cảnh cải cách hành chính và tinh giản biên chế. Ngoài ra, nếu thiếu sự chỉ đạo thống nhất từ trung ương hoặc thiếu cơ chế phối hợp liên ngành hiệu quả, việc kiện toàn tổ chức có thể chỉ mang tính hình thức. Bên cạnh đó, thay đổi cơ cấu tổ chức và tư duy quản lý là quá trình dài hạn, đòi hỏi sự đồng thuận chính trị và xã hội rộng rãi.

## 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 vấn đề 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

tăng 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.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. Văn kiện của Đảng và các văn bản quy phạm pháp luật

1. Đảng Cộng sản Việt Nam (1987). *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VI*;
2. Đảng Cộng Sản Việt Nam (2021). *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, tập 1;
3. Bộ Chính trị (2024). *Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia*;
4. Bộ Chính trị (2025). *Nghị quyết 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 về hội nhập quốc tế trong tình hình mới*;
5. Bộ Chính trị (2025). *Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới*;
6. Bộ Chính trị (2025). *Kết luận số 01-KL/TW ngày 04/4/2016 về việc tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 48-NQ/TW*;
7. Bộ Chính trị (2025). *Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy trình xây dựng pháp luật*;
8. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). *Bộ luật Dân sự*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
9. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). *Luật Nhà ở*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
10. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2023). *Luật Nhà ở*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
11. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). *Luật kinh doanh bất động sản*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
12. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2023). *Luật kinh doanh bất động sản*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
13. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2010). *Luật Các tổ chức tín dụng*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
14. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). *Luật Các tổ chức tín dụng*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
15. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật Đất đai*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
16. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). *Luật Đất đai*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
17. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). *Luật Công chứng*; Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;

18. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). Luật Phá sản, Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
19. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024), Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
20. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2022), Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia;
21. Chính phủ (2025). *Kết luận số 140/NQ-CP Ban hành chương trình hành động của Chính Phủ thực hiện Nghị quyết 42/2017/QH14 từng mở rộng quyền này cho tổ chức tín dụng nhưng đã hết hiệu lực từ ngày 01/01/2024*;
22. Chính phủ (2015). *Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở*;
23. Chính phủ (2021). *Nghị định 21/2021/NĐ-CP hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*;
24. Chính phủ (2022). *Báo cáo 174/BC-CP Tổng kết thực hiện Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thi điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng và đề xuất hoàn thiện hệ thống pháp luật về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm*;
25. Bộ Tư pháp (2019). *Thông tư 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 Hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*;
26. Bộ Tư pháp (2024). *Thông tư 07/2024/TT-BTP ngày 2/8/2024 Bãi bỏ các thông tư liên tịch do Bộ trưởng Bộ Tư pháp liên tịch ban hành về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và đăng ký biện pháp bảo đảm*;
27. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2014). *Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NNHVN hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm*;
28. Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016). *Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*;
29. Bộ Tư pháp (2022). *Báo cáo tổng kết 5 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản*;
30. Bộ Tư pháp. Viện Khoa học pháp lý. *Từ điển Luật học*;
31. Bộ Tư pháp. *Đặc san tuyên truyền pháp luật số 8/2010 chủ đề “Đấu giá tài sản và pháp luật về đấu giá tài sản”*;
32. Cục Quản lý xử lý vi phạm hành chính và theo dõi thi hành pháp luật (2020). *Nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành pháp luật gắn với xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật*. Trang Bộ Tư pháp, <https://moj.gov.vn/ddt/tintuc/Pages/dua-nghi-quyet-cua-dang.aspx?ItemID=67>;
33. Ngân hàng nhà nước (2023). *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)*;

34. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2015). *Thông tư 26/2015/TT-NHNN hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành*;

35. Công văn số 199/TANDTC-PC ngày 18/12/2020 của Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn giải đáp một số vướng mắc trong giải quyết phá sản;

36. Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI). (2006). *Báo cáo tổng hợp kinh nghiệm của một số quốc gia về pháp luật về giao dịch bảo đảm*, link truy cập: [https://vibonline.com.vn/bao\\_cao/bao-cao-tong-hop-kinh-nghiem-cua-mot-so-quoc-gia-ve-phap-luat-ve-giao-dich-bao-dam](https://vibonline.com.vn/bao_cao/bao-cao-tong-hop-kinh-nghiem-cua-mot-so-quoc-gia-ve-phap-luat-ve-giao-dich-bao-dam),

37. Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018). *BLDS nước Cộng hòa Pháp (bản dịch)*, Hà Nội;

## II. Các công trình nghiên cứu trao đổi

38. Alabama Auctioneers Commission. (n.d.). *Alabama Administrative Code – Auctioneers Commission rules*. State of Alabama (Quy chế của Ủy ban đấu giá bang Alabama (Hoa Kỳ)

39. Alan, M.C. & Barbara, M. G. (2009). Enforcing Security Interests Under Article 9 of the UCC. *New York Law Journal, Volume 242*, (No.26), p.2;

40. American Law Institute, & National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. (n.d.). *Uniform Commercial Code*.

41. An, C.T.T. (2019). Quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ của tổ chức tín dụng. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 11, tr.11-25;

42. Anderson, G. (2017). Future property and the Torrens system. *Deakin Law Review*, p.22. DOI: 10.21153/dlr2017vol22no1art726;

43. Antonio, C. (2014). Collateral Management: Processes, Tools and Metrics. *SSRN Electronic Journal*, p.1-56. DOI: 10.2139/ssrn.2476294;

44. Armour, J., Hansmann, H., & Kraakman, R. (2009). What is corporate law? In R. Kraakman et al. (Eds.), *The anatomy of corporate law* (2nd ed.). UK: Oxford University Press.

45. Bá, H.C. (2021). *Định chế pháp luật dân sự thời Pháp thuộc và Việt Nam Cộng hòa (chủ thể và tài sản)*. Huế: NXB Thuận Hóa;

46. Baird, D. G., & Jackson, T. H. (1984). Corporate reorganizations and the treatment of diverse ownership interests. *University of Chicago Law Review*, 51(1), p.97–130.

47. Bang, N.X. (2017). *Pháp luật về bảo đảm an toàn trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại Việt Nam* (Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, TP. Hồ Chí Minh);

48. Basel Committee on Banking Supervision. (2011). *Principles for the sound management of operational risk*. Bank for International Settlements.

49. Ben, S., Vincent, V.H. & Tom, H. (2019). Non-performing loans and the

harmonisation of extrajudicial collateral enforcement across Europe. *International Insolvency Review*, Volume 28, (No.3), p.340-353. DOI: <https://doi.org/10.1002/iir.1352>;

50. Benjamin, B & Charles, W. M. (2017). Immovable-Associated Equipment under the Draft Mac Protocol: A Sui Generis Challenge for the Cape Town Convention. *Cape Town Convention Journal*, Volume 6;

51. Blackstone, W. (1765-1769). Commentaries on the laws of England. *Clarendon Press*, Volume 1, p 33-45;

52. Boudriga, A. et al. (2009). Banking supervision and nonperforming loans: a cross - country analysis. *Journal of financial economic policy* 1, (May), p.286 - 318;

53. Brian, B. (2021). *Possessory vs. Nonpossessory Liens: What's the Difference?* Truy cập 10/4/2025 từ <https://www.investopedia.com/terms/p/possessory-lien.asp>;

54. Bridge, M. (2015). *Personal Property Law (4th ed.)*. UK: Oxford University Press.

55. Brière, C. (2006). *Le sort des créanciers munis de suretés après la réforme des procédures collectives et la réforme du droit des suretés* (Luận án, TUniversité Paris II Panthéon Assas, Pháp);

56. Brody, G. (2017). *Estate agents and conveyancers: options for reform*. Truy cập ngày 12/12/2024, từ <https://consumeraction.org.au/wp-content/uploads/2017/05/170510-Submission-Consumer-Property-Law-Review-Options-Paper-3.pdf>;

57. Cabral, E. K. & Harmon, T. W. (2012). Remedies Outside the Box: Enforcing Security Interests Under Article 9 of the Uniform Commercial Code. *American Bar Association*. Truy cập 10/4/2025 từ [https://www.americanbar.org/groups/business\\_law/resources/business-law-today/2012-august/remedies-outside-the-box/](https://www.americanbar.org/groups/business_law/resources/business-law-today/2012-august/remedies-outside-the-box/);

58. Calabresi, G. (1970). *The costs of accidents: A legal and economic analysis*. US: Yale University Press.

59. Capogrossi Colognesi, L. (2016). Ownership and power in Roman law. In P. Du Plessis, C. Ando, & K. Tuori (Eds.), *The Oxford handbook of Roman law and society* (pp. 524–536). UK: Oxford University Press.

60. Chung, C.Đ. & Hải, Đ.T.N. (2023). Hoàn thiện một số quy định về thế chấp tài sản trong pháp luật dân sự Việt Nam. *Tạp chí Khoa học kiểm sát*, số 5 (67), tr.46;

61. Civil Process Division. (2023). *Sheriff Foreclosure sales*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://www.mercercounty.org/government/sheriff-/informational/sheriff-s-foreclosure-sale>;

62. Claessens, S., & Kose, M. A. (2013). Financial crises: Explanations, types, and implications. *IMF Working Paper*.

63. Coase, R. H. (1960). The problem of social cost. *Journal of Law and Economics*, 3, p.1 - 44.

64. Dale, A.W. & Grant, S.N. (2004). Reforming Foreclosure: The Uniform Nonjudicial Foreclosure Act. *Duke Law Journal*, Vol. 53, p.1438-1439, p.1430-1432, p.1444-1445;

65. Demsetz, H. (1967). Toward a theory of property rights. *American Economic Review*, 57(2), p.347 - 359.

66. Điện, N.N. & Diệp, Đ.T.P. (2012). Thanh lý thế chấp trong luật dân sự Pháp theo quy định của đạo luật ngày 23/3/2006. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 21, (229), tháng 11/2012, tr.59-60.

67. Điện, N.N. (2013). Quyền sở hữu và quyền chiếm hữu - bài học về tình huống luật xa rời cuộc sống. *Tạp chí nghiên cứu lập pháp*, (2,3);

68. Điện, N.N. (2016). *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, tập 1*. TPHCM: NXB ĐHQGTPHCM;

69. Diệp, Đ.T.P. & Sang, L.M. (29/12/2021). Quyền thu giữ tài sản bảo đảm trong pháp luật Pháp, Hoa Kỳ và một số gợi mở cho Việt Nam. *Tạp chí Ngân hàng*. Truy cập ngày 12/12/2024, từ <https://tapchinganhang.gov.vn/quyen-thu-giu-tai-san-bao-dam-trong-phap-luat-cua-phap-hoa-ky-va-mot-so-goi-mo-cho-viet-nam1-12007.html>

70. Dịu, H. (17/11/2024). Hải quan online. *Nợ xấu các ngân hàng vẫn xu hướng tăng cả về số lượng và tỷ lệ*. Truy cập ngày 12/12/2024, từ <https://haiquanonline.com.vn/no-xau-cac-ngan-hang-van-xu-huong-tang-ca-ve-so-luong-va-ty-le-191928.html>

71. Djankov, S., Hart, O., McLiesh, C., & Shleifer, A. (2008). Debt enforcement around the world. *Journal of Political Economy*, 116(6), p.1105–1149.

72. Donald, M.C. (1956). The Impact of Shelley v. Kraemer on the State Action Concept. *California Law Review*, Volume 44, p. 720;

73. Edward, P. (1904). Institutes of Roman law. *Clarendon Press*, p.166

74. Emma, J. (2007), La saisie Immobilière, *Institut national de la consommation (INC)*, No.1440, P.VI

75. European Judicial Enforcement. (2012). *Exécution judiciaire en Europe: La saisie immobilière*. Truy cập 10/4/2025 từ [https://www.europe-execution.eu/sites/default/files/pj/fiches/fr\\_fiche5\\_fr\\_cit\\_web.pdf](https://www.europe-execution.eu/sites/default/files/pj/fiches/fr_fiche5_fr_cit_web.pdf)

76. Florida Legislature. (2003). *Florida Statutes*. State of Florida.

77. Fraser, E. (1920). Future Interests in Property in Minnesota. *Minnesota Law Review*, Volume 4, p.307-329;

78. Fuller, L. L. (1969). *The morality of law* (Rev. ed.). US: Yale University Press.

79. Ghent, A.C. (2012). America The Historical Origins of America's Mortgage Laws. *Special Report, Research institute for housing*;

80. Giang, L.T. (2023). Quy định về xử lý tài sản bảo đảm và những vướng mắc, kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Luật sư Việt Nam*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://lsvn.vn/quy-dinh-ve-xu-ly-tai-san-bao-dam-va-nhung-vuong-mac-kien-nghi-hoan-thien-1691597442-a133836.html>;

81. Giao, V.C. (2025). Chế độ sở hữu đất đai trên thế giới và ở Việt Nam. *Tạp chí pháp luật và thực tiễn*, (62), tr.28-48;
82. Gilmore, G. (1965). *Security interests in personal property*. Little, Brown and Company.
83. Goode, R. (2017). *Commercial Law (5th ed.)*. UK: LexisNexis Butterworths;
84. Government of Western Australia, Department of Mines, Industry Regulation and Safety (2014). *Buying land or property off-the-plan*. Truy cập ngày 10/12/2024, từ <chrome-extension://kdpelmjpfafjppnhbloffcjpeomlnpah/https://www.consumerprotection.wa.gov.au/system/files/migrated/sites/default/files/atoms/files/buyinglandorpropertyofftheplan.pdf>;
85. Hải, L.Đ.P. (2023). *Hoàn thiện pháp luật bảo vệ bên nhận thế chấp tài sản trong mối quan hệ với bên thuê tài sản thế chấp*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://phaply.net.vn/hoan-thien-phap-luat-bao-ve-ben-nhan-the-chap-tai-san-trong-moi-quan-he-voi-ben-thue-tai-san-the-chap-a257341.html>;
86. Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2019b). *Multivariate data analysis (8th ed.)*. London, Unites Kingdom: Cengage Learning.
87. Hebib, M. (2024). The concept and legal nature of usufruct in the Roman legal tradition. *Pravni vjesnik*, 40(1).
88. Hiểu, N.A. (2019). Một số vấn đề về BLDS và vật quyền trong pháp luật Cộng hòa liên bang Đức. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, tháng 1;
89. Hoa, D.Q. (2023). *Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam*. Hà Nội: NXB Khoa học xã hội.
90. Hoa, H.T.T. (2022). Thi hành án dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai - Một số vấn đề từ thực tiễn. *Tạp chí Nghề luật*, (Số 2), tr. 9-14.
91. Howells, G., & Weatherill, S. (2005). *Consumer protection law (2nd ed.)*. UK: Ashgate.
92. Hugh, E.W. (1926). A Definition of Law. *Maurer School of Law Digital Repository*. Truy cập ngày 12/12/2024 từ <https://www.repository.law.indiana.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2248&context=facpub.html>;
93. Huy, H.Q. (2012). Vật quyền bảo đảm pháp định trong mối quan hệ với giá trị pháp lý của việc đăng ký. *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, (số chuyên đề 8);
94. Huy, H.Q. (2015). Một số nội dung cơ bản về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong Bộ luật Dân sự năm 2015. *Trang Tuổi trẻ Bộ Tư pháp*. Truy cập ngày 4/5/2025 từ <https://tuoitrebtp.moj.gov.vn/Pages/chi-tiet-tin.aspx?ItemID=45&l=Traodoinghiencuu>;
95. Jackson, T. H., & Kronman, A. T. (1979). Secured financing and priorities among creditors. *Yale Law Journal*, 88(6), p.1143–1182.
96. Janice, G.L. (1992). Lis Pendens and Procedural Due Process: a Closer Look After Connecticut v. Doehr. *Mary Land Review, Volume 51*, (4), p.1057;

97. Jauffret, E. (2007). La saisie Immobilière. *Institut national de la consommation (INC)*, (No.1440), p.VI. Truy cập 10/4/2025 từ [https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf\\_abonne/1440-saisie\\_immobiliere\\_362.pdf](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf_abonne/1440-saisie_immobiliere_362.pdf);
98. Kathleen, C.E. & Teresa, H.W. (2012), *Remedies Outside the Box: Enforcing Security Interests Under Article 9 of the Uniform Commercial Code*, US: American Bar Association;
99. Kerlof, G. A. (1970). The market for “lemons”: Quality uncertainty and the market mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84(3), p.488–500;
100. Krier, J.E. (2009). Evolutionary Theory and the Origin of Property Rights. *University of Michigan Law School Scholarship Repository*, Art. 98, p.5 - 25;
101. Lâm, T. (2025). Vươn mình trong hội nhập quốc tế. *Bộ Tư pháp*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://vnlaw.moj.gov.vn/bai-viet-cua-tong-bi-thu-to-lam-vuon-minh-trong-hoi-nhap-quoc-te-323-i2.htm?>
102. Laurence, F.M. (1975). *The legal system: A social science perspective*. New York: Russell
103. Legal clarity team. (2025). *What is a future estate and how does it work in property law?*. Truy cập ngày 12/12/2024, từ <https://legalclarity.org/what-is-a-future-estate-and-how-does-it-work-in-property-law/>;
104. Llewellyn, K. N. (1960). *The common law tradition: Deciding appeals*. Little, Brown and Company.
105. Lộc, N.Đ. (2003). *Từ điển luật học*. Hà Nội: NXB Tư pháp
106. Locke, J. (1988). *Two treatises of government* (P. Laslett, Ed.). UK: Cambridge University Press. (Original work published 1689)
107. Lợi, N.Đ. (2020). *Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự và thực tiễn thực hiện* (Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội).
108. Long, N.H. (2020). Vướng mắc trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm là các quyền tài sản. *Tạp chí Khoa học kiểm sát*, (3), tr.60;
109. Lương, Đ.Đ., Giang, V.T. & Hương, V.T.M. (2015), *Pháp luật về giao dịch bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng ở Việt Nam*, tr.207. Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị Sự thật;
110. Mathilde, D. & Magneville. (2013). La realisation des suretes reelles. *Le Thèse, Université de Toulouse*, p.389;
111. Mẫu, V.V. (1961). *Dân Luật khái luận*. Bộ Quốc gia giáo dục, tr.335
112. Mẫu, V.V. (1961). *Dân Luật lược giảng (Quyển nhất)*. Sài Gòn, tr.203;
113. McKendrick, E. (2020). *Goode on Commercial Law* (6th ed.). UK: LexisNexis Butterworths;
114. Merrill, T.W. & Smith, H.E. (2007). The Morality of Property. *William. & Mary Law Review*, volume 48, issue 5, p.1849 - 1895;

115. Minh, T.T. (2021). *Bàn về khái niệm tài sản và tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://tapchicongthuong.vn/ban-ve-khai-niem-tai-san-va-tang-cho-tai-san-theo-phap-luat-viet-nam-79692.htm>;

116. Minsky, H. P. (1986). *Stabilizing an unstable economy*. US: Yale University Press.

117. Mishkin, F. S. (2016). *The economics of money, banking, and financial markets* (11th ed.). London: Pearson.

118. Multifamily Planning Research & Evaluation Department. (2019). The Great Condo Construction Boom... and Bust. *Connecticut Housing Finance*, p.2-3;

119. Nam, P. (2025). Thị trường bất động sản sẵn sàng bước vào kỷ nguyên mới. *Tạp chí Vneconomic online*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://vneconomy.vn/thi-truong-bat-dong-san-san-sang-buoc-sang-ky-nguyen-moi.htm#:~:text=V%E1%BB%9Bi%20c%03%A1c%20%04%91%E1%BB%8Ba%20ph%06%B0%06%A1ng%2C%20Th%E1%BB%A7,ph%E1%BA%A7n%20kinh%20t%E1%BA%BF%20tham%20gia.>)

120. Nhiên, T.V. (2023). *Luật Phá sản và những lưu ý liên quan đến hoạt động xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://lsvn.vn/luat-pha-san-va-nhung-luu-y-lien-quan-den-hoat-dong-xu-ly-tai-san-bao-dam-cua-ngan-hang-1700177906.html>.

121. Nhung, K.T.P. (2018). Một số vướng mắc, bất cập của các quy định về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng và kiến nghị sửa đổi. *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, số 2;

122. Niklas, L. (2004). *Law as a social system*. UK: Oxford University Press

123. North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. UK: Cambridge University Press.

124. Nunnally & Burnstein. (1994). *Psychometric Theory*. New York: Mc Graw - Hill;

125. Oanh, T. (2020). *Bất động sản hình thành trong tương lai: Lý luận và thực tiễn giao dịch*. Ho Chi Minh City: National Economics University Press.

126. Oliver, W.E. (1985). *The economic institutions of capitalism: firms, markets, relational contracting*. US: Free Press;

127. Osborne, S.P. (2010). The (new) Public Government a suitable case. Osborne, S.P. *The new public governance? Emerging perspectives on the theory and practice of public governance*. London: Routledge;

128. Pejovic, C. (2001). Civil law and Common law: Two different paths leading to the same goal. *Poredbeno Pomorsko Pravo, Article 40*, (17), p.155;

129. People's republic of China. (2017), *Detailed Assessment of Observance of basel core Principles for effective Banking Supervision*, p.27. IMF Country Report No. 17/403, p.27

130. Phê, H. (2003). *Từ điển tiếng Việt*. Hà Nội: NXB Đà Nẵng
131. Pound, R. (1959). *Jurisprudence* (Vol. 1). US:West Publishing.
132. Prentice, D. & Reisberg, A. (2011). *Corporate Law and Finance in the UK and EU*. Researchgate truy cập 10/4/2025 từ [https://www.researchgate.net/publication/228202036\\_Corporate\\_Law\\_and\\_Finance\\_in\\_the\\_UK\\_and\\_EU](https://www.researchgate.net/publication/228202036_Corporate_Law_and_Finance_in_the_UK_and_EU);
133. Robert, S.R. & Monica, D.G. (2020), Non-judicial foreclosure and the fair debt collection practices act after obduskey vs. mccarthy & holthus llp. *Capital university law review*, p.353-384;
134. Rovansal, A. (2008). Réalisation des sûretés immobilières. *Réseau Euro Juris*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://www.eurojuris.fr/articles/realisation-des-suretes-immobilieres-2464.htm>;
135. Ryan, P. (2016). Are Non-Judicial Sales Unconstitutional? The Super-Priority Lien and Its Influence on State Foreclosure Statutes. *Missouri Law Review, Volume 81*, Issue 3, p.922-923;
136. Saiz, A. & Miranda, A.S. (2017). Real Trends: The Future of Real Estate in the United States. *SSRN Electronic Journal*, No.5. DOI:10.2139/ssrn.3100934. Truy cập từ <https://ssrn.com/abstract=3100934> ngày 20/8/2025;
137. Sáu, N.T.K. (2023). Thực trạng xử lý tài sản bảo đảm thông qua công tác kiểm sát việc thi hành án đối với các bản án, quyết định kinh doanh, thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng. *Tạp chí Kiểm sát*, (10), tr.15;
138. Savigny, F. C. von. (1840). *System des heutigen römischen Rechts*. Berlin: Veit.
139. Scott, W. R. (2014). *Institutions and organizations: Ideas, interests, and identities* (4th ed.). New York: Sage Publications.
140. Sovereign Wealth Fund Institute. (2015). *Sovereign Wealth and Pensions Enticed by Collateral and CP Business*. Truy cập ngày 10/12/2024 từ <https://www.swfinstitute.org/news/29843/sovereign-wealth-and-pensions-enticed-by-collateral-and-cp-business-999233>;
141. Spithoven, A. (1994). Chapter: John Maynard Keynes (1883-1946) Regulated Capitalism. In J. Hintikka & K. Puhl (Eds.), *The British tradition in 20th century philosophy* (pp. 459–466).Vienna, Austria: The Austrian Ludwig Wittgenstein Society;
142. Sprankling, J.G. (1992). *Understanding property law*, p.2. New York: Publish LexisNexis;
143. Stiglitz, J. E. (2010). *Freefall: America, free markets, and the sinking of the world economy*. New York: W. W. Norton & Company.
144. Tám, T.D. (2018). Giải quyết thế nào khi giao dịch bảo đảm bằng tài sản của người thứ ba vô hiệu?. *Tạp chí Kiểm sát online*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://kiemsat.vn/giai-quyet-the-nao-khi-giao-dich-bao-dam-bang-tai-san-cua-nguoi-thu-ba-vo-hieu-49995.html>.

145. Tạp chí Tài chính.vn. (2017). *Thực trạng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại*. Truy cập ngày 01/12/2023, từ [https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages\\_r/l/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM111215](https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages_r/l/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM111215), ngày 01/12/2023.

146. Tập, P.T. & Linh, K.T.T. (2021). *Tài sản và vật quyền*. Hà Nội: Nhà Xuất bản Công an nhân dân;

147. Thành, L.M. (2019), Xử lý tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng. *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn*, số 38;

148. Thảo, L.T. (2023). *Pháp luật về định giá tài sản thế chấp trong hoạt động tín dụng tại các ngân hàng thương mại Việt Nam*, tr.5. Hà Nội: Nhà xuất bản Công an nhân dân;

149. Thảo, N.B. (2018). *Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng theo pháp luật Việt Nam*, tr.135. Hà Nội: NXB Tư pháp;

150. Thoa, P.T.B.(2023). *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*, Truy cập 10/4/2025 từ <https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=81872>;

151. Thomas, C. (2011). Legal qualification of disorders affecting a property purchased off-plan. *Soulier Avocats Law Firm*. Truy cập ngày 30/11/2025 từ <https://www.soulier-avocats.com/en/legal-qualification-of-disorders-affecting-a-property-purchased-off-plan/?pdf=34289>

152. Thomas, R. (2011). *Future real estate and contractual obligations: A European perspective*. London: Routledge;

153. Thương, B. (17/2/2023). Tổng giá trị các dự án bất động sản đang phải tạm dừng lên tới 800.000 tỷ đồng. *Tạp chí Tài chính online*. Truy cập ngày 30/11/2025 từ <https://tapchikinhtetaichinh.vn/tong-gia-tri-cac-du-an-bat-dong-san-dang-phai-tam-dung-len-toi-800000-ty-dong-56363.html>;

154. Thuy, L. B. (2019), Foreclosure on collateral under French and Vietnamese law, *Science & Technology Development Journal – Economics – Law and Management*, 3(2):111-118, p.114;

155. Thuy, L.T.B. (2019). Foreclosure on collateral under French and Vietnamese law. *Science & Technology Development Journal – Economics – Law and Management*, 3(2), p. 111-118;

156. Thủy, L.T.T. (2017). *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*, tr.92-93. Hà Nội: Nhà Xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội;

157. Thủy, L.T.T. (2106). Bảo đảm thuận lợi, công bằng và hợp lý trong việc xử lý tài sản bảo đảm khi vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng. *Tạp chí Khoa học*, (2) ;

158. Thủy, T. (5/1/2024). Tăng trưởng tín dụng năm 2023 chính thức đạt 13,71%. *Tạp chí Tài chính online*. Truy cập ngày 30/11/2025 từ <https://tapchikinhtetaichinh.vn/tin-dung-tang-truong-dap-ung-nhu-cau-von-cho-nen-kinh-te-127132.html>;

159. Thúy, T.N. (2023). Bàn về ảnh hưởng của hệ thống pháp luật Civil Law và Common Law đến các hệ thống pháp luật trên thế giới. *Tạp chí công thương, tháng 4, (9)*;

160. Timothy, J.C., Jonathan, C.H. & Elijah, I. (2023). When the Levee Breaks: Understanding Key Variations in CRE Collateral and Foreclosure Processes. *The National Law Review*;

161. Tòa án nhân dân Huyện Đông Anh. (2022), *Bản án số 21/2022/DS-ST v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*.

162. Tòa án nhân dân Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. (2024). *Bản án số 02/2024/DS-ST về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng*.

163. Tòa án nhân dân Thành phố Hải Dương. (2022), *Bản án số 38/2022/DS-PT v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*.

164. Tòa án nhân dân Thành phố Hải Phòng. (2018), *Bản án số 03/2018/KDTM-ST v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*.

165. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. (2023), *Bản án số 261/2023/DS-ST v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*.

166. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.(2025). *Bản án số 41/2025/DS-PT về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng*.

167. Toàn, V.Đ. & Linh, Đ.V. (27/6/2018). Xử lý tài sản bảo đảm theo Bộ luật Dân sự 2015 và yêu cầu bảo đảm thực thi. *Tạp chí Dân chủ & Pháp luật*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://danchuphapluat.vn/xu-ly-tai-san-bao-dam-theo-bo-luat-dan-su-nam-2015-va-yeu-cau-bao-dam-thuc-thi-1741.html>;

168. Tom, R.T.(2006). *Why people obey the law*. US: Princeton University Press.

169. Trà, N.Q.H. (2010). Bàn về khái niệm giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật Việt Nam - nhìn từ góc độ đối tượng của hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm. *Bộ Tư pháp*.

170. Trà, N.Q.H. (2021). *Thế chấp bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*. (Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội).

171. Trang, N.T. (2018). Lý thuyết về vật quyền bảo đảm và vấn đề đặt ra đối với việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam. *Công thông tin điện tử Bộ Tư Pháp*;

172. Trung tâm bồi dưỡng đại biểu dân cử. (8/1/2023). *Một số quan niệm về nền kinh tế thị trường hiện đại*. Truy cập 3/12/2024 từ <http://tailieu.quochoi.vn:8080/index.php/tin-tuc/tin-tuc-ho-tro-boi-duong/item/2787-m-t-s-quan-ni-m-v-n-n-kinh-t-th-tru-ng-hi-n-d-i>;

173. Tú, C. (2014). *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: Đầy rủi ro!*. Truy cập 03/12/2023 từ <https://cafef.vn/tai-chinh-ngan-hang/the-chap-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-day-rui-ro-201404140723402005.chn> ngày 03/12/2023.
174. Tú, K. (8/5/2024). *Cho vay bất động sản cứu tăng trưởng tín dụng quý 1/2024*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://vietnamfinance.vn/cho-vay-bat-dong-san-cuu-tang-truong-tin-dung-quy-i-2024-d110414.html>;
175. Tuyết, A. (2024). Nhiều sai phạm bị xử lý, doanh nghiệp thăm định giá sợ rủi ro không dám định giá đất. *Tạp chí VN Economy*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://vneconomy.vn/nhieu-sai-pham-bi-xu-ly-doanh-nghiep-tham-dinh-gia-so-rui-ro-khong-dam-dinh-gia-dat.htm>
176. UNCITRAL. (2010). *Legislative Guide on Secured Transactions*. United Nations.
177. Vũ, Đ. (2022). Bất động sản chiếm 60% thế chấp ngân hàng. *Báo Nhà đầu tư*. Truy cập 10/4/2025 từ <https://cafef.vn/bat-dong-san-chiem-60-the-chap-ngan-hang-20221123094632065.chn>.
178. Watson, A. (1993). *Legal transplants: An approach to comparative law*. University of Georgia Press;
179. Wiederkehr, G. (1974). Pacte comissoire et suretés conventionnelles. *In Etudes offertes à A.Jauffret, faculté de droit et de sciences politiques d' Aix – Marseille*, p.661;
180. Zellie, C. (2001). Historic Context Residential Real Estate Development in St.Paul. 1880-1950. *Landscape Research*, p.15;

## DANH MỤC PHỤ LỤC

**Phụ lục 1:** Bảng hỏi dành cho chuyên gia, chuyên viên, giảng viên nghiên cứu về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

**Phụ lục 2:** Kết quả chạy dữ liệu SPSS số liệu thu thập được

**Phụ lục 3:** Kết quả tổng hợp thống kê mô tả và Cronbach Alpha

**Phụ lục 4:** Tòa án nhân dân Thành phố Hải Phòng. Bản án số: 03/2018/KDTM-ST ngày: 10-10-2018 v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**Phụ lục 5:** Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Bản án 21/2022/DS-ST ngày 27/01/2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

**Phụ lục 6:** Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Bản án 38/2022/DS-PT ngày 28/09/2022 về tranh chấp nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và tranh chấp hợp đồng tín dụng

**Phụ lục 7:** Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án số: 261/2023/DS-PT ngày: 09/3/2023 v/v “tranh chấp về xử lý tài sản bảo đảm”

**Phụ lục 8:** Tòa án nhân dân quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Bản án 02/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng mua bán nhà

**Phụ lục 9:** Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Bản án số: 41/2025/DS-PT ngày: 16-01-2025 v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản

**Phụ lục 10:** Các hợp đồng mẫu thu thập từ các tổ chức tín dụng trong nước

**PHỤ LỤC 1**  
**BẢNG HỎI DÀNH CHO CHUYÊN GIA, CHUYÊN VIÊN, GIẢNG VIÊN**  
**NGHIÊN CỨU VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH**  
**THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Hiện tôi đang làm đề tài nghiên cứu về “**Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam**”. Mục đích của nghiên cứu này là bổ sung các quy định pháp luật trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam nhằm giảm thiểu tình trạng nợ xấu, tạo điều kiện cho dòng vốn được lưu thông, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia quan hệ pháp luật

Kính mong quý vị sắp xếp chút thời gian nghiên cứu kỹ và trả lời các câu hỏi trong phiếu điều tra nhằm đảm bảo phản ánh sát thực nhất. Tác giả cam kết bảo mật thông tin và kết quả điều tra, kết quả điều tra chỉ phục vụ cho công tác nghiên cứu. Xin chân thành cảm ơn.

1. Email\*

2.Họ và tên

3. Độ tuổi\*

Dưới 25

Từ 25 - 35

Từ 35 - 45

Trên 45

1. Anh/ chị hiện đang làm việc ở cơ quan nào?

Ví dụ: Vietcombank hoặc BIDV hoặc ACB, UBND, Văn phòng luật, Tòa án....

2. Anh/ chị hiện đang làm việc ở tỉnh/thành phố nào?

3. Anh/ chị đã và đang từng tham gia vào quá trình xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai chưa? \*

Chưa

Có

4. Anh/ chị đã và đang từng nghiên cứu về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai chưa?\*

Chưa

Có

5. Anh/chị nhận thấy 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 đồng\*

Không bao giờ

Rất ít khi

Đôi khi

Thường xuyên

Rất thường xuyên

6. Anh/chị nhận thấy tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bị xử lý khi bên bảo đảm thực hiện *không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi* đã cam kết trong hợp đồng\*  
Không bao giờ  
Rất ít khi  
Đôi khi  
Thường xuyên  
Rất thường xuyên

7. Anh/chị nhận thấy tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL có chủ thể là bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm cùng là một người\*  
Không bao giờ  
Rất ít khi  
Đôi khi  
Thường xuyên  
Rất thường xuyên

8. Anh/chị nhận thấy tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL có chủ thể là bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm là hai người khác nhau\*  
Không bao giờ  
Rất ít khi  
Đôi khi  
Thường xuyên  
Rất thường xuyên

9. Anh/chị nhận thấy 01 tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được thế chấp cho nhiều khoản vay\*  
Không bao giờ  
Rất ít khi  
Đôi khi  
Thường xuyên  
Rất thường xuyên

10. Anh/chị nhận thấy trường hợp 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 chưa?\*  
Không bao giờ  
Rất ít khi  
Đôi khi  
Thường xuyên  
Rất thường xuyên

11. Anh/chị nhận thấy trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, 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?\*

Không bao giờ

Rất ít khi

Đôi khi

Thường xuyên

Rất thường xuyên

**12.** Anh/chị nhận thấy trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL bằng phương thức bán tài sản thông qua tổ chức đấu giá chưa?\*

Không bao giờ

Rất ít khi

Đôi khi

Thường xuyên

Rất thường xuyên

**13.** Anh/chị cho biết, khi xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL, ngân hàng có gửi thông báo xử lý tài sản bảo đảm tới cho bên bảo đảm, nhưng bên bảo đảm không nhận được thông báo vì nhiều lý do khác nhau\*

Không bao giờ

Rất ít khi

Đôi khi

Thường xuyên

Rất thường xuyên

**14.** Theo anh/chị, quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 có giải quyết được nhiều nợ xấu là BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng hay không?\*

Rất ít

Ít

Phân vân

Nhiều

Rất nhiều

**15.** Anh/chị có gặp trường hợp giá trị tài sản bị thay đổi so với thời điểm thế chấp tài sản bảo đảm dẫn đến ngân hàng gặp khó khăn trong việc xử lý không?\*

Rất ít

Ít

Không có

Nhiều

Rất nhiều

**16.** Anh/chị gặp trường hợp 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 chưa?\*

Rất ít

Ít

Không có

Nhiều

Rất nhiều

**17.** Theo anh/chị, 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 BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng hay không?\*

Rất ít

Ít

Phân vân

Nhiều

Rất nhiều

**18.** Theo anh/chị, Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 từng đưa ra một số cơ chế đặc thù để đẩy nhanh quá trình xử lý tài sản bảo đảm: thủ tục rút gọn trong giải quyết tranh chấp của Tòa án. Điều này có giải quyết được nhiều nợ xấu là BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng hay không?\*

Rất ít

Ít

Phân vân

Nhiều

Rất nhiều

**19.** Theo anh/chị, có nên ứng dụng công nghệ số vào trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm là BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng hay không?\*

Có

Không

Nếu chọn có, anh/chị vui lòng trả lời các câu hỏi sau:

19.1. Số hóa các dữ liệu đăng ký giao dịch bảo đảm là BĐS nói chung và BĐS HTTTL nói riêng và cấp quyền chia sẻ thông tin với các cơ quan chức năng và tổ chức tín dụng có nhu cầu

Rất không cần thiết

Không cần thiết

Trung bình

Cần thiết

Rất cần thiết

19.2. Pháp luật cần công nhận tính pháp lý về hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm dưới dạng điện tử, chứng từ số để phục vụ xử lý tài sản bảo đảm là BĐS HTTTL được nhanh chóng

Rất không cần thiết

Không cần thiết

Trung bình

Cần thiết

Rất cần thiết

19.3. 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.

Rất không cần thiết

Không cần thiết

Trung bình

Cần thiết

Rất cần thiết

Chân thành cảm ơn bạn rất nhiều vì đã khảo sát cho đề tài.

**PHỤ LỤC 2**

Mã hóa:

6. = pháp lý 1

7. = pháp lý 2

8. = pháp lý 3

9. = pháp lý 4

10. = pháp lý 5

11. = pháp lý 6

12. = pháp lý 7

13. = pháp lý 8

14. = pháp lý 9

15. = pháp lý 10

16. = thủ tục 1

17. = thủ tục 2

18. = thủ tục 3

19. = thủ tục 4

20. = thủ tục 5

21. = thủ tục 6

22. = công nghệ 1

22.1. = công nghệ 2

22.2. = công nghệ 3

22.3. = công nghệ 4

**Độ tuổi**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Dưới 25	4	8.3	8.3	8.3
Trên 45	17	35.4	35.4	43.8
Valid Từ 25 - 35	10	20.8	20.8	64.6
Từ 35 - 45	17	35.4	35.4	100.0
Total	48	100.0	100.0	

**Anh/ chị hiện đang làm việc ở cơ quan nào?****Ví dụ: Vietcombank hoặc BIDV hoặc ACB, UBND, Văn phòng luật, Tòa án....**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	-	1	2.1	2.1	2.1
	ACB	2	4.2	4.2	6.3
	ACB quận 3	1	2.1	2.1	8.3
	An long lawfirm	1	2.1	2.1	10.4
	BIDV	1	2.1	2.1	12.5
	Chuyên gia ngân hàng Eximbank	1	2.1	2.1	14.6
	Chuyên viên Eximbank	1	2.1	2.1	16.7
	Chuyên viên ngân hàng Exim bank	1	2.1	2.1	18.8
	Chuyên viên ngân hàng Eximbank	4	8.3	8.3	27.1
	Chuyên viên Ngân hàng Eximbank	1	2.1	2.1	29.2
	Cơ sở giáo dục đại học	1	2.1	2.1	31.3
	Công ty luật	1	2.1	2.1	33.3
	Công ty Luật Quang Minh Tuệ	1	2.1	2.1	35.4
	Công ty Luật Vĩnh Tường	1	2.1	2.1	37.5
	Công ty WEC	1	2.1	2.1	39.6
	Công ty XD	1	2.1	2.1	41.7
	Cty luật	1	2.1	2.1	43.8
	CTY NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG	1	2.1	2.1	45.8
	Đại học Hoa Sen	1	2.1	2.1	47.9
	eximbank	1	2.1	2.1	50.0
	Eximbank	1	2.1	2.1	52.1
	EXIMBANK	1	2.1	2.1	54.2
	Giảng viên trường Đại học Thủ Dầu Một	1	2.1	2.1	56.3
	GIÁO VIÊN	1	2.1	2.1	58.3
Học viện Hành chính và Quản trị công	1	2.1	2.1	60.4	
Học viện Thanh Thiếu Niên Việt Nam	1	2.1	2.1	62.5	

INDOVINABANK	1	2.1	2.1	64.6
Khoa Luật Đại học Công thương Tp Hồ Chí Minh	1	2.1	2.1	66.7
Linghome & SMEs	1	2.1	2.1	68.8
MB	1	2.1	2.1	70.8
Toà án	1	2.1	2.1	72.9
Tòa án	1	2.1	2.1	75.0
Trường đại học	1	2.1	2.1	77.1
Trường Đại học Công nghiệp TP. Hồ Chí Minh	1	2.1	2.1	79.2
Trường Đại học Công Thương TP. Hồ Chí Minh	1	2.1	2.1	81.3
Trường Đại học Thủ Dầu Một	1	2.1	2.1	83.3
Trường ĐH Công thương Tp. HCM	1	2.1	2.1	85.4
Trường ĐH Luật ĐHQGHN	1	2.1	2.1	87.5
Văn phòng công chứng	3	6.3	6.3	93.8
Văn phòng Luật	1	2.1	2.1	95.8
Vcb Cần Thơ	1	2.1	2.1	97.9
Vp ls	1	2.1	2.1	100.0
Total	48	100.0	100.0	

**Anh/ chị hiện đang làm việc ở tỉnh/thành phố nào?**

		<b>Frequency</b>	<b>Percent</b>	<b>Valid Percent</b>	<b>Cumulative Percent</b>
Valid	Bình Dương (TPHCM)	2	4.2	4.2	4.2
	Cần Thơ	1	2.1	2.1	6.3
	Chuyên viên ngân hàng Eximbank (TPHCM)	1	2.1	2.1	8.3
	Đà Nẵng	1	2.1	2.1	10.4
	Đà Nẵng	6	12.5	12.5	22.9
	Đồng Nai	1	2.1	2.1	25.0
	Hà Nội	4	8.3	8.3	33.3
	HCM	2	4.2	4.2	37.5
	Hồ Chí Minh	4	8.3	8.3	45.8
	Long An	1	2.1	2.1	47.9
	Quảng Nam (Đà Nẵng)	3	6.3	6.3	54.2
	Thành phố Đà Nẵng	1	2.1	2.1	56.3
	Thành phố Hồ Chí Minh	4	8.3	8.3	64.6
	THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	1	2.1	2.1	66.7
	Tỉnh Bình Dương (TPHCM)	1	2.1	2.1	68.8
	Tp HCM	1	2.1	2.1	70.8
	TP Hồ Chí Minh	2	4.2	4.2	75.0
	Tp. HCM	1	2.1	2.1	77.1
	TP. HCM	2	4.2	4.2	81.3
	TP. Hồ Chí Minh	2	4.2	4.2	85.4
	Tp.hcm	1	2.1	2.1	87.5
	Tphcm	2	4.2	4.2	91.7
	TPHCM	3	6.3	6.3	97.9
Vtau (TPHCM)	1	2.1	2.1	100.0	
Total		48	100.0	100.0	

**PhapLy1**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Chura	18	37.5	37.5	37.5
	Có	30	62.5	62.5	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy2**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid		3	6.3	6.3	6.3
	Chura	15	31.3	31.3	37.5
	Có	30	62.5	62.5	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy3**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	2	4.2	4.2	4.2
	2	15	31.3	31.3	35.4
	3	22	45.8	45.8	81.3
	4	7	14.6	14.6	95.8
	5	2	4.2	4.2	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy4**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	6	12.5	12.5	12.5
	2	6	12.5	12.5	25.0
	3	20	41.7	41.7	66.7
	4	12	25.0	25.0	91.7
	5	4	8.3	8.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy5**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	2	4.2	4.2	4.2
	2	7	14.6	14.6	18.8
	3	11	22.9	22.9	41.7
	4	24	50.0	50.0	91.7
	5	4	8.3	8.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy6**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	5	10.4	10.4	10.4
	2	14	29.2	29.2	39.6
	3	14	29.2	29.2	68.8
	4	15	31.3	31.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy7**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	9	18.8	18.8	18.8
	2	14	29.2	29.2	47.9
	3	14	29.2	29.2	77.1
	4	9	18.8	18.8	95.8
	5	2	4.2	4.2	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy8**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	7	14.6	14.6	14.6
	2	10	20.8	20.8	35.4
	3	18	37.5	37.5	72.9
	4	10	20.8	20.8	93.8
	5	3	6.3	6.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy9**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	4	8.3	8.3	8.3
	2	8	16.7	16.7	25.0
	3	20	41.7	41.7	66.7
	4	16	33.3	33.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**PhapLy10**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	5	10.4	10.4	10.4
	2	10	20.8	20.8	31.3
	3	18	37.5	37.5	68.8
	4	15	31.3	31.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**ThuTuc1**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	3	6.3	6.3	6.3
	2	11	22.9	22.9	29.2
	3	23	47.9	47.9	77.1
	4	10	20.8	20.8	97.9
	5	1	2.1	2.1	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**ThuTuc2**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	6	12.5	12.5	12.5
	2	12	25.0	25.0	37.5
	3	18	37.5	37.5	75.0
	4	9	18.8	18.8	93.8
	5	3	6.3	6.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**ThuTuc3**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	7	14.6	14.6	14.6
	2	13	27.1	27.1	41.7
	3	2	4.2	4.2	45.8
	4	22	45.8	45.8	91.7
	5	4	8.3	8.3	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**ThuTuc4**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	4	8.3	8.3	8.3
	2	17	35.4	35.4	43.8
	3	4	8.3	8.3	52.1
	4	21	43.8	43.8	95.8
	5	2	4.2	4.2	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**ThuTuc5**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	4	8.3	8.3	8.3
	2	15	31.3	31.3	39.6
	3	20	41.7	41.7	81.3
	4	8	16.7	16.7	97.9
	5	1	2.1	2.1	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**ThuTuc6**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	5	10.4	10.4	10.4
	2	13	27.1	27.1	37.5
	3	12	25.0	25.0	62.5
	4	17	35.4	35.4	97.9
	5	1	2.1	2.1	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**CongNghe1**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Có	42	87.5	87.5	87.5
	Không	6	12.5	12.5	100.0
	Total	48	100.0	100.0	

**CongNghe2**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	3	7	14.6	16.3	16.3
	4	20	41.7	46.5	62.8
	5	16	33.3	37.2	100.0
	Total	43	89.6	100.0	
Missing	System	5	10.4		
Total		48	100.0		

**CongNghe3**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	1	2.1	2.3	2.3
	3	5	10.4	11.6	14.0
	4	23	47.9	53.5	67.4
	5	14	29.2	32.6	100.0
	Total	43	89.6	100.0	
Missing	System	5	10.4		
Total		48	100.0		

**CongNghe4**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	3	2	4.2	4.5	4.5
	4	23	47.9	52.3	56.8
	5	19	39.6	43.2	100.0
	Total	44	91.7	100.0	
Missing	System	4	8.3		
Total		48	100.0		

**PHỤ LỤC 3****1. Kết quả thống kê mô tả****Descriptive Statistics**

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
PhapLy3	48	1	5	2.83	.883
PhapLy4	48	1	5	3.04	1.110
PhapLy5	48	1	5	3.44	.987
PhapLy6	48	1	4	2.81	1.003
PhapLy7	48	1	5	2.60	1.125
PhapLy8	48	1	5	2.83	1.117
PhapLy9	48	1	4	3.00	.923
PhapLy10	48	1	4	2.90	.973
ThuTuc1	48	1	5	2.90	.881
ThuTuc2	48	1	5	2.81	1.085
ThuTuc3	48	1	5	3.06	1.295
ThuTuc4	48	1	5	3.00	1.149
ThuTuc5	48	1	5	2.73	.917
ThuTuc6	48	1	5	2.92	1.069
CongNghe2	43	3	5	4.21	.709
CongNghe3	43	1	5	4.14	.804
CongNghe4	44	3	5	4.39	.579
Valid N (listwise)	42				

**2. Kiểm định Cronbach Alpha****Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	N of Items
.765	8

**Item-Total Statistics**

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PhapLy3	20.63	22.707	.192	.780
PhapLy4	20.42	18.716	.537	.726

PhapLy5	20.02	19.723	.503	.733
PhapLy6	20.65	20.191	.433	.745
PhapLy7	20.85	20.000	.382	.756
PhapLy8	20.63	17.048	.738	.684
PhapLy9	20.46	19.147	.632	.712
PhapLy10	20.56	21.400	.306	.766

Loại pháp lý 3, kết quả:

### Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.780	7

### Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PhapLy4	17.58	16.674	.530	.747
PhapLy5	17.19	17.560	.504	.752
PhapLy6	17.81	17.645	.481	.757
PhapLy7	18.02	17.808	.383	.778
PhapLy8	17.79	15.147	.726	.703
PhapLy9	17.62	17.048	.631	.730
PhapLy10	17.73	19.180	.303	.788

### Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.739	6

### Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
ThuTuc1	14.52	14.425	.424	.717
ThuTuc2	14.60	14.202	.325	.744
ThuTuc3	14.35	11.255	.587	.666
ThuTuc4	14.42	13.738	.350	.739

ThuTuc5	14.69	13.113	.615	.669
ThuTuc6	14.50	12.340	.606	.664

### Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.776	3

### Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
CongNghe2	8.52	1.475	.661	.643
CongNghe3	8.62	1.364	.546	.801
CongNghe4	8.38	1.705	.671	.662

## PHỤ LỤC 4

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/KDTM-  
ST Ngày: 10 -10-2018  
V/v tranh chấp hợp đồng tín  
dụng

***NHÂN DANH***  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI  
PHÒNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

**- Thư ký phiên tòa:**

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà .... - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2015/TLST-KDTM ngày 11 tháng 11 năm 2015 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 633/2018/QĐST-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 883/2018/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng B, địa chỉ: Số X đường Y, thành phố T, Trung Quốc.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hoài P, cư trú tại

Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ liên lạc: Ngân hàng B - chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh, số C đường L, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số (2016) 80 ngày 01 tháng 8 năm 2016 và văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2017); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H, địa chỉ: Lô T, khu đô thị C, đường L, phường Q, quận K, Hải Phòng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Phạm Thị Thu T, cư trú tại Tổ K1 Khu K2, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng, Việt Nam (nay là Số Y đường L, phường B, quận K, Hải Phòng, Việt Nam) là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H); vắng mặt.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH Đầu tư K; địa chỉ trụ sở: Khu đô thị C, phường L, quận K, Hải Phòng.

*Người đại diện hợp pháp:* của Công ty TNHH Đầu tư K: Ông Lam Wing C, cư trú tại đường N, khu C, Hồng Kông, Trung Quốc là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng

Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư K); vắng mặt.

2. Ông Lam Wing C, Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư K, cư trú: đường N, khu C, Hồng Kông, Trung Quốc; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Bùi Văn D, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư K; có mặt.
2. Bà Ngô Thục L, nhân viên Công ty TNHH Đầu tư K; có mặt.
3. Công ty Cổ phần X

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn Q, Phó Giám đốc Công ty là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 338-18/GUQ-CDI ngày 06 tháng 10 năm 2018); có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa thể hiện:*

Ngày 06-12-2011, Ngân hàng B (sau gọi tắt Ngân hàng) và Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H (sau gọi tắt Công ty H) ký kết Thư Cấp Tín dụng số BOCOMHCM-FL/008/2011, theo đó Ngân hàng đồng ý cấp cho Công ty H một khoản tín dụng tuần hoàn ngắn hạn với hạn mức tín dụng là 2.000.000 USD (Đô la Mỹ), tương đương 46.000.000.000 Việt Nam đồng (tỷ giá 01USD = 23.000VNĐ) để Công ty H sử dụng làm vốn lưu động.

Trong khoảng thời gian từ 26-11-2012 cho đến ngày 05-12-2012, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho Công ty H 04 lần với tổng số tiền vay là 1.968.192 USD, tương đương 45.268.416.000 đồng (Việt Nam đồng).

Ngày 06-12-2011, Công ty TNHH Đầu tư K (sau gọi tắt Công ty K) và cá nhân ông Lam Wing C (Lâm Vinh T) là người đại diện theo pháp luật của Công ty K đã ký các hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng để bảo lãnh cho việc thanh toán đúng hạn toàn bộ số tiền mà Công ty H nợ Ngân hàng theo Thư cấp tín Dụng khi số tiền đó đến hạn và phải trả cho Ngân hàng.

Cùng ngày 06-12-2011, Công ty K và Ngân hàng B chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (sau viết tắt Ngân hàng B-CN TP. HCM) đã ký kết Hợp đồng thế chấp số BOCOMHCM-MA-LUR/004/2011. Theo đó, Công ty K đồng ý sử dụng các tài sản thuộc sở hữu của mình làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc hoàn trả mọi khoản tiền, nợ và nghĩa vụ hiện tại và tương lai đến hạn, còn nợ hoặc phải gánh chịu của Công ty H đối với Ngân hàng B-CN TP. HCM theo quy định của Thư cấp tín dụng; tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất của Công ty K đối với lô đất có tổng diện tích 5000m<sup>2</sup> tại Khu đô thị C, đường L, phường B, quận K, Thành Phố Hải Phòng;
- Tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất: là 07 tòa nhà chung cư, bao gồm các tòa nhà A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9 tại Khu đô thị C, đường L, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích sàn là 21.563,92m<sup>2</sup>.

Ngày 23-05-2013, Ngân hàng B-CN TP. HCM và Công ty H ký kết sửa đổi Thư cấp tín dụng số BOCOMHCM-FL/008/2011-A1 để sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Thư cấp tín dụng. Theo đó, các bên đã thống nhất như sau:

- Gia hạn thời hạn hiệu lực của Thư cấp tín dụng;
- Khoản nợ gốc sẽ được cơ cấu lại phụ thuộc vào các điều kiện sau:

+ Công ty H cam kết thanh toán đầy đủ số tiền gốc là 108.000 USD và lãi cộng dồn trước ngày 03-06-2013;

+ Tổng dư nợ vay còn lại là 1.860.000 USD và sẽ được cơ cấu lại, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ toàn bộ khoản dư nợ này đến ngày 15-11-2013;

- Bên thế chấp là Công ty K phải hoàn tất thủ tục đăng ký thế chấp với thứ tự ưu tiên thứ nhất cho Ngân hàng B-CN TP. HCM đối với hai xe ô tô hiệu Ford và Audi.

Cùng ngày 23-05-2013, Ngân hàng B-CN TP. HCM và Công ty K đã ký kết Hợp đồng thế chấp số BOCHCM-MA-ME/007/2013. Theo đó, Công ty K đồng ý sử dụng hai xe ô tô hiệu Ford và Audi để đảm bảo việc Công ty H thanh toán, thực hiện và hoàn thành đúng hạn mọi khoản tiền, nợ và nghĩa vụ đến hạn, còn nợ, hoặc phải gánh chịu của Công ty H đối với Ngân hàng B-CN TP. HCM theo quy định của Thư cấp tín dụng. Công ty K đồng thời đã gửi Ngân hàng B-CN TP. HCM Bản cam kết số 06 CKKĐ/2013 đề ngày 23-05-2013, cam kết về kế hoạch hoàn trả nợ gốc và nợ lãi của khoản vay 1.928.000 USD với tư cách là bên bảo lãnh và bên thế chấp, do Công ty H không có khả năng trả nợ.

Ngày 03-06-2013, do trên thực tế Công ty H mới chỉ thanh toán được một phần khoản nợ gốc là 40.192 USD, tương đương 924.416.000 đồng nên Ngân hàng B-CN TP. HCM và Công ty H ký kết Sửa đổi Thư cấp tín dụng số BOCOMHCM-FL/008/2011-A2. Theo đó, tổng số dư nợ gốc vay còn lại là 1.928.000 USD, thời hạn trả nợ được gia hạn ngày 15-11-2013.

Từ ngày 25-10-2013, do số dư trong tài khoản của Công ty H không đủ để thanh toán tiền lãi cho các khoản vay nên Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi hàng tháng theo Điều 2.1 của Thư Cấp Tín Dụng đối với đợt trả lãi từ 25-10-2013 đến ngày 15-11-2013.

Ngày 08-11-2013, Ngân hàng B-CN TP. HCM có văn bản gửi Công ty H và Công ty K đề nghị hoàn trả khoản dư nợ gốc và lãi cộng dồn trước ngày hết hạn của khoản vay (từ ngày 15-11-2013); đồng thời thông báo trong trường hợp Công ty H và Công ty K không thể sắp xếp vốn hoàn trả khoản dư nợ gốc và lãi cộng dồn khi đến hạn, Ngân hàng B-CN TP. HCM sẽ tiến hành các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ngày 25-03-2014, Ngân hàng B-CN TP. HCM thông qua đại diện theo ủy quyền đã tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm được Công ty K thế chấp theo Hợp đồng thế chấp xe. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá các tài sản bảo đảm trên là 1.375.000.000 đồng. Sau khi thanh toán chi phí cho việc xử lý tài sản bảo đảm là 375.000.000 đồng, khoản tiền là 1.000.000.000 đồng (tương đương 47.348,48 USD, tỷ giá quy đổi là 01 USD = 21.120 đồng) đã được trừ vào khoản nợ gốc của Công ty H đối với Ngân hàng B-CN TP. HCM.

Vào các ngày 11-02-2015 và 21-07-2015, Công ty H đã chuyển khoản tương ứng lần lượt là 100.000.000 đồng (tương đương 4.680,55 USD, tỷ giá quy đổi là 01 USD = 21.365 đồng) và 50.000.000 đồng (tương đương 2.289,38 USD, tỷ giá quy đổi là 01 USD = 21.840 đồng) để trả nợ. Ngày 17-3-2016, Công ty H đã chuyển khoản 50.000.000 đồng (tương đương 2.240,14 USD, tỷ giá quy đổi là 01 USD = 22.320 đồng) để trả nợ. Tuy nhiên, cho đến nay, Công ty H đã không thanh toán thêm cho Ngân hàng B-CN TP. HCM bất kỳ khoản nợ gốc và lãi nào khác theo Thư cấp tín dụng.

Trong khoảng thời gian từ ngày 30-12-2013 đến nay, Ngân hàng B-CN TP. HCM đã có nhiều văn bản, thông báo nhằm tiến hành việc xử lý các tài sản bảo đảm

của Công ty K để thu hồi nợ, bao gồm các tài khoản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, do Công ty K có tình hình không hợp tác với Ngân hàng B-CN TP. HCM nên việc tiến hành xử lý các tài sản thế chấp không thể thực hiện được.

Ngân hàng B-CN TP. HCM được biết, cho đến ngày 25-09-2012, Công ty K đã tiến hành chuyển nhượng trái phép hơn 100 căn hộ và cửa hàng thuộc Tài sản thế chấp để thu về tổng số tiền là 95.807.675.000 đồng mà không thông báo và không có được bất kỳ sự đồng ý nào của Ngân hàng B-CN TP. HCM.

Tính đến ngày 24-07-2018, Công ty H còn nợ Ngân hàng B tổng số tiền là 2.740.466,99 USD, tương đương 63.030.740.718 đồng (tỷ giá quy đổi 01USD = 23.000 đồng). Trong đó:

+ Khoản dư nợ gốc là 1.871.441,44 USD tương đương 43.043.153.170 đồng.

+ Tiền lãi trong hạn phát sinh trên nợ gốc còn lại là 1.313,87 USD tương đương 30.219.000 đồng.

+ Tiền lãi nợ quá hạn tạm tính là 867.711,68 USD tương đương 19.957.368.547 đồng.

Vì vậy, với các lý do đã trình bày như trên, với mục đích đảm bảo việc giải quyết vụ án và bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng B-CN TP. HCM, bảo toàn tình trạng hiện có của tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và tài sản hình thành trong tương lai số BOCOMHCM-MA-LUR/004/2011, các bên đã ký ngày 06-12- 2011 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất, tránh tình trạng vi phạm nghiêm trọng không thể khắc phục được, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và đảm bảo thi hành án.

Sau khi xem xét Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Ngân hàng B-CN TP. HCM, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 1141/2017/QĐ-ADBPKCTT ngày 8- 12-2017, nội dung: Buộc Công ty K...khi ký kết, thực hiện hợp đồng mua bán các căn hộ, cửa hàng của 07 tòa nhà: A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9 tại Khu đô thị C, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng phải thông báo bằng văn bản cho Ngân hàng B-CN TP. HCM và tất cả các khoản tiền đặt cọc, thanh toán của các hợp đồng mua bán tài sản thuộc tài sản thế chấp phải được thanh toán qua tài khoản của Công ty TNHH Đầu tư K tại Ngân hàng B-CN TP. HCM.

\* Ý kiến của Ngân hàng B đối với hành vi vi phạm của Công ty H:

- Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc (1.873.681,59 USD tương đương 43.043.153.170 đồng), theo thỏa thuận giữa các bên và theo quy định của pháp luật: Ngân hàng B-CN TP. HCM đã gia hạn nghĩa vụ trả nợ Công ty H đến ngày 15-11-2013. Tuy nhiên, cho đến nay, Công ty H vẫn chưa thực hiện hoàn trả đầy đủ khoản nợ gốc cho Ngân hàng. Đây là hành vi vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo thỏa thuận giữa các bên tại Thư cấp tín dụng và khoản 1 Điều 474 Bộ luật Dân sự.

- Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi vay (1.313,87 USD tương đương 30.219.000 đồng) theo thỏa thuận giữa các bên và theo quy định của pháp luật: Công ty H đã cam kết và đảm bảo sẽ thanh toán đầy đủ vốn gốc và lãi phải của toàn bộ số dư nợ vay không trễ hơn ngày 15-11-2013. Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi vay của bên vay theo thỏa thuận giữa các bên tại Thư cấp tín dụng và theo quy định tại Điều 471 Bộ luật Dân sự.

- Công ty H có trách nhiệm phải trả Ngân hàng khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc và lãi vay (867.711,68 USD tương đương 19.957.368.547 đồng) theo Thư cấp tín dụng và quy định của pháp luật. Do Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi, Công ty H có trách nhiệm phải trả Ngân hàng B-CN TP. HCM tiền lãi quá hạn được tính trên số dư nợ gốc và lãi trong hạn của mỗi khoản vay kể từ ngày đến hạn của mỗi khoản vay cho đến ngày toàn bộ số dư nợ gốc và lãi trong hạn được hoàn trả hết theo Điều 290 và khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự và Điều 2.2 của Thư cấp tín dụng.

- Theo Điều 2.3 Thư cấp tín dụng, Công ty H đồng ý thanh toán cho Ngân hàng các loại phí theo biểu phí tiêu chuẩn của Ngân hàng. Như vậy, Công ty H phải thanh toán cho Ngân hàng B khoản phí chậm trả lãi trong hạn theo quy định của Ngân hàng.

- Đối với hành vi vi phạm nghĩa vụ bảo lãnh và nghĩa vụ của bên thế chấp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty K và ông Lam Wing C (Lâm Vinh T):

Công ty K và ông Lam Wing C (Lâm Vinh T) phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các hợp đồng bảo lãnh được ký kết ngày 06-12-2011, do Công ty H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền mà Công ty H nợ Ngân hàng B-CN TP. HCM theo Thư cấp tín dụng đúng hạn. Ngân hàng B-CN TP. HCM đã quyền yêu cầu Công ty K và ông Lam Wing C (Lâm Vinh T) phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, thanh toán cho Ngân hàng B-CN TP. HCM toàn bộ số tiền mà Công ty H hiện đang nợ Ngân hàng B-CN TP. HCM theo Điều 365 Bộ luật Dân sự. Đến nay, mặc dù đã nhiều lần được Ngân hàng B-CN TP. HCM yêu cầu, cả Công ty K và ông Lam Wing C (Lâm Vinh T) đều chưa thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình theo các hợp đồng bảo lãnh đã ký kết với Ngân hàng B-CN TP. HCM. Vì vậy, Công ty K có nghĩa vụ bàn giao Tài sản thế chấp theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai (viết tắt là Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSHTTL) cho Ngân hàng B-CN TP. HCM để xử lý thu hồi nợ:

Theo khoản 5, Điều 351 Bộ luật Dân sự và Điều 8.4 Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSHTTL, khi Công ty H vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Thư cấp tín dụng, Công ty K phải hỗ trợ và thực hiện các công việc cần thiết theo yêu cầu của Ngân hàng B-CN TP. HCM để tạo điều kiện cho việc xử lý Tài sản thế chấp.

Tuy nhiên, Công ty K đã không những không hợp tác với Ngân hàng B-CN TP. HCM trong việc thu hồi và xử lý Tài sản thế chấp mà còn cố tình tiến hành chuyển nhượng trái phép một phần Tài sản thế chấp (Theo thông tin Ngân hàng nhận được là 100 căn hộ và cửa hàng cửa hàng thuộc Tài sản thế chấp Công ty K đã bán để thu về số tiền là 95.807.675.000 đồng) mà không có được bất kỳ sự đồng ý nào của Ngân hàng B-CN TP. HCM và cũng không bàn giao lại số tiền thu được này cho Ngân hàng B-CN TP. HCM để thay thế cho số Tài sản thế chấp đã bị chuyển nhượng. Đây là hành vi vi phạm khoản 4 Điều 348 và khoản 3 Điều 349 Bộ luật Dân sự, Điều 6.1 và Điều 8.3 Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSHTTL. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử vụ án Ngân hàng B đã đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng hỗ trợ thu thập chứng cứ thông tin chi tiết việc Công ty K đã thực hiện chuyển nhượng căn hộ, cửa hàng và chưa thực hiện chuyển nhượng căn hộ, cửa hàng thuộc Tài sản thế chấp để có căn cứ giải quyết vụ án.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ngân hàng B đề nghị Tòa án xem xét và quyết định:

1. Buộc Công ty H thanh toán-10-2018 là 2.779.776,89 USD, tương đương 64.907.790.326 đồng (tỷ giá quy đổi 01USD = 23.350 đồng), bao gồm các khoản tiền cụ thể như sau:

+ Dư nợ gốc là 1.871.441,44 USD (tương đương 43.698.157.675 đồng);

+ Tiền lãi trong hạn là 1.313,87 USD (tương đương 30.678.855 đồng);

+ Tiền lãi quá hạn được tính trên số dư nợ của khoản dư nợ gốc kể từ ngày đến hạn theo quy định tại Thư cấp tín dụng ngày 15-11-2013 đến ngày toàn bộ số dư nợ của khoản dư nợ gốc được thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng B-CN TP. HCM. Tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày 10-10-2018 là: 907.021,58 USD (tương đương 21.178.953.797 đồng);

+ Công ty H có trách nhiệm chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tính từ ngày 11-10-2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Trong trường hợp Công ty H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng B-CN TP. HCM toàn bộ số tiền gốc, các khoản tiền lãi nêu trên, Ngân hàng B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng:

- Buộc Công ty K và ông Lam Wing C (Lâm Vinh T) phải trả nợ Ngân hàng B-CN TP. HCM thay cho Công ty H theo nghĩa vụ đã bảo lãnh tại các Hợp đồng bảo lãnh được ký kết vào ngày 06-12-2011;

- Công ty K và ông Lam Wing C (Lâm Vinh T) không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ cho Ngân hàng B-CN TP. HCM thì Ngân hàng B được yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản đảm bảo để Ngân hàng B-CN TP. HCM thu hồi nợ, bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất của Công ty K đối với lô đất có tổng diện tích 5000m<sup>2</sup> tại Khu đô thị C, đường L, phường B, quận K, thành Phố Hải Phòng;

+ Tài sản gắn liền với đất: là 07 tòa nhà chung cư, bao gồm các tòa nhà A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9 tại Khu đô thị C, đường L, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích sàn là 21.563,92m<sup>2</sup>.

3. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, là khoản phí chậm trả lãi trong hạn 236.26 USD và phát sinh cho đến ngày xét xử; thanh toán các chi phí như luật sư và chi phí phát sinh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án, không có lời khai trong hồ sơ vụ án, không giao nộp tài liệu chứng cứ cho Tòa án.*

*Theo ý kiến của Công ty K và ông Lam Wing C- Giám đốc Công ty K, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Công ty K sẽ chịu trách nhiệm trả nợ Ngân hàng thay cho Công ty H theo nghĩa vụ bảo lãnh tại các Hợp đồng bảo lãnh số BOCOMHCM-GA/010/2011 và số BOCOMHCM-GA/006/2011 được ký kết vào ngày 06-12-2012. Về ý kiến của Ngân hàng đưa ra về việc ngày 25-9-2012, Công ty K đã chuyển nhượng trái phép hơn 100 căn nhà và cửa hàng thuộc tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp để thu hồi số tiền là 95.807.675.000 đồng mà không thông báo cho Ngân hàng là sai. Về vấn đề này, Công ty K có ý kiến như sau: Năm 2010, năm 2011 Công ty K đã tiến hành chuyển nhượng một số căn hộ, cửa hàng của dự án cho khách hàng và thu tiền theo tiến độ dự án, sự việc chuyển nhượng diễn ra trước khi Ngân hàng vào thẩm định tài sản thế chấp và ký kết Hợp đồng bảo lãnh cho khoản vay của Công ty H. Sau khi ký hợp đồng bảo lãnh cho khoản vay của Công ty H, Công ty K không ký

bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng tài sản nào cho khách hàng mới, chỉ có giúp khách hàng ký sửa đổi tên chủ sở hữu tài sản đối với các hợp đồng cũ đã ký trước đó. Sự việc này đã được Ngân hàng biết rõ khi vào thẩm định và khi được cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ pháp lý và các tài liệu báo cáo cụ thể về tình hình tiêu thụ của dự án. Công ty K ký các Hợp đồng bán nhà cho khách hàng và thu tiền theo tiến độ dự án đã và đang gặp nhiều khó khăn. Trong số 100 căn hộ và cửa hàng đã ký Hợp đồng mua bán nhưng thực tế do thị trường bất động sản rơi vào tình trạng trầm lắng, rất nhiều khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhưng không có khả năng thanh toán và đơn phương hủy bỏ hợp đồng. Vì vậy, con số 100 căn hộ đã tiêu thụ trong báo cáo không đạt được đúng như thực tế. Chủ đầu tư nhiều lần phát thông báo yêu cầu khách hàng đến nhận nhà nhưng rất nhiều khách hàng không làm thủ tục giao nhận nhà và hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đúng như cam kết. Số tiền nhà thu được tính đến nay chỉ đạt gần 2/3 con số mà Ngân hàng đưa ra. Các khoản tiền nhà thu được theo tiến độ được chủ đầu tư sử dụng vào đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình và một phần dành chi trả lãi vay cho Ngân hàng. Tất cả những con số trên được cụ thể trong báo cáo tài chính hàng năm và báo cáo tiêu thụ của Công ty K định kỳ cho Ngân hàng. Công ty K có mong muốn dùng một phần công trình đã hoàn thiện làm tài sản để khấu trừ khoản nợ của Ngân hàng.

*Theo ý kiến của Công ty Cổ phần X trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Công ty Cổ phần X (viết tắt là Công ty X) cùng với Công ty Công trình kiến trúc K, tỉnh Phúc Kiến, Trung Quốc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư K, Việt Nam. Công ty Cổ phần X góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất 9300m<sup>2</sup> đất ở tại Khu đô thị C, phường B, quận K, Hải Phòng. Công ty có biết và đồng ý Công ty K thế chấp quyền sử dụng đất 5000m<sup>2</sup> tại Ngân hàng B để đảm bảo cho khoản vay của Công ty H, điều này thể hiện tại Biên bản họp thành viên của Công ty K. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty H và Công ty K, Công ty X giữ nguyên quan điểm về việc ký kết Hợp đồng tín dụng cũng như Hợp đồng thế chấp là mối quan hệ giữa Ngân hàng với Công ty H và Công ty K. Công ty X không liên quan đến vụ án này. Công ty không nắm được cụ thể việc tiêu thụ chuyển nhượng các căn hộ trên khu đất 5000m<sup>2</sup> tại Khu đô thị C và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Công ty xác định Công ty không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

*Tại phiên tòa ông Bùi Văn D - Phó Tổng Giám đốc Công ty và bà Ngô Thục L - nhân viên Công ty K trình bày:* Ông D được ủy quyền về hành chính, điều hành công việc hàng ngày của Công ty K nhưng không được ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án, những công việc quan trọng ông D đều phải hỏi ý kiến của ông Lam Wing C thông qua bà Ngô Thục L bằng hình thức chat qua mạng. Tất cả các thông báo, quyết định của Tòa án, bà Linh đều thông báo cho ông Lam Wing C thông qua chat mạng, lần gần đây nhất là giấy triệu tập mời ông Lam Wing C tham gia phiên tòa là ngày 10-10-2018, ông Lam Wing C đã nhận được thông báo lịch mở phiên tòa và nói đang chờ hẹn khám của Bệnh viện mà không nói gì thêm, cũng không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng tại tòa án. Ông D, bà Thúy có mặt tại phiên tòa để theo dõi kết quả xét xử của Tòa án để báo cáo lại ông Lam Wing C.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, là khoản phí chậm trả lãi trong hạn 236.26 USD và phát sinh cho đến ngày xét xử; thanh toán các chi phí như luật sư và chi phí phát sinh, xét thấy việc rút là tự nguyện, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp: Nội dung và hình thức của các Hợp đồng đều phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng. Các hợp đồng đã được công chứng và tài sản thế chấp cũng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên các hợp đồng có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân số tiền vay theo đúng thỏa thuận, tuy nhiên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (10-10-2018) có căn cứ để chấp nhận: Nợ gốc: 1.871.441,44 USD, nợ lãi (trong hạn + quá hạn): 908.335,45 USD (theo tỷ giá 01 USD = 23.350 đồng); quy đổi sang tiền Việt Nam tương đương: Nợ gốc: 43.698.157.675 đồng, nợ lãi (trong hạn + quá hạn): 21.209.632.651 đồng, tổng: 64.907.790.326 đồng. Trường hợp Công ty H không thanh toán khoản đầy đủ cho ngân hàng, thì buộc Công ty K và ông Lam Wing C có nghĩa vụ trả thay cho Công ty H, nếu không trả được nợ thì được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết. Về các tài sản thế chấp: Công ty K có trình bày tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng đã được thông báo và biết về việc chuyển nhượng cửa hàng căn hộ, ngoài phần trình bày này Công ty K không cung cấp được chứng cứ tài liệu nào chứng minh, bị đơn cũng không có ý kiến gì khác, Tòa án đã thực hiện thủ tục Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo đúng quy định cho các chủ sở hữu đã nhận chuyển nhượng nhưng không có thông tin phản hồi. Vì vậy, đối với yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp thì: Các căn hộ chuyển nhượng trước khi ký kết Hợp đồng thế chấp thì thu hồi số tiền đã bán được cho ngân hàng để thanh toán nợ còn các tài sản chuyển nhượng sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp là không đúng quy định pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng thì chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng để thu hồi nợ, nếu có tranh chấp xảy ra thì Công ty K phải chịu hoàn toàn trách nhiệm.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Vụ án có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người Trung Quốc, bị đơn có trụ sở tại Khu đô thị C, đường L, quận K, thành phố Hải Phòng. Căn cứ Điều 30, 35, 37, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lam Wing C (Lâm Vĩnh Trục): Theo Văn bản số 57/CV/ĐKKD ngày 17-3-2016 của Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cung

cấp thông tin của doanh nghiệp có ghi: Công ty H không có bất cứ tài liệu gửi thông báo việc tạm ngừng hoạt động hay giải thể của doanh nghiệp, Công ty chưa bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty H có địa chỉ tại Khu đô thị C, đường L, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; người đại diện theo pháp luật Công ty là bà Phạm Thị Thu T - Giám đốc Công ty. Tòa án tiến hành xác minh tại địa phương được chính quyền địa phương cũng như bố mẹ, chị gái chị Thúy cung cấp chị Thúy đã lấy chồng Trung Quốc, không rõ địa chỉ của chị Thúy ở bên Trung Quốc. Tòa án đã tiến hành ủy thác tư pháp theo địa chỉ của chồng chị Thúy ở bên Trung Quốc nhưng Đại sứ quán của Việt Nam tại Trung Quốc không thực hiện được ủy thác vì không có địa chỉ bằng tiếng Trung Quốc. Theo đơn yêu cầu của Ngân hàng B về việc thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Phạm Thị Thu T, sinh ngày 25-02-1987, nơi đăng ký thường trú: Tổ K1 Khu K2, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng, Việt Nam (nay là Số Y đường L, phường B, quận K, Hải Phòng, Việt Nam), Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên họp và quyết định chấp nhận đơn yêu cầu của Ngân hàng, ra Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Phạm Thị Thu T theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt và niêm yết các quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa đối với Công ty H, Công ty K và ông Lam Wing C nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản phí chậm trả lãi trong hạn 236.26 USD và phát sinh cho đến ngày xét xử; thanh toán các chi phí Luật sư và chi phí phát sinh, xét thấy việc rút là tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

- Về nội dung vụ án:

[4] Về yêu cầu bị đơn khoản nợ gốc của nguyên đơn: Các Thư cấp tín dụng số BOCOMHCM-FL/008/2011 ngày 06-12-2011, Sửa đổi thư cấp tín dụng số BOCOMHCM-FL/008/2011-A1, Sửa đổi thư cấp tín dụng số BOCOMHCM-FL/008/2011-A2 được ký kết bởi người có thẩm quyền của các bên, nội dung không trái quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm, đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ký kết hợp đồng và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Trong khoảng thời gian từ ngày 26-11-2012 đến ngày 05-12-2012, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty H 04 lần với tổng số tiền vay là: 1.968.192 USD trên cơ sở đề nghị rút vốn của Công ty H. Số dư nợ gốc tính đến ngày 30-8-2018 là: 1.871.441,44 USD tương đương 43.043.153.170 đồng (01USD = 23.000đồng).

[5] Căn cứ khoản 1 Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước), yêu cầu trả nợ gốc của nguyên đơn có cơ sở, cần chấp nhận.

[6] Về yêu cầu bị đơn trả lãi của Ngân hàng: Theo Thư cấp tín dụng, Sửa đổi thư cấp tín dụng thỏa thuận thời hạn vay là 360 ngày kể từ ngày giải ngân. Ngân hàng đã gia hạn nghĩa vụ trả nợ cho Công ty H đến ngày 15-11-2013, cho đến nay, Công ty H chưa trả nợ là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn là phù hợp với Điều 4 Thư cấp tín dụng số BOCOMHCM-FL/008/2011 ngày 06-12-2011 và quy định tại

khoản 4 Điều 1 Quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03-02-2005 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Ngoài ra, theo thỏa thuận tại Thư cấp tín dụng, Sửa đổi thư cấp tín dụng, các bên thỏa thuận về lãi suất như sau: Lãi suất trong hạn là lãi suất Libor 6 tháng cộng (+) với 5,6%/ năm kể từ ngày 15-11-2013, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Căn cứ khoản 2 Điều 6, Điều 13 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng, yêu cầu trả lãi trong hạn, lãi quá hạn của Ngân hàng có căn cứ, cần chấp nhận.

[7] Về nghĩa vụ bảo lãnh của ông Lam Wing C: Hợp đồng bảo lãnh số BOCOMHCM-GA/010/2011 ngày 06-12-2011 được ký kết bởi người có thẩm quyền, hoàn toàn tự nguyện; mục đích nội dung của các hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện thỏa thuận của mình. Căn cứ Điều 10 Hợp đồng bảo lãnh số BOCOMHCM-GA/010/2011 ngày 06-12-2011, Điều 361, Điều 369 Bộ luật Dân sự năm 2005, nguyên đơn yêu cầu ông Lam Wing C thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho các khoản nợ của Công ty H là có căn cứ, cần chấp nhận.

[8] Về nguồn gốc tài sản đảm bảo: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Công ty X giữ nguyên quan điểm, Công ty cùng với Công ty Công trình kiến trúc K, tỉnh Phúc Kiến, Trung Quốc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư K, Việt Nam. Công ty X góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất 9300m<sup>2</sup> đất ở tại Khu đô thị C, phường B, quận K, Hải Phòng. Công ty có biết và đồng ý Công ty K thế chấp quyền sử dụng đất 5000m<sup>2</sup> tại Ngân hàng B để đảm bảo cho khoản vay của Công ty H, điều này thể hiện tại Biên bản họp thành viên của Công ty K. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty H và Công ty K, Công ty X giữ nguyên quan điểm về việc ký kết Hợp đồng tín dụng cũng như Hợp đồng thế chấp là mối quan hệ giữa Ngân hàng với Công ty H và Công ty K. Công ty X không liên quan đến vụ án này.

[9] Về xử lý tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp số BOCOMHCM-MA-LUR/004/2011 ngày 06-12-2011 được ký kết bởi người có thẩm quyền, hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng thế chấp số BOCOMHCM-MA-LUR/004/2011. Theo đó, Công ty K đồng ý sử dụng các tài sản thuộc sở hữu của mình làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc hoàn trả mọi khoản tiền, nợ và nghĩa vụ hiện tại và tương lai đến hạn, còn nợ hoặc phải gánh chịu của Công ty H đối với Ngân hàng B-CN TP. HCM theo quy định của Thư Cấp Tín Dụng. Mục đích nội dung của các Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại Điều 11 Hợp đồng thế chấp số BOCOMHCM-MA-LUR/004/2011 ngày 06-12-2011 quy định về xử lý tài sản bảo đảm phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 351; Điều 355 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[10] Do Công ty K (Việt Nam), ông Lam Wing C không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản vay của Công ty H đầy đủ theo các Hợp đồng bảo lãnh, Hợp đồng thế chấp nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm sau để thu hồi số tiền nợ.

[11] Về phương thức xử lý tài sản thế chấp: Theo Ngân hàng trình bày Công ty K đã chuyển nhượng 100 căn hộ và cửa hàng thuộc tài sản thế chấp để thu hồi số tiền là 95.807.675.000 đồng mà không có được sự đồng ý nào của Ngân hàng. Công ty K cũng thông nhất đã chuyển nhượng 100 căn hộ nhưng thời điểm trước khi ký hợp đồng thế chấp. Tòa án đã nhiều lần yêu cầu Công ty K cung cấp tài liệu hồ sơ liên quan việc chuyển nhượng 100 căn hộ nhưng Công ty K không hợp tác, không cung cấp. Theo đề nghị thu thập chứng cứ của Ngân hàng, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã ra Thông báo thu thập chứng cứ gửi Đài Phát thanh địa phương như đài phát thanh quận K và Ủy ban nhân dân phường B, quận K; gửi Báo nhân dân, Báo Hải Phòng, Đài Truyền hình và phát thanh Hải Phòng trong 3 số liên tiếp về việc các hộ, tổ chức nhận chuyển nhượng căn hộ tại khu A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9 gửi tài liệu là hợp đồng chuyển nhượng và tài liệu liên quan đến chuyển nhượng cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng nhưng đến nay, chưa nhận được bất cứ tài liệu nào do cơ quan, tổ chức, cá nhân chuyển đến. Hơn nữa, căn cứ mục 9.3 Hợp đồng thế chấp quy định: *“Trong trường hợp bên thế chấp được phép bán hoặc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp như được quy định trong Hợp đồng này và/hoặc Thư cấp tín dụng, bên thế chấp đồng ý rằng khoản tiền thu được và quyền được nhận thanh toán sẽ trở thành một phần của tài sản thế chấp và sẽ tự động được thế chấp cho Ngân hàng”*, căn xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là các tòa nhà A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9, trong đó đối với căn hộ đã chuyển nhượng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý khoản tiền thu được và quyền được nhận thanh toán từ căn hộ đã chuyển nhượng thuộc tòa nhà A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9.

[12] Đối với những căn hộ, cửa hàng thuộc các tòa nhà A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9 mà Công ty TNHH Đầu tư K đã chuyển nhượng thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu xử lý khoản tiền thu được và quyền được nhận thanh toán từ căn hộ, cửa hàng đã chuyển nhượng này.

[13] Đối với những căn hộ đã chuyển nhượng hợp pháp trước khi Ngân hàng và Công ty H, Công ty K ký các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp nêu trên mà phát sinh tranh chấp nếu có yêu cầu thì được khởi kiện bằng vụ án khác.

[14] Theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn: Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là cần thiết và phù hợp quy định của pháp luật, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 1141/2017/QĐ-ADBPKCTT ngày 08-12-2017 theo đó đã quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “buộc thực hiện hành vi nhất định” quy định tại khoản 12 Điều 114, Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn tiếp tục đề nghị giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Căn cứ các điều 133, 137, 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cần giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 1141/2017/QĐ-ADBPKCTT ngày 08-12-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[15] Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Nguyên đơn không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Cụ thể tiền án phí được tính như

sau:  $112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 60.970.790.326 \text{ đồng} = 172.907.790, 326 \text{ đồng}$ , làm tròn bằng 172.907.790 đồng.

- Về quyền kháng cáo bản án:

[16] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật. Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều Điều 133, Điều 137, Điều 138 Điều 147, Điều 2 Điều 244, Điều 469, Điều 474 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 323, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 369, khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 56 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1. Buộc Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H phải thanh toán cho Ngân hàng B với tổng số tiền tạm tính đến ngày 10-10-2018 là 2.779.776,89 Đô la Mỹ (USD), tương đương 64.907.790.326 đồng (tỷ giá quy đổi 01USD = 23.350 đồng).

*Trong đó bao gồm các khoản tiền cụ thể như sau: Khoản dư nợ gốc là 1.871.441,44 USD, tương đương 43.698.157.675 đồng; Tiền lãi trong hạn là 1.313,87 USD tương đương 30.678.855 đồng; Tiền lãi quá hạn là: 907.021,58 USD tương đương 21.178.953.797 đồng.*

Kể từ ngày 11-10-2018 là ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng B thì buộc Công ty TNHH Đầu tư K và ông Lam Wing C trả nợ Ngân hàng B thay cho Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H theo nghĩa vụ đã bảo lãnh tại các Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng bảo lãnh được ký kết vào ngày 06-12-2011. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư K, ông Lam Wing C không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại xử lý các tài sản bảo đảm sau để thu hồi số tiền nợ:

- Quyền sử dụng đất đối với lô đất có tổng diện tích 5000m<sup>2</sup> tại Khu đô thị C, đường L, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00541 ngày 13 tháng 3 năm 2008, chủ sử dụng đất là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Khải Đệ (Việt Nam).

- Tài sản gắn liền với 5000m<sup>2</sup> đất trên: Gồm 07 tòa nhà chung cư, bao gồm các tòa nhà A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9 tại Khu đô thị C, đường L, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích sàn là 21.563,92m<sup>2</sup>.

Đối với những căn hộ, cửa hàng thuộc các tòa nhà A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9 mà Công ty TNHH Đầu tư K đã chuyển nhượng thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu xử lý khoản tiền thu được và quyền được nhận thanh toán từ căn hộ, cửa hàng đã chuyển nhượng này.

3. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 1141/2017/QĐ-ADBPKCTT ngày 08-12-2017 cho đến khi có Quyết định khác của Tòa án.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản phí chậm trả lãi trong hạn 236.26 USD và phát sinh cho đến ngày xét xử; thanh toán các chi phí Luật sư và chi phí phát sinh của nguyên đơn.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H phải nộp 172.907.790 đồng (*một trăm bảy mươi hai triệu chín trăm linh bảy nghìn bảy trăm chín mươi đồng*) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng B số tiền 78.000.000 đồng tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008901 ngày 03 tháng 11 năm 2015 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

6. Về quyền kháng cáo bản án:

Ngân hàng B được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu H, Công ty TNHH Đầu tư K được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Ông Lam Wing C được kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THA DS TP Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**PHỤ LỤC 5**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
**BẢN ÁN 21/2022/DS-ST NGÀY 27/01/2022 VỀ TRANH CHẤP HỢP**  
**ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2021/TLST- DS ngày 09 tháng 7 năm 2021 về việc *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2021/QĐXX-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐ-ST ngày 07/01/2022; giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng V; Địa chỉ trụ sở: Số 89, đường L, phường L, quận Đ, Hà Nội do ông Ngô Chí D– Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Hà Xuân S, bà Trần Thị Thanh L, bà Nguyễn Thủy T – Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng VPbank (Theo Văn bản ủy quyền số 1810 ngày 15/12/2021)

**3.2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1978 và chị Bùi Thị N, sinh năm 1981. Trú tại: Xóm B, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội

**3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.3.1. Anh Nguyễn Hồng N, sinh ngày 05/8/2003 (con của ông C, bà N); HKTT: Xóm B, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội

3.3.2. Anh Nguyễn Minh H, sinh ngày 04/7/2006 (con của ông C, bà N); HKTT: Xóm B, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội Đại diện cho anh Hiếu: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1978 và chị Bùi Thị N, sinh năm 1981. Trú tại: Xóm B, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội

*Có mặt: Bà Lam Vắng mặt: Ông C, bà N, anh Nam*

**NHẬN THẤY**

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2021 và bản tự khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/02/2017, giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Quốc C và chị Bùi Thị N có ký hợp đồng tín dụng số LD1702160021146 ngày 23/02/2017 và KUNN số LD1702160021146 ký ngày 14/02/2014 với nội dung: Số tiền vay: 350.000.000đ; thời hạn vay là 120 tháng tính từ ngày giải ngân vốn đầu tiên; lãi suất: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9.9%/năm. Mức lãi suất ngày sẽ được cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/7, và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 24/02/2018. Điều chỉnh sau đó vào ngày 01/4/2018, mức điều chỉnh: lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mục đích vay: Vay tiêu dùng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc địa chỉ: Căn hộ số 12 – TT Cty CP thiết bị xăng dầu Petrolimex, Xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền số BO 388183, số vào sổ cấp GCN: 1925/2013/QĐ-24 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/6/2013 đứng tên ông C, bà N. tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng Đông Anh, số công chứng 174/TC/2017, quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh ngày 23/02/2017.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân số tiền 350.000.000 đồng cho bị đơn theo các khế ước nhận nợ lần 01 số LD1702160021146 ngày 24/02/2017.

Trong quá trình thực hiện theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với nguyên đơn, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 05/8/2020.

Như vậy, tạm tính đến ngày 23/4/2021, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền tổng cộng là **132,882,353 đồng** trong đó: Nợ gốc: 116,680,000 đồng; Nợ lãi: 16,202,353 đồng; Sau khi phát sinh nợ quá hạn, nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho bị đơn trả nợ cho nguyên đơn nhưng bị đơn đều vi phạm nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay quan điểm của nguyên đơn:

Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 23/4/2021, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền tổng cộng là **132,882,353 đồng** trong đó: Nợ gốc:

116,680,000 đồng; Nợ lãi: 16,202,353 đồng và đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn kể từ ngày 24/4/2021 cho đến khi bị đơn trả hết nợ. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho nguyên đơn.

\* **Bị đơn là ông Nguyễn Quốc C trình bày:** Ngày 23/02/2017, vợ chồng anh và Ngân hàng V có ký kết hợp đồng tín dụng để vay số tiền như Ngân hàng trình bày. Để đảm bảo cho khoản vay trên thì anh và chị Ngân đã thế chấp Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc địa chỉ: Căn hộ số 12 – TT Cty CP thiết bị xăng dầu Petrolimex, Xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền số BO 388183, số vào sổ cấp GCN: 1925/2013/QĐ-24 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/6/2013 đứng tên ông C, bà N. tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng Đông Anh, số công chứng 174/TC/2017, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký tại Văn phòng

đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh ngày 23/02/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng anh đã trả được Ngân hàng số tiền gốc là 233,320,000đ và số tiền lãi theo từng kỳ nhưng sau đó do khó khăn nên không thể tiếp tục trả ngân hàng như đã thỏa thuận. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi tiền nợ gốc và lãi như Ngân hàng trình bày thì anh không có ý kiến gì. Anh đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi cho anh vì hiện nay anh rất khó khăn kinh tế không có điều kiện trả ngân hàng được. Trường hợp anh không thanh toán được thì anh cũng nhất trí để Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*\* Bị đơn là bà Bùi Thị N hiện vắng mặt tại địa phương, không thông báo địa chỉ cho nguyên đơn, chính quyền địa phương biết nên Tòa án không ghi được ý kiến của bà N.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Hồng N trình bày: Anh là con trai của ông C, bà N. Năm 2018, bố mẹ anh ly hôn. Theo quyết định ly hôn thì mẹ anh là người trực tiếp nuôi dưỡng anh. Nhưng chỉ được 02 tháng sau khi bố mẹ anh ly hôn thì anh chuyển về ở cùng với bố anh tại Xóm Bãi, Uy Nỗ, Đông Anh, Hà Nội. Còn mẹ anh là bà N đi đâu làm gì và ở đâu thì anh không biết. Việc vay tiền của bố mẹ anh thì anh không biết vì lúc đó anh còn nhỏ. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi tiền đối với bố mẹ anh thì anh không có ý kiến gì. Anh xác định không có quyền lợi gì đối với thửa đất mà bố mẹ anh đã thế chấp cho Ngân hàng.*

#### **Tại phiên tòa:**

\* Nguyên đơn xác định: Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 07/01/2022, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền tổng cộng là **149,585,780 đồng** trong đó: Nợ gốc: 116,680,000 đồng; Nợ lãi: 30,231,291 đồng, lãi phạt 2,674,489 đồng và đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn kể từ ngày 08/01/2022 cho đến khi bị đơn trả hết nợ. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho nguyên đơn.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như của các đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 30, 35, 39, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 474, 476, 478, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163 ngày 29/12/2006.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm.

Buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc lãi còn lại tính đến ngày 07/01/2022, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền tổng cộng là **149,585,780 đồng** trong đó: Nợ gốc: 116,680,000 đồng; Nợ lãi: 30,231,291 đồng, lãi phạt 2,674,489 đồng và đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn kể từ ngày 08/01/2022 cho đến khi bị đơn trả hết nợ. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho nguyên đơn.

Về án phí bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn thiếu theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bị đơn là ông Nguyễn Quốc C và bà Bùi Thị N cư trú tại Xóm B, xã U, huyện Đ, Hà Nội. Do đó đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng nên theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

[1.2]. Theo Hợp đồng tín dụng số LD1702160021146 ngày 23/02/2017 mà nguyên đơn, bị đơn đã ký kết, Bị đơn là bà Bùi Thị N cư trú tại Xóm B, xã U, huyện Đ, Hà Nội. Nhưng quá trình giải quyết bà N không có mặt tại địa phương, không thông báo nơi cư trú mới cho nguyên đơn và chính quyền địa phương. Bà N vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án và không thực hiện các yêu cầu của Tòa án về việc cung cấp các tài liệu chứng cứ có liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy bà N đã cố tình giấu địa chỉ và đã từ bỏ quyền tự bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó Tòa án vẫn tiến hành theo thủ tục chung. Tại phiên tòa hôm nay, ông C, bà N vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Anh Nam có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng: Theo các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp và thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Nguyên đơn và Bị đơn đã ký hợp đồng tín dụng với với tổng số tiền bị đơn vay nguyên đơn là: Số tiền vay: 350.000.000đ; thời hạn vay là 120 tháng tính từ ngày giải ngân vốn đầu tiên; lãi suất: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9.9%/năm. Mức lãi suất ngày sẽ được cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/7, và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 24/02/2018. Điều chỉnh sau đó vào ngày 01/4/2018, mức điều chỉnh: lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mục đích vay: Vay tiêu dùng.

Hợp đồng này khi ký kết các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự và không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên có quyền, nghĩa vụ phải thực hiện.

Khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 07/01/2022, bị đơn còn nợ nguyên số tiền tổng cộng là **149,585,780 đồng** trong đó: Nợ gốc: 116,680,000 đồng; Nợ lãi: 30,231,291 đồng, lãi phạt 2,674,489 đồng (có bảng kê tính lãi kèm theo hồ sơ). Việc tính lãi trong hạn và quá hạn của Nguyên đơn không vi phạm quy định pháp luật về tính lãi nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tính lại.

Như vậy, cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 07/01/2022, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền tổng cộng là **149,585,780 đồng** trong đó: Nợ gốc: 116,680,000 đồng; Nợ lãi: 30,231,291 đồng, lãi phạt 2,674,489 đồng. Kể từ ngày 08/01/2022, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký trên dư nợ gốc thực tế.

[3.2] Về tài sản bảo đảm: Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ của nguyên đơn nhận thấy: Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của bị đơn, các bên đã ký hợp đồng thế chấp gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc địa chỉ: Căn hộ số 12 – TT Cty CP thiết bị xăng dầu Petrolimex, Xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền số BO 388183, số vào sổ cấp GCN: 1925/2013/QĐ-24 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/6/2013 đứng tên ông C, bà N. tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng Đông Anh, số công chứng 174/TC/2017, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh ngày 23/02/2017.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện nhà, đất này hiện có anh Nguyễn Quốc C và hia người con trai là Nguyễn Hồng N và Nguyễn Minh H đang sinh sống tại đó. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp ngói proximang làm năm 1998, chuồng lợn lợn proximang làm năm 1998, sân gạch. Tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp thể hiện mọi công trình, trang thiết bị gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản

thế chấp. Như vậy, các bên đã thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất mang tên bị đơn đều thuộc tài sản thế chấp.

Xét thấy: Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Do đó, yêu cầu của ngân hàng về việc trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có cơ sở.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật để sung vào ngân sách Nhà nước. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH

### Căn cứ vào:

- Các Điều: 117, 119, 327, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, Điều 271, 273, 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163 ngày 29/12/2006.
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với anh Nguyễn Quốc C và bà Bùi Thị N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm.
2. Buộc ông Nguyễn Quốc C, bà Bùi Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng V các khoản tiền tính đến ngày 07/01/2022, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền tổng cộng là **149,585,780 đồng** trong đó: Nợ gốc: 116,680,000 đồng; Nợ lãi: 30,231,291 đồng, lãi phạt 2,674,489 đồng.
3. Kể từ ngày 08/01/2022, ông Nguyễn Quốc C, bà Bùi Thị N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng V cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số LD1702160021146 ngày 23/02/2017.
4. Về tài sản bảo đảm: Trường hợp ông C, bà N không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm

quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc địa chỉ: Căn hộ số 12 – TT Cty CP thiết bị xăng dầu Petrolimex, Xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền số BO 388183, số vào sổ cấp GCN: 1925/2013/QĐ-24 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/6/2013 đứng tên ông C, bà N.

5. Về án phí DS sơ thẩm: Ông C, bà N phải chịu toàn bộ tiền án phí là 7.479.289 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng V được nhận lại 3.322.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AB/2020/0045458 ngày 09/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

**PHỤ LỤC 6**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**  
**BẢN ÁN 38/2022/DS-PT NGÀY 28/09/2022 VỀ TRANH CHẤP**  
**NGHĨA VỤ GIAO TÀI SẢN BẢO ĐẢM CỦA KHOẢN NỢ XẤU VÀ TRANH**  
**CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 về “*Tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2022/QĐXX-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Chị Tiêu Phạm Ngọc L1**, sinh năm 1995.

Nơi ĐKKHKT: Số 78, ngõ 127, đường V, phường L, quận Đ, TP. Hà Nội; Nơi đăng ký tạm trú: Thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

Người đại diện của nguyên đơn: Ông Tiêu Hà P1, sinh năm 1972; Địa chỉ:

Số nhà 5, liền kề 40, Khu đô thị V, huyện Đ, TP. Hà Nội (có mặt).

- *Bị đơn*: **Ngân hàng thương mại cổ phần S**; trụ sở: Số XYZ đường N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

- Bà Chiêu Tú P2- Trưởng bộ phận xử lý nợ khách hàng cá nhân- Phòng xử lý nợ của S;

- Ông Võ Long P2- Chuyên viên xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp- Phòng xử lý nợ S;

- Ông Trịnh Xuân T - Giám đốc Ngân hàng S - Chi nhánh Hải Dương; địa chỉ: Số 133 đường T, P. T, thành phố H, tỉnh Hải Dương;

(*Theo Giấy uỷ quyền số 145/UQ-S-TGD.22.00 ngày 19/7/2022*), (*Đều có mặt*).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Anh Trần Mạnh H1, sinh năm 1991; Nơi ĐKKHKT: Thôn L, xã V, huyện B, TP. Hải Phòng; Nơi đăng ký tạm trú: Thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

+ Công ty đầu giá hợp danh T; trụ sở: Số 594 đường T, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế T2- Giám đốc công ty; (có mặt; đến phần tranh luận, nghị án và tuyên án xin phép vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 18 T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; (vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1991 và chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương (Đều vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* *Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày*:

Ngày 26/10/2016, Ngân hàng thương mại cổ phần S - chi nhánh Hải Dương ký hợp đồng tín dụng với chị Tiêu Phạm Ngọc L1 và anh Trần Mạnh H1, theo đó ngân hàng đã giải ngân cho chị L1, anh H1 vay 02 tỷ đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, chị L1 và anh H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất số 299, tờ bản đồ 07, diện tích 513,5m<sup>2</sup> ở thôn N, xã C, huyện T (tài sản đứng tên một mình chị L1 và là tài sản riêng của chị L1), theo hợp đồng thế chấp số 111/HĐTC-S-CNHD.16 ngày 26/10/2016, hợp đồng có công chứng. Chị L1, anh H1 không trả nợ đúng hạn nên ngân hàng yêu cầu thanh toán nợ trước hạn và bàn giao tài sản thế chấp nếu không trả được nợ. Đơn đề ngày 16/4/2018 của chị L1, anh H1 gửi ngân hàng xin tự nguyện được bàn giao tài sản thế chấp là chữ ký giả mạo của anh H1, còn chị L1 là bị ép buộc ký. Tuy nhiên trong vụ án này phía nguyên đơn không yêu cầu giám định chữ ký của anh H1, nếu có sẽ xem xét vụ án khác.

Chị L1 không đồng ý giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng nên ngân hàng ra Thông báo về việc thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ đề ngày 28/6/2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian thu giữ tài sản bảo đảm đề ngày 25/10/2018. Hai Thông báo này, chị L1 và anh H1 đều đã nhận được. Ngày 06/11/2018, ngân hàng S chi nhánh Hải Dương tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm cùng với chính quyền địa P1. Chị L1 có tham gia nhưng không tự nguyện bàn giao tài sản, bị ngân hàng lôi ra ngoài cùng với người thân trong gia đình. Nay tài sản này đã bán đấu giá và sang tên cho người khác.

Ngân hàng tiến hành thu giữ tài sản thế chấp của chị L1 là không đủ điều kiện theo khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng (viết tắt là Nghị quyết 42), thu giữ tài sản trái pháp luật. Vì hợp đồng thế chấp mà hai bên ký không có nội dung thỏa thuận bên bảo đảm đồng ý cho ngân hàng có quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. Ngân hàng tiến hành thu giữ tài sản vi phạm điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết 42. Nay, nguyên đơn khởi kiện: Buộc Ngân hàng S công khai xin lỗi trên phương tiện truyền thông; Trả lại quyền khai thác và sử dụng tài sản thế chấp cho nguyên đơn và thực hiện việc đòi nợ theo quy định hiện hành. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung nào khác.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại tiền thuê chỗ ở 72 triệu đồng, thiệt hại vật nuôi, cây trồng 15 triệu đồng, tổng là 87 triệu đồng, đại diện của nguyên đơn xin rút yêu cầu này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý. Vì phản tố của bị đơn là đòi tiền không ăn nhập với nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn là thu giữ tài sản thế chấp không đúng.

*\* Bị đơn do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Hải Dương và chị Tiêu Phạm Ngọc L1, anh Trần Mạnh H1 ký hợp đồng cho vay ngắn hạn (món vay) số 113/HĐTD-S- CNHD.16 ngày 26/10/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 111/HĐTC-S-CNHD.16 ngày 26/10/2016 trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/10/2016 tại Văn phòng đăng ký

quyền sử dụng đất huyện T. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất 299, tờ bản đồ 07, diện tích 513,5m<sup>2</sup> ở thôn N, xã C, huyện T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đứng tên chị Tiêu Phạm Ngọc L1.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị L1, anh H1 không trả được nợ đúng hạn. Món vay quá hạn từ ngày 25/02/2017, chuyển nợ xấu từ ngày 17/5/2017. S nhiều lần làm việc yêu cầu khách hàng trả nợ nhưng họ không còn khả năng thanh toán. Theo quy định của pháp luật về xử lý nợ, S đã tiến hành thủ tục thu giữ tài sản thế chấp, ban hành các văn bản, thông báo, cụ thể: Ngày 26/03/2018 thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, ngày 11/04/2018 thông báo về việc bàn giao tài sản thế chấp, ngày 16/4/2018 chị L1, anh H1 có Đơn đề nghị gửi ngân hàng xin tự nguyện được bàn giao tài sản thế chấp nên ngày 26/04/2018 ngân hàng ra thông báo về việc thay đổi thời gian bàn giao tài sản thế chấp. Do chị L1, anh H1 không tự nguyện bàn giao tài sản. Nên ngân hàng ban hành Thông báo về việc thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ ngày 28/6/2018, và Thông báo về việc thay đổi thời gian thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ quá hạn ngày 25/10/2018, thời gian thu giữ được tiến hành vào ngày 06/11/2018. Các Thông báo này, S đều đã gửi cho Công an, UBND xã C, chị L1, anh H1 và được niêm yết tại UBND xã C, đăng cổng thông tin điện tử nội bộ, đảm bảo thời hạn 15 ngày trước ngày thu giữ. Ngày 06/11/2018, Ngân hàng tiến hành thu giữ thành công tài sản bảo đảm với sự hỗ trợ của UBND và Công an xã C. Việc thu giữ có lập biên bản. Chị L1 có tham gia và có ý kiến không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp. Ngân hàng S không áp dụng biện pháp thu giữ vi phạm điều cấm của pháp luật.

Sau khi thu giữ thành công tài sản bảo đảm, S đã tiến hành thực hiện việc định giá độc lập do công ty TNHH thẩm định giá B định giá và bán đấu giá tài sản do công ty cổ phần đấu giá S1 tổ chức bán đấu giá. Tuy nhiên, qua 8 phiên đấu giá vẫn chưa đấu giá thành công (giá bán đấu giá lần thứ 8 là 2.251.331.113đ).

Do việc bán đấu giá nêu trên không hiệu quả và để xác định lại giá trị tài sản bảo đảm nên vào tháng 5/2020, ngân hàng S thực hiện định giá độc lập lại, do công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá N định giá, theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 103 ngày 4/5/2020, chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá, kết quả định giá tài sản nhà, đất thu giữ là 2.602.980.000đ. Ngày 02/6/2020 ngân hàng và công ty đấu giá hợp danh số 1 T ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Bán đấu giá tài sản với giá khởi điểm lần 1 làm tròn là 2.603.000.000đ. Sau 3 phiên giảm giá với mức giá không quá 10% cho mỗi phiên vì không có người tham gia đấu giá, đến phiên đấu giá lần thứ 4, ngày 16/10/2020 chị Nguyễn Thị Ngọc H2 đã trúng đấu giá với giá bán tài sản 2.004.680.000đ. Cùng ngày 16/10/2020, ngân hàng và chị H2 ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 90/2020/HĐ-MBTSDG ngày 16/10/2020.

Trước khi thu giữ, bán đấu giá tài sản, chị L1 anh H1 chưa trả được khoản nợ gốc nào; trả được lãi trong hạn 54.967.028đ, lãi của lãi trong hạn bị chậm thanh toán là 12.013.764đ, lãi của nợ gốc quá hạn là 56.228.899đ. Vì vậy, số tiền 2.004.680.000đ thu được từ việc bán đấu giá trừ đi các chi phí khi xử lý tài sản thế chấp tổng là

314.508.000đ (trong đó chi phí tổ chức bán đấu giá 36.408.000đ, chi phí định giá 21.000.000đ, chi phí thuê bảo vệ trông giữ tài sản thế chấp từ tháng 11/2018 đến tháng 11/2019 là 237.600.000đ, chi phí thực tế khác (chi phí tạm ứng) 19.500.000đ); số tiền còn lại 1.690.172.000đ ngân hàng đã trừ vào số nợ gốc 02 tỷ của chị L1 anh H1. Vì vậy, tính đến ngày 22/3/2022 chị L1 và anh H1 vẫn còn nợ ngân hàng tiền gốc là 309.828.000đ, lãi trong hạn 147.405.193đ, lãi quá hạn 920.204.514đ, lãi chậm trả lãi 94.939.753đ, tổng 1.472.377.460đ.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng thế chấp do các bên thiết lập là hoàn toàn tự nguyện. Theo các điều 5,6,7,8 hợp đồng thế chấp, ngân hàng có quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. Khoản 13.14 Điều 13 hợp đồng cho vay ngắn hạn ngày 26/10/2016 thì chị L1, anh H1 không còn quyền khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp với S khi thực hiện các biện pháp xử lý tài sản để thu hồi nợ. Thực tế, chị L1, anh H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản vay đã chuyển nợ quá hạn, nợ xấu. Bên bảo đảm có đơn xin tự nguyện được bàn giao tài sản cho ngân hàng xử lý nhưng sau đó không bàn giao. Vì vậy, ngân hàng tiến hành thu giữ tài sản của chị L1 là đúng, phù hợp với Điều 7 Nghị quyết 42. Tài sản đã được ngân hàng thu giữ, thẩm định giá, bán đấu giá công khai theo quy định của pháp luật và đã sang tên cho người khác.

Ngày 01/11/2021, ngân hàng S có đơn yêu cầu phản tố. Số tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ, nên ngân hàng S yêu cầu buộc chị L1 và anh H1 trả nợ (tính đến ngày 22/3/2022) tiền gốc 309.828.000đ, lãi trong hạn 147.405.193đ, lãi quá hạn 920.204.514đ, lãi chậm trả lãi 94.939.753đ, tổng 1.472.377.460đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thoả thuận; được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện việc xác minh tài sản khác của chị L1, anh H1 để xử lý thu hồi nợ nếu không trả được nợ.

Ngày 12/5/2022, sau khi đưa vụ án ra xét xử, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố bổ sung, yêu cầu nguyên đơn công khai xin lỗi; nhận lại các tài sản động sản (không nằm trong danh mục tài sản bảo đảm) khi S thu giữ và buộc chị Tiêu Phạm Ngọc L1 thanh toán số tiền 59.400.000đ tiền thuê kho bãi trong coi và quản lý tài sản này trong cùng vụ án.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty đấu giá hợp danh T (gọi tắt là công ty T) trình bày: Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 32/2020/HĐDVĐG ngày 02/6/2020 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi giữa S và công ty T ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản bán đấu giá là nhà, đất đang tranh chấp trong vụ án. Qua 03 phiên đấu giá không thành và giảm giá 3 lần, đến phiên thứ 4, chị Nguyễn Thị Ngọc H2 là người trúng đấu giá. Sau đó, ngân hàng S thực hiện việc ký hợp đồng mua bán tài sản và bàn giao tài sản cho chị Hà. Công ty T và ngân hàng S đã thanh lý hợp đồng, chi phí đấu giá là 36.408.000đ, S đã thanh toán đủ cho công ty. Hồ sơ đấu giá và các tài liệu chứng minh, công ty đã cung cấp cho Tòa án. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là hợp

pháp, trình tự thủ tục đấu giá đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật đấu giá tài sản nên công ty T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. *Chị Nguyễn Thị Ngọc H2 trình bày:* Tháng 10/2020, chị có tham gia mua bán tài sản đấu giá của ngân hàng S - chi nhánh Hải Dương, do tổ chức bán đấu giá Công ty bán đấu giá hợp danh T thực hiện. Tài sản đấu giá là nhà, đất đang tranh chấp trong vụ án. Ngày 16/10/2020, chị là người trúng đấu giá, với giá là 2.004.680.000đ. S và chị đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 90 ngày 16/10/2020. Ngày 29/10/2020, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên chị. Ngày 06/11/2020, với sự chứng kiến của chính quyền địa phương, ngân hàng S đã bàn giao nhà, đất cho chị. Sau đó, chị chuyển nhượng nhà đất lại cho anh Nguyễn Xuân Q và chị Nguyễn Thị T. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng. Nay, nguyên đơn khởi kiện, chị không đồng ý, lý do chị mua tài sản thông qua hình thức đấu giá công khai, đã đăng ký sang tên chị và khi mua không biết tài sản đang có tranh chấp.

3. *Anh Nguyễn Xuân Q và chị Nguyễn Thị T trình bày:* Ngày 05/4/2021, anh chị nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Ngọc H2 thửa đất số 299, tờ bản đồ số 07 ở Thôn N, xã C, huyện T và các tài sản gắn liền trên đất. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng và đã đăng ký sang tên. Ngày 20/4/2021, UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mang tên anh chị. Hiện, tài sản do anh chị quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng, do sàn nhà gỗ bị ẩm, mục nên anh chị có sửa sang và nâng cấp một số hạng mục để ở như hiện nay. Anh chị nhận chuyển nhượng tài sản của chị Hà là ngay tình, không biết tài sản có tranh chấp. Nay, nguyên đơn khởi kiện, anh chị đề nghị Toà án căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 để xem xét bảo đảm quyền lợi cho anh chị là người thứ ba ngay tình.

4. *Anh Trần Mạnh H1 (chồng chị Tiêu Phạm Ngọc L1) vắng mặt tại nơi cư trú và không có quan điểm trình bày giải quyết vụ án.*

\* *Kết quả xác minh với UBND xã Cẩm Chế và Công an xã Cẩm Chế:* Nhà, đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Lê Thị Q2 (bà nội của chị L1) tặng cho chị Tiêu Phạm Ngọc L1. Nhà, đất này không bị tranh chấp trong vụ án khác, không bị Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án. Trước khi thu giữ tài sản, UBND và Công an xã có nhận được các Thông báo về việc thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ ngày 28/6/2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ quá hạn ngày 25/10/2018 của S. S có niêm yết các thông báo này tại trụ sở UBND xã C. Tổ chức đấu giá có niêm yết các Thông báo đấu giá tài sản nhiều lần tại trụ sở UBND xã C. UBND và Công an xã có tham gia chứng kiến, đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình S thu giữ tài sản và bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. S và chính quyền địa phương không sử dụng biện pháp thu giữ vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương:

Căn cứ các Điều 34, 116, Điều 117, Điều 119, khoản 2 và 3 Điều 133, Điều 299, Điều 300, Điều 301, điểm a khoản 1 Điều 303, Điều 304, Điều 319 Bộ luật dân

sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, Điều 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 53 và 57 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; khoản 3 và 14 Điều 26, Điều 147, khoản 2 Điều 244 BLTTDS; Điều 4, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội; Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng (tiền thuê nhà và thiệt hại vật nuôi, cây trồng) tổng 87.000.000đ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ngân hàng S công khai xin lỗi chị Tiêu Phạm Ngọc L1 về việc thu giữ tài sản bảo đảm không đúng trên P1 tiện loa tuyên thanh UBND xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Tiêu Phạm Ngọc L1 về việc yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần S trả lại quyền khai thác, quyền sử dụng tài sản thế chấp (quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với đất, thông tin thửa đất số 299, tờ bản đồ 07, diện tích 513,5m<sup>2</sup> ở thôn N, xã C, huyện T, Hải Dương).

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần S có trách nhiệm bồi hoàn cho chị Tiêu Phạm Ngọc L1 số tiền 3.291.888.349đ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng thương mại cổ phần S. Buộc chị Tiêu Phạm Ngọc L1 và anh Trần Mạnh H1 có nghĩa vụ thanh toán cho S tổng số tiền 1.021.231.429đ (trong đó nợ lãi trong hạn là 130.711.429đ, nợ lãi quá hạn là 890.520.000đ).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/7/2022 đại diện nguyên đơn ông Tiêu Hà P1 kháng cáo một phần bản án nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định pháp luật không chính xác; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả lại quyền khai thác, sử dụng tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa 299, tờ bản đồ 07 thôn N, xã C, huyện T, Hải Dương là quyết định sai trái vì ngân hàng S đã thu giữ trái pháp luật tài sản thế chấp thì việc bán đấu giá và giao dịch mua bán tài sản thu giữ trái pháp luật này đều không có giá trị pháp lý. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố mọi giao dịch đấu giá và mua bán tài sản thu giữ đều vô hiệu, buộc Ngân hàng S khôi phục nguyên trạng và giao lại quyền khai thác sử dụng cho chị L1. Đối với yêu cầu phản tố của ngân hàng S nguyên đơn không đồng ý tính lãi vì S đã thu giữ tài sản bảo đảm, đề nghị buộc Ngân hàng phải trả lãi phần thu giữ thừa cho chị L1.

Ngày 12/07/2022, bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S kháng cáo toàn bộ bản án: Xác định việc ngân hàng S thu giữ tài sản bảo đảm là của bà L1 là hoàn toàn đúng pháp luật. Việc bà L1 khởi kiện ngân hàng S là thực hiện trái với các thỏa thuận của khách hàng với ngân hàng S tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp. Đề nghị cấp phúc thẩm :

-Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương.

- Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà L1 đối với ngân hàng S.

- Buộc bà L1, ông H1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng S theo Hợp đồng cho vay ngắn hạn số 113 ngày 26/10/2016, số dư nợ tổng là 1.493.817.067đ (tiền gốc 309.828.000đ, lãi trong hạn 147.405.193đ, lãi quá hạn 934.840.271đ, lãi phạt chậm thanh toán lãi 101.743.603đ, và lãi phát sinh kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất 150% lãi trong hạn;

- Trường hợp bà L1, ông H1 không trả nợ hoặc trả không hết nợ S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi nợ theo quy định.

- Toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và thi hành án bà L1, ông H1 phải chịu.

- Buộc nguyên đơn công khai xin lỗi trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Buộc nguyên đơn nhận lại các tài sản rời không nằm trong danh mục tài sản được bảo đảm và buộc nguyên đơn hoàn trả toàn bộ chi phí thuê kho bãi là 72.600.000đ.

Tại kháng nghị số 01/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 18/7/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương kháng nghị nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương:

Vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp về thu giữ tài sản bảo đảm: Tại Bản án đã áp dụng 2 Điều 7 Nghị quyết số 42; Điều 301 Bộ luật dân sự nhận định “khi chị Tiêu Phạm Ngọc L1 không đồng ý giao tài sản bảo đảm, có tranh chấp, S phải dừng việc thu giữ và thực hiện việc khởi kiện đến Toà án có thẩm quyền để giải quyết theo thủ tục rút gọn. S không khởi kiện đến Toà án mà tự thu giữ, niêm phong tài sản là trái pháp luật” là áp dụng pháp luật không đầy đủ, không áp dụng Nghị quyết 42/QH để giải quyết đối với khoản nợ xấu là thiếu sót.

Vi phạm trong việc đánh giá lỗi: Tại bản án sơ thẩm định ngân hàng S có lỗi mà không xem xét đến lỗi của bà L1 không tự nguyện bàn giao để xử lý tài sản bảo đảm là đánh giá lỗi không khách quan, toàn diện ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng S. Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về các nội dung trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các nội dung kháng cáo. Xác định Ngân hàng có quyền thu giữ tài sản thế chấp nhưng chưa đủ điều kiện để thu giữ theo Nghị quyết 42 vì chị L1 không tự nguyện đồng ý giao tài sản nên Ngân hàng thu giữ là trái pháp luật. Đề nghị giám định chữ ký của anh Trần Mạnh H1 tại đơn đề nghị xin tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp. Đối với yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng của S nguyên đơn không đồng ý. Đề nghị xem xét việc tính lãi của S khi đã thu giữ và bán tài sản đấu giá.

Đại diện bị đơn thay đổi một phần nội dung kháng cáo không đề nghị hủy án sơ thẩm mà chỉ đề nghị sửa án sơ thẩm, các nội dung kháng cáo khác giữ nguyên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Công ty đấu giá hợp danh số 1 T: Xác định việc Công ty ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với S và trình tự thủ tục bán đấu giá đúng quy định của pháp luật, không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện Kiểm sát phân tích các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, ý kiến của các bên đương sự, đại diện VKS đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và một phần kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương; Xác định Ngân hàng S tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ là đúng. Xác định lỗi cả của nguyên đơn do không tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của đại diện nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương trong thời hạn luật định, là kháng cáo, kháng nghị hợp lệ.

Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy anh H1 đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự khác vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần, nên căn cứ Điều 296 BLTTDS xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, kháng nghị của VKSND thành phố Hải Dương:

[2.1]. Đối với kháng cáo, kháng nghị về việc thu giữ tài sản thế chấp:

Các đương sự trong vụ án đều xác định: Chị Tiêu Phạm Ngọc L1 và anh Trần Mạnh H1 ký hợp đồng cho vay ngắn hạn (món vay) số 113/HĐTD-S- CNHD.16 ngày 26/10/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 111/HĐTC-S-CNHD.16 ngày 26/10/2016; tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất 299, tờ bản đồ 07, diện tích 513,5 m<sup>2</sup> ở N, C, T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đứng tên chị Tiêu Phạm Ngọc L1. Các bên đương sự đều xác định các hợp đồng nói trên là tự nguyện thỏa thuận, phù hợp pháp luật, không tranh chấp về nội dung hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị L1, anh H1 không trả được nợ đúng hạn. Món vay quá hạn từ ngày 25/02/2017, chuyển nợ xấu từ ngày 17/5/2017 theo điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 42. S thông báo nhiều lần yêu cầu chị L1, anh H1 trả nợ theo hợp đồng tín dụng nhưng anh H1, chị L1 không thực hiện được. S tiến hành thu giữ tài sản thế chấp nêu trên. Đối chiếu với khoản 2 Điều 7 (quyền thu giữ tài sản bảo đảm) Nghị quyết 42, S đáp ứng đầy đủ điều kiện về quyền thu giữ tài sản thế chấp bảo đảm. Về trình tự thủ tục thông báo thu giữ S đã tiến hành đầy đủ theo quy định pháp

luật. Tuy nhiên, ngày 06/11/2018, khi S tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, chị L1 có mặt tham gia nhưng không đồng ý và không tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm và có ý kiến ghi rõ tại Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm (BL 01-06) nhưng S vẫn tổ chức tiến hành thu giữ tài sản thế chấp. Căn cứ Điều 8 Nghị quyết 42 và Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao, Điều 301 Bộ luật dân sự: Ngày 06/11/2018, khi chị L1 không đồng ý tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm là có tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm, thế chấp thì S không được tự thu giữ tài sản thế chấp và thực hiện việc khởi kiện đến Toà án có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp trên. S không khởi kiện đến Toà án mà tự thu giữ, niêm phong tài sản là trái pháp luật. Do đó, tại bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn và buộc S công khai xin lỗi trên phương tiện loa truyền thanh UBND xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương theo quy định tại Điều 34 BLDS là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị xác định việc thu giữ đúng pháp luật là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đề nghị giám định chữ ký của anh H1 tại đơn đề nghị xin tự bàn giao tài sản thế chấp. Ông P1 xác định chữ ký của chị L1 là đúng nhưng do bị ép buộc ký, nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, xác định khi thu giữ chị L1 thể hiện ý chí không đồng ý tự nguyện giao tài sản thế chấp và xác định việc thu giữ của S là trái pháp luật, nên không cần thiết phải giám định.

[2.2].Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn buộc S trả lại quyền khai thác, sử dụng tài sản thế chấp cho nguyên đơn:

Hiện nay tài sản thế chấp thông qua việc đấu giá tài sản chị Nguyễn Thị Ngọc H2 là người trúng đấu giá ngay tình, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 29/10/2020. Sau đó, chị H2 làm thủ tục chuyển nhượng đăng ký sang tên cho anh Nguyễn Xuân Q, chị Nguyễn Thị T. Xác định việc chuyển nhượng là ngay tình. Anh Q và chị T đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 20/4/2021. Quyền lợi của người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ, căn cứ theo quy định tại Điều 7 Luật đấu giá tài sản và khoản 2 Điều 133 BLDS. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc S trả lại quyền khác thác và sử dụng đối với tài sản thế chấp là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3].Đối với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố Hải Dương về xem xét lỗi của các bên:

Như phân tích ở trên, S thu giữ tài sản thế chấp của nguyên đơn không đúng pháp luật, có lỗi, dẫn đến tài sản sang nhượng cho nhiều người. Tuy nhiên căn cứ các nội dung thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thì khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các chi phí liên quan nhưng bên có tài sản bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà L1 phải có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho S để xử lý thu hồi nợ theo Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 Hợp đồng thế chấp. Bản thân bà L1, ông H1 cũng đã có đơn đề nghị (ghi ngày 16/4/2018), đại diện nguyên đơn xác định chị L1 ký đơn với nội dung đã mất khả năng trả nợ cho ngân hàng nên

xin được bàn giao tài sản bảo đảm cho S, nhưng khi Ngân hàng thu giữ lại không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp. Do vậy, xác định lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn về nội dung này. Đánh giá lỗi của nguyên đơn và bị đơn là ngang nhau mỗi bên 50%. Căn cứ kết quả định giá ngày 09/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản tổng giá trị quyền sử dụng đất, nhà ở và các vật kiến trúc, cây cối trên đất của nguyên đơn (đã bóc tách các hạng mục mà vợ chồng anh Q, chị T sửa chữa, cải tạo thêm năm 2021) là 5.296.568.349đ, trong đó: quyền sử dụng đất (theo hiện trạng 482,7m<sup>2</sup> gồm 421,5m<sup>2</sup> đất ở có giá 7,2 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 61,2m<sup>2</sup> đất vườn có giá 5,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>) có giá trị 3.353.040.000đ; nhà ở, vật kiến trúc và cây cối có giá trị 1.943.528.349đ. Tài sản trên S chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Ngọc H2 vào ngày 16/10/2020 có tổng giá trị là 2.004.680.000đ. Nên phần chênh lệch 3.291.888.349đ giá trị tài sản thế chấp so với giá trị bán đấu giá được tính là thiệt hại xác định lỗi mỗi bên là 50%. Do vậy S phải có trách nhiệm bồi hoàn cho nguyên đơn là 1.645.944.000đ (làm tròn). Đối với các chi phí khi xử lý tài sản thế chấp (như chi phí tổ chức bán đấu giá, chi phí định giá, chi phí thuê người trông giữ tài sản và các chi phí khác) tổng cộng là: 314.508.000 nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 50% là 157.254.000đ.

[2.3].Đối với kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng.

Xét yêu cầu của bị đơn buộc bà L1, ông H1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S theo Hợp đồng cho vay ngắn hạn số 113 ngày 26/10/2016. Đây là yêu cầu phát sinh trên cơ sở hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự cần xem xét yêu cầu này trong cùng vụ án. Tại bản án sơ thẩm đã xem xét chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, đã tính toán trừ số tiền S thu được từ việc bán đấu giá tài sản để trừ đi nghĩa vụ phải thanh toán của nguyên đơn. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên xác định nguyên đơn chịu lỗi 50% đối với chi phí khi xử lý tài sản thế chấp là 157.254.000đ. Do đó, số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản thế chấp là : 2.000.000.000đ - 157.254.000đ = 1.847.426.000đ ; Nghĩa vụ thanh toán của chị L1, anh H1 cho S theo hợp đồng tín dụng cho đến nay là:

- Nợ gốc: 152.574.000đ - Nợ lãi trong hạn (tính từ ngày 27/10/2016 đến ngày 26/10/2017, lãi suất 9,98%/năm là: 202.405.221đ đã trả được 66.980.792đ, còn nợ 135.424.429đ.

- Nợ lãi quá hạn: Tính từ ngày 27/10/2017 đến ngày 16/10/2020- ngày ngân hàng thu được tiền từ việc bán đấu giá tài sản, lãi suất 14,97%/năm, của nợ gốc 2.000.000.000đ là: 890.520.000đ. Tính từ ngày 17/10/2020 đến ngày 04/7/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) lãi suất 14,97%/năm, của nợ gốc 152.574.000đ là 39.145.784đ. Tổng lãi quá hạn là: 929.665.784đ.

Tổng nghĩa vụ chị L1, anh H1 phải thanh toán cho S là 1.178.518.429đ và lãi phát sinh từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/7/2022) đến khi thi hành xong theo lãi suất tại hợp đồng tín dụng. Phần yêu cầu của S không được chấp nhận là 313.777.575đ.

Đối với yêu cầu khoản tiền lãi của chậm trả lãi S kháng cáo căn cứ khoản 1 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm thì yêu cầu lãi chậm trả lãi của S không được chấp nhận. Do vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nội dung này.

Đối với yêu cầu của S về việc chi L1, anh H1 không trả được nợ hoặc trả không hết, S được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện việc xác minh tài sản khác của chi L1, anh H1 để xử lý thu hồi nợ còn lại. Đây là quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự tại giai đoạn thi hành án, theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự. Nên yêu cầu này của S không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Do vậy yêu cầu này cũng không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

Đối với yêu cầu của bị đơn nhận lại các tài sản động sản (không nằm trong danh mục tài sản bảo đảm) khi S thu giữ và buộc nguyên đơn thanh toán số tiền 59.400.000đ tiền thuê kho bãi trông coi và quản lý tài sản (tính đến ngày 12/5/2022). Xét yêu cầu này của bị đơn phát sinh sau khi Toà án đưa vụ án ra xét xử và hoãn phiên tòa lần đầu (ngày 29/4/2022). Căn cứ khoản 3 Điều 200 BLTTDS, yêu cầu phản tố bổ sung này của bị đơn, Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý xem xét giải quyết trong cùng vụ án là đúng pháp luật. Do vậy yêu cầu này cũng không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

[2.3].Đối với kháng cáo của bị đơn về án phí và chi phí tố tụng:

Tại bản án đã xác định nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự theo nghĩa vụ phải thi hành. Tuy nhiên, do sửa án sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn cho bị đơn theo hợp đồng tín dụng là 1.178.518.429đ, nên nguyên đơn phải chịu án phí 47.355.500đ (làm tròn); nghĩa vụ hoàn trả của bị đơn cho nguyên đơn số tiền là 1.645.944.000đ nên bị đơn phải chịu án phí là: 61.378.320đ và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là:

$313.777.575đ \times 5\% = 15.688.879đ$ ; tổng cộng S phải chịu 77.067.000đ (làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với kháng cáo của S buộc nguyên đơn chịu toàn bộ án phí là không có cơ sở chấp nhận. Đối với các chi phí phát sinh trong quá trình thi hành án sau này.

[3].Đối với kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm đã tiến hành các thu thập tài liệu chứng cứ đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng đầy đủ và đã xem xét giải quyết đầy đủ toàn diện các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của nguyên đơn, bị đơn, nên không có căn cứ hủy án theo kháng cáo của bị đơn. Tại phiên tòa bị đơn, thay đổi nội dung kháng cáo, không đề nghị hủy án chỉ đề nghị sửa án sơ thẩm. Với những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát và một phần kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm về xác định lỗi của các bên, nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng và án phí. Các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[4].Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 BLTTDS, Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện nguyên đơn ông Tiêu Hà P1; Chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND thành phố Hải Dương và một phần kháng cáo của bị đơn S; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương

2. Căn cứ các Điều 34, 116, Điều 117, Điều 119, khoản 2 và 3 Điều 133, Điều 299, Điều 300, Điều 301, điểm a khoản 1 Điều 303, Điều 304, Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, Điều 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 53 và 57 Luật đấu giá tài sản năm 2016;

Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; khoản 3 và 4 Điều 26, Điều 147, khoản 2 Điều 244 BLTTDS; Điều 4, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng (tiền thuê nhà và thiệt hại vật nuôi, cây trồng) tổng 87.000.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định việc S thu giữ tài sản thế chấp là trái pháp luật.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần S công khai xin lỗi chị Tiêu Phạm Ngọc L1 về việc thu giữ tài sản bảo đảm không đúng trên phương tiện loa tuyến thanh UBND xã Cẩm Khê, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Tiêu Phạm Ngọc L1 về việc yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần S trả lại quyền khai thác, quyền sử dụng tài sản thế chấp (quyền sử dụng đất và nhà ở 3 tầng, các tài sản gắn liền với đất, thông tin thửa đất số 299, tờ bản đồ 07, diện tích 513,5m<sup>2</sup> ở thôn N, C, T, Hải Dương).

4. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần S có trách nhiệm bồi hoàn cho chị Tiêu Phạm Ngọc L1 số tiền 1.645.944.000đ (*một tỷ, sáu trăm bốn mươi năm triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng thương mại cổ phần S. Buộc chị Tiêu Phạm Ngọc L1 và anh Trần Mạnh H1 có nghĩa vụ thanh toán cho S tổng số tiền 1.178.518.429đ (*Một tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu, năm trăm mười tám nghìn, bốn trăm hai mươi chín đồng*) (trong đó nợ gốc:

152.574.000đ nợ lãi trong hạn là 135.424.429đ, nợ lãi quá hạn là 929.665.784đ).

6. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/7/2022) chị L1, anh H1 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo mức lãi suất tại hợp đồng cho vay ngắn hạn (món vay) số 113/HĐTD-S-CNHD.16 ngày 26/10/2016.

7. Về án phí:

7.1 Án phí sơ thẩm:

- Trả lại cho nguyên đơn chị Tiêu Phạm Ngọc L1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 án phí dân sự theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2018/0005054 ngày 10/3/2021 và 2.175.000đ tạm ứng án phí dân sự theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2018/0005054 ngày 10/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

- Chị Tiêu Phạm Ngọc L1 và anh Trần Mạnh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 47.355.500đ (*Bốn mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi năm nghìn, năm trăm đồng*).

- Ngân hàng TMCP S phải chịu 61.378.320đ án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ bồi hoàn và 15.688.879đ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng: 77.067.000đ. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí mà S nộp 27.677.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2020/0001644 ngày 12/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. S còn phải nộp 49.390.000đ (làm tròn) (*Bốn mươi chín triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí phúc thẩm:

- Trả lại cho nguyên đơn chị Tiêu Phạm Ngọc L1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0000290 ngày 18/7/2022 (do ông Tiêu Hà P1 nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

- Trả lại cho bị đơn S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0000293 ngày 18/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/9/2022).

*Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**PHỤ LỤC 7**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 261/2023/DS-PT

Ngày: 09/3/2023

V/v “Tranh chấp về xử lý tài sản bảo đảm”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*

*Các Thẩm phán:*

- *Thư ký phiên tòa:*

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên*

*tòa: Bà Nguyễn Thị Tô Quyên - Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 14 tháng 12 năm 2022 và ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 290/2022/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp về xử lý tài sản bảo đảm”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5383/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 15258/2022/QĐ-PT ngày 17/11/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19689/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 2246/2023/TB-TA ngày 20/02/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1957

Địa chỉ: 12 lô K, cư xá R.O, Phường Z, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 38 Đ.C, Phường L, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Công T là bà Đinh Thị H, sinh năm 1959 - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2019) (Có mặt).

1.2. Bà Đinh Thị H, sinh năm 1959

Địa chỉ: 38 Đ.C, Phường L, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị H là bà Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm 1983; Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2022) (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ngân hàng X

Địa chỉ chi nhánh 3: 112 T.Q.T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Tiết Văn T1, sinh năm 1962 - Là Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Trần N, sinh năm 1974 - Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X (Theo Văn bản ủy quyền số 471/NHNo3-TH ngày 05/5/2022) (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Đinh Văn T2 – Văn phòng luật sư C.T - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty P.K;

Trụ sở: 97 Q.T, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Huỳnh Thanh H2, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 34A N.T, Khu vực E, phường IV, thành phố V, tỉnh M.

Địa chỉ hiện tại: 9A lầu 3 khối 1, Chung cư K.G, 377 T.H, phường T.Q, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty đấu giá hợp danh Đ

Trụ sở: 292 (tầng 1) U.V.K, Phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty là bà Lê Thị Minh T3, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 15.05 Cao ốc Đ.P.N, 241A C.V.A, phường F, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Văn phòng Công chứng B.T

Trụ sở: 164 X.V.N.T, Phường Z, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng Văn phòng: Ông Trần Anh T4.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương L.T, sinh năm 1994 - là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng B.T theo Văn bản ủy quyền số 10/CCBT-UQ ngày 06/02/2020 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.4. Ông Giang Gia K, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 84/78 D.T, K.P.3, Phường E, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Lê Phạm Tuấn H1, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 68/119 T.Q.K, phường T.Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Ngân hàng X.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 06/12/2019, đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) ngày 27/12/2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Công T, bà Đinh Thị H trình bày:*

Vào ngày 08/7/2009, bà Phan Thị Thùy L và ông Nguyễn Công T, bà Đinh

Thị H thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 40, đường N.D, Phường C, Quận U. Ngày 24/10/2013, Ủy ban nhân dân Quận U

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01183 cho ông T, bà H. Nhưng do có tranh chấp về căn nhà trên nên đến ngày 16/01/2017, ông T, bà H mới được giao nhà theo

“Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án”, ngày 16/01/2017 của Chi cục THA Quận U (thi hành Bản án sơ thẩm số 19/ngày 20/01/2016 của Tòa án Quận U).

Ngày 08/10/2014, bà H ủy quyền cho ông T về việc cho thuê, thế chấp... liên quan phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại số 40, đường N.D, Phường C, Quận U theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận A. Thời hạn ủy quyền là 06 (sáu) tháng kể từ ngày hợp đồng ủy quyền được chứng nhận.

Ngày 30/10/2014, ông T thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng X-Chi nhánh 3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ 3 là Công ty P.K vay 4.000.000.000 đồng; tài sản thế chấp là nhà và đất số: 40, đường N.D, Phường C, Quận U, thành phố Hồ Chí Minh; tài sản thế chấp được định giá là: 5.358.656.000,0 đồng.

Ngày 09/4/2017, ông T, bà H nhận được bản photo Giấy chứng nhận nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U nhưng tại trang 3 của giấy có ghi thông tin: Ngày 27/3/2017- Chuyển nhượng cho ông Giang Gia K. Ngày 11/4/2017, ông T, bà H gửi nhiều đơn khiếu nại đến Ngân hàng X- Chi nhánh 3 và được biết Ngân hàng đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (nay viết tắt là Công ty Đ.N.A) để tiến hành bán đấu giá nhà đất trên.

Tuy nhiên, việc bán đấu giá nhà đất số 40 N.D đã vi phạm các quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên thế chấp, cụ thể:

Thứ nhất, trong thời gian thế chấp thì nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U đang được Tòa án nhân dân Quận U giải quyết. Đến ngày 20/01/2016, tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo Bản án sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân Quận U. Sau khi các bên trong vụ án đã thi hành theo quyết định của Tòa án, ngày 16/01/2017 ông T, bà H mới được bàn giao nhà đất số 40 N.D theo “Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án” ngày 16/01/2017 của Chi cục THA Quận U. Vì vậy, Ngân hàng không được thu giữ tài sản để bán đấu giá tài sản do bất động sản đang có tranh chấp.

Thứ hai, bà H chỉ ủy quyền cho ông T trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày lập Hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2014 nhưng sau khi hết thời hạn ủy quyền Ngân hàng không liên lạc với bà H để tiến hành ký lại hợp đồng thế chấp, không thông báo phương thức xử lý tài sản thế chấp, bán đấu giá tài sản như thế nào là vi phạm quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thế chấp.

Thứ ba, Ngân hàng đã tự ký kết hợp đồng ủy quyền bán đấu giá với Công ty Đ.N.A để tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản mà không phối hợp, không thông báo với bên thế chấp tài sản là vi phạm Điều 4.3.1 của Hợp đồng thế chấp ngày 30/10/2014.

Nhận thấy, việc Ngân hàng bán đấu giá nhà đất số 40 N.D là vi phạm các quy định pháp luật, ông T, bà H khởi kiện Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Hủy hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản, giữa Ngân hàng X- Chi nhánh 3 với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (theo đơn yêu cầu của Ngân hàng X- Chi nhánh 3, ký ngày 15/6/2016, gửi cho Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A để tiến hành thủ tục phát mãi bán đấu giá tài sản);

2/ Hủy “Biên bản bán đấu giá tài sản” (phiên đấu giá lần thứ 6) ngày 09/12/2016;

3/ Hủy “Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” số 666/HĐ-NĐG.ĐNA, ngày 09/12/2016 của Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A lập tại Văn phòng Công chứng B.T.

Nguyên đơn ông T, bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả khi các hợp đồng bị hủy và sẽ giải quyết trong vụ án khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ngân hàng X trình bày:*

Ngày 30/10/2014, ông T và bà H thế chấp nhà đất số 40 N.D cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty P.K (theo Hợp đồng thế chấp lập ngày 30/10/2014 tại Văn phòng Công chứng H.X).

Trong quá trình vay vốn, Công ty P.K để nợ quá hạn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã liên tục thông báo nợ quá hạn nhưng Công ty vẫn không thanh toán tiền gốc và lãi. Căn cứ theo quy định về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đã được thỏa thuận theo hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có văn bản số 915/No3-KHKD ngày 11/11/2015 để thông báo về việc xử lý tài sản.

Việc xử lý tài sản đảm bảo được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 56, Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Khoản 4,6 Điều 58 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012. Do đó, nếu trong các trường hợp các bên không thỏa thuận được phương thức xử lý thì tài sản sẽ được mang ra bán đấu giá còn nếu các bên thảo luận thì phương thức xử lý tài sản được thực hiện theo thỏa thuận.

Ngân hàng đã liên tục liên hệ và trao đổi với ông T về việc tiến hành xử lý tài sản nhưng ông T không hợp tác, tránh né, không làm việc với Ngân hàng. Ngày 14/12/2015, Ngân hàng gửi văn bản thông báo về việc xử lý tài sản và ông Trục đã ký nhận nhưng bên thế chấp vẫn không hợp tác để thanh toán nợ cũng như xử lý tài sản đảm bảo. Căn cứ các thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp lập ngày 30/10/2014 về việc xử lý tài sản, Ngân hàng phải đưa phát mãi bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ.

Ngày 15/6/2016 Ngân hàng ký đơn yêu cầu ký kết hợp đồng ủy quyền bán đấu giá gửi Công ty Đ.N.A để tiến hành thủ tục phát mãi bán đấu giá tài sản theo quy định. Các phiên đấu giá tại Công ty Đ.N.A đều thực hiện đầy đủ các thủ tục thông báo và niêm yết theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Ngày 09/12/2016, Công ty Đ.N.A tiến hành bán tài sản cho người mua trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 666/HĐ-BĐG.ĐNA đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B.T. Sau khi trừ đi chi phí bán đấu giá và đóng thuế, Ngân hàng tiến hành thu

nợ tiền vay theo đúng quy định.

Từ những thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, các căn cứ pháp luật, Ngân hàng đã làm đúng các thủ tục trong xử lý tài sản thông qua bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Vì vậy, các yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B.T trình bày:*

Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá do Văn phòng Công chứng B.T chứng nhận số 24952 ngày 09/12/2016 thể hiện tài sản bán đấu giá là nhà đất số 40 N.D, Phường 10, Quận U do bên có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng X – chi nhánh 3, người mua được tài sản là ông Giang Gia K, sinh năm 1971, việc mua bán tài sản thông qua tổ chức bán đấu giá là Công ty Đ.N.A.

Việc tiến hành thực hiện bán đấu giá tài sản do đấu giá viên tiến hành theo trình tự, thủ tục quy định. Công chứng viên chỉ chứng nhận hợp đồng sau khi các bên đã hoàn tất thủ tục đấu giá, việc chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mục đích hoàn tất thủ tục hành chính.

Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật và tự nguyện ký kết. Các công chứng viên đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự, thủ tục theo luật định, xác định các bên tham gia giao dịch đúng người, đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng là có thật và được phép giao dịch. Do vậy, việc tranh chấp giữa các đương sự đề nghị do các bên tự giải quyết theo quy định pháp luật cũng như tuân theo phán quyết của Tòa án. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phạm Tuấn H1 trình bày:*

Ông Huy không biết gì về việc bán đấu giá tài sản của các bên trước đây. Hiện nay, nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu cho ông Huy. Trong vụ án này, ông H1 không đồng ý giải quyết các vấn đề liên quan đến nhà đất số số 40 N.D, Phường C, Quận U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty P.K, Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (nay chuyển đổi thành Công ty Đấu giá hợp danh Đ.N.A), ông Giang Gia K vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử tại cấp sơ thẩm không có lý do.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công T, bà Đinh Thị H về việc:

1.1.Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 20/6/2016 giữa Ngân hàng X với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (theo Đơn yêu cầu ngày 15/6/2016 của Ngân hàng X- Chi nhánh).

1.2.Hủy “Biên bản bán đấu giá tài sản” (phiên đấu giá lần thứ 6) ngày 09/12/2016 của Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A.

1.3.Hủy “Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” số 666/HĐ-NĐG.ĐNA ngày 09/12/2016 giữa Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A với ông Giang Gia K.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự. Ngày 20/5/2022, Tòa án nhận được đơn kháng cáo đề ngày 19/5/2022 của bị đơn Ngân hàng X với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn Ngân hàng X có người đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là: Không giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản; Viện dẫn chưa đúng những quy phạm pháp luật và nhận định sai về tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Ngoài ra bị đơn có đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả pháp lý nếu tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công T là bà Đinh Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị H là bà Nguyễn Thị Mai Q không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp Phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị cấp Phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Viện dẫn chưa đúng những quy phạm pháp luật và nhận định sai về tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ; Không giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung nhận thấy:

Việc phải bàn giao tài sản đảm bảo cho bên nhận thế chấp là nghĩa vụ của bên thế chấp và là quyền của bên nhận thế chấp nên trong trường hợp này bên giữ tài sản chưa giao tài sản cho Ngân hàng thì bên giữ tài sản vi phạm quy định Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Trong việc xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng không có lỗi, Tòa án sơ thẩm nhận định Ngân hàng vi phạm quy định của pháp luật từ đó xử lý hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 20/6/2016 giữa Ngân hàng X với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A là không đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, theo kết quả xác minh ngày 14/02/2023 của Công an Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U đang có ông Lê Phạm Tuấn H1, bà Huỳnh Thị Mỹ H3, trẻ Lê Huỳnh Khải H4 đang sinh sống nhưng Tòa sơ thẩm không đưa bà Hạnh, trẻ Huy vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này.

Do đó Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Ngân hàng X nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B.T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty P.K, Công ty Đ.N.A, ông Giang Gia K, ông Lê Phạm Tuấn H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X, nhận thấy:

Ông T, bà H là chủ sở hữu nhà đất tọa lạc tại số 40 N.D, Phường C, Quận U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01183 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 24/10/2013. Ngày 08/10/2014, bà H ủy quyền cho ông T về việc cho thuê, thế chấp... liên quan phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại số 40 N.D, Phường C, Quận U theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận P. Theo nội dung ủy quyền, ông T thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 30/10/2014 với Ngân hàng X để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ 3 là Công ty P.K vay 4.000.000.000 đồng; Tài sản thế chấp là nhà và đất số 40 N.D, Phường C, Quận U. Do Công ty P.K vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức bán đấu tài sản để thu hồi nợ, ngày 09/12/2016 ông Giang Gia K đã đấu giá thành công tài sản và tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Ông T, bà H cho rằng việc Ngân hàng tiến hành bán đấu tài sản để thu hồi nợ là không đúng quy định nên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá đối với nhà đất trên.

Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót như sau:

[2.1] Về Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201400 ngày 30/10/2014 ký giữa ông Nguyễn Công T và Ngân hàng X có nội dung và hình thức phù hợp theo quy định

Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 589 Bộ luật dân sự 2005 quy định về chấm dứt hợp đồng ủy quyền để nhận định tài sản thế chấp thuộc phần quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà H chỉ đảm bảo cho khoản nợ của Công ty P.K trong thời hạn ủy quyền, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng đến ngày 08/4/2015. Từ sau ngày 08/4/2015 thì không thuộc trách nhiệm của bà H vì thời điểm này thời hạn ủy quyền của bà H cho ông T đã hết theo quy định. Nhận định này là không đúng vì căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/10/2014 ông T ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng theo đúng nội dung mà bà H đã ủy quyền và ký trong thời hạn được ủy quyền. Do đó Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP201400 ngày 30/10/2014 đã phát sinh hiệu lực pháp luật không phụ thuộc vào thời hạn ủy quyền đã chấm dứt hay chưa.

[2.2] Căn cứ theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 20/6/2016, Công ty Đ.N.A tiến hành các thủ tục bán đấu giá tài sản bảo đảm là nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U. Ngày 09/12/2016, ông Giang Gia K đã đấu giá thành công tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 09/12/2016 và tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” số 666/HĐ-NĐG.ĐNA ngày 09/12/2016 với Công ty Đ.N.A. Và căn cứ theo Công văn trả lời số 429/TNMT-TN ngày 10/11/2020 của Phòng tài nguyên môi trường Quận U thì nhà đất 40 N.D, Phường C, Quận U hiện nay ông Giang Gia K đã ký hợp đồng bán cho ông Lê Phạm Tuấn H1.

Tại bản án sơ thẩm đã tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá; nhưng cấp sơ thẩm đã không có giải thích hậu quả pháp lý của việc hủy kết quả bán đấu giá cho các đương sự trong vụ án và không giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên hủy kết quả bán đấu giá vì theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 quy định như sau:

*“2. Trong trường hợp kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.”*

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu Tòa án tuyên hủy kết quả bán đấu giá. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự, đảm bảo giải quyết triệt để và toàn diện vụ án, mà những sai sót này của tòa án sơ thẩm Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Ngoài ra, Tòa sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Huỳnh

Thị Mỹ H3, trẻ Lê Huỳnh Khải H4 là những người đang sống tại nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U như đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã nêu.

Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án sơ thẩm cần xem xét lại nội dung vụ án,

giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý của hợp đồng bán đấu giá tài sản bị hủy, giải quyết hậu quả pháp lý nếu tuyên hủy kết quả bán đấu giá và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao toàn bộ hồ sơ thụ lý số 290/2022/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

6. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn lại cho Ngân hàng X số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0007269 ngày 23/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### ***Nơi nhận:***

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND Cấp cao tại Tp. HCM; - VKSND Tp. HCM;
- TAND Quận B, Tp. HCM (kèm hồ sơ);
- Chi cục THADS Quận B, Tp. HCM;
- Các đương sự; - Lưu (P/18).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**PHỤ LỤC 8****TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ  
BẢN ÁN 02/2024/DS-ST NGÀY 10/01/2024 VỀ TRANH CHẤP HỢP  
ĐỒNG TÍN DỤNG, HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN VÀ HỢP ĐỒNG MUA  
BÁN NHÀ**

Trong các ngày 05 – 10 tháng 01 năm 2024, tại Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 482/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Trụ sở: Tầng 4,5 Tòa nhà S, Số A đường C, phường Y, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện uỷ quyền: Ông Phan Văn P – Chuyên viên cao cấp xử lý nợ; ông Mai Văn H- Tổ trưởng xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần V- Chi nhánh C.

Địa chỉ: D P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 14/9/2023). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh ngày 27/02/1963 và bà Võ Mỹ D, sinh ngày 15/8/1964; Địa chỉ: F Đường số E, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà Võ Mỹ D uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Võ Thanh T1, bà Võ Mỹ D: Luật sư Nguyễn Bác Á – Văn phòng L - Đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt.

2.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Trụ sở: A P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Phê E- Nhân viên Khách hàng doanh nghiệp- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C. Địa chỉ: A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền số 331/QĐ-CTO ngày 14/12/2023). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ Phần X; Trụ sở: 02 N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: bà Lê Thị Phương T2 (ĐT: 0948.399.xxx) - Phó Trưởng phòng TC-KT Chi nhánh C - Địa chỉ Chi nhánh: Khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 26/5/2023). Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Võ Minh T3; sinh năm: 1995. Địa chỉ: F Đường số E, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023). Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Võ Minh T4; sinh năm: 1987. Địa chỉ: F Đường số E, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C. Ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2023). Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Trong đơn khởi kiện ngày 01/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho rằng:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D có ký Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ngày 29/8/2007 vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Ngân hàng V), thoả thuận: Số tiền vay: 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng); thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 29/8/2007 đến ngày 29/8/2027; mục đích vay: bổ sung vốn mua nhà; lãi suất năm đầu tiên 1,2%/tháng, kể từ năm thứ hai trở đi, lãi suất cho vay bằng mức lãi suất huy động 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ cao nhất tại thời điểm áp dụng điều chỉnh cộng 0.4%/tháng; lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đã dùng tài sản thế chấp là Nhà đất tọa lạc tại F2 -24 đường số E Khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Theo Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/08/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T và Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (Gọi tắt là Công ty X)) theo Hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/08/2007 và theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VAB-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/11/2011, số công chứng: 5046, quyền số: IV/2011/TP/CC-SCC/HĐGD và theo Văn bản thoả thuận số 001/HĐ/2007 ngày 14/03/2007 giữa Ngân hàng V và Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ.

Để thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên, ông Nguyễn Thanh T đã vay vốn tại Ngân hàng V theo hợp đồng tín dụng và theo hợp đồng thế chấp nêu trên và được Ngân hàng V giải ngân tổng cộng số tiền 410.000.000đ để ông T thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ thanh toán đợt 2 và đợt 3, cụ thể:

Ngày 29/08/2007: Ngân hàng V giải ngân cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 188.000.000đ, chuyển vào tài khoản số 400-0-10-00-005xx của Công ty X tại Ngân hàng V – Chi nhánh C theo giấy nhận nợ số 01VABCT.

Ngày 03/3/2008, vợ chồng ông T, bà D ký Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 001/PK thoả thuận điều chỉnh lãi suất 1,4%/tháng; kể từ ngày nhận nợ tiếp lãi suất cho vay điều chỉnh theo biên độ lãi huy động 12 tháng + 0,4%/tháng, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn Ngày 19/03/2008: Ngân hàng V giải ngân cho ông T số tiền 222.000.000đ, chuyển vào tài khoản số 400-0-10-00-005xx của Công ty X theo giấy nhận nợ số 02 VABCT.

Ngày 09/3/2010, vợ chồng ông T, bà D ký Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 02/PK thoả thuận điều chỉnh lãi suất.

Ngày 22/4/2013, ký Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 004/PK thoả thuận điều chỉnh lãi suất 20%/năm, kể từ ngày 22/4/2013; lãi suất vay điều chỉnh 01 tháng/lần kể từ ngày 14/6/2013. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Lãi suất hiện tại: 14,4%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Sau khi được Ngân hàng V giải ngân thanh toán tiền mua nhà nêu trên; ngày 21/02/2008, Công ty X đã bàn giao nhà cho vợ chồng ông T và bà D.

Ngày 29/08/2007, Ngân hàng V gửi Công văn số 03/CNCT-07 đến Công ty X đề nghị sau khi có bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì yêu cầu Công ty X bàn giao cho Ngân hàng V; đồng thời, ông T cũng có văn bản đề nghị Công ty X khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì giao trực tiếp cho Ngân hàng V.

Ngày 11/01/2013, Công ty X yêu cầu ông T nộp phí trước bạ nhà đất số tiền 5.508.000đ. Theo đó, Công ty X đã nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN098240, số vào sổ CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đứng tên.

Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN098240 đang được lưu giữ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C. Tuy nhiên, tài sản này không thuộc tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C.

Kể từ khi giải ngân đến ngày thanh toán lần cuối cùng vào ngày 03/12/2018, ông T, bà D đã thanh toán cho Ngân hàng V một phần nợ vốn gốc 136.959.633đ và một phần nợ lãi 510.356.332đ.

Tạm tính đến ngày 05/01/2024, ông T, bà D còn nợ Ngân hàng V tổng cộng số tiền 688.792.429đ; Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: Lãi trong hạn: 189.244.743đ + Lãi quá hạn: 226.507.316đ.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần V khởi kiện, yêu cầu:

1. Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HDDH ngày 29/8/2007, số tiền: 688.792.429đ; trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: Lãi trong hạn: 189.244.743đ + Lãi quá hạn:

226.507.316đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải giao trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên, để lưu giữ theo tài sản của hợp đồng thế chấp của ông T, bà D.

3. Nếu ông T, bà D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu

phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và đất tọa lạc tại F đường Số E Khu dân cư E, phường P, quận C (Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên) để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/8/2007 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011.

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D cho rằng:

Ngày 08/08/2007, vợ chồng ông có ký Hợp đồng mua bán nhà đất số 0422/HĐMBN với Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ; theo đó, Công ty X bán căn nhà 2,5 tầng xây dựng hoàn thiện cho ông thuộc vị trí lô F2 -24 đường Số E, Khu dân cư P, phường P, quận C, giá tiền 630.000.000đ. Diện tích nhà và đất:

- Diện tích đất 5m x 24,98m = 124,9m<sup>2</sup>;
- Diện tích xây dựng: 5m x 15,5m = 77,5m<sup>2</sup>;
- Diện tích sử dụng: 217,5m<sup>2</sup>.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Vợ chồng ông có vay Ngân hàng V- Chi nhánh C để thanh toán tiền mua nhà và đất nên có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng V với nội dung thoả thuận và quá trình thực hiện hợp đồng như Ngân hàng V trình bày nêu trên là đúng.

Số tiền ông đã thanh toán và Ngân hàng V chuyển khoản cho Công ty X tổng cộng là 600.000.000đ, số tiền mua nhà còn lại chưa thanh toán cho Công ty X là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), thoả thuận số tiền này sẽ thanh toán khi Công ty giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất bản chính cho vợ chồng ông.

Ngày 21/02/2008, Công ty X đã bàn giao nhà cho ông.

Bản chính Hợp đồng mua bán nhà, ông đã thế chấp cho Ngân hàng V. Ngày 29/08/2007, Ngân hàng V có gửi công văn cho Công ty X đề nghị khi nào có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà trên thì đề nghị Công ty X trực tiếp giao cho Ngân hàng V (Công ty X có ký xác nhận với Ngân hàng V) và cùng ngày này, ông có gửi giấy đề nghị Công ty X khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì giao trực tiếp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Ngày 28/9/2012, vợ chồng ông và Công ty X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và hợp đồng mua bán nhà ở.

Ngày 11/01/2013, Công ty thông báo nộp phí trước bạ nhà, đất và ông đã nộp 5.508.000đ (Năm triệu năm trăm lẻ tám ngàn đồng). Công ty X đã nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số BN098240, số vào sổ CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 cho vợ chồng ông là Nguyễn Thanh T và Võ Mỹ D đứng tên.

Tuy nhiên, Công ty X không chuyển bản chính giấy tờ nhà đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V theo đúng thoả thuận ngày 29/08/2007, chỉ Fax bản photo cho

nhân viên Ngân hàng V phụ trách hồ sơ tín dụng của ông. Khi Ngân hàng V kiểm tra hồ sơ, phát hiện tài sản thế chấp là giấy chứng nhận bản photo nên yêu cầu ông nộp bản chính Giấy chứng nhận để đảm bảo Hợp đồng hợp đồng tín dụng.

Vì vậy, ông liên hệ với Công ty X thì Công ty X xác nhận Công ty X đã thế chấp giấy tờ nhà của vợ chồng ông cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Theo Công văn số 29/2022/CT của Công ty X gửi Ngân hàng Đ “Về việc giải chấp tài sản”). Công ty X nhiều lần hẹn trả lại bản chính cho vợ chồng ông nhưng không thực hiện.

Ngày 10/08/2022, Công ty X có Công văn số 31/CV-22 đưa ra hai phương án giải quyết: Tích cực sớm bàn giao giấy tờ nhà cho ông hoặc mua lại nhà và đất bằng với giá thị trường tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, đến nay vẫn không thực hiện được việc nào.

Đối với Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V thì vợ chồng ông thừa nhận nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng và còn thiếu số tiền nợ gốc và lãi như Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trình bày.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Công ty X tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà F Đường số E, Khu dân cư E, phường P, quận C, sau khi nhận được giấy chứng nhận vợ chồng ông sẽ trả cho Công ty X số tiền còn lại là 30.000.000đ.

Yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đứng tên do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đang giữ.

Vợ chồng ông đồng ý trả số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho rằng:

Ngày 31/8/2011, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V1 có ký Hợp đồng tín dụng số 00501H0761/1 (Gọi tắt là H0762/1) vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 80.000.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo khoản vay này, Công ty X có ký Hợp đồng thế chấp số H0123-11/HĐTC ngày 25/10/2011, thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 20.149m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu dân cư P (Lô B), Khu đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C. Hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật. Do hồ sơ bị quá hạn thanh toán, Công ty được Ngân hàng Đ giảm miễn lãi vay và tắt toán hợp đồng, thanh lý hợp đồng vào ngày 22/10/2012. Công ty X lại tiếp tục dùng những tài sản này và bổ sung thêm tài sản khác để tiếp tục thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty X và khoản vay ngày 24/12/2012 của Hợp đồng tín dụng vay vốn số 00501H0776/1 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C, số tiền vay: 280.000.000.000đ (Hai trăm tám mươi tỷ đồng). Thời hạn cho vay 11 tháng, từ ngày 24/12/2012 đến ngày 23/11/2013. Lãi suất vay: 1,25%/ tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

Để đảm bảo khoản vay này, Công ty X – Chi nhánh C có ký Hợp đồng thế chấp số H0107-12/HĐTC ngày 24/12/2012 với Ngân hàng Đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 51.135,50m<sup>2</sup> của Công ty X tại Khu dân cư P thuộc Lô B, Khu đô thị mới Nam Sông C, quận C, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC, ngày 24/12/2012, được miễn công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo giấy đề nghị miễn công chứng ngày 22/12/2012 của Công ty X.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng Đ, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán vốn gốc và lãi vay nên hồ sơ vay bị quá hạn. Trong quá trình xử lý nợ, Công ty X đã đề nghị hoán đổi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC, ngày 24/12/2012 để xuất tài sản bán trả nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1. Tài sản đề nghị hoán đổi là thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 51.193,6m<sup>2</sup> tại Khu dân cư P thuộc Lô B, Khu đô thị mới Nam Sông C, quận C, thành phố Cần Thơ của Công ty X- Chi nhánh C.

Trong quá trình đàm phán, thương lượng giải quyết nợ vay quá hạn các bên không đạt được thỏa thuận, Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 và Công ty X không thanh toán nợ và không thực hiện đầy đủ các điều kiện cam kết nên việc hoán đổi tài sản không được thực hiện.

Để tạo điều kiện cho việc xuất tài sản là quyền sử dụng đất, cũng như hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty X được thuận lợi, Công ty X đã đề nghị mượn các tài sản thế chấp là các thửa đất do Công ty X đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng Đ để sang tên, thực hiện các thủ tục hợp thức hóa tài sản trên đất cho cá nhân, tổ chức theo các hợp đồng, danh sách do Công ty X đã bán cung cấp. Công ty X hứa ngay khi thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ nộp tiền trả nợ hoặc dùng tài sản khác để hoán đổi, thay thế. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, Công ty X đã không thực hiện bổ sung, thay thế tài sản thế chấp đúng với diện tích, số lượng,... dẫn đến thiếu hụt diện tích đất không đủ để bảo đảm nợ vay.

Do Công ty X thế chấp vay vốn và bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn nhiều khoản vay, thế chấp nhiều lô đất và Công ty X có thỏa thuận mượn một số giấy chứng nhận do Công ty X đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng Đ để hợp thức hoá tài sản trên đất. Tuy nhiên, khi hợp thức hoá, Công ty X lại sang tên cho ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D và một số cá nhân khác. Khi Công ty X giao trả lại thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ mới phát hiện.

Đối với các tài sản đã được Công ty X sang tên cho các cá nhân, tổ chức giao cho ngân hàng giữ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay; trong đó, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 mang tên ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D là một trong số nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty X dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại Ngân hàng Đ.

Hiện nay, tất cả các khoản vay của nhóm Công ty X tại Ngân hàng Đ đã bị quá hạn và khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không hợp tác cử đại diện để giải quyết nợ. Do đó, Ngân hàng Đ chỉ giải chấp tài sản đảm bảo sau khi nhóm Công ty X

thực hiện tất toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các cam kết phát sinh tại Ngân hàng Đ. Vì vậy, Ngân hàng Đ không thể bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ cho Công ty X khi Công ty chưa tất toán nợ với ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, yêu cầu Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng V để xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Đ không đồng ý vì Ngân hàng Đ không liên quan gì đến giao dịch với ông T, bà D hay Ngân hàng V. Ngoài ra, Ngân hàng Đ yêu cầu không đưa Ngân hàng Đ vào tham gia tố tụng trong vụ kiện này.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty Cổ phần X cho rằng:

Công ty X (gọi là Bên bán) với ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D (gọi là Bên Mua), có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 809/HĐCND ngày 28/09/2012 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 432A- 2012/HĐMBNO ngày 28/09/2012, để thực hiện việc mua bán căn nhà liên kế 2,5 tầng tọa lạc tại vị trí F đường Số E, Dự án Khu dân cư P - Lô S, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (gọi tắt là Nhà F). Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là 381.000.000đ và giá bán nhà là 249.000.000đ, tổng cộng: 630.000.000đ.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng, Công ty X đã bàn giao Nhà F cho Bên mua để đưa vào khai thác và sử dụng. Đến nay, Bên mua đã thanh toán tổng cộng là: 600.000.000đ, còn nợ: 30.000.000đ.

Ủy ban nhân dân quận C đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03350 ngày 31/01/2013, thửa đất số 6550, diện tích 125m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D.

Thửa đất số 6550 nói trên, trước đây thuộc Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH790517, số vào sổ T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên. Ngày 25/10/2011, Công ty X đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn kinh doanh (không nhớ rõ công ty vay và hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp do thời gian lâu quá Công ty không còn giữ).

Hiện nay, Bên vay vốn đã tất toán các khoản vay tại Ngân hàng Đ. Ngày 22/08/2012, các bên liên quan đã thống nhất giải chấp tài sản và đề nghị xóa đăng ký thế chấp, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1 xác nhận.

Sau khi Ngân hàng Đ giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty X đứng tên để Công ty X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân người mua thì Công ty X có đi cùng Ngân hàng Đ và Ngân hàng Đ giữ biên nhận nhận giấy chứng nhận khi Ủy ban nhân dân quận C giao giấy chứng nhận cấp cho cá nhân ông T; vì vậy, Ngân hàng Đ giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 của ông T, bà D đứng tên và Giấy chứng nhận này không đảm bảo cho bất cứ nghĩa vụ nào tại Ngân hàng Đ. Công ty X cam kết,

ngay sau khi Ngân hàng Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty thì Công ty giao ngay cho Bên mua.

Ông Nguyễn Thanh T đại diện cho bà Nguyễn Võ Minh T3 và ông Nguyễn Võ Minh T4 cho rằng: Nguyễn Võ Minh T3 và Nguyễn Võ Minh T4 là hai con của ông T và bà D. Nhà và đất là của ông T, bà D mua nên ông bà có cùng ý kiến với cha mẹ và không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho rằng: Ngân hàng đồng ý bỏ lãi phạt chậm trả 137.4483.663đ; chỉ yêu cầu ông T, bà D phải trả số tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng: 551.343.763đ; Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng đã ký. Còn các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn là ông Nguyễn Thanh T và đại diện của bà Võ Mỹ D cho rằng:

Đối với Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng V: đồng ý trả tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng: 551.343.763đ; Trong đó: vốn gốc:

273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ như ngân hàng yêu cầu.

Đối với Hợp đồng mua bán nhà với Công ty X: Yêu cầu Ngân hàng Đ giao trả cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên. Vợ chồng ông đồng ý thanh toán số tiền mua nhà còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

Đối với Hợp đồng thế chấp nhà đất tại Ngân hàng V thì ông không đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V và không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản vì tài sản của ông trị giá nhiều hơn khoản nợ. Do đó, vợ chồng ông sẽ tự bán nhà để thanh toán nợ cho Ngân hàng V.

Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ vẫn giữ nguyên quan điểm: không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng V để xử lý tài sản thế chấp vì đây là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty X tại Ngân hàng Đ. Ngân hàng Đ không liên quan gì đến giao dịch với ông T, bà D hay Ngân hàng V.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T, bà D cho rằng: việc Ngân hàng Đ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên là không có cơ sở vì quyền sử dụng đất này không thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nào của Công ty X. Ông T, bà D cũng không có thế chấp tài sản cho Ngân hàng Đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T, bà D, buộc Ngân hàng Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng Đ đang giữ cho ông T, bà D. Về Hợp đồng tín dụng thì thống nhất yêu cầu của Ngân hàng V tại phiên toà về việc thanh toán nợ còn thiếu và bỏ tiền lãi phạt. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn, giảm tiền án phí cho ông T, bà D vì hiện tại có hoàn cảnh kinh tế khó khăn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

1. Đối với Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007: xét thấy, ông T, bà D có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng V; ông T, bà D đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng theo thoả thuận hợp đồng nên Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu ông T, bà D thanh toán nợ là có cơ sở. Tại phiên tòa, Ngân hàng V đồng ý bỏ phần tiền lãi phạt 137.448.663đ, chỉ yêu cầu ông T, bà D thanh toán tiền nợ gốc còn thiếu 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ; tổng cộng:

551.343.763đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ là không trái pháp luật nên đề nghị chấp nhận.

2. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011: nhận thấy, ông T, bà D có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng V và hợp đồng này đã được công chứng. Do đó, khi Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T, bà D thì ông T, bà D phải thực hiện thoả thuận của hợp đồng thế chấp và cam kết đã ký với Ngân hàng V, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V. Trường hợp nếu ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng V thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký.

3. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 của ông T, bà D đứng tên; nhận thấy: Công ty X có thế chấp cho Ngân hàng Đ quyền sử dụng đất thửa đất số 6550 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên nhưng tài sản này đã được giải chấp, xoá thế chấp và quyền sử dụng đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông T, bà D; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên không phải là tài sản đăng ký giao dịch đảm bảo tại Ngân hàng Đ. Giữa ông T, bà D không có giao dịch thế chấp với Ngân hàng Đ và giữa Ngân hàng Đ cũng không có giao dịch gì liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên. Do đó, đề nghị buộc Ngân hàng Đ giao trả cho ông T, bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên.

4. Đối với Hợp đồng mua bán nhà giữa ông T, bà D với Công ty X: Do Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D; ông T, bà D đã thanh toán tiền mua nhà 600.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ nên ông T, bà D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét thấy:

Ngày 19/4/2023 ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với Công ty Cổ phần X, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đối với nhà và đất tọa lạc tại số F đường Số E, Dự án Khu dân cư P - Lô S, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D; bên mua sẽ thanh toán số tiền mua bán nhà còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

Tuy nhiên, do ông T, bà D ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đối với nhà và quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng của ông T, bà D vay tiền để thanh toán tiền mua nhà cho Công ty X và hiện tại ông T, bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên ngày 01/8/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà D thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng; đồng thời, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D hiện tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đang giữ nên yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao bản chính giấy chứng nhận của ông T, bà D cho Ngân hàng V; trường hợp ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ thì yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp.

Do đó, Toà án đã ra quyết định nhập vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà vào vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để giải quyết cùng một vụ án.

[2] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng mua bán nhà" được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V:

[3.1] Xét yêu cầu về việc yêu cầu ông T, bà D thanh toán tiền nợ hợp đồng tín dụng còn thiếu vốn gốc 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ = 551.343.763đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng đã ký; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D có ký Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 001/PK ngày 03/3/2008; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 02/PK ngày 09/3/2010; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 003/PK ngày 14/11/2011; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 004/PK ngày 22/4/2013; ông T, bà D đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng theo thoả thuận hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà D thanh toán nợ là có cơ sở. Tại phiên toà,

Ngân hàng V đồng ý bỏ tiền lãi phạt 137.448.663đ, chỉ yêu cầu ông T, bà D thanh toán tiền nợ gốc còn thiếu 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ; tổng cộng:

551.343.763đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng và phụ kiện hợp đồng đã ký là không trái pháp luật nên chấp nhận.

[3.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông T, bà D đứng tên: thấy rằng:

Công ty X có thể chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ quyền sử dụng đất Thửa số 6550 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty 586 đứng tên theo Hợp đồng thế chấp số H0123-11/HĐTC ngày 25/10/2011 (Bút lục số 204-207) để đảm bảo cho bên vay vốn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V1 (Bút lục số 187-189) theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0762/1 ngày 31/8/2011 nhưng tài sản này đã được giải chấp, xoá thế chấp ngày 22/8/2012 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 cho cá nhân ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D.

Xét thấy, quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên không phải là tài sản đăng ký giao dịch đảm bảo tại Ngân hàng Đ. Giữa ông T, bà D không có giao dịch thế chấp với Ngân hàng Đ và giữa Ngân hàng Đ cũng không có giao dịch gì liên quan đến quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên.

Do đó, cần buộc Ngân hàng Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D là có cơ sở.

Như trên đã phân tích, do Ngân hàng Đ không có giao dịch với Ngân hàng V nên việc Ngân hàng V yêu cầu Ngân hàng Đ trực tiếp giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D cho Ngân hàng V là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[3.3] Đối với tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HDDH ký ngày 29/8/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; thấy rằng:

Ngày 22/8/2007, ông T và bà D có ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng V, tài sản thế chấp là nhà và đất tọa lạc tại vị trí lô F2 -24 đường Số E, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng mua bán nhà đất số 0422/HĐMBN giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D với Công ty X.

Ngày 29/8/2007, ông T, bà D ký cam kết với Ngân hàng V sẽ thực hiện chứng thực hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định sau khi đã hoàn thành thủ tục sang tên.

Ngày 14/11/2011, ông T, bà D ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL, có công chứng và Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 003/PK ngày 14/11/2011 với Ngân hàng V.

Nhận thấy, ông T, bà D có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên thế chấp hoàn trả toàn bộ nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ phát sinh sau này (nếu có) với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V, hợp đồng có công chứng.

Bên cạnh đó, tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quy định: Bên thế chấp phải có nghĩa vụ giao toàn bộ giấy tờ gốc về giấy chứng nhận quyền sở hữu và các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm sau khi đã hoàn tất các thủ tục về đăng ký quyền sở hữu, sử dụng. Không được bán, trao đổi, chuyển nhượng... khi chưa có biện pháp bảo đảm khác để bảo đảm nghĩa vụ cho ngân hàng và chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ngân hàng.

Vì vậy, khi Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T, bà D thì ông T, bà D phải thực hiện thoả thuận của hợp đồng thế chấp và cam kết đã ký với Ngân hàng V, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V. Trường hợp, ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng V thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký. Do đó, yêu cầu về việc được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Ngân hàng V là có cơ sở nên được chấp nhận.

Trái lại, đối với việc ông T, bà D cho rằng không đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Ngân hàng V; ông T, bà D sẽ tự bán tài sản đảm bảo để thanh toán nợ cho ngân hàng là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của ông T, bà D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà F Đường số E, Khu dân cư E, phường P, quận C, sau khi nhận được giấy chứng nhận vợ chồng ông sẽ trả cho Công ty X số tiền còn lại là 30.000.000đ; Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng, thoả thuận thời hạn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trước ngày 30/6/2008.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 809/HĐCND ngày 28/9/2012, thoả thuận Công ty X phải có nghĩa vụ nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất cùng quyền sử dụng đất cho bên mua trong vòng 45 ngày làm việc tính từ ngày nộp hồ sơ tại cơ quan có thẩm quyền.

Nay Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D nhưng không giao cho ông T, bà D là vi phạm hợp đồng và như trên đã phân tích, việc Ngân hàng Đ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên là không có cơ sở; lẽ ra, Ngân hàng Đ phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D cho Công ty X để Công ty X bàn giao lại cho ông T, bà D. Tuy nhiên, để đơn giản các mối quan hệ trong vụ kiện này và thuận tiện trong quá trình thi hành án nên cần buộc Ngân hàng Đ

phải giao trực tiếp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D và ông T, bà D phải có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V theo thoả thuận của hợp đồng thế chấp đã ký.

Do Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D; bên mua đã thanh toán tiền mua nhà 600.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ nên ông T, bà D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

4.000.000đ: do yêu cầu của ông T, bà D về tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với Công ty X được chấp nhận và yêu cầu của Ngân hàng V về việc được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ được chấp nhận nên Công ty X và ông T, bà D mỗi bên phải chịu 50% chi phí, tương ứng số tiền 2.000.000đ. Ông T, bà D đã nộp tạm ứng nên Công ty E1 phải hoàn trả lại cho ông T, bà D số tiền 2.000.000đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

[6.1] Do yêu cầu của Ngân hàng V về việc yêu cầu ông T, bà D phải thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng được chấp nhận nên ông T, bà D phải chịu án phí giá ngạch trên nghĩa vụ phải thực hiện 551.343.763đ, tương ứng số tiền là 26.053.750đ.

Xét việc ông T, bà D cho rằng hiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên yêu cầu miễn giảm tiền án phí. Thấy rằng, ông T, bà D có tài sản đảm bảo và không thuộc hộ nghèo, cận nghèo nên không được miễn, giảm nộp án phí. Tuy nhiên, do ông T sinh ngày 27/02/1963, là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp phần tiền án phí của ông T. Do đó, bà D phải chịu  $\frac{1}{2}$  án phí x 26.053.750đ = 13.026.875đ án phí.

[6.2] Do một phần yêu cầu của Ngân hàng V về việc yêu cầu Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V không được chấp nhận nên Ngân hàng V phải chịu 300.000đ án phí.

[6.3] Do yêu cầu tiếp tục thực hợp đồng mua bán nhà của ông T, bà D được chấp nhận nên Công ty X phải chịu án phí 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào:

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 51, 52, 56 Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung năm 2004.
- Điều 323, 342, 343, Khoản 5 Điều 351, 355, 450, 451, 452, 453, 454, 715, 716, 717, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

- Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D;

1.1 Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng: 551.343.763đ (Năm trăm năm mươi một triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi ba đồng), (Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ) và lãi phát sinh kể từ ngày 06/01/2024 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ngày 29/8/2007 và Phụ kiện Hợp đồng đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

1.2 Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải giao trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D: bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên.

1.3 Sau khi ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao trả; buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D phải giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để thực hiện thoả thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA- CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

1.4 Trường hợp ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ của Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ngày 29/8/2007 và Phụ kiện Hợp đồng đã ký nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại F2 -24 đường Số E, Khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ tại Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/08/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T với Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên theo Hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/08/2007 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VAB-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011, Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 003/PK ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

1.5 Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X 586 tiền mua bán nhà còn lại của Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007 là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ khi Công ty Cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D còn phải chịu tiền lãi chậm trả, tương

ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

4.000.000đ: Công ty Cổ phần X và ông T, bà D mỗi bên phải chịu 50% chi phí, tương ứng số tiền 2.000.000đ. Ông T, bà D đã nộp tạm ứng nên Công ty Cổ phần X phải hoàn trả lại cho ông T, bà D số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải chịu án phí giá ngạch là 26.053.750đ. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi, được miễn nộp án phí nên bà Võ Mỹ D còn phải nộp 13.026.875đ (Mười ba triệu không trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng) án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà Võ Mỹ D đã nộp theo Biên lai số 0003107 ngày 27/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, bà Võ Mỹ D còn phải nộp thêm 12.726.875đ (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

4.2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải chịu 300.000đ án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.831.000đ theo Biên lai số 003353 ngày 10/8/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V được nhận 14.531.000đ tiền tạm ứng án phí còn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4.3 Công ty Cổ phần X phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên toà, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**PHỤ LỤC 9**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày: 16-01-2025 V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

*Các Thẩm phán:*

- **Thư ký phiên tòa:**

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 562/2024/DS-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần P; địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà T, Số A, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố H.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1977; cùng địa chỉ liên hệ: Lầu B, A, đường T, phường C, quận A, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (Văn bản ủy quyền số 1311/2024/UQ-OCB ngày 13/11/2024); có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A đường D, khu dân cư C, Khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Trịnh Văn S – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: 4 Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị Thu N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng TMCP P và bà Trần Thị Thu N đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P như sau:

Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD ngày 11/05/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD/SĐBS-01 ngày 19/05/2023 và Khế ước nhận nợ số TDCN23006093/2023/QTC/KUNN ngày

18/05/2023 vay số tiền 9.200.000.000 đồng (*Chín tỷ hai trăm triệu đồng*). Mục đích vay: Vay mua bất động sản. Thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân.

Lãi suất vay: Trong 03 tháng đầu tiên: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 13,1%/năm. Từ tháng 04 trở đi: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là “Kỳ điều chỉnh lãi suất”). Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 18/08/2023 theo công thức tính lãi như sau:

Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất tham chiếu (i) + Biên độ tối thiểu (ii).

Trong đó: (i) Lãi suất tham chiếu là: lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất của ngân hàng được ban hành từng thời kỳ; (ii) Biên độ tối thiểu là: 3,8%/năm.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 180, tờ bản đồ số: 17, diện tích: 100 m<sup>2</sup>; địa chỉ: phường C, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 575857, số vào sổ cấp GCN: CS09555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/07/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 18/05/2023.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng theo Hợp đồng thế chấp số ST23012464/2023/QTC/HĐT giữa Ngân hàng TMCP P với bà N tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương số công chứng 1932, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 19/5/2023 theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà N đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên.

Tổng số tiền nợ của bà N tạm tính đến ngày 17/3/2024 là 10.012.281.564 đồng (*Mười tỷ, không trăm mười hai triệu, hai trăm tám mươi một ngàn, năm trăm sáu mươi bốn đồng*), bao gồm:

- Nợ gốc: 9.200.000.000 đồng.
- Nợ lãi: 812.281.564 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng bà N vẫn không thanh toán. Vì vậy, Ngân hàng TMCP P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị Thu N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ tạm tính đến ngày 17/3/2024 là 10.012.281.564đ (*Mười tỷ, không trăm mười hai triệu, hai trăm tám mươi một ngàn, năm trăm sáu mươi bốn đồng*), bao gồm: Nợ gốc: 9.200.000.000 đồng, nợ lãi: 812.281.564 đồng. Đồng thời, bà Trần Thị Thu N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 18/3/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P.

Trường hợp bà Trần Thị Thu N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số ST23012464/2023/QTC/HĐT ngày 19/5/2023.

Ngân hàng TMCP P giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ Ngân hàng TMCP P (bản chứng thực); Giấy ủy quyền số 16/2023/UQ-CT.HĐQT ngày 14/3/2023, số 473.01A/2023/UQ-OCB ngày 06/11/2023 (bản chứng thực), số 21201/2024/UQ-OCB ngày 19/3/2024 (bản chính); Quyết định số 29/2022/QĐ-HĐQT ngày 18/4/2022, số 23013064/2023/QĐ-NS&ĐT ngày 03/11/2023 của Ngân hàng TMCP P (bản chứng thực); Căn cước công dân, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy cam kết bà Trần Thị Thu N (bản photo); Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTĐ ngày 11/5/2023 kèm khế ước nhận nợ số TDCN23006093/2023/QTC/KUNN ngày 18/5/2023 giữa Ngân hàng TMCP P - CN G và bà N (bản chứng thực); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số ST23012464/2023/QTC/HĐTĐ ngày 19/5/2023 (bản chứng thực); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV575857, số vào sổ CS09555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/7/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 18/5/2023 (bản chứng thực); Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm của Ngân hàng TMCP P có chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký QSD đất TP. T chứng nhận ngày 19/5/2023 (bản chứng thực); Sao kê dư nợ hợp đồng đối với khách hàng Trần Thị Thu N ngày 09/7/2024 của Ngân hàng P (bản chính); Bảng chi tiết tính lãi của khách hàng Trần Thị Thu N, tạm tính đến ngày ngày 09/7/2024 và 16/7/2024 của ông Hồ Trung H1 (bảng chính).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn giao nộp cho Tòa án Bảng tính gốc lãi tính đến ngày 21/8/2024 đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTĐ ngày 11/5/2023 và Khế ước nhận nợ số

TDCN23006093/2023/QTC/KUNN ngày 18/5/2023, tổng số tiền nợ là 10.550.043.793 đồng, trong đó nợ gốc 9.200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 101.918.862 đồng và tiền lãi quá hạn 1.248.124.932 đồng.

*Tại Bản tự khai đề ngày 25/6/2024 và ngày 16/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Thu N trình bày:*

Bà N thừa nhận ngày 18/5/2023 có ký Hợp đồng tín dụng số

TDCN23006093/2023/QTC/HĐTĐ ngày 11/5/2023 và Khế ước nhận nợ số

TDCN23006093/2023/QTC/KUNN ngày 18/5/2023 với Ngân hàng TMCP P - CN G như đại diện nguyên đơn trình bày, thừa nhận có nhận số tiền vay 9.200.000.000 đồng của Ngân hàng P bằng hình thức chuyển khoản.

Bà N thừa nhận ngày 19/5/2023 có ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD-SĐBS-01 về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD ngày 11/5/2023 với Ngân hàng TMCP P như lời đại diện nguyên đơn trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã trả cho Ngân hàng TMCP P được số tiền 175.442.234 đồng như bảng lãi tạm tính đến ngày 16/7/2024 do đại diện nguyên đơn giao nộp.

Khi vay tiền, bà N có thể chấp cho Ngân hàng TMCP P 01 thừa đất như lời trình bày của đại diện nguyên đơn.

Bà N không đồng ý mức lãi suất 13,10% mà ngân hàng đã cho bà N vay vì theo thỏa thuận bằng lời nói với 01 nhân viên ngân hàng có tên là T (bà N không nhớ họ tên) trước đây thì lãi suất cho vay chỉ có 10,5%/năm, không phải 13,10% như hợp đồng tín dụng bà N đã ký.

Hiện tại, do việc kinh doanh khó khăn nên bà N không có tiền trả nợ cho ngân hàng. Bà N đề nghị ngân hàng cơ cấu lại khoản nợ trên bằng cách cho bà N vay thêm số tiền 500.000.000 để có nguồn vốn kinh doanh spa, có tiền trả nợ cho ngân hàng.

Bà N giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau: Bản tự khai đề ngày 25/6/2024, ngày 16/7/2024 của bà N (bản chính) + CCD của bà N (bản photo); Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD không ngày, tháng, năm kèm Khế ước nhận nợ số TDCN23006093/2023/QTC/KUNN không ngày tháng năm giữa Ngân hàng TMCP P - CN G và bà N (bản photo); Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ do khách hàng khó khăn ngày 25/9/2023 của bà N (bản photo).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Thu N đồng ý trả số tiền nợ gốc trên, không đồng ý trả tiền lãi với mức lãi suất 13,10%/năm, hiện nay tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên bà N yêu cầu ngân hàng giảm lãi suất, cơ cấu lại khoản nợ cho bà N và cho bà N vay thêm số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ và kinh doanh; trường hợp ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp phải hỏi ý kiến của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 21/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P đối với bị đơn bà Trần Thị Thu N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

- Về tiền nợ: Buộc bà N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền 10.550.043.793đ (mười tỷ, năm trăm năm mươi triệu, không trăm bốn mươi ba ngàn, bảy trăm chín mươi ba đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 9.200.000.000đ (chín tỷ, hai trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn 101.918.862đ (một trăm lẻ một triệu, chín trăm mười tám ngàn, tám trăm sáu mươi hai đồng) và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 21/8/2024 là

1.248.124.932đ (một tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, một trăm hai mươi bốn ngàn, chín trăm ba mươi hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD ngày 11/5/2023 và Khế ước nhận nợ số TDCN23006093/2023/QTC/KUNN ngày 18/5/2023.

Tiền lãi từ ngày 22/8/2024 trở đi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi bà N trả hết số nợ trên, Ngân hàng TMCP P và bà N có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản. Ngân hàng TMCP P trả lại bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV575857, số vào sổ CS09555 ngày 06/7/2020 cho bà Trần Thị Thu N cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu N ngày 18/5/2023.

Trường hợp bà N không trả số tiền trên hoặc trả nhưng không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 17, diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh B đã được Sở TNMT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 575857, số vào sổ CS09555 ngày 06/7/2020 cho bà Trần Thị Thu N ngày 06/7/2020 cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu N ngày

18/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số ST23012464/2023/QTC/HĐTC ngày 19/5/2023 giữa Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh T1 và bà N.

- Về tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp là: 01 căn nhà 01 trệt 04 lầu, kết cấu bê tông cốt thép, sàn các tầng lầu đổ bê tông cốt thép, vách tường gạch xây, nền đá hoa cương, 01 sân để xe mô tô và 01 cửa cổng bằng sắt được phát mãi đồng thời với quyền sử dụng đất thế chấp.

Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/8/2024 bị đơn bà Trần Thị Thu N đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trịnh Văn S trình bày kháng cáo:* Thứ nhất, bà N có xác nhận khoản nợ gốc với Ngân hàng là 9,2 tỷ đồng theo hợp đồng tín dụng với ngân hàng. Tuy nhiên, bà N cho rằng Ngân hàng không có hỗ trợ cho bà N trong việc cơ cấu lại khoản nợ. Trong khi thực tế tài sản bà N thế chấp theo hợp đồng tín dụng này có giá trị cao hơn rất nhiều. Tuy nhiên, ngân hàng không

chấp nhận hỗ trợ bà N tái cơ cấu khoản nợ để bà N có thể đầu tư, làm ăn lại có tiền trả cho ngân hàng. Thứ hai, bà N cho rằng lãi suất khi nhân viên tư vấn cho bà ban đầu là 10,5%/năm, tuy nhiên khi ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng thì lãi suất lại là 13,1%/năm. Lúc này, tất cả các ngân hàng thương mại cổ phần tại Việt Nam thì lãi suất chỉ khoảng 8%/năm. Bà N cho rằng lãi suất mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần P áp dụng là cao hơn rất nhiều so với lãi suất bình thường của các ngân hàng thương mại cổ phần tại thời điểm đó. Lúc đó, Ngân hàng Nhà nước cũng liên tục có các công văn đề yêu cầu các ngân hàng thương mại giảm lãi suất tín dụng. Tuy nhiên, Ngân hàng P vẫn áp dụng mức lãi suất cao hơn so với mức bình thường. Đồng thời, bà N cũng mong muốn rằng trong quá trình làm ăn thời điểm hậu dịch C, bà N đầu tư kinh doanh spa thì tình hình rất khó khăn, bà N cũng trình bày nhiều lần về việc giãn nợ và giảm lãi suất chậm trả để bà N có khả năng trả nợ cho ngân hàng nhưng ngân hàng cũng không đồng ý vấn đề này. Khi có bản án sơ thẩm thì bà N không đồng ý và đã kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét. Kính mong Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát xem xét kháng cáo của bà N.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Ngọc H trình bày:* Chúng tôi không đồng ý với ý kiến trình bày của phía bị đơn về việc mức lãi suất cao hơn mặt bằng chung. Thực tế, theo Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng và Điều 13, 14 Thông tư 39/2016/TT-NHNN của Thống đốc Ngân hàng N1, thì tổ chức tín dụng được quyền thỏa thuận về lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và các loại phí liên quan đến hợp đồng tín dụng với bên vay. Cho nên việc ngân hàng áp dụng mức 13,1%/năm là đúng quy định của pháp luật. Thực tế, phía bị đơn có trình bày về việc nhân viên ngân hàng hứa mở thẻ tín dụng 500 triệu đồng thì bị đơn không đưa ra bất kỳ chứng cứ chứng minh về vấn đề những người tư vấn trước về vấn đề này hay bất kỳ thông báo, quyết định nào của ngân hàng phê duyệt nội dung này cho bà N. Phía đại diện bị đơn có trình bày sau 02 tháng vay thì bà N có phát hiện lãi suất tăng lên 13,1% so với mức 10,5%, nhưng thực tế bà N đã trình bày khi bà trả lãi suất trong hạn thì bà biết mức lãi suất này và vẫn thanh toán đến kỳ trả lãi thứ hai. Ngoài ra, phía bị đơn trình bày là ngân hàng không có bất kỳ hỗ trợ và vẫn tính lãi suất quá hạn là 150% thì thực tế theo quy định tất cả ngân hàng phải tính lãi suất quá hạn là 150%, phải chuyển toàn bộ dư nợ gốc trong hạn sang dư nợ gốc quá hạn và tính dựa trên đó. Tuy nhiên, ngân hàng chỉ tính mức 150% tính dựa trên các kỳ gốc quá hạn, số tiền gốc các kỳ là 31.944.000 đồng. Đáng lẽ theo quy định thì phải chuyển cả phần 9,2 tỷ đồng trong hạn qua để tính. Điều đó cho thấy ngân hàng đã hỗ trợ rất nhiều.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Các đương sự có thống nhất thực hiện giao dịch vay tiền và số tiền giải ngân là 9,2 tỷ đồng, số tiền mà bị đơn đã thanh toán là 175.442.234 đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn có

nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 9,2 tỷ đồng và lãi phát sinh theo mức lãi suất là 13,1%/năm kể từ ngày 17/3/2024; trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bị đơn cho rằng mức lãi suất là không hợp lý và không đúng theo thoả thuận trong quá trình giao dịch nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, có cung cấp mức lãi suất là 10,5%/năm. Chứng cứ bị đơn đưa ra là hợp đồng tín dụng không ngày tháng, không chi tiết về mức lãi suất, không thời gian ân giảm, không thời hạn trả nợ. Do đó đây chỉ là hợp đồng mẫu. Quá trình thực hiện hợp đồng thì bị đơn không có ý kiến gì về mức lãi suất và vẫn thực hiện nội dung hợp đồng ngày 11/5/2023 về lãi suất. Hơn nữa, bị đơn trình bày lý do vi phạm hợp đồng là do khó khăn về kinh tế do đó trình bày của bị đơn là không có căn cứ xem xét. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của luật sư,

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng: Bà N và Ngân hàng TMCP P đã thoả thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ bao gồm:

(i) Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD ngày 11/05/2023;

(ii) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD/SĐBS01 ngày 19/05/2023; và

(iii) Khế ước nhận nợ số TDCN23006093/2023/QTC/KUNN ngày 18/05/2023.

Theo nội dung của Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 16/7/2024 lập tại Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà N thừa nhận rằng vào ngày 18/5/2023, bà có ký Hợp đồng tín dụng TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD đề ngày 11/5/2023 và Khế ước nhận nợ số

TDCN23006093/2023/QTC/KUNN đề ngày 18/5/2023 với Ngân hàng TMCP P – CN G, và thừa nhận có nhận số tiền 9.200.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP P bằng hình thức chuyển khoản. Từ đó, có căn cứ cho thấy việc ký kết các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên là hoàn toàn tự nguyện.

Ngoài ra, hình thức và nội dung của các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên phù hợp với các quy định tại Điều 117 và 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

và Điều 23 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Do đó, các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, ràng buộc đối với các bên.

[2.2] Về nội dung kháng cáo: Bà N kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P và sửa lại Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Cụ thể với các lý do sau đây:

[2.2.1] Thứ nhất, bà N cho rằng vào tháng 5/2023, bà N vay tiền của Ngân hàng TMCP P với lãi suất theo thoả thuận giữa các bên là 10,5%/năm, không phải 13,1%/năm như phía ngân hàng cung cấp. Tuy nhiên, bà N chưa cung cấp được bất kỳ chứng cứ chứng minh nào khác cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, theo nội dung của Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 16/7/2024 lập tại Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà N đã thừa nhận rằng bà N đã trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền 175.442.234 đồng như bảng lãi tạm tính đến ngày 16/7/2024 của đại diện của nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án.

Theo điểm a khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD ngày 11/05/2023 mà phía ngân hàng giao nộp, “*tiền lãi được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày: Số tiền lãi phải trả = (Số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (% năm)) : 365*”.

Từ đó, với dư nợ gốc trong hạn là 9.200.000.000 đồng, số ngày tính lãi từ 18/5/2023 đến ngày 09/6/2023 là 23 ngày, lãi suất trong hạn là 13,10% thì số tiền lãi mà bà N phải trả từ ngày 18/5/2023 đến ngày 09/6/2023 là 75.944.110 đồng và từ ngày 10/6/2023 đến ngày 09/7/2023 là 99.057.534 đồng, đúng như công thức mà bà N và Ngân hàng TMCP P đã thoả thuận. Các bản sao Khế ước nhận nợ số TDCN23006093/2023/QTC/KUNN và Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD mà bà N cung cấp có những phần trống chưa điền thông tin vào, đây là thiếu sót từ phía của ngân hàng. Tuy nhiên, trong vòng 02 tháng liên tiếp kể từ khi ký kết các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên thì bà N đã thanh toán tiền lãi với mức lãi suất là 13,10%/năm theo đúng như đại diện nguyên đơn và bà N trình bày.

Do đó, việc bà N cho rằng lãi suất theo thoả thuận giữa các bên là 10,5%/năm là không phù hợp, từ đó không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.2] Thứ hai, bà N cho rằng vào tháng 9/2023, bà N gửi đơn đến Ngân hàng TMCP P để đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ nhưng không được Ngân hàng TMCP P xem xét, chấp nhận. Xét thấy, căn cứ theo Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD ngày 11/5/2023:

*“1. Đến thời hạn trả nợ gốc và/hoặc lãi, nếu Bên vay chưa có khả năng trả nợ, thì phải gửi Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho O. Thời hạn gửi đề nghị chậm nhất là 07 ngày làm việc trước mỗi kỳ hạn trả nợ. Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ phải nêu rõ lý do đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc gia hạn nợ trong đó nêu rõ khả năng, thời hạn, nguồn trả nợ và kèm theo các hồ sơ, tài liệu chứng minh.*

2. OCB xem xét, đánh giá phương án trả nợ của Bên vay và các yếu tố khác mà OCB cho là cần thiết để quyết định:

a) Đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho Bên vay và các bên ký văn bản để xác định lịch trả nợ mới;

b) Không đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Trong trường hợp này, Bên vay phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo nội dung đã cam kết.”.

Do đó, cho dù bà N có Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho Ngân hàng TMCP P, việc có đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ hay không vẫn hoàn toàn phụ thuộc vào việc xem xét, đánh giá và quyết định của Ngân hàng. Ngoài ra, nếu các bên đồng ý thì phải ký văn bản để xác định lại nghĩa vụ trả nợ mới. Tuy nhiên, theo nội dung của Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 16/7/2024 lập tại Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đại diện nguyên đơn cho rằng bà N làm giấy đề nghị rồi có gửi cho ngân hàng hay không, hoặc gửi cho người không có thẩm quyền giải quyết thì ngân hàng không chịu trách nhiệm. Bà N cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã gửi Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ hợp lệ cho Ngân hàng TMCP P. Vậy nên, yêu cầu này của bà N là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.3] Thứ ba, bà N cho rằng hoàn cảnh của bà N rất khó khăn, kinh doanh không hiệu quả, bất động sản bị đóng băng nên chưa xoay vòng vốn, bị kẹt nguồn tiền. Tuy nhiên, bà N đã ký kết các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nên phải có nghĩa vụ tuân thủ thực hiện. Nếu có khó khăn, bà N có thể thực hiện các thủ tục với ngân hàng để được xem xét lại nghĩa vụ nợ. Đây không phải là lý do ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ của bà N cho Ngân hàng TMCP P như Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên.

[2.2.4] Thứ tư, bà N cho rằng Ngân hàng Nhà nước đã quyết định điều chỉnh giảm mức lãi suất tại các tổ chức tín dụng và mức lãi suất cho vay bình quân đối với khách hàng cá nhân là 7,63%/năm thấp hơn rất nhiều so với mức lãi suất Ngân hàng yêu cầu bà N thanh toán. Tuy nhiên, căn cứ theo khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”.

Xét thấy, lãi suất cho vay trong hạn là 13,10%/năm là phù hợp theo Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Đồng thời, căn cứ theo khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số TDCN23006093/2023/QTC/HĐTD ngày 11/5/2023, nhu cầu vốn của bà N là để thanh toán tiền mua bất động sản. Đây là nhu cầu vốn không chịu mức lãi suất cho vay tối đa do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quyết định trong từng thời kỳ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng

cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P.

[4] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa là không phù hợp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Thu N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0003245 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Chi cục THADS Bình Dương thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tô Hành chính tư pháp; Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**PHỤ LỤC 10****Mẫu IV16A - Hợp Đồng Thế Chấp Dự Án Nhà Ở – Chủ Đầu Tư**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP**

**DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở<sup>1(\*)</sup>**

**số [•]**

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở [•]** này (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) được lập ngày [•] tháng [•] năm [•] giữa các bên sau đây:

**(A) BÊN THẾ CHẤP** (trong Hợp Đồng gọi là “**Bên Thế Chấp**”)

[*Điền tên tổ chức là Bên Thế Chấp*] [•]

Địa chỉ đăng ký: [•]

Điện thoại: [•]

Fax: [•]

Giấy phép thành lập/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư: [•]

Đại diện: [•]

Chức vụ: [•]

Văn bản ủy quyền [*nếu đại diện theo ủy quyền*]: [•]

và

**(B) BÊN NHẬN THẾ CHẤP** (trong Hợp Đồng gọi là “**Ngân Hàng**”)

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH [•]**

Địa chỉ đăng ký: [•]

Điện thoại: [•]

Fax: [•]

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động: [•]

Đại diện: [•]

Chức vụ: [•]

Văn bản ủy quyền [*nếu đại diện theo ủy quyền*]: [•]

**CÁC BÊN THỎA THUẬN NHƯ SAU:****PHẦN I – CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG (ĐÍNH KÈM)****PHẦN II – CÁC ĐIỀU KHOẢN CỤ THỂ****ĐIỀU 1. NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà Khách Hàng (đồng thời là Bên Thế Chấp) phải trả cho Ngân Hàng khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận giữa Khách Hàng và Ngân Hàng, kể cả nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại, các loại phí, lệ phí và các khoản bồi hoàn, phát sinh theo (các) Hợp đồng Cấp Tín Dụng nêu dưới đây hoặc Các Tài Liệu Giao Dịch khác để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư xây dựng dự án nhà ở [*điền tên dự án nhà ở*] [•] trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên Thế Chấp; tất cả nghĩa vụ của Bên Thế Chấp theo Hợp Đồng (bao gồm cả nghĩa vụ hoàn trả chi phí đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp Ngân Hàng đã ứng trước khi thực hiện) (trong Hợp Đồng gọi là “**Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**”):

- Hợp đồng Cấp Tín Dụng số [•] ngày [•] tháng [•] năm [•] ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng;
- tất cả các Hợp đồng Cấp Tín Dụng ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng trong thời hạn [•] năm kể từ ngày ký Hợp Đồng;
- Hợp đồng Cấp Tín Dụng số [•] ngày [•] tháng [•] năm [•] ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng nhưng Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm tối đa không quá [•] (bằng chữ: [•]);
- tất cả các Hợp đồng Cấp Tín Dụng ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng trong thời hạn [•] năm kể từ ngày ký Hợp Đồng nhưng Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm tối đa không quá [•] (bằng chữ: [•]);
- Hợp đồng Cấp Tín Dụng số [•] ngày [•] tháng [•] năm [•] và/hoặc tất cả các Hợp đồng Cấp Tín Dụng ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng trong thời hạn [•] năm kể từ ngày ký Hợp Đồng nhưng Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm tối đa không quá [•] (bằng chữ: [•]).

**ĐIỀU 2. TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Đề bảo đảm thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Bên Thế Chấp thế chấp cho Ngân Hàng các tài sản dưới đây, cho dù tài sản đó hiện có hoặc sẽ được hình thành trong tương lai (trong Hợp Đồng gọi là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

- (i) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở [•] thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp (trong Hợp Đồng gọi là “**Dự**”

**1(\*) Lưu ý chung:** (1) Tại các Điều khoản có nội dung theo dạng lựa chọn ô vuông: Đánh dấu vào (các) nội dung thích hợp, xóa (các) nội dung không thích hợp; (2) Tại các nội dung trống ([•]): Ghi nội dung thích hợp; (3) Xóa các footnote tại văn bản ký.

Án”) đang được đầu tư xây dựng và/hoặc tạo lập trên thửa đất [•] thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên Thế Chấp theo văn bản [•] số [•] ngày [•] của [•] về [•]<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất [•] (trong Hợp Đồng gọi là “Thửa Đất”); Dự Án được mô tả chi tiết thêm tại Phụ Lục Mô Tả Dự Án (nếu có)<sup>3</sup>;

- (ii) phần giá trị gia tăng mà Bên Thế Chấp đầu tư thêm gắn liền với Dự Án, kể cả các công trình, bộ phận được xây dựng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại Dự Án và/hoặc Thửa Đất;
- (iii) quyền sở hữu và tất cả các quyền, lợi ích khác của Bên Thế Chấp liên quan đến Dự Án, kể cả quyền phát sinh từ hợp đồng, các khoản tiền/tài sản bồi hoàn, tài sản được thay thế, tài sản được trao đổi, tài sản được thanh toán hoặc bồi thường, tài sản được thay thế, tài sản được trao đổi, tài sản được thanh toán hoặc bồi thường, các khoản thanh toán khác và quyền nhận tiền bảo hiểm đối với Dự Án;
- (iv) tiền thu được, kể cả quyền nhận tiền thu được từ việc bán hoặc định đoạt Tài Sản Bảo Đảm được quy định trong các đoạn từ (i) đến (iii) nêu trên và tài sản hình thành từ tiền thu được đó.

### **ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Giá trị Tài Sản Bảo Đảm vào ngày ký kết Hợp Đồng là [•].

### **ĐIỀU 4. GIẤY TỜ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Bên Thế Chấp phải chuyển giao cho Ngân Hàng các giấy tờ sau đây (trong Hợp Đồng gọi là “Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm”)<sup>4</sup>:

- bản gốc Giấy Chứng Nhận và/hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất số [•] ngày [•] của [•] về [•] tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc giấy phép xây dựng đối với Dự Án theo quy định của pháp luật phải xin giấy phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng của Dự Án tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng các công trình của Dự Án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự Án tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc hồ sơ Dự Án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc thiết kế kỹ thuật của Dự Án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc hồ sơ hoàn công, nghiệm thu và bất kỳ giấy tờ nào khác có giá trị pháp lý ghi nhận việc đã xây dựng xong phần móng đối với Dự Án theo quy định của pháp luật ngay khi có;
- bản gốc biên bản tổng nghiệm thu bàn giao công trình liên quan đến Dự Án ngay khi có các giấy tờ đó;
- bản gốc báo cáo quyết toán chi phí đầu tư và xây dựng của Dự Án ngay khi có;
- bản gốc bất kỳ giấy tờ nào khác có giá trị pháp lý ghi nhận việc Dự Án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và/hoặc tạo lập và chính thức đi vào sử dụng ngay khi có các giấy tờ đó;
- bản gốc Giấy Chứng Nhận ghi nhận Dự Án đã hình thành hoặc bất kỳ giấy tờ nào khác có giá trị pháp lý ghi nhận quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với Dự Án ngay khi có các giấy tờ đó;
- bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (tùy từng trường hợp tương ứng) bất kỳ văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung nào của các giấy tờ nêu tại các đoạn trên đây tại từng thời điểm ngay khi có các văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung đó; và

2 Ghi theo Giấy Chứng Nhận hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất

3 Mô tả cụ thể, chi tiết về Dự Án. Trong trường hợp Tài Sản có vật phụ thì việc mô tả phải thể hiện được đặc điểm để xác định vật này theo quy định của Bộ luật Dân sự.

4 Các giấy tờ (tối thiểu) Bên Thế Chấp bắt buộc phải chuyển giao cho Ngân Hàng thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ.

- bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (theo yêu cầu của Ngân Hàng) các giấy tờ theo yêu cầu của Ngân Hàng tại từng thời điểm có thể chứng minh một cách hợp pháp quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Bên Thế Chấp đối với các Tài Sản Bảo Đảm.

#### ĐIỀU 5. CAM ĐOAN VÀ CAM KẾT

- (a) Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Hợp Đồng vào mọi thời điểm luôn là Biện Pháp Bảo Đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm vì quyền lợi của Ngân Hàng có thứ tự ưu tiên thanh toán trước tiên, có hiệu lực trước và cao hơn mọi Biện Pháp Bảo Đảm khác;
- (b) Trường hợp Tài Sản Bảo Đảm được cho thuê/cho mượn, trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng hoặc ngày ký hợp đồng cho thuê/cho mượn Tài Sản Bảo Đảm, Bên Thế Chấp phải cung cấp cho Ngân Hàng xác nhận, cam kết của bên thuê/bên mượn Tài Sản Bảo Đảm, có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý.
- (c) Bên Thế Chấp phải hiện công chứng Hợp Đồng tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền.
- (d) Trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng, bằng chi phí của mình Bên Thế Chấp phải thực hiện hoặc phối hợp với Ngân Hàng theo yêu cầu của Ngân Hàng thực hiện việc đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Hợp Đồng tại: [Điền tên văn phòng/chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai] [•] và gửi cho Ngân Hàng bản gốc<sup>5</sup>:
- (i) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của [Điền tên văn phòng/chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai] [•] trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng, và
- (ii) [Điền tên Giấy Chứng Nhận] [•] có ghi nội dung đăng ký thế chấp trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng (đối với trường hợp tại thời điểm ký Hợp Đồng Bên Thế Chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ pháp lý tương đương) hoặc kể từ ngày Bên Thế Chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ pháp lý khác tương đương (trong trường hợp tại thời điểm ký Hợp Đồng Bên Thế Chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ pháp lý tương đương), có hình thức và nội dung đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng.
- (e) Bên Thế Chấp phải mua và duy trì hoặc đảm bảo bên thứ ba mua và duy trì<sup>6</sup> (i) bảo hiểm mọi rủi ro, tổn thất đối với Dự Án<sup>7</sup> (A) cho giai đoạn xây dựng Dự Án kể từ ngày ký Hợp Đồng cho đến khi Dự Án được hình thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng và (B) cho giai đoạn kể từ ngày Dự Án được hình thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng cho đến khi chấm dứt Hợp Đồng trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày Dự Án được hình thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng, tại công ty bảo hiểm có uy tín được Ngân Hàng chấp thuận với tổng giá trị bồi thường tối thiểu bằng [•]<sup>8</sup> và (ii) các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật, kể cả bảo hiểm xây dựng lắp đặt.
- (f) Trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng bảo hiểm, Bên Thế Chấp phải cung cấp cho Ngân Hàng xác nhận, cam kết của bên bán bảo hiểm Dự Án có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý<sup>9</sup>.
- (g) Bên Thế Chấp bảo đảm rằng Ngân Hàng được ghi tên trong hợp đồng bảo hiểm nêu tại đoạn (e)(i) với tư cách là bên nhận tiền bảo hiểm đầu tiên, duy nhất và không hủy ngang<sup>10</sup>.
- (h) Bên Thế Chấp phải cung cấp cho Ngân Hàng bản gốc ngay khi có (các) hợp đồng bảo hiểm, giấy chứng nhận bảo hiểm, biên lai thu phí bảo hiểm và/hoặc các giấy tờ khác về bảo hiểm đối với Tài Sản Bảo Đảm<sup>11</sup>.
- (i) Trừ khi Ngân Hàng yêu cầu hoặc cho phép khác, tiền thu được từ (các) hợp đồng bảo hiểm quy định tại đoạn (e) nêu trên phải được chuyển vào tài khoản do Ngân Hàng chỉ định (trừ các khoản chi trả liên quan đến yêu cầu của bên thứ ba trong hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba sẽ được trả trực tiếp cho bên thứ ba) và nếu không có Sự Kiện Vi Phạm xảy ra, Ngân Hàng quyết định thanh toán như sau (i) trả cho Bên Thế Chấp để Bên Thế Chấp sử dụng vào việc khắc phục thiệt hại làm phát sinh yêu cầu thanh toán, (ii) dùng vào việc thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm<sup>12</sup>.
- (j) Theo yêu cầu của Ngân Hàng, Bên Thế Chấp phải ký và chuyển giao cho Ngân Hàng phụ lục để bổ sung Tài Sản Bảo Đảm đã hình thành (mỗi phụ lục đó trong Hợp Đồng gọi là “**Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản**”) liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm được mua, tạo lập, xây dựng, nâng cấp, hình thành bởi hoặc thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp, hoặc có đủ điều kiện để được phép bảo đảm bởi Bên Thế Chấp

<sup>5</sup> Thực hiện trong trường hợp nhận bảo đảm tài sản gắn liền với đất KHÔNG phải Cây hàng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, Công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng.

<sup>6</sup> Việc yêu cầu Bên Thế Chấp mua bảo hiểm thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách nhận bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ.

<sup>7</sup> Tài Sản mua bảo hiểm điều chỉnh phù hợp quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ và thông báo phê duyệt của cấp có thẩm quyền trong từng trường hợp cụ thể.

<sup>8</sup> Thực hiện theo chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ.

<sup>9</sup> Áp dụng trong trường hợp Ngân Hàng yêu cầu mua bảo hiểm.

<sup>10</sup> Áp dụng trong trường hợp Ngân Hàng yêu cầu mua bảo hiểm.

<sup>11</sup> Áp dụng trong trường hợp Ngân Hàng yêu cầu mua bảo hiểm.

<sup>12</sup> Áp dụng trong trường hợp Ngân Hàng yêu cầu mua bảo hiểm.

có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý. Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Để làm rõ, các bên thống nhất rằng Bên Thế Chấp phải ký các văn bản cần thiết và thực hiện hoặc phối hợp với Ngân Hàng theo yêu cầu của Ngân Hàng thực hiện việc công chứng, đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản theo quy định của pháp luật và gửi cho Ngân Hàng bản gốc giấy chứng nhận đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm có hình thức và nội dung đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng.

- (k) Bên Thế Chấp cam đoan rằng Tài Sản Bảo Đảm và Thừa Đất không thuộc diện phải thu hồi, di dời, phá dỡ, giải phóng mặt bằng theo bất kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc dự án nào.
- (l) Trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng, Bên Thế Chấp phải cung cấp cho Ngân Hàng xác nhận, cam kết của Sở Xây dựng [*Diễn Tên của Sở Xây Dựng*] [•] có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý;
- (m) Bên Thế Chấp cam kết rằng chỉ sử dụng vốn vay Ngân Hàng tại Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm để phục vụ cho việc đầu tư Dự Án theo đúng quy định của pháp luật và Các Tài Liệu Giao Dịch;
- (n) Bên Thế Chấp cam đoan rằng Dự Án thế chấp tại Hợp Đồng không bao gồm bất kỳ nhà ở hình thành trong tương lai và/hoặc tài sản gắn liền với đất nào đã bán, đã thế chấp, đã dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc đã định đoạt theo cách khác;
- (o) Bên Thế Chấp cam đoan rằng chưa bán, chưa thế chấp, chưa dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc chưa định đoạt theo cách khác quyền tài sản liên quan đến Dự Án, nhà ở hình thành trong tương lai và/hoặc tài sản gắn liền với đất thuộc Dự Án thế chấp tại Hợp Đồng.
- (p) Bên Thế Chấp cam kết trong trường Tài Sản Bảo Đảm bị hư hỏng, bị tiêu hủy, không thể hoàn thành việc xây dựng hoặc bị dừng quá trình xây dựng thì Bên Thế Chấp phải thông báo ngay cho Bên Nhận Thế Chấp và thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân Hàng;
- (q) Bên Thế Chấp đồng ý, chấp thuận và cam kết tạo điều kiện thuận lợi để Ngân Hàng thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành Tài Sản Bảo Đảm theo yêu cầu của Ngân Hàng.

#### **ĐIỀU 6. SỬ DỤNG TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

- (a) Bên Thế Chấp được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ Tài Sản Bảo Đảm (nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc Tài Sản Bảo Đảm)<sup>13</sup>, trừ trường hợp Ngân Hàng giữ Tài Sản Bảo Đảm để xử lý theo quy định tại Hợp Đồng.
- (b) Bên Thế Chấp được cho thuê, cho mượn Tài Sản Bảo Đảm sau khi được Ngân Hàng đồng ý bằng văn bản. Trường hợp Tài Sản Bảo Đảm đang cho thuê, cho mượn thì Bên Thế Chấp phải thông báo cho Ngân Hàng biết. Bên Thế Chấp phải thông báo cho bên thuê, bên mượn về việc Tài Sản Bảo Đảm được dùng để thế chấp tại Ngân Hàng, nội dung hợp đồng cho thuê/cho mượn phải có điều khoản thỏa thuận (trường hợp hợp đồng cho thuê/cho mượn đã ký chưa có thì phải ký hợp đồng/phụ lục sửa đổi, bổ sung) về việc hợp đồng cho thuê/cho mượn chấm dứt trước thời hạn theo yêu cầu bằng văn bản của Ngân Hàng khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm<sup>14</sup>.

#### **ĐIỀU 7. CƠ QUAN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Để thực hiện quy định tại Điều 5.11 Các Điều Khoản Chung, các bên nhất trí lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án Nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh [•] đặt trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

#### **ĐIỀU 8. NGÔN NGỮ; BẢN GỐC**

- (a) Hợp Đồng được lập bằng tiếng Việt.
- (b) Hợp Đồng được lập thành [•] bản gốc, Ngân Hàng giữ [•] bản gốc, Bên Thế Chấp giữ [•] bản gốc, Bên [•] [*Diễn tên các bên liên quan giữ Hợp Đồng*] giữ [•] bản gốc, các bản có giá trị pháp lý ngang nhau.

#### **ĐIỀU 9. HIỆU LỰC**

Hợp Đồng có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng.

**ĐỂ GHI NHẬN CÁC THỎA THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG NÀY**, đại diện hợp pháp của các bên đã ký kết, đóng dấu và chuyển giao Hợp Đồng này vào ngày được nêu tại phần giới thiệu các Bên tham gia Hợp Đồng.

<sup>13</sup> Quyền này của Bên thế Chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách nhận tài sản bảo đảm của Vietcombank trong từng thời kỳ (*Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh tương ứng tại Điều 2, Các Điều Khoản Cụ Thể*).

<sup>14</sup> Quy định về sử dụng Tài Sản Bảo Đảm có thể đàm phán theo quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ và thông báo phê duyệt cấp tín dụng trong từng trường hợp cụ thể.

[•]  
với tư cách là Bên Thế Chấp

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN  
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH [•]**  
với tư cách là Bên Nhận Thế Chấp

Chữ ký: \_\_\_\_\_  
Họ tên: [•]  
Chức vụ: [•]

Chữ ký: \_\_\_\_\_  
Họ tên: [•]  
Chức vụ: [•]

**Mẫu số IV20A – Hợp Đồng Thế Chấp Quyền Sử Dụng Đất Và  
Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai  
(Nhà Ở Không Thuộc Dự Án)**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ  
NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (\*)**

số [•]

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

này (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) được lập ngày [•] tháng [•] năm [•] giữa các bên sau đây:

**(A) BÊN THẾ CHẤP** (trong Hợp Đồng gọi là “**Bên Thế Chấp**”)

[*Điền tên tổ chức là Bên Thế Chấp*]<sup>15</sup> [•]

Địa chỉ đăng ký: [•]

Điện thoại: [•]

Fax: [•]

Giấy phép thành lập/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư: [•]

Đại diện: [•]

Chức vụ: [•]

Văn bản ủy quyền [*Nếu đại diện theo ủy quyền*]: [•]

[*Điền tên (các) cá nhân là Bên Thế Chấp*]<sup>16</sup> [•]

**Ông/Bà:** [•]

Năm sinh: [•]

Địa chỉ nơi cư trú: [•]

Điện thoại: [•]

Fax: [•]

Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu/Căn cước công dân [*Số, ngày cấp, nơi cấp*]: [•]

**và Ông/Bà:** [•]

Năm sinh: [•]

Địa chỉ nơi cư trú: [•]

Điện thoại: [•]

Fax: [•]

Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu/Căn cước công dân [*Số, ngày cấp, nơi cấp*]: [•]

**và**

**(B) BÊN NHẬN THẾ CHẤP** (trong Hợp Đồng gọi là “**Ngân Hàng**”)

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH [•]**

Địa chỉ đăng ký: [•]

Điện thoại: [•]

Fax: [•]

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động: [•]

Đại diện: [•]

Chức vụ: [•]

Văn bản ủy quyền [*Nếu đại diện theo ủy quyền*]: [•]

**CÁC BÊN THỎA THUẬN NHƯ SAU:**

**PHẦN I – CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG (ĐÍNH KÈM)**

**PHẦN II – CÁC ĐIỀU KHOẢN CỤ THỂ**

**ĐIỀU 1. NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà Khách Hàng (đồng thời là Bên Thế Chấp) phải trả cho Ngân Hàng khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận giữa Khách Hàng và Ngân Hàng, kể cả nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại, các loại phí, lệ phí và các khoản bồi hoàn, phát sinh theo (các) Hợp đồng Cấp Tín Dụng nêu dưới đây hoặc Các Tài Liệu Giao Dịch khác để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư xây dựng nhà ở trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên Thế Chấp; tất cả nghĩa vụ của Bên Thế Chấp theo Hợp Đồng (bao gồm cả nghĩa vụ hoàn trả chi phí đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp Ngân Hàng đã ứng trước khi thực hiện) (trong Hợp Đồng gọi là “**Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**”):

- Hợp đồng Cấp Tín Dụng số [•] ngày [•] tháng [•] năm [•] ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng;
- tất cả các Hợp đồng Cấp Tín Dụng ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng trong thời hạn [•] năm

(\*) **Lưu ý chung:** (1) Tại các Điều khoản có nội dung theo dạng lựa chọn ô vuông: Đánh dấu vào (các) nội dung thích hợp, xóa (các) nội dung không thích hợp; (2) Tại các nội dung trống ([•]): Ghi nội dung thích hợp; (3) Xóa các footnote tại văn bản ký.

15 Áp dụng trong trường hợp Bên Thế Chấp là tổ chức.

16 Áp dụng trong trường hợp Bên Thế Chấp là cá nhân. Trường hợp người ký Hợp Đồng là đại diện theo ủy quyền thì bổ sung thông tin người được ủy quyền [tương tự loại thông tin của người ủy quyền (Bên Thế Chấp)] và văn bản ủy quyền cụ thể.

- kể từ ngày ký Hợp Đồng;
- Hợp đồng Cấp Tín Dụng số [•] ngày [•] tháng [•] năm [•] ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng nhưng Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm tối đa không quá [•] (bằng chữ: [•]);
  - tất cả các Hợp đồng Cấp Tín Dụng ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng trong thời hạn [•] năm kể từ ngày ký Hợp Đồng nhưng Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm tối đa không quá [•] (bằng chữ: [•]);
  - Hợp đồng Cấp Tín Dụng số [•] ngày [•] tháng [•] năm [•] và/hoặc tất cả các Hợp đồng Cấp Tín Dụng ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng trong thời hạn [•] năm kể từ ngày ký Hợp Đồng nhưng Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm tối đa không quá [•] (bằng chữ: [•]).

## ĐIỀU 2. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Để bảo đảm thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Bên Thế Chấp thế chấp cho Ngân Hàng các tài sản dưới đây, cho dù tài sản đó hiện có hay sẽ được hình thành trong tương lai (trong Hợp Đồng gọi là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

- (v) quyền sử dụng đất của Bên Thế Chấp (trong Hợp Đồng gọi là “**Quyền Sử Dụng Đất**”) đối với thửa đất số [•], tờ bản đồ số [•], diện tích [•] m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất [•] và có địa chỉ tại [•] theo Giấy chứng nhận số [•], số vào sổ [•], do [•] cấp ngày [•] (trong Hợp Đồng gọi là “**Thửa Đất**”); Thửa Đất được mô tả chi tiết thêm tại Phụ Lục Mô Tả Thửa Đất (nếu có)<sup>17</sup>;
- (vi) Nhà ở hình thành trong tương lai theo [•]<sup>18</sup> (trong Hợp Đồng gọi là “**Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai**”), đang được xây dựng và/hoặc tạo lập trên Thửa Đất; Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai được mô tả chi tiết thêm tại Phụ Lục Mô Tả Tài Sản (nếu có)<sup>19</sup>;
- (vii) phần giá trị gia tăng mà Bên Thế Chấp đầu tư thêm gắn liền với Thửa Đất và/hoặc Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai, kể cả các công trình, bộ phận được xây dựng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai và/hoặc Thửa Đất;
- (viii) quyền sở hữu và tất cả các quyền, lợi ích khác của Bên Thế Chấp liên quan đến Thửa Đất và/hoặc Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai, kể cả quyền phát sinh từ hợp đồng, các khoản tiền/tài sản bồi hoàn, tài sản được thay thế, tài sản được trao đổi, tài sản được thanh toán hoặc bồi thường, các khoản thanh toán khác và quyền nhận tiền bảo hiểm đối với Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai;
- (ix) tiền thu được, kể cả quyền nhận tiền thu được từ việc bán hoặc định đoạt Tài Sản Bảo Đảm được quy định trong các đoạn từ (i) đến (iv) nêu trên và tài sản hình thành từ tiền thu được đó.

## ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Giá trị Tài Sản Bảo Đảm vào ngày ký kết Hợp Đồng là [•], trong đó:

- (i) Giá trị Quyền Sử Dụng Đất vào ngày ký kết Hợp Đồng là [•];
- (ii) Giá trị Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai vào ngày ký kết Hợp Đồng là [•];

## ĐIỀU 4. GIẤY TỜ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Bên Thế Chấp phải chuyển giao cho Ngân Hàng các giấy tờ sau đây (trong Hợp Đồng gọi là “**Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm**”)<sup>20</sup>:

- bản gốc Giấy Chứng Nhận đối với Thửa Đất tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc giấy phép xây dựng đối với Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai hoặc bằng chứng chứng minh Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai không thuộc diện phải xin giấy phép xây dựng tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- bản gốc biên bản tổng nghiệm thu bàn giao công trình liên quan đến Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai ngay khi có các giấy tờ đó;
- bản gốc báo cáo quyết toán chi phí đầu tư và xây dựng của Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai ngay khi có các giấy tờ đó;
- bản gốc bất kỳ giấy tờ nào khác có giá trị pháp lý ghi nhận việc Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai đã hoàn thành xây dựng và/hoặc tạo lập ngay khi có các giấy tờ đó;
- bản gốc Giấy Chứng Nhận ghi nhận Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai đã hình thành hoặc bất kỳ giấy tờ nào khác có giá trị pháp lý ghi nhận quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai ngay khi có các giấy tờ đó;
- bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (tùy từng trường hợp tương ứng) bất kỳ văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung nào của các giấy tờ nêu tại các đoạn trên đây tại từng thời điểm ngay khi có các văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung

17 Mô tả cụ thể hơn về Thửa Đất phù hợp với thông tin trên Giấy Chứng Nhận (nếu cần thiết) [Ví dụ: Hình thức sử dụng đất (chung, riêng ...), mục đích sử dụng đất, các thông tin khác].

18 Điền thông tin Giấy phép xây dựng số [•] do [•] cấp ngày [•] tháng [•] năm [•] trong trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật; giấy tờ có giá trị pháp lý khác trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng và các văn bản liên quan.

19 Mô tả cụ thể hơn về Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai nếu cần thiết [Ví dụ: Diện tích xây dựng, số tầng, cấp công trình,...]. Trong trường hợp Tài Sản có vật phụ thì việc mô tả phải thể hiện được đặc điểm để xác định vật này theo quy định của Bộ luật Dân sự.

20 Các giấy tờ (tối thiểu) Bên Thế Chấp bắt buộc phải chuyển giao cho Ngân Hàng thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ.

- đó; và
- bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (theo yêu cầu của Ngân Hàng) các giấy tờ theo yêu cầu của Ngân Hàng tại từng thời điểm có thể chứng minh một cách hợp pháp quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Bên Thế Chấp đối với các Tài Sản Bảo Đảm.

#### ĐIỀU 5. CAM ĐOAN VÀ CAM KẾT

- (r) Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Hợp Đồng vào mọi thời điểm luôn là Biện Pháp Bảo Đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm vì quyền lợi của Ngân Hàng có thứ tự ưu tiên thanh toán trước tiên, có hiệu lực trước và cao hơn mọi Biện Pháp Bảo Đảm khác.
- (s) Bên Thế Chấp phải thực hiện công chứng Hợp Đồng tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền.
- (t) Trường hợp Quyền Sử Dụng Đất đang được cho thuê/cho mượn, trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng, hoặc ngày ký hợp đồng cho thuê/cho mượn Tài Sản Bảo Đảm, Bên Thế Chấp phải cung cấp cho Ngân Hàng xác nhận, cam kết của bên thuê/bên mượn Quyền Sử Dụng Đất có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý.
- (u) Trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng, bằng chi phí của mình Bên Thế Chấp phải tiến hành hoặc phối hợp với Ngân Hàng theo yêu cầu của Ngân Hàng thực hiện việc đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Hợp Đồng tại: [Điền tên Văn Phòng /Chi Nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai] [•] và gửi cho Ngân Hàng bản gốc:
- (i) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của [Điền tên Văn Phòng/Chi Nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai] [•], và
- (ii) [Điền tên Giấy Chứng Nhận] [•] có ghi nội dung đăng ký thế chấp, có hình thức và nội dung đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng.
- (v) Bên Thế Chấp phải mua và duy trì hoặc đảm bảo bên thứ ba mua và duy trì (i) bảo hiểm mọi rủi ro, tổn thất đối với nhà ở<sup>21</sup> cho giai đoạn kể từ ngày nhà ở được hình thành cho đến khi chấm dứt Hợp Đồng trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày nhà ở được hình thành, tại công ty bảo hiểm có uy tín được Ngân Hàng chấp thuận với tổng giá trị bồi thường tối thiểu bằng [•]<sup>22</sup> và (ii) các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật, kể cả bảo hiểm xây dựng lắp đặt.
- (w) Trong vòng [•] ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng bảo hiểm nêu tại đoạn (e), Bên Thế Chấp phải cung cấp cho Ngân Hàng xác nhận, cam kết của bên bán bảo hiểm có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý<sup>23</sup>.
- (x) Bên Thế Chấp bảo đảm rằng Ngân Hàng được ghi tên trong hợp đồng bảo hiểm nêu tại đoạn (e)(i) với tư cách là bên nhận tiền bảo hiểm<sup>24</sup>:
- duy nhất.
- đầu tiên.
- (y) Bên Thế Chấp phải cung cấp cho Ngân Hàng bản gốc ngay khi có (các) hợp đồng bảo hiểm, giấy chứng nhận bảo hiểm, biên lai thu phí bảo hiểm và/hoặc các giấy tờ khác về bảo hiểm đã mua theo quy định tại đoạn (e) nêu trên.
- (z) Trừ khi Ngân Hàng yêu cầu hoặc cho phép khác, tiền thu được từ (các) hợp đồng bảo hiểm quy định tại đoạn (e) nêu trên phải được chuyển vào tài khoản do Ngân Hàng chỉ định (trừ các khoản chi trả liên quan đến yêu cầu của bên thứ ba trong hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba sẽ được trả trực tiếp cho bên thứ ba) và nếu không có Sự Kiện Vi Phạm xảy ra, Ngân Hàng quyết định thanh toán như sau (i) trả cho Bên Thế Chấp để Bên Thế Chấp sử dụng vào việc khắc phục thiệt hại làm phát sinh yêu cầu thanh toán, (ii) dùng vào việc thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.
- (aa) Theo yêu cầu của Ngân Hàng, Bên Thế Chấp phải ký và chuyển giao cho Ngân Hàng một phụ lục để bổ sung Tài Sản Bảo Đảm đã hình thành (trong Hợp Đồng gọi là “**Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản**”) liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm được mua, tạo lập, xây dựng, nâng cấp, hình thành bởi hoặc thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp, hoặc có đủ điều kiện để được phép bảo đảm bởi Bên Thế Chấp có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý. Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Để làm rõ, các bên thống nhất rằng Bên Thế Chấp phải ký các văn bản cần thiết và thực hiện hoặc phối hợp với Ngân Hàng theo yêu cầu của Ngân Hàng thực hiện việc công chứng/chứng thực<sup>25</sup>, đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản theo quy định của pháp luật và gửi cho Ngân Hàng bản gốc giấy chứng nhận đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm có hình thức và nội dung đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng.
- (ab) Bên Thế Chấp cam đoan rằng Tài Sản Bảo Đảm không thuộc diện phải di dời, giải phóng mặt bằng theo

<sup>21</sup> Tài Sản mua bảo hiểm điều chỉnh phù hợp quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ và thông báo phê duyệt của cấp có thẩm quyền trong từng trường hợp cụ thể.

<sup>22</sup> Thực hiện theo chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ.

<sup>23</sup> Áp dụng trong trường hợp Ngân Hàng yêu cầu mua bảo hiểm và thực hiện theo quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ.

<sup>24</sup> Áp dụng trong trường hợp Ngân Hàng yêu cầu mua bảo hiểm.

<sup>25</sup> Việc lựa chọn ông chứng, chứng thực Hợp Đồng thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ.

bất kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc dự án nào<sup>26</sup>.

#### **ĐIỀU 6. SỬ DỤNG TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

- (c) Bên Thế Chấp được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ Tài Sản Bảo Đảm (nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc Tài Sản Bảo Đảm)<sup>27</sup>, trừ trường hợp Ngân Hàng giữ Tài Sản Bảo Đảm để xử lý theo quy định tại Hợp Đồng.
- (d) Bên Thế Chấp được cho thuê, cho mượn Tài Sản Bảo Đảm sau khi được Ngân Hàng đồng ý bằng văn bản. Trường hợp Tài Sản Bảo Đảm đang cho thuê, cho mượn thì Bên Thế Chấp phải thông báo cho Ngân Hàng biết. Bên Thế Chấp phải thông báo cho bên thuê, bên mượn về việc Tài Sản Bảo Đảm được dùng để thế chấp tại Ngân Hàng, nội dung hợp đồng cho thuê/cho mượn phải có điều khoản thỏa thuận (trường hợp hợp đồng cho thuê/cho mượn đã ký chưa có thì phải ký hợp đồng/phụ lục sửa đổi, bổ sung) về việc hợp đồng cho thuê/cho mượn chấm dứt trước thời hạn theo yêu cầu bằng văn bản của Ngân Hàng khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm<sup>28</sup>.

#### **ĐIỀU 7. CƠ QUAN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Để thực hiện quy định tại Điều 5.11 Các Điều Khoản Chung, các bên nhất trí lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án Nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh [•] đặt trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

#### **ĐIỀU 8. NGÔN NGỮ; BẢN GỐC**

- (a) Hợp Đồng được lập bằng tiếng Việt.
- (b) Hợp Đồng được lập thành [•] bản gốc, Ngân Hàng giữ [•] bản gốc, Bên Thế Chấp giữ [•] bản gốc, Bên [Điền tên các bên liên quan giữ Hợp Đồng] [•] giữ [•] bản gốc, các bản có giá trị pháp lý ngang nhau.

#### **ĐIỀU 9. HIỆU LỰC**

- (a) Hợp Đồng có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng.
- (b) Việc thế chấp Quyền Sử Dụng Đất; tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu (nếu có) có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm. Việc thế chấp các tài sản khác có hiệu lực kể từ thời điểm Hợp Đồng được công chứng.

**ĐỂ GHI NHẬN CÁC THỎA THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG**, đại diện hợp pháp của các bên đã ký kết, đóng dấu<sup>29</sup> và chuyển giao Hợp Đồng vào ngày được nêu tại phần giới thiệu các Bên tham gia Hợp Đồng.

[•]<sup>30</sup>

với tư cách là Bên Thế Chấp

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN**

**NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH [•].**

với tư cách là Bên Nhận Thế Chấp

Chữ ký: \_\_\_\_\_

Họ tên: [•]

Chức vụ: [•]

Chữ ký: \_\_\_\_\_

Họ tên: [•]

Chức vụ: [•]

**Ông/Bà [•]<sup>31</sup>**

với tư cách là Bên Thế Chấp

Chữ ký: \_\_\_\_\_

và

**Ông/Bà [•]**

với tư cách là Bên Thế Chấp

Chữ ký: \_\_\_\_\_

26 Trong trường hợp Tài Sản Bảo Đảm thuộc diện phải di dời, giải phóng mặt bằng thì việc nhận thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ (nội dung này tại Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh tương ứng).

27 Quyền này của Bên Thế Chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ (*Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh tương ứng tại Điều 2, Các Điều Khoản Cụ Thể*).

28 Quy định về sử dụng Tài Sản Bảo Đảm có thể đàm phán theo quy định về chính sách bảo đảm tín dụng của Vietcombank trong từng thời kỳ và thông báo phê duyệt cấp tín dụng trong từng trường hợp cụ thể.

29 Áp dụng trong trường hợp Bên Thế Chấp là tổ chức.

30 Áp dụng trong trường hợp Bên Thế Chấp là tổ chức.

31 Áp dụng trong trường hợp Bên Thế Chấp là cá nhân.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**Số: .....**

Hôm nay, ngày ..... /...../2024, tại VPCC .....- TP.HCM chúng tôi gồm:

**1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – .....

Địa chỉ trụ sở:

Mã số thuế:

Điện thoại:

Người đại diện:

Chức vụ: Giám đốc

**2. BÊN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

- Họ tên:

Sinh năm:

- CCCD số: do CCS QLHC về TXH cấp ngày

- Thường trú:

- Nơi ở:

- Họ tên:

Sinh năm:

- CCCD số: do CCS QLHC về TXH cấp ngày

- Thường trú:

- Nơi ở:

Các bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với các nội dung sau (Dưới đây gọi tắt là “Hợp đồng”):

**Điều 1. Tài sản thế chấp**

**1. Quyền sử dụng đất:**

a) Thửa đất số : Tờ bản đồ số : 09 (TL năm 1992)

b) Địa chỉ :

c) Diện tích : 250m<sup>2</sup> (bằng chữ : Hai trăm năm mươi mét vuông)

d) Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng : Lâu dài;

(Dưới đây gọi chung là “Tài sản bảo đảm”).

**2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất bao gồm:**

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số....., số vào sổ cấp GCN: .....cấp ngày .....

+ Thông báo nợ lãi phí trước bạ nhà

(Sau đây gọi chung là “Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm”).

**3. Giá trị Tài sản bảo đảm**

Giá trị Tài sản bảo đảm là : .....(Bằng chữ:.....)

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày ..... chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm. Giá trị Tài sản bảo đảm sẽ được xác định lại theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

#### **4. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm**

a) Chi phí đầu tư vào tài sản bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,...

b) Tài sản mới (bao gồm cả vật phụ hoặc gắn với tài sản mới)/phần tài sản và/hoặc giá trị tăng thêm do đầu tư vào tài sản nêu tại Điều 4 Hợp đồng này cũng thuộc Tài sản bảo đảm.

c) Trường hợp Tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm hoặc tài sản thay thế trở thành Tài sản bảo đảm.

d) Trường hợp Tài sản bảo đảm bị nhà nước thu hồi, phá dỡ, tịch thu, trưng mua hoặc bị tổn thất toàn bộ thì toàn bộ số tiền bồi thường, trưng mua hoặc tài sản được đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

đ) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B chia, tách một Tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan và không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới tiếp tục là Tài sản bảo đảm;

e) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B hợp nhất Tài sản bảo đảm với tài sản khác tạo thành tài sản mới không chia được thì tài sản mới trở thành Tài sản bảo đảm;

g) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B dùng Tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì pháp nhân nhận góp vốn phải chấp thuận Tài sản bảo đảm mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Bên A.

(h) Trường hợp không còn Tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

i) Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành Tài sản bảo đảm.

#### **Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm**

Bên B tự nguyện đem Tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan của Bên B tại các Hợp đồng cấp tín dụng ký trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng này với Bên A, trong đó số tiền nợ gốc tối đa là : .....(.....)

(Sau đây gọi chung là “Nghĩa vụ được bảo đảm”).

#### **Điều 3. Xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm**

1. Các trường hợp xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

a) Định kỳ: 12 tháng/lần xác định lại giá trị tài sản bảo đảm;

b) Khi Tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố); hao mòn, hư hỏng, lạc hậu, suy giảm chất lượng, thay đổi tính năng, công dụng ảnh hưởng tới Nghĩa vụ được bảo đảm của Tài sản bảo đảm.

c) Các trường hợp khác do Bên A toàn quyền quyết định.

2. Phương pháp xác định lại giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo chính sách, quy định nội bộ của Bên A. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định lại chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm.

3. Xử lý sau khi xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

Theo yêu cầu của Bên A, Bên B phải thay thế, bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu. Trường hợp Bên B không thực hiện, Bên A tạm ngừng giải ngân hoặc thu hồi nợ trước hạn.

#### **Điều 4. Đầu tư vào Tài sản bảo đảm**

1. Trường hợp Bên B thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm.

2. Việc đầu tư vào Tài sản bảo đảm trong các trường hợp sau đây phải có sự đồng ý của Bên A và tài sản mới hình thành hoặc giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm:

- a) Bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm;
- b) Bên B đầu tư vào Tài sản bảo đảm làm phát sinh tài sản mới.

3. Bên A có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị Tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp Bên B, bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Bên A.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

##### **1. Quyền của Bên A:**

a) Được giữ bản gốc các Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có).

b) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất Tài sản bảo đảm mà không cần phải thông báo cho Bên B và/hoặc được sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

c) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn Tài sản bảo đảm, giá trị Tài sản bảo đảm hoặc ngừng sử dụng, cho thuê, cho mượn và bổ sung, thay thế Tài sản bảo đảm hoặc thay đổi biện pháp bảo đảm nếu Tài sản bảo đảm bị mất, hư hỏng, bị mất giá trị hoặc có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được quyền yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn.

d) Được quyền yêu cầu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đang nắm giữ Tài sản bảo đảm giao Tài sản bảo đảm để xử lý.

đ) Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản bảo đảm nếu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp Tài sản bảo đảm bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản bảo đảm mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

e) Bên A có quyền tự mình hoặc thuê/chỉ định bất kỳ bên thứ ba nào định giá Tài sản bảo đảm nếu Bên A xét thấy cần thiết, với chi phí do Bên B chịu.

g) Xử lý Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

h) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

##### **2. Nghĩa vụ của Bên A:**

a) Bảo quản Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

b) Trả lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm và giải chấp Tài sản bảo đảm khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

### **1. Quyền của Bên B:**

- a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ Tài sản bảo đảm.
- b) Được đầu tư để duy trì hoặc làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.
- c) Được cho thuê/cho mượn Tài sản bảo đảm nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản và phải đáp ứng các điều kiện sau:
  - Việc cho thuê/cho mượn không làm giảm sút giá trị tài sản (trừ hao mòn tự nhiên) và đáp ứng được nghĩa vụ bảo đảm khi xử lý TSBD (nếu có).
  - Việc cho thuê/cho mượn chấm dứt vô điều kiện khi Agribank xử lý TSBD.
  - Phải thông báo cho bên thuê/bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê/cho mượn đang được thế chấp tại Bên A và các nội dung của Hợp đồng này liên quan đến việc cho thuê/cho mượn.
- d) Trường hợp Bên B dùng Tài sản bảo đảm để cho thuê/cho mượn nhưng không thông báo cho Bên A hoặc thông báo mà không được Bên A đồng ý thì hợp đồng thuê/hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm Bên A xử lý Tài sản bảo đảm. Quyền, nghĩa vụ giữa Bên B và bên thuê/bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản/hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.
- d) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm bị mất, thất lạc, hư hỏng.
- đ) Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi hoàn thành nghĩa vụ với Bên A hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

### **2. Nghĩa vụ của Bên B:**

- a) Cung cấp các thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm cho Bên A kể cả trường hợp sửa chữa, nâng cấp, đầu tư Tài sản bảo đảm, hoặc có những tài sản khác hình thành trong tương lai gắn liền với Tài sản bảo đảm hoặc ảnh hưởng đến Tài sản bảo đảm.
- b) Giao đầy đủ và kịp thời bản gốc các giấy tờ về Tài sản bảo đảm cho Bên A. Trường hợp Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm được cấp mới, cấp lại, sửa đổi, bổ sung, Bên B phải giao lại ngay cho Bên A bản gốc các giấy tờ này.
- c) Thông báo đầy đủ và kịp thời cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với Tài sản bảo đảm (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A.
- d) Khi phát sinh các trường hợp thuộc/trở thành/là Tài sản bảo đảm, Bên B không được dùng phần tài sản này để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác hoặc cho bên nhận bảo đảm khác hoặc sử dụng phần tài sản đó để thực hiện bất kỳ giao dịch nào với bất kỳ bên nào.
- đ) Thanh toán mọi phí và chi phí liên quan đến việc công chứng/chứng thực, đăng ký/xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, thuê định giá, định giá lại Tài sản bảo đảm và xử lý Tài sản bảo đảm (bao gồm cả chi phí bảo vệ, đầu tư, bảo dưỡng, duy trì, khai thác Tài sản bảo đảm).
- e) Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt Tài sản bảo đảm hoặc sử dụng Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản bảo đảm trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản.
- g) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong

quá trình quản lý, sử dụng Tài sản bảo đảm.

h) Bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức được cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị Tài sản bảo đảm sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho Nghĩa vụ được bảo đảm theo ý kiến của Bên A.

i) Phải bảo trì, bảo dưỡng, bảo quản, giữ gìn toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản bảo đảm để tài sản luôn duy trì được giá trị, luôn ở trong tình trạng hoạt động/sử dụng tốt; áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của Tài sản bảo đảm, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị Tài sản bảo đảm; nếu làm mất, hư hỏng theo đánh giá của Bên A thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn cho Bên A.

k) Không được thay đổi hiện trạng, kết cấu, mục đích sử dụng của Tài sản bảo đảm quy định tại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi chưa có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A.

l) Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền, tài sản trong trường hợp Tài sản bảo đảm được bồi thường, đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi.

m) Giao Tài sản bảo đảm cho Bên A theo thông báo xử lý Tài sản bảo đảm tại Điều 8 của Hợp đồng này. Trường hợp không giao Tài sản bảo đảm, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế Tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

n) Phải thông báo cho Bên A về việc tổ chức lại theo hình thức chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi trước khi thực hiện. (Chỉ áp dụng đối với TH Bên B là pháp nhân).

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

### **Điều 7. Mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm (Áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)**

1. Bên B phải mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm trong thời gian thế chấp và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất là Bên A. Cụ thể:

a) Mua và duy trì bảo hiểm đối với các loại rủi ro và tại công ty bảo hiểm được Bên A chấp thuận;

b) Mức (giá trị) tối thiểu của các khoản bảo hiểm:.....

c) Thông báo cho công ty bảo hiểm biết về việc Tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm nghĩa vụ và chỉ định Bên A là người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm đó;

d) Bên B phải gửi cho Bên A bản chính của hợp đồng bảo hiểm đã ký và thư xác nhận chuyển quyền thụ hưởng sang Bên A từ công ty bảo hiểm theo mẫu được Bên A chấp nhận.

đ) Bên B phải thanh toán toàn bộ phí bảo hiểm và gia hạn bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào ít nhất ..... (.....) ngày trước ngày phí bảo hiểm đó đến hạn thanh toán hoặc hợp đồng bảo hiểm đó hết thời hạn. Bên B phải cung cấp cho Bên A bằng chứng bằng văn bản được Bên A chấp nhận về việc đã thanh toán và gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

2. Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A ký một hợp đồng bảo hiểm mới hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đã ký với công ty bảo hiểm, với khoản phí bảo hiểm do công ty bảo hiểm ban hành; Bên B chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến việc ký kết hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đó và ủy quyền cho Bên A tự động

trích tiền từ tài khoản của Bên B tại Bên A để thanh toán các khoản phí bảo hiểm và các chi phí khác liên quan đối với Tài sản bảo đảm nếu Bên B không thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

3. Bên B chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để Bên A được nhận tiền bảo hiểm.

## **Điều 8. Xử lý Tài sản bảo đảm**

### **1. Các trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm:**

Khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền xử lý Tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào:

- a) Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.
- b) Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.
- c) Không duy trì mua bảo hiểm tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này (áp dụng đối với TSBĐ mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)
- d) Khi Tài sản bảo đảm có nguy cơ bị giảm sút hoặc mất toàn bộ hoặc một phần đáng kể giá trị theo ý kiến của Bên A.
- đ) Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào, bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể<sup>32</sup>, bị mất khả năng trả nợ mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng này.
- e) Các trường hợp khác do Bên A quyết định khi Bên B vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

### **2. Phương thức xử lý Tài sản bảo đảm:**

- Bên A có toàn quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức trong các phương thức sau để xử lý Tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B:
- Bán đấu giá Tài sản bảo đảm;
  - Bên A tự bán Tài sản bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán Tài sản bảo đảm;
  - Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm;
  - Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

### **3. Thực hiện xử lý Tài sản bảo đảm:**

- a) Khi xảy ra bất kỳ một trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Bên A sẽ gửi thông báo xử lý Tài sản bảo đảm cho Bên B.
- b) Bên B hoặc Bên thứ ba giữ Tài sản bảo đảm phải giao Tài sản bảo đảm cho Bên A theo thông báo của Bên A; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà Bên B không giao Tài sản bảo đảm thì Bên A được quyền thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ mà không cần sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan, quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền khác.
- c) Khi Bên A thực hiện quyền thu giữ Tài sản bảo đảm, Bên B phải di chuyển toàn bộ người và tài sản không thuộc Tài sản bảo đảm ra khỏi Tài sản bảo đảm đúng thời hạn theo yêu cầu của Bên A. Bên B đồng ý rằng, Bên A có toàn quyền lựa chọn các biện pháp thích hợp để di chuyển người và tài sản nói trên ra khỏi Tài sản bảo

đảm.

d) Giá để xử lý Tài sản bảo đảm khi Bên A tự bán/chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán/chuyển nhượng hoặc khi Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho Nghĩa vụ được bảo đảm hoặc giá khởi điểm khi bán đấu giá Tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là “**Giá bán**”) do Bên A và Bên B thỏa thuận; Trường hợp Bên B không cùng bên A tiến hành thỏa thuận hoặc hai bên không đạt được thống nhất bằng văn bản thì Bên A được quyền chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá Tài sản bảo đảm để làm cơ sở cho việc quyết định Giá bán. Các chi phí liên quan đến việc định giá này sẽ trừ vào số tiền thu được từ xử lý Tài sản bảo đảm.

đ) Sau mỗi lần thực hiện bán tài sản bảo đảm không thành, Bên A có quyền nhưng không phải là có nghĩa vụ, được quyết định giảm giá tối đa 10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề.

e) Trường hợp bán đấu giá bên A được chỉ định đơn vị có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật và đấu giá tài sản theo luật Đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành thì trong thời gian 06 tháng mà có người mua tài sản với mức giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm của kỳ bán đấu giá không thành gần nhất thì Bên A được quyền bán thỏa thuận trực tiếp với người mua.

g) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý Tài sản bảo đảm, sẽ dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bên B.

h) Trong mọi trường hợp Bên B có hành vi cản trở việc Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản bảo đảm và thực hiện các nội dung về xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

#### **4. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm**

a) Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Bên A có quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép Bên B hoặc ủy quyền cho người thứ 3 khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản.

b) Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ đi chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

#### **5. Nội dung khác**

Các nội dung khác có liên quan đến xử lý Tài sản bảo đảm chưa được quy định tại Hợp đồng này thì các bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 9. Giải quyết tranh chấp**

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết tròn nguyên tắc tôn trọng quyền lợi hợp pháp của nhau. Trong trường hợp khủng giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra tòa án nơi Ngõn hàng đứng trụ sở Chi nhánh (Tòa án nhân dân Quận .....TP.HCM) hoặc Tòa án có thẩm quyền nơi các bên thực hiện hợp đồng tồn dụng để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 10. Các thỏa thuận khác**

##### **1. Lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm, TSBĐ để xử lý**

Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm, được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản thì khi xảy ra trường hợp xử lý TSBĐ quy định tại Điều 8 Hợp đồng này, Bên A được quyền quyết định lựa chọn biện pháp bảo đảm để áp dụng, TSBĐ để xử lý hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm, TSBĐ để xử lý.

##### **2. Chuyển nhượng**

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kể nhiệm và bên nhận

chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ tương ứng theo Hợp đồng này.

Bên B không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc tài liệu giao dịch khác trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của bên A. Bên A có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho một bên khác và gửi thông báo cho Bên B sau khi chuyển nhượng.

### **3. Không từ bỏ quyền**

Việc Bên A không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không được xem là sự từ bỏ các quyền đó. Việc Bên A thực hiện riêng rẽ hoặc một phần bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không cản trở việc thực hiện các quyền khác của Bên A theo Hợp đồng này.

### **4. Ủy quyền của Bên B cho Bên A**

Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho bên A làm người đại diện theo ủy quyền của bên B (mà không cần Bên B phải có thêm bất kỳ chấp thuận và/hoặc văn bản nào khác) thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào, tiến hành các hành động cần thiết để thực thi toàn bộ hoặc bất cứ quyền nào của Bên A theo Hợp đồng này kể cả khi Bên A xử lý Tài sản bảo đảm và khi Bên A thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua Tài sản bảo đảm. Ủy quyền này sẽ chấm dứt khi Bên B hoàn thành tất cả các nghĩa vụ Hợp đồng này với Bên A. Việc thực hiện nội dung ủy quyền của Bên A là quyền, không phải là nghĩa vụ của Bên A.

### **5. Hiệu lực từng phần**

Tất cả điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng rẽ và độc lập với các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản có hiệu lực và đáp ứng tốt nhất cho mục đích dự kiến của điều khoản bị vô hiệu.

### **6. Trách nhiệm liên đới**

Nếu Bên B có từ hai người trở lên thì tất cả các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm của Bên B theo Hợp đồng này là liên đới, nếu bất kỳ người nào trong số này không hoặc không còn bị ràng buộc trên bất kỳ phương diện nào, thì các nghĩa vụ của những người còn lại sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

### **7. Thông Báo của Bên A cho Bên B**

a) Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản gửi cho Bên B theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này hoặc địa chỉ sau cùng mà Bên B đăng ký với Bên A.

b) Việc gửi thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác cho bên B được coi là đã nhận vào các thời điểm sau:

- Vào thời điểm nhận (nếu chuyển trực tiếp và có biên nhận) hoặc;
- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng thư bảo đảm (có dấu bưu điện/chứng từ chuyển phát) hoặc;
- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng fax và khi gửi máy fax đã thông báo gửi và nhận thành công.

### **8. Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm**

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì một trong các đồng sở hữu được thay mặt cho các đồng sở hữu còn lại yêu cầu giải chấp Tài sản bảo đảm và nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

### **Điều 11. Cam đoan của các bên**

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

#### **1. Bên A cam đoan:**

- a) Những thông tin về Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- b) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

#### **2. Bên B cam đoan:**

a) Những thông tin về Bên B, thông tin về Tài sản bảo đảm và Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Tài sản bảo đảm là có thực, đang tồn tại; thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước.

- Tài sản bảo đảm không cam kết bán, không nhập Tài sản bảo đảm vào tài sản chung với bất kỳ bên thứ ba nào; chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ bên nào ngoại trừ thế chấp cho Bên A.

- Chưa xác lập quyền hưởng dụng, quyền bề mặt của Tài sản bảo đảm cho bất kỳ chủ thể nào (không áp dụng trong TH nhận TSBĐ đang cho thuê/cho mượn).

- Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm là bản duy nhất mà Bên B có.

d) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

đ) Bên B có đầy đủ các quyền, ủy quyền, cho phép hoặc phê chuẩn hợp pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Bên B trước khi ký kết Hợp đồng này.

e) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

### **Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký biện pháp bảo đảm và chấm dứt khi các Bên đã thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định trong các trường hợp sau:

a) Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành;

b) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;

c) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được các bên thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d) Theo thoả thuận khác của các bên.

2. Mọi sửa đổi và bổ sung đối với Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được các Bên ký kết.

Hợp đồng đã được các bên đọc, hiểu rõ và thống nhất ký tên dưới đây. Hợp đồng gồm có. . . .trang, được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, bên A giữ 01 (một) bản, bên B giữ 01 (một) bản, Văn phòng công chứng giữ 01 (một) bản, Văn phòng đăng ký đất đai giữ 01 (một) bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

(Ký, ghi đầy đủ họ tên và đóng dấu)

**BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B**

(Ký, ghi đầy đủ họ tên, đóng dấu (nếu có))

# HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP

*Số: [Số hợp đồng] ngày  
[Ngày ký hợp đồng]*

## 1. Thông tin Bên thế chấp

1.1. Họ tên:		1.3. Quốc tịch: Việt Nam
1.2. Ngày sinh:		
1.4. Số CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu/Giấy tờ khác:		
1.5. Địa chỉ hộ khẩu:		
1.6. Địa chỉ nơi ở hiện tại:		
1.7. Điện thoại di động:		1.8. Email:
1.9. Nghề nghiệp:		1.10. Chức danh:

## 2. Thông tin Bên nhận thế chấp

<b>Công ty Tài chính trách nhiệm hữu hạn HD SAISON</b>		
Địa chỉ: Tầng 8, 9, 10 Toà nhà Gilimex, Số 24C Phan Đăng Lưu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (Liên hệ trực tiếp: Tiếp tân tại tầng 8)		
Mã số doanh nghiệp: 0304990133	Điện thoại: (028) 54137483	
Đại diện: Ông Đàm Thế Thái	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc	
Điện thoại của Phòng Dịch vụ khách hàng: 1900558854 - Số máy lẻ: 2 hoặc 3 hoặc 5		
<b>Công ty Tài chính trách nhiệm hữu hạn HD SAISON - Chi nhánh Hà Nội</b>		
Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà VIT, Số 519 Kim Mã, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội (Liên hệ trực tiếp: Tiếp tân tại tầng 3)		
Mã số doanh nghiệp: 0304990133 - 001	Điện thoại: (024) 73063979	
Đại diện: Ông Nguyễn Đình Đức	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc	

Xét rằng:

Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp đã ký Hợp Đồng Tín Dụng số: [Số hợp đồng] ngày [Ngày ký hợp đồng]. Theo đó, Bên nhận thế chấp đã cấp tín dụng với thông tin khoản vay như được quy định tại Mục 4 (“**Khoản Vay**”) để Bên thế chấp mua tài sản như được mô tả tại Mục 3 (“**Tài sản**”) của Hợp Đồng Thế Chấp này theo các điều kiện và điều khoản được quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng; và Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp, sau đây gọi chung là “các Bên” hoặc gọi riêng là một “Bên”, đồng ý ký kết Hợp Đồng Thế Chấp này (“**Hợp Đồng Thế Chấp**”) với nội dung như sau:

## 3. Thông tin Tài sản thế chấp

3.1. Tài sản thế chấp: [xe máy/ô tô/xe máy điện]	3.2. Nhà sản xuất:
3.3. Số máy:	3.4. Số khung:
3.5.	3.6. Khoản Tiền Mặt Trả Trước: VNĐ

Giá Bán: VNĐ	
-----------------	--

#### 4. Thông tin Khoản Vay theo Hợp Đồng Tín Dụng được Bên thế chấp bảo đảm thực hiện

4.1.	4.2. Thời Hạn Vay: tháng
4.3. Lãi suất Thực tế Hàng Tháng:	
4.4.	Khoản Thanh Toán Hàng Tháng: VNĐ
4.5. Ngày Thanh Toán Đầu Tiên:	
4.6. Ngày Thanh Toán Hàng Tháng:	
4.7. Ngày Thanh Toán Cuối Cùng:	

Hợp Đồng Thế Chấp, cùng với các Điều kiện và Điều khoản quy định dưới đây là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thế Chấp, sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký. Trường hợp Bên thế chấp ký kết Hợp Đồng Thế Chấp không thông qua Dịch vụ điện tử do Bên nhận thế chấp cung cấp, Bên thế chấp đồng ý giữ 01 (một) bản chính của Hợp Đồng Thế Chấp có chữ ký của Bên thế chấp, không đóng dấu của Bên nhận thế chấp. Bên thế chấp có thể gọi điện qua đường dây nóng 1900558854 để yêu cầu Bên nhận thế chấp cung cấp bản Hợp Đồng Thế Chấp có đóng dấu của Bên nhận thế chấp.

<b>Đại diện Bên nhận thế chấp</b> (Ký, ghi rõ họ tên, và đóng dấu)	<b>Bên thế chấp</b> (Ký và ghi rõ họ tên)
---	--

#### 5. Điều kiện và Điều khoản của Hợp Đồng Thế Chấp

##### 5.1. Tài sản thế chấp và Giá trị của Tài sản thế chấp

- 5.1.1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp cho Bên nhận thế chấp Tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp với mô tả và giá trị như được nêu tại Mục 3 của Hợp Đồng Thế Chấp này.
- 5.1.2. Bên thế chấp phải chuyển giao quyền chiếm hữu Tài sản thế chấp ngay lập tức cho Bên nhận thế chấp khi nhận được Thông báo thu giữ Tài sản thế chấp và/hoặc Thông báo xử lý Tài sản thế chấp của Bên nhận thế chấp đối với Tài sản thế chấp.
- 5.1.3. Bên thế chấp đồng ý cung cấp cho Bên nhận thế chấp hoặc bên thứ ba được Bên nhận thế chấp chỉ định tại bất kỳ thời điểm nào, mọi bản chính của giấy đăng ký và giấy chứng nhận hoặc bất kỳ giấy tờ tương tự nào khác liên quan đến quyền sở hữu Tài sản thế chấp của Bên thế chấp ("**Bản chính của Giấy chứng nhận**").
- 5.1.4. Bên nhận thế chấp sẽ cấp cho Bên thế chấp 01 (một) bản sao được chứng thực từ Bản chính của Giấy chứng nhận ("**Bản sao của Giấy chứng nhận**") và 01 (một) bản gốc giấy biên nhận thế chấp ("**Giấy Biên nhận thế chấp**") có xác nhận của Bên nhận thế chấp. Bên thế chấp phải cung cấp cho Bên nhận thế chấp Bản sao của Giấy chứng nhận và Giấy Biên nhận thế chấp để nhận lại Bản chính của Giấy chứng nhận.

Trong trường hợp yêu cầu Bên nhận thế chấp cấp lại Bản sao của Giấy chứng nhận, Bên thế chấp phải cung cấp cho Bên nhận thế chấp Giấy Biên nhận thế chấp còn hiệu lực.

Bên thế chấp phải chịu chi phí chứng thực, chi phí gửi thư và các chi phí liên quan

khác theo quy định của Bên nhận thế chấp khi yêu cầu cấp lại Bản sao của Giấy chứng nhận và/hoặc Giấy Biên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp sẽ thông báo về các khoản chi phí này cho Bên thế chấp.

- 5.1.5. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng Thế Chấp này, Bên thế chấp sẽ thông báo cho Bên nhận thế chấp về việc không nhận được Bản sao của Giấy chứng nhận. Trường hợp Bên nhận thế chấp không nhận được thông báo của Bên thế chấp trong thời gian quy định tại Mục này, Bên nhận thế chấp sẽ mặc nhiên hiểu là Bên thế chấp đã nhận được Bản chính của Giấy chứng nhận và Bên thế chấp đồng ý sẽ cung cấp Bản chính của Giấy chứng nhận để Bên nhận thế chấp lưu giữ theo quy định tại Mục 5.1.3 của Hợp Đồng Thế Chấp này.
- 5.1.6. Trường hợp Bên nhận thế chấp không nhận được Bản chính của Giấy chứng nhận trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày ký kết Hợp Đồng Thế Chấp này và/hoặc Bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Mục 5.3 của Hợp Đồng Thế Chấp, Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý Tài sản thế chấp theo quy định tại Mục 5.6 của Hợp Đồng Thế Chấp này.
- 5.1.7. Bên thế chấp hiểu và đồng ý rằng Bên nhận thế chấp sẽ cung cấp cho Bên thế chấp Bản sao của Giấy chứng nhận và Giấy Biên nhận thế chấp theo quy định tại Mục 5.1.4 với điều kiện Bên nhận thế chấp đã nhận được Bản chính của Giấy chứng nhận từ Bên thế chấp, bên thứ ba hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **5.2. *Cấp đổi hoặc cấp lại Giấy Biên nhận thế chấp***

- 5.2.1. Bên nhận thế chấp sẽ cấp đổi hoặc cấp lại Giấy Biên nhận thế chấp nếu Bên thế chấp đáp ứng các điều kiện quy định tại Mục 5.2.2 và thuộc một trong các trường hợp sau đây:
- (i). Thay đổi thời hạn thế chấp;
  - (ii). Giấy Biên nhận thế chấp hư hỏng;
  - (iii). Thay đổi thông tin trên Giấy Biên nhận thế chấp; hoặc
  - (iv). Bên thế chấp làm mất Giấy Biên nhận thế chấp.

### **5.2.2. *Điều kiện cấp đổi hoặc cấp lại Giấy Biên nhận thế chấp***

- (i). Bên thế chấp phải trả lại bản gốc Giấy Biên nhận thế chấp đã cấp cho Bên nhận thế chấp. Trường hợp Bên thế chấp làm mất Giấy Biên nhận thế chấp, Bên thế chấp phải gửi thông báo mất kèm theo đề nghị cấp lại Giấy Biên nhận thế chấp cho Bên nhận thế chấp (theo mẫu của Bên nhận thế chấp).
- (ii). Bên thế chấp không vi phạm Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng Thế Chấp.

## **5.3. *Nghĩa vụ được bảo đảm***

Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác của Bên thế chấp theo Hợp Đồng Tín Dụng và các Phụ lục đính kèm (nếu có).

## **5.4. *Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp***

### **5.4.1. Bên thế chấp có các quyền sau:**

- (i). Sử dụng Tài sản thế chấp theo mục đích đã quy định trong Hợp Đồng Tín Dụng.
- (ii). Nhận lại Bản chính của Giấy chứng nhận trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên thế chấp hoàn thành tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Mục 5.3 của Hợp Đồng Thế Chấp. Trường hợp vi phạm bất kỳ cam kết nào của Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng Thế Chấp, Bên thế chấp cam kết sẽ miễn trừ cho

Bên nhận thế chấp khởi nghĩa vụ hoàn trả Bản chính của Giấy chứng nhận.

#### **5.4.2. Bên thế chấp có các nghĩa vụ sau:**

- (i). Giao Bản chính của Giấy chứng nhận cho Bên nhận thế chấp chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản chính của Giấy chứng nhận từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ bên thứ ba và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Thế Chấp này.
- (ii). Đăng ký biện pháp bảo đảm đối với Tài sản thế chấp theo quy định pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp, chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.
- (iii). Thông báo bằng văn bản cho Bên nhận thế chấp về quyền của bất kỳ bên thứ ba nào đối với Tài sản thế chấp (nếu có).
- (iv). Không được chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản thế chấp; không được sử dụng Tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc cho phép bên thứ ba nào có hành động tương tự; không được làm giảm giá trị, thay đổi mục đích sử dụng của Tài sản thế chấp, trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên nhận thế chấp.
- (v). Phải giao hoặc thực hiện những biện pháp cần thiết để yêu cầu bên thứ ba đang giữ Tài sản thế chấp giao Tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp để xử lý sau khi nhận được Thông báo thu giữ Tài sản thế chấp bằng văn bản của Bên nhận thế chấp nếu Bên thế chấp không thực hiện đúng hạn và đầy đủ các nghĩa vụ được bảo đảm theo Mục 5.3 của Hợp Đồng Thế Chấp này. Bên thế chấp phải chịu các chi phí định giá, đánh giá lại Tài sản thế chấp, các chi phí liên quan đến việc xử lý Tài sản thế chấp và các chi phí khác phải nộp theo quy định pháp luật.
- (vi). Phải thông báo bằng văn bản cho Bên nhận thế chấp về việc Tài sản thế chấp đang là tài sản tranh chấp trong vụ án đã được thụ lý nhưng chưa được giải quyết hoặc đang được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền; Tài sản thế chấp đang bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; đang bị kê biên hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật.
- (vii). Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Thế Chấp, Hợp Đồng Tín Dụng và theo quy định của pháp luật.

#### **5.5. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp**

##### **5.5.1. Bên nhận thế chấp có các quyền sau:**

- (i). Được yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng Tài sản thế chấp.
- (ii). Lưu giữ Bản chính của Giấy chứng nhận cho đến khi Bên thế chấp hoàn thành các nghĩa vụ được bảo đảm.
- (iii). Được yêu cầu Bên thế chấp phải ngừng việc khai thác, sử dụng Tài sản thế chấp và phải áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu việc khai thác, sử dụng Tài sản thế chấp có nguy cơ làm huỷ hoại hoặc giảm sút giá trị của Tài sản thế chấp. Nếu Bên thế chấp không thực hiện, Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Bên thế chấp thanh toán trước hạn theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng.
- (iv). Được quyền yêu cầu Bên thế chấp hoặc bên thứ ba đang giữ Tài sản thế chấp giao Tài sản thế chấp cho mình để xử lý trong các trường hợp theo quy định tại Mục 5.6.1 của Hợp Đồng Thế Chấp này.
- (v). Được quyền thu giữ Tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để xử lý trong mọi

trường hợp Bên thế chấp hoặc bên thứ ba giữ Tài sản thế chấp không hợp tác giao Tài sản thế chấp theo quy định của Hợp Đồng Thế Chấp.

- (vi). Được quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ, ủy quyền cho bên thứ ba xử lý Tài sản thế chấp theo quy định của Hợp Đồng Thế Chấp này hoặc quy định pháp luật có liên quan.
- (vii). Được nhận tiền bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan, tổ chức bảo hiểm để thu nợ trong trường hợp xảy ra rủi ro đối với Tài sản thế chấp đã được bảo hiểm.
- (viii). Được xử lý Tài sản thế chấp theo quy định của Hợp Đồng Thế Chấp này và các quy định pháp luật liên quan để thu hồi nợ.
- (ix). Các quyền khác theo thỏa thuận hoặc quy định của pháp luật.

5.5.2. Bên thế chấp tự nguyện từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện Bên nhận thế chấp đối với việc Bên nhận thế chấp thực hiện quyền thu giữ Tài sản thế chấp theo các nội dung quy định tại Mục 5.5.1(v) của Hợp Đồng Thế Chấp này. Khi xảy ra các trường hợp theo quy định tại Mục 5.6.1 của Hợp Đồng Thế Chấp này, Bên nhận thế chấp có toàn quyền thu giữ Tài sản thế chấp để xử lý theo quy định pháp luật hiện hành mà không cần có quyết định của Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền khác.

### 5.5.3. **Bên nhận thế chấp có các nghĩa vụ sau:**

- (i). Bảo quản an toàn Bản chính của Giấy chứng nhận.
- (ii). Trả lại Bản chính của Giấy chứng nhận khi Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ bảo đảm hoặc Tài sản thế chấp được thay thế bằng tài sản bảo đảm khác hoặc giao cho người mua Tài sản thế chấp khi Tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của Hợp Đồng Thế Chấp này và quy định pháp luật liên quan.

## 5.6. **Xử lý Tài sản thế chấp**

### 5.6.1. **Các trường hợp xử lý Tài sản thế chấp**

- (i). Khi Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Mục 5.3 của Hợp Đồng Thế Chấp này;
- (ii). Khi Tài sản thế chấp hư hỏng, giảm giá trị theo quy định của Hợp Đồng Thế Chấp này nhưng Bên thế chấp không khôi phục, bổ sung, thay thế được tài sản khác theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp hoặc khôi phục, bổ sung, thay thế không đủ giá trị thế chấp ban đầu;
- (iii). Bên thế chấp bị tuyên bố hạn chế, mất năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, bị chết hoặc bị tuyên bố chết, bị mất tích hoặc bị tuyên bố mất tích, bị khởi tố, ly hôn hoặc liên quan đến các vụ kiện làm ảnh hưởng đến Tài sản thế chấp;
- (iv). Khi Bên nhận thế chấp xét thấy cần thiết phải xử lý Tài sản thế chấp để thu hồi nợ;
- (v). Khi Bên thế chấp vi phạm các nghĩa vụ, cam kết theo quy định tại Hợp Đồng Thế Chấp này hoặc các trường hợp khác do các Bên thỏa thuận hoặc theo quy định pháp luật.
- (vi). Trong các trường hợp phải xử lý Tài sản thế chấp, các khoản nợ của Bên thế chấp đối với Bên nhận thế chấp chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và phải thanh toán.

### 5.6.2. **Các phương thức xử lý Tài sản thế chấp**

Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp cùng đồng ý rằng Bên nhận thế chấp được quyền quyết định và thực hiện việc xử lý Tài sản thế chấp theo một trong các phương thức sau:

- (i). Bên nhận thế chấp tự mình bán Tài sản thế chấp;
- (ii). Bên nhận thế chấp tự mình đưa Tài sản thế chấp ra bán đấu giá theo quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản;
- (iii). Bên nhận thế chấp nhận chính Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thanh toán một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm; và
- (iv). Các phương thức khác theo quy định của pháp luật.

5.6.3. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp, sẽ được Bên nhận thế chấp tự động

trích để thanh toán các khoản mà Bên thế chấp phải thanh toán cho Bên nhận thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn theo thứ tự ưu tiên như sau:

- (i). Chi phí bảo quản, bán Tài sản thế chấp và các chi phí phát sinh khác có liên quan; (ii). Các khoản phí, phạt và tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng;
- (iii). Khoản còn lại chưa thanh toán của Khoản Cấp Vốn;
- (iv). Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên thế chấp, số tiền còn lại sau khi thanh toán nghĩa vụ sẽ được Bên nhận thế chấp hoàn trả cho Bên thế chấp khi có yêu cầu. Trường hợp số tiền thu được không đủ để thanh toán nghĩa vụ, Bên thế chấp phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên nhận thế chấp.

5.6.4. Bên thế chấp tự nguyện từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện Bên nhận thế chấp đối với việc Bên nhận thế chấp thực hiện xử lý Tài sản thế chấp theo các nội dung quy định tại Mục này. Bên nhận thế chấp có toàn quyền thực hiện xử lý Tài sản thế chấp như nêu trên mà không cần yêu cầu Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền khác giải quyết. Mọi vấn đề khác có liên quan đến việc xử lý Tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật.

## **5.7. Các cam kết**

5.7.1. Bên thế chấp cam kết những thông tin về nhân thân và Tài sản thế chấp đã ghi trong Hợp Đồng Thế Chấp này là đúng sự thật, và tại thời điểm ký Hợp Đồng Thế Chấp này, Tài sản thế chấp:

- (i). Được phép thế chấp theo quy định của pháp luật;
- (ii). Hoàn toàn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp và không có bất kỳ sự tranh chấp nào.

## **5.7.2. Các Bên cam kết**

- (i). Việc giao kết Hợp Đồng Thế Chấp này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối và cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận trong Hợp Đồng Thế Chấp này;
- (ii). Đã tự đọc hoặc được nghe đọc và chấp nhận tất cả các nội dung của Hợp đồng Thế Chấp này; và đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp Đồng Thế Chấp này.

## **5.8. Thông báo**

Một thông báo hay các liên lạc khác, bao gồm nhưng không giới hạn bởi Thông báo thu giữ Tài sản thế chấp, Thông báo xử lý Tài sản thế chấp, yêu cầu, thỉnh cầu, đồng ý hay chấp thuận đối với hoặc bởi một Bên của Hợp Đồng Thế Chấp này sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng.

## **5.9. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp**

5.9.1. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng Thế Chấp này, trước hết sẽ được các Bên trực tiếp thương lượng để giải quyết trên tinh thần thiện chí, tôn trọng các quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Trường hợp thương lượng không thành, tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

5.9.2. Hợp Đồng Thế Chấp này được xác lập, điều chỉnh và giải thích theo pháp luật nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

### **5.10. Các điều khoản khác**

- 5.10.1. Các hợp đồng, phụ lục hợp đồng hoặc văn bản, tài liệu, giấy tờ được các Bên thống nhất sửa đổi, bổ sung, thay thế một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng Thẻ Chấp này hoặc liên quan đến Hợp Đồng Thẻ Chấp này là bộ phận kèm theo và có giá trị pháp lý theo Hợp Đồng Thẻ Chấp.
- 5.10.2. Hợp Đồng Thẻ Chấp này sẽ chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:
- (i). Bên thẻ chấp đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp Đồng Thẻ Chấp này;
  - (ii). Các Bên thỏa thuận nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp Đồng Thẻ Chấp này được bảo đảm bằng biện pháp khác;
  - (iii). Tài sản thế chấp được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của Hợp Đồng Thẻ Chấp này hoặc theo quy định pháp luật;
  - (iv). Các trường hợp khác do các Bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.
- 5.10.3. Trường hợp Bên thẻ chấp ký kết Hợp Đồng Thẻ Chấp này không thông qua Dịch vụ điện tử do Bên nhận thẻ chấp cung cấp, Hợp Đồng Thẻ Chấp này phải có mã phản hồi nhanh (Quick Response Code - viết tắt là QR Code) và ký hiệu thủy vân theo quy định của Bên nhận thẻ chấp và nếu Hợp Đồng Thẻ Chấp này không có QR Code và ký hiệu thủy vân theo quy định của Bên nhận thẻ chấp sẽ không có giá trị ràng buộc các Bên. Trong trường hợp này, các Bên thống nhất căn cứ nội dung Hợp Đồng Thẻ Chấp có QR Code và ký hiệu thủy vân theo quy định của Bên nhận thẻ chấp đang được Bên nhận thẻ chấp và các bên thẻ chấp khác ký kết tại cùng thời điểm.
- 5.10.4. Những vấn đề chưa được thỏa thuận trong Hợp Đồng Thẻ Chấp này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Mẫu 04a/HĐBĐ – HĐTC tài sản hình thành trong tương lai (của bên được cấp tín dụng)**  
(Tài sản không phải là quyền sử dụng đất)

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Số: AA01/2024/BB/CC16141101/HĐBĐ

Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai (“**Hợp đồng**”) này được lập vào ngày [•] .... tháng [•] .... năm [•] 2024 giữa:

**I. Bên thế chấp** :

**Bà** :

CCCD số :

Địa chỉ thường trú :

**Bà** :

CCCD số :

Địa chỉ thường trú :

và

**II. Bên nhận thế chấp** : **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Mã số doanh nghiệp :

Địa chỉ Trụ sở chính :

Đơn vị trực tiếp quản lý :

khách hàng

Địa chỉ :

Điện thoại :

Giấy chứng nhận đăng :

ký hoạt động Chi

nhánh

Người đại diện :

Văn bản ủy quyền :

**I. Bên thế chấp**<sup>33</sup> : [•]

Địa chỉ đăng ký : [•]

Mã số doanh nghiệp : [•]

Điện thoại : [•]

Fax: [•]

Người đại diện : [•]

Chức vụ: [•]

Văn bản ủy quyền : [•]

và

**II. Bên nhận thế chấp** : **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Mã số doanh nghiệp

Địa chỉ Trụ sở chính

Đơn vị trực tiếp : Chi nhánh [•] (hoặc Chi nhánh [•] – Phòng Giao dịch [•])<sup>34</sup>

quản lý khách hàng

Địa chỉ : [•]

Người đại diện : [•]

Chức vụ : [•]

Văn bản ủy quyền : [•]

Các bên thoả thuận và thống nhất ký kết Hợp đồng này với các điều khoản và điều kiện như

<sup>33</sup> Trường hợp Bên thế chấp là cá nhân thì liệt kê đầy đủ các thông tin (Địa chỉ; CMND...).

<sup>34</sup> Tùy từng trường hợp Đơn vị quản lý khách hàng là Chi nhánh hoặc PGD và lựa chọn tương tự tại định nghĩa “Bên nhận thế chấp” hoặc “Ngân hàng”.

sau:

**Điều 1. Định nghĩa**

Trong Hợp đồng này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

“**Bên thế chấp**” là [•]<sup>35</sup>(bà Kim Thị Cường (với các thông tin nêu tại phần các bên tham gia Hợp đồng ở trên) và bất kỳ tổ chức, cá nhân nào kế thừa nghĩa vụ (bao gồm cả những người thừa kế của Bên thế chấp - nếu có), bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển giao nghĩa vụ của bà Kim Thị Cường [•] trên cơ sở chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, tổ chức lại hoặc chuyển giao nghĩa vụ của Bên thế chấp.

“**Bên nhận thế chấp**” hoặc “**Ngân hàng**” là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, trong đó đơn vị đại diện quản lý TSTC, trực tiếp ký Hợp đồng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp theo Hợp đồng này là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh [•] (hoặc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh [•] – Phòng Giao dịch [•])<sup>36</sup>Hàm Nghi và bất kỳ tổ chức, cá nhân nào kế thừa quyền, nghĩa vụ, nhận chuyển nhượng, nhận chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp trên cơ sở chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, tổ chức lại hoặc chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật hoặc quy định nội bộ của Ngân Hàng. Các mục, điều khoản của Hợp đồng này dẫn chiếu đến Bên nhận thế chấp hoặc Ngân Hàng được hiểu là dẫn chiếu đến pháp nhân Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bao gồm các Chi nhánh và các Phòng Giao dịch trực thuộc).

“**Hợp đồng cấp tín dụng**” (HĐCTD<sup>37</sup>) là các hợp đồng, thỏa thuận về việc cấp tín dụng thông qua các hình thức: cho vay, bảo lãnh, chiết khấu bộ chứng từ hàng xuất, cấp hạn mức thấu chi, phát hành thư tín dụng, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, bao thanh toán và các hình thức cấp tín dụng khác được ký kết giữa Bên thế chấp với Ngân hàng và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các HĐCTD này như được định nghĩa dưới đây<sup>38</sup>:

“**Hợp đồng tín dụng**” (HĐTD) là:

(i) HĐTD số 01/2024/16141101/HĐTD ký ngày .... tháng .... năm 2024 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các HĐTD; và

(ii) Các HĐTD được ký kết giữa Ngân hàng và Bên thế chấp trong khoảng thời gian từ ngày ... tháng ... năm 2024 đến ngày ... tháng ... năm 2029, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các HĐTD;

“**Hợp đồng cấp bảo lãnh**” (HĐCBL) có nghĩa là:

(i) Các HĐCBL khác được ký kết giữa Ngân hàng và Bên thế chấp trong khoảng thời gian từ ngày ... tháng ... năm 2024 đến ngày ... tháng ... năm 2029, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của các HĐCBL.

“**Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi**” (HĐCHMTC) có nghĩa là:

(i) Các HĐCHMTC khác được ký kết giữa Ngân hàng và Bên thế chấp trong khoảng thời gian từ ngày ... tháng ... năm 2024 đến ngày ... tháng ... năm 2029, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của các HĐCHMTC.

“**Đăng ký kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng**” (HĐPHTTD) có nghĩa là:

(i) Các HĐPHTTD khác được ký kết giữa Ngân hàng và Bên thế chấp trong khoảng thời gian từ ngày ... tháng ... năm 2024 đến ngày ... tháng ... năm 2029, bao gồm cả các phụ lục, văn bản

<sup>35</sup>Tên Bên thế chấp.

<sup>36</sup>Áp dụng đối với trường hợp Bên nhận thế chấp là Phòng Giao dịch.

<sup>37</sup>Định nghĩa này cố định và không thay đổi đối với mọi Phương án về Phạm vi bảo đảm.

<sup>38</sup>Chi nhánh lựa chọn một Phương án cụ thể theo Phụ lục Hướng dẫn áp dụng các bộ mẫu, căn cứ Phương án lựa chọn, Chi nhánh giữ lại phần định nghĩa tương ứng về từng loại Hợp đồng cấu thành Hợp đồng cấp tín dụng (Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh, Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi, Đăng ký kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng) và xóa bỏ toàn bộ phần hướng dẫn Phương án và các định nghĩa của Phương án không được lựa chọn.

sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của các HĐPHTTD.

.....  
**“Tài sản thế chấp” (TSTC)** là các tài sản như được liệt kê tại Điều 2 của Hợp đồng này.

**Điều 2. Tài sản thế chấp**

Bên thế chấp theo Hợp đồng này thế chấp cho Ngân hàng các tài sản dưới đây:

1. Mô tả về TSTC hình thành trong tương lai:

Bên thế chấp theo Hợp đồng này thế chấp cho Ngân hàng **tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Bên thế chấp đối với các tài sản là quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ căn hộ chung cư số B.07.05 Chung cư Thủ Thiêm Sky (nhà ở xã hội) tại địa chỉ 188/1 Nguyễn Văn Hưởng, Khu phố 6, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TPHCM. Chi tiết tài sản như sau:**

- Thửa đất số: 42,43; Tờ bản đồ số: 8;
- Địa chỉ: Căn hộ chung cư số B.07.05 Chung cư Thủ Thiêm Sky (nhà ở xã hội) tại địa chỉ 188/1 Nguyễn Văn Hưởng, Khu phố 6, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TPHCM.
- Loại nhà ở: Căn hộ chung cư số B.07.05;
- Tên nhà chung cư: Thủ Thiêm Sky (nhà ở xã hội)
- Diện tích sàn: 56,8 m<sup>2</sup>;
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- Thời hạn sở hữu: ./.
- Hàng mục được sở hữu ngoài chung cư: ./.

Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản: **Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL027334, số vào cấp GCN: CN05408 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức cấp ngày 24/11/2023**

2.

Loại tài sản	Số lượng	Giá trị	Giấy tờ gốc	Ghi chú
1.				
2.				
Tổng số				

Tổng giá trị TSTC là: [•] 2.783.000.000 đồng (bằng chữ: [•] Hai tỷ bảy trăm tám mươi ba triệu đồng). Chi tiết TSTC theo Phụ lục đính kèm (nếu có).

3. **Tổng giá trị TSTC nêu tại khoản 1 Điều này là giá trị được xác định tại thời điểm ký Hợp đồng theo Biên bản định giá số [•] ... ngày [•]. ... năm 2024. Ngân hàng sẽ định giá định kỳ hoặc đột xuất theo quy định của Ngân hàng, Bên thế chấp có trách nhiệm phối hợp với Ngân hàng định giá TSTC. Toàn bộ giá trị TSTC được định giá tại bất kỳ thời điểm nào được đảm bảo cho Ngân hàng trong phạm vi bảo đảm nêu tại Điều 3 Hợp đồng này. Việc định giá được lập thành Biên bản định giá để ghi nhận sự thống nhất của các bên và được coi là bộ phận không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.**

4. **Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm, đầu tư thêm cho và/hoặc gắn liền với TSTC do Bên thế chấp thực hiện đều thuộc TSTC. Mọi tài sản gắn liền và/hoặc phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng TSTC trước và trong quá trình xử lý TSTC đều thuộc TSTC và Ngân hàng được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng này.**

5. **Giá trị TSTC tại khoản 1, 2 và 3 Điều này không được áp dụng khi xử lý TSTC.**

**Điều 3. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của TSTC**

1. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm:

a) Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ TSTC nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng (bao gồm nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai) phát sinh từ các HĐCTD như định nghĩa tại Điều 1 Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý TSTC (chi phí trông giữ, quản lý, chi phí định giá, chi phí đăng

báo, chi phí bán/bán đấu giá ...) và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác, cũng như không giới hạn về giá trị của các HĐCTD.

b) Nghĩa vụ được bảo đảm tại Hợp đồng này bao gồm nghĩa vụ của Bên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bao gồm Trụ sở chính, các Chi nhánh và các Phòng Giao dịch trực thuộc).

c) Bên thế chấp đã hiểu rõ các nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này và đồng ý dùng tài sản của mình quy định tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm, cam kết không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp hay đưa ra bất kỳ lý do gì để từ chối nghĩa vụ của Bên thế chấp.

2. Trường hợp phải xử lý TSTC theo quy định tại Hợp đồng này, nếu số tiền thu được lớn hơn giá trị định giá tại Điều 2 hoặc lớn hơn giá trị định giá lần gần nhất trước khi xử lý TSTC thì Ngân hàng được quyền sử dụng toàn bộ số tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ khác có liên quan đến TSTC hoặc Bên thế chấp tại Ngân hàng (nếu có).

#### **Điều 4. Thời hạn thế chấp tài sản**

*Việc thế chấp tài sản có hiệu lực tính từ khi ký kết Hợp đồng này và chấm dứt trong các trường hợp sau:*

a) Bên thế chấp đã thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này và TSTC đã được giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng văn bản hoặc Bên nhận thế chấp có văn bản giải trừ TSTC (trong trường hợp không đăng ký biện pháp bảo đảm); hoặc

b) Các bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng này; hoặc

c) Các trường hợp chấm dứt khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 5. Cam đoan và bảo đảm của Bên thế chấp**

Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan và bảo đảm sau đây:

1. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, việc thế chấp, mua bán, chuyển nhượng TSTC theo Hợp đồng này không bị cấm theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Những thông tin về nhân thân, TSTC nêu trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

3. TSTC thuộc quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt, hợp pháp của Bên thế chấp và theo quy định của pháp luật, Bên thế chấp có toàn quyền sử dụng để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho Ngân hàng.

4. TSTC hiện không thế chấp, cầm cố, bị cầm giữ, bảo lưu quyền sở hữu dưới bất kỳ hình thức nào để đảm bảo cho bất kỳ một nghĩa vụ nào khác; không bị tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng, quản lý.

5. Bên thế chấp không có bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào đối với Nhà nước hoặc bên thứ 3 liên quan đến việc sở hữu, sử dụng TSTC.

6. TSTC không thuộc đối tượng bị trưng thu, trưng dụng; thu hồi; không bị kê biên để đảm bảo thi hành bản án, quyết định của Tòa án, Trọng tài nhằm thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp với bên thứ ba.

7. Không có bất kỳ thủ tục tố tụng, thủ tục trọng tài hoặc thủ tục xử lý hành chính nào đang diễn ra, đang chờ giải quyết liên quan đến TSTC có thể tác động đến tính hợp pháp và hiệu lực thi hành Hợp đồng này.

8. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

9. Bên thế chấp có tư cách pháp lý hợp pháp, có thẩm quyền ký kết, thực hiện Hợp đồng này và đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ hộ gia đình/công ty/các bên liên quan khác (nếu có) và các thủ tục cần thiết khác để được ký kết và thực hiện Hợp đồng này.

10. Trong trường hợp Bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng theo các HĐCTD đã ký với Ngân hàng, Ngân hàng có toàn quyền xử lý TSTC để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Ngân hàng.

11. Bằng Hợp đồng này Bên thế chấp ủy quyền cho Bên nhận thế chấp, cam kết đồng ý Bên nhận thế chấp được quyền chủ động xử lý dữ liệu cá nhân để phục vụ việc thực hiện Hợp

đồng này. Bên thế chấp xác nhận đã đọc, hiểu rõ và hoàn toàn đồng ý với các nội dung cụ thể liên quan đến việc cung cấp, xử lý, lưu trữ và bảo vệ dữ liệu cá nhân được quy định tại Điều khoản và Điều kiện chung của Ngân hàng về bảo vệ và xử lý dữ liệu cá nhân được đăng tải trên trang điện tử chính thức của Ngân hàng (tại địa chỉ <https://bidv.com.vn/vn/an-toan-bao-mat>). Bên thế chấp cam kết về việc đã thu thập và lưu trữ một cách hợp pháp văn bản thể hiện ý kiến đồng ý/ủy quyền của các Chủ thể dữ liệu cá nhân liên quan thuộc Bên thế chấp, chấp thuận cho Ngân hàng được quyền chủ động xử lý dữ liệu cá nhân để phục vụ việc thực hiện Hợp đồng này.

12. Bên thế chấp đã đọc và đồng ý với toàn bộ nội dung của Hợp đồng, đồng ý phạm vi bảo đảm nghĩa vụ nêu tại Điều 3 của Hợp đồng. Bên thế chấp tự nguyện thế chấp tài sản theo Hợp đồng này. Nếu Bên thế chấp không trả được nợ ngân hàng, Bên thế chấp đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ.

13. Tuân thủ quy định pháp luật và các quy định trong Hợp đồng này.

#### **Điều 6. Đầu tư vào TSTC và Biến động về TSTC**

1. Đầu tư vào TSTC:

a) Trường hợp Bên thứ ba đầu tư vào TSTC, hoặc Bên thế chấp đầu tư vào TSTC làm phát sinh tài sản mới thì phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng.

b) Ngân hàng có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư thêm vào TSTC theo khoản 1 Điều này nếu việc đầu tư làm giảm giá trị TSTC.

c) Nếu việc đầu tư vào TSTC không tuân thủ quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này thì:

- Tài sản mới do Bên thứ ba hoặc Bên thế chấp đầu tư vào TSTC đương nhiên được coi là TSTC; và

- Trường hợp gây thiệt hại, giảm giá trị đối với TSTC thì Bên thế chấp và Bên thứ ba (nếu có) phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng.

2. Biến động về TSTC

Mọi trường hợp thay đổi TSTC phải được Bên thế chấp thông báo cho Ngân hàng và được Ngân hàng chấp thuận. Trường hợp được Ngân hàng chấp thuận, Bên thế chấp và Ngân hàng thỏa thuận như sau:

a) Việc chia, tách TSTC không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới được hình thành sau khi chia, tách tiếp tục là TSTC.

b) Tài sản mới được tạo thành do hợp nhất, sáp nhập hoặc trộn lẫn mà không chia được thì phần giá trị TSTC được hợp nhất, sáp nhập hoặc trộn lẫn vào tài sản mới trở thành TSTC;

c) Trường hợp Bên thế chấp đã mua bảo hiểm cho TSTC hoặc TSTC phải mua bảo hiểm theo yêu cầu của Ngân hàng thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp đảm bảo rằng Ngân hàng có tư cách là bên nhận tiền bảo hiểm đầu tiên. Ngân hàng là bên được ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang nộp Đơn đề nghị thanh toán tiền bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm mà vì bất kỳ lý do nào đó Bên thế chấp đã không hoặc không thể thực hiện được quyền yêu cầu thanh toán tiền bảo hiểm (nộp Đơn yêu cầu bảo hiểm tới Công ty bảo hiểm). Tiền thu được từ hợp đồng bảo hiểm sẽ được sử dụng để thu nợ (kể cả trước hạn) của Bên thế chấp, hoặc tài sản thay thế mà doanh nghiệp bảo hiểm phải trả cho người được bảo hiểm trở thành TSTC, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

d) Trường hợp TSTC bị mất, làm hỏng, tiêu hủy, tổn thất, phá dỡ, cầm giữ, làm mất giá trị TSTC, tịch thu/thu hồi theo quy định pháp luật... thì Bên thế chấp phải thông báo ngay cho Ngân hàng và bổ sung, thay thế tài sản khác hoặc biện pháp bảo đảm khác; nếu không bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm/biện pháp bảo đảm khác được Ngân hàng chấp thuận thì Bên thế chấp phải bồi thường thiệt hại cho Bên nhận thế chấp. Trường hợp Bên thế chấp được Nhà nước thanh toán, bồi thường theo quy định của pháp luật thì số tiền được bồi thường/tài sản được thanh toán hoặc bồi thường/tài sản được thay thế hoặc trao đổi trở thành TSTC.

e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật làm cho TSTC không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc được thay thế thì tài sản này trở thành TSTC.

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp**

### **1. Quyền của Bên thế chấp**

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ TSTC; đầu tư làm tăng giá trị TSTC. Giá trị tăng thêm cũng thuộc TSTC nêu tại Điều 2 Hợp đồng này.

b) Nhận lại giấy tờ gốc chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng TSTC đã giao cho Ngân hàng sau khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng, hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc bằng tài sản khác.

c) Thay thế TSTC bằng tài sản khác hoặc bằng biện pháp bảo đảm khác nếu được Ngân hàng chấp thuận.

### **2. Nghĩa vụ của Bên thế chấp**

a) Thực hiện/phối hợp với Ngân hàng công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo yêu cầu của Ngân hàng và chịu mọi chi phí liên quan (định giá, công chứng, đăng ký), xử lý tài sản (nếu có).

b) Thông báo cho Ngân hàng về tình trạng TSTC trong quá trình xây dựng, lắp đặt, vận hành, khai thác, sử dụng; tạo điều kiện cho Ngân hàng kiểm tra, giám sát về quá trình hình thành tài sản. Phối hợp với Ngân hàng định giá TSTC, ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng khi tài sản đã hình thành và trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

c) Giao toàn bộ giấy tờ gốc chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng TSTC và các giấy tờ khác có liên quan cho Ngân hàng ngay khi ký Hợp đồng này (nếu có) và bất cứ thời điểm nào mà Bên thế chấp đã hoàn thiện được đầy đủ thủ tục về đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, nhận được bất kỳ một văn bản, tài liệu nào thuộc về hồ sơ pháp lý tài sản bảo đảm chứng minh, xác lập quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp đối với tài sản hình thành.

d) Cung cấp thông tin về TSTC, thông tin liên quan đến việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng.

e) Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, hợp pháp của TSTC và tư cách Bên thế chấp, Ngân hàng được miễn trách nhiệm trong mọi trường hợp.

f) Mua bảo hiểm cho TSTC theo quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Ngân hàng và thỏa thuận tại Hợp đồng này

g) Tiếp tục quản lý, bảo quản, giữ gìn, sử dụng, khai thác nhưng không được làm giảm giá trị TSTC so với khi ký Hợp đồng (không tính đến hao mòn vô hình<sup>39</sup> và yếu tố trượt giá). Không thay đổi, sửa chữa cấu hình và các bộ phận làm giảm sút giá trị TSTC. Việc sửa chữa lớn, sáp nhập, trộn lẫn với các tài sản khác phải thông báo cho Ngân hàng biết. Bên thế chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết để tránh nguy cơ giảm sút hoặc mất giá trị TSTC, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng tài sản.

h) Không được phá hủy, làm hư hỏng, sửa đổi, thay thế, di dời một phần bất kỳ hoặc toàn bộ TSTC, không được sử dụng TSTC vào mục đích khác mà không được sự đồng ý của Ngân hàng bằng văn bản.

i) Thông báo trung thực và kịp thời cho Ngân hàng về các quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba (nếu có) đối với TSTC, kể cả việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán (nếu có) đối với các chủ nợ khác trong trường hợp TSTC thực hiện nhiều nghĩa vụ, thông báo về việc thay đổi tình trạng pháp lý, hiện trạng của TSTC. Nếu không thông báo mà Ngân hàng biết được thì căn cứ vào mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Ngân hàng sẽ yêu cầu bổ sung, thay thế TSTC; huỷ Hợp đồng này và yêu cầu bồi thường thiệt hại đồng thời áp dụng các biện pháp khác để ngừng cấp tín dụng và thu hồi nợ trước hạn.

j) Không được bán, trao đổi, cho, tặng, cho mượn, cho thuê, sửa chữa, hợp nhất, sáp nhập hoặc trộn lẫn, chia, tách, góp vốn, ủy quyền, sử dụng TSTC để cầm cố, thế chấp, đặt cọc bảo đảm thực hiện cho tổ chức, cá nhân khác, nhận đặt cọc hoặc đưa TSTC tham gia vào bất kỳ giao dịch nào khi chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng.

k) Không được thực hiện bất kỳ thay đổi nào đến các giấy tờ liên quan đến TSTC nếu không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ngân hàng, phải cung cấp ngay cho Ngân

<sup>39</sup> Hao mòn tự nhiên

hàng bất kỳ bản gốc nào được thay thế của các giấy tờ này.

l) Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng khai thác công dụng TSTC nếu do khai thác mà TSTC có nguy cơ bị hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị và phải thông báo ngay cho Ngân hàng biết.

m) Phối hợp, tạo điều kiện để Ngân hàng xem xét, kiểm kê, kiểm tra thực tế định kỳ hoặc đột xuất TSTC, định giá lại và/hoặc xử lý TSTC theo quy định tại Hợp đồng này, quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật.

n) Trường hợp xử lý TSTC, Bên thế chấp sẽ không thực hiện bất kỳ quyền nào được quy định trong các tài liệu giao dịch không phù hợp với việc thực hiện các quyền của Ngân hàng theo Hợp đồng này. Trường hợp Bên thế chấp nhận bất kỳ khoản tiền nào có liên quan đến TSTC thì được coi là nhận thay Ngân hàng và phải thông báo và ngay sau đó chuyển trả khoản tiền đã nhận cho Ngân hàng.

o) Bên thế chấp có trách nhiệm bàn giao TSTC theo yêu cầu của Ngân hàng để xử lý khi phát sinh trường hợp xử lý TSTC theo quy định tại Điều 10 Hợp đồng này. Trường hợp TSTC do bên thứ ba quản lý, sử dụng, Bên thế chấp có trách nhiệm phối hợp với bên thứ ba bàn giao TSTC theo yêu cầu của Ngân hàng

p) Bên thế chấp đồng ý, chấp thuận vô điều kiện cho Ngân hàng được quyền quyết định lựa chọn yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục rút gọn trong trường hợp phát sinh tranh chấp.

q) Trong toàn bộ thời hạn của Hợp đồng này luôn duy trì các cam đoan và bảo đảm nêu tại Điều 5 Hợp đồng này là đúng sự thật và thông báo ngay lập tức cho Ngân hàng nếu bất cứ cam đoan và bảo đảm nào trở nên không chính xác, sai lệch và không đúng sự thật đe dọa, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

r) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### ***Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng***

#### **1. Quyền của Ngân hàng:**

a) Giữ giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt TSTC và các giấy tờ khác có liên quan đến TSTC.

b) Kiểm kê, kiểm tra thực tế, định giá lại định kỳ/đột xuất hoặc theo quy định của Ngân hàng, giám sát việc sử dụng, khai thác TSTC để quản lý TSTC, ngăn chặn việc tẩu tán tài sản của Bên thế chấp, ... mà không cần chấp thuận của Bên thế chấp.

c) Chủ động hoặc phối hợp với Bên thế chấp công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm Hợp đồng này. Trường hợp Ngân hàng công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm Hợp đồng này thì có quyền yêu cầu Bên thế chấp thanh toán các chi phí theo hoá đơn thực tế.

d) Yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng TSTC.

e) Yêu cầu Bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn TSTC kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng TSTC nếu thấy có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị nếu tiếp tục khai thác, sử dụng.

f) Yêu cầu Bên thế chấp thay thế, bổ sung bằng tài sản khác khi giá trị TSTC suy giảm hoặc mất giá trị do khấu hao tài sản hoặc hao mòn tự nhiên (nếu có) hoặc vì bất kỳ lý do nào khác.

g) Nếu TSTC thuộc diện quy hoạch và phải giải phóng mặt bằng hoặc bị thu hồi, tiêu hủy, tôn thất, phá dỡ, tịch thu, thu hoạch ... theo quy định pháp luật thì toàn bộ hoa lợi, số tiền (hoặc tài sản khác) được đền bù, có được từ việc thu hoạch, phá dỡ, ... đều do Ngân hàng quản lý (được coi là tài sản bảo đảm thay thế) để đảm bảo thu hồi nợ. Bên thế chấp bằng Hợp đồng này ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Ngân hàng được thay mặt Bên thế chấp nhận hoa lợi, tiền và/hoặc tài sản đền bù, có được từ việc thu hoạch, phá dỡ, ... và/hoặc ký các văn bản, thực hiện các thủ tục cần thiết khác tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc tổ chức, cá nhân có liên quan để nhận hoa lợi, tiền và/hoặc tài sản đền bù, có được từ việc thu hoạch, phá dỡ, ... (nếu cần). Hoa lợi, tiền và/hoặc tài sản đền bù, có được từ việc thu hoạch, phá dỡ, ... thu được sẽ được sử dụng để làm tài sản bảo đảm thay thế hoặc thu nợ (kể cả trước hạn) của Bên thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

h) Trong thời gian chờ xử lý TSTC, mà Bên nhận thế chấp là bên quản lý TSTC, thì

Bên nhận thế chấp có toàn quyền: Khai thác, sử dụng TSTC hoặc cho phép Bên thế chấp hoặc ủy quyền cho người thứ ba khai thác, sử dụng TSTC theo đúng tính năng và công dụng của TSTC. Việc cho phép, ủy quyền hoặc xử lý hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng TSTC phải được lập thành văn bản. Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng TSTC được dùng để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm cho Bên nhận thế chấp sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

i) Áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết để xử lý TSTC, thu hồi nợ (trước hạn), ngừng cấp tín dụng nếu phát hiện hoặc có cơ sở để cho rằng các cam đoan và bảo đảm của Bên thế chấp tại Điều 5 Hợp đồng này là không đúng sự thật.

j) Yêu cầu Bên thế chấp hoặc bên thứ ba đang quản lý, sử dụng TSTC bàn giao TSTC để xử lý khi phát sinh trường hợp xử lý TSTC theo quy định tại Điều 10 Hợp đồng này.

k) Bàn giao tài sản cho Bên thế chấp theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này.

l) Trong mọi trường hợp nếu Bên thế chấp không thực hiện đúng các nghĩa vụ của mình đối với Ngân hàng theo Hợp đồng này thì Ngân hàng có quyền và Bên thế chấp theo đây ủy quyền cho Ngân hàng nhân danh Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ đó, Bên thế chấp phải hoàn trả cho Ngân hàng các khoản thanh toán hoặc chi phí mà Ngân hàng phải chịu khi thực hiện thay các nghĩa vụ của mình theo nội dung thỏa thuận này.

m) Trường hợp TSTC bị cầm giữ theo quy định của pháp luật, Ngân hàng có quyền yêu cầu Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ với bên cầm giữ hoặc Ngân hàng có quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) tự thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ và nhận TSTC từ bên cầm giữ. Trường hợp Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Bên thế chấp hoàn trả giá trị nghĩa vụ Ngân hàng đã thực hiện và các chi phí hợp lý phát sinh (nếu có) hoặc được tính vào giá trị nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng. Ngân hàng có quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) chủ động, trực tiếp thỏa thuận với bên cầm giữ về việc giao tài sản cho Ngân hàng xử lý và sử dụng số tiền thu được từ xử lý TSTC để thanh toán các nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng và bên cầm giữ.

n) Yêu cầu Tòa án áp dụng thủ tục rút gọn để giải quyết tranh chấp về nghĩa vụ giao TSTC của Bên thế chấp hoặc tranh chấp về quyền xử lý TSTC giữa Ngân hàng với Bên thế chấp hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác.

o) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

## **2. Nghĩa vụ của Ngân hàng**

a) Các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và theo Hợp đồng này.

b) Giao lại cho Bên thế chấp toàn bộ giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt TSTC và các giấy tờ khác liên quan đã nhận sau khi Bên thế chấp đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được bảo đảm, hoặc Bên thế chấp đã thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng này hoặc thay đổi TSTC bằng biện pháp bảo đảm khác và hai bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp.

### ***Điều 9. Bàn giao giấy tờ TSTC, ký phụ lục Hợp đồng***

1. Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên thế chấp phải bàn giao đầy đủ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến TSTC cho Ngân hàng tại trụ sở Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng như nêu tại phần giới thiệu về các bên hoặc tại địa điểm khác theo thỏa thuận giữa các bên. Việc bàn giao phải được lập thành Biên bản theo mẫu của Ngân hàng. Biên bản này là một phần không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.

2. Sau khi TSTC hình thành, hai Bên lập Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này để xác định rõ TSTC, mô tả đặc điểm và giá trị TSTC đã được hình thành. Bên thế chấp phải bàn giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ gốc chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt TSTC sau khi đã được hình thành. Việc bàn giao này phải lập thành Biên bản như đã nêu tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp Bên thế chấp yêu cầu mượn lại giấy tờ liên quan đến TSTC để thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc bên thứ ba theo quy định pháp luật hoặc để hoàn thiện thủ tục chứng nhận sở hữu tài sản thì Bên thế chấp có quyền gửi văn bản nêu rõ lý do và yêu cầu cho Ngân hàng. Ngân hàng có quyền chấp thuận hoặc không chấp thuận yêu cầu này. Trường hợp chấp thuận, các Bên sẽ ký Biên bản bàn giao

giấy tờ TSTC. Bên thế chấp có nghĩa vụ chỉ dùng giấy tờ liên quan đến TSTC cho mục đích ghi trong văn bản yêu cầu và trả lại đầy đủ, toàn vẹn giấy tờ mượn lại ngay sau khi sử dụng xong và cam kết rằng, việc mượn lại giấy tờ liên quan đến TSTC sẽ không gây ảnh hưởng tới hiệu lực, giá trị pháp lý, khả năng thực hiện Hợp đồng hay xâm hại tới các quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Nếu không chấp thuận, Ngân hàng sẽ có văn bản trả lời nêu rõ lý do.

4. Các bên thống nhất, trường hợp bàn giao TSTC, giấy tờ TSTC là tài sản đồng sở hữu, Ngân hàng được quyền bàn giao cho bất kỳ một trong các đồng sở hữu hoặc đồng thừa kế (khi phát sinh quan hệ thừa kế) mà không cần phải bàn giao cho tất cả các đồng sở hữu hoặc đồng thừa kế và không yêu cầu văn bản ủy quyền về việc nhận bàn giao tài sản của các đồng sở hữu hoặc văn bản liên quan đến thừa kế (có nội dung nhận bàn giao tài sản) của các đồng thừa kế.

### **Điều 10. Xử lý TSTC**

#### **1. Các trường hợp xử lý TSTC**

- a) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo bất kỳ HĐCTD nào mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ; hoặc
- b) Bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ theo bất kỳ HĐCTD nào được bảo đảm bằng Hợp đồng này dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn; hoặc
- c) Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này và Ngân hàng đánh giá việc xử lý TSTC là cần thiết để thu nợ (trước hạn nếu có) hoặc để thay thế TSTC bằng số tiền xử lý TSTC; hoặc
- d) TSTC phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật; hoặc
- e) Theo thỏa thuận của các bên; hoặc
- f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

#### **2. Giao TSTC để xử lý**

Khi thuộc một trong những trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác tại thời điểm đó), Bên thế chấp đồng ý vô điều kiện, không ngang giao TSTC cho Ngân hàng để xử lý theo bất kỳ phương thức nào sau đây:

- a) Bên thế chấp trực tiếp bàn giao TSTC cho Ngân hàng theo văn bản bàn giao TSTC ký kết giữa hai bên;
- b) Trường hợp TSTC là tài sản đồng sở hữu, thì bất kỳ một trong các đồng sở hữu nào cũng được bàn giao và ký kết văn bản bàn giao TSTC cho Ngân hàng (hoặc đơn vị được Ngân hàng ủy quyền) mà không cần phải có văn bản ủy quyền hay đồng ý của các đồng sở hữu còn lại;

c) Trường hợp Bên thế chấp không trực tiếp giao và ký kết văn bản bàn giao TSTC với Ngân hàng vì bất kỳ lý do nào thì Ngân hàng (hoặc đơn vị được Ngân hàng ủy quyền) có toàn quyền nhận bàn giao tài sản theo phương thức sau đây:

- Nhận bàn giao từ cá nhân, cơ quan, tổ chức trực tiếp giữ TSTC tại thời điểm nhận bàn giao theo văn bản bàn giao ký kết với cá nhân/cơ quan/tổ chức đó;
- Ngân hàng (hoặc đơn vị được Ngân hàng ủy quyền) đơn phương nhận bàn giao TSTC theo bất kỳ phương thức do Ngân hàng toàn quyền quyết định (như tiếp nhận bàn giao từ cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật...).

Bên thế chấp và Ngân hàng thống nhất các văn bản, tài liệu thể hiện nội dung nêu tại các gạch đầu dòng nêu trên của điểm này được coi là có giá trị pháp lý như văn bản bàn giao TSTC do Bên thế chấp/đồng sở hữu TSTC và Ngân hàng (hoặc đơn vị được Ngân hàng ủy quyền) ký kết. Bên thế chấp bằng Hợp đồng này cam kết chấp thuận bàn giao TSTC cho Ngân hàng (hoặc đơn vị được Ngân hàng ủy quyền) theo bất kỳ phương thức nào nêu trên mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào.

d) Trường hợp Bên thế chấp hoặc người đang giữ tài sản có hành vi cản trở việc nhận bàn giao TSTC, Bên nhận thế chấp có quyền xem xét, kiểm tra thực tế TSTC để ngăn chặn việc tẩu tán tài sản, đơn phương áp dụng các biện pháp cần thiết khác để tiếp nhận/nhận bàn giao TSTC. Trường hợp Bên thế chấp hoặc người đang giữ tài sản không phối hợp hoặc có hành vi cản trở mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Ngân hàng.

### 3. Phương thức xử lý

Trường hợp phải xử lý TSTC theo quy định tại khoản 1 Điều này, các bên thống nhất Ngân hàng được quyền quyết định, thực hiện theo một trong các phương thức sau:

- a) Ngân hàng nhận hoặc chỉ định bất kỳ tổ chức/cá nhân nào nhận chính TSTC để thay thế cho nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp.
- b) Bán TSTC theo một trong các hình thức sau do Ngân hàng toàn quyền quyết định:
  - (i) Bên thế chấp đứng chủ bán TSTC để trả nợ Ngân hàng trên cơ sở thống nhất bằng văn bản của Ngân hàng;
  - (ii) Bên thế chấp phối hợp với Ngân hàng bán TSTC;
  - (iii) Ngân hàng được quyền đơn phương tự bán TSTC theo các cách thức mà Ngân hàng tự quyết định (Ngân hàng trực tiếp tiếp nhận nhu cầu từ người mua; hoặc thông qua thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng như đăng báo giấy, báo hình, báo tiếng, báo điện tử, trang thông tin điện tử...; hoặc niêm yết thông báo tại Trụ sở của Ngân hàng...; hoặc thông qua các hình thức thông báo khác với mục đích là để tìm kiếm người mua TSTC – sau đây gọi chung là “Thông báo bán TSTC”);
  - (iv) Bán đấu giá TSTC qua tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản;
- c) Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết, xử lý TSTC.
- d) Các phương thức khác theo quy định của pháp luật.

### 4. Giá xử lý TSTC

a) Giá làm căn cứ xử lý TSTC được xác định theo thỏa thuận của Bên thế chấp và Ngân hàng. Trường hợp các bên không thống nhất được giá xử lý TSTC hoặc Bên thế chấp không hợp tác để thỏa thuận giá (có tình không thống nhất giá/không cung cấp thông tin địa chỉ thay đổi khiến Ngân hàng không liên hệ được với Bên thế chấp/Bên thế chấp vắng mặt, bỏ trốn tại nơi cư trú theo xác nhận của UBND cấp xã ...) thì bằng Hợp đồng này Bên thế chấp thống nhất Ngân hàng có toàn quyền quyết định xác định giá trị tài sản theo một trong các phương thức sau: (i) Ngân hàng tự xác định giá xử lý TSTC trên cơ sở mặt bằng giá tài sản cùng loại trên thị trường tại địa phương vào thời điểm đó; hoặc (ii) Ngân hàng chủ động lựa chọn thuê tổ chức thẩm định giá tài sản để làm cơ sở tham khảo xác định giá xử lý TSTC;

b) Giá xử lý TSTC nêu tại điểm a khoản 4 Điều này được dùng làm căn cứ xác định giá bán tài sản theo thông báo bán TSTC lần đầu hoặc giá khởi điểm bán đấu giá TSTC. Trong trường hợp bán hoặc bán đấu giá TSTC, sau 15 ngày kể từ ngày Ngân hàng Thông báo bán TSTC mà không có người mua; hoặc trong trường hợp bán đấu giá tài sản không thành, Ngân hàng có quyền quyết định giảm giá tối đa không quá 10% giá bán/giá khởi điểm của lần bán/bán đấu giá liền kề trước đó cho đến khi bán được TSTC.

c) Bên thế chấp bằng Hợp đồng này cam kết chấp thuận giá xử lý TSTC do Ngân hàng/tổ chức định giá xác định theo điểm a, điểm b khoản 4 Điều này mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào.

#### Điều 11. Thực hiện quyền xử lý TSTC

1. Trường hợp phải xử lý TSTC theo quy định tại Hợp đồng này, Ngân hàng có toàn quyền xử lý TSTC, định đoạt toàn bộ tài sản trên cơ sở thỏa thuận tại Hợp đồng này mà không cần có văn bản ủy quyền hay bất cứ sự chuyển giao, chấp thuận nào khác từ Bên thế chấp.

2. Trong quá trình xử lý TSTC, Ngân hàng được thực hiện toàn bộ các quyền của Bên thế chấp với tư cách là chủ sở hữu TSTC, bao gồm và không giới hạn các quyền sau:

- a) Chỉ định hoặc ủy quyền việc xử lý TSTC cho một bên thứ ba khác (cá nhân hoặc tổ chức) thay thế Ngân hàng thực hiện các quyền của Ngân hàng trong xử lý TSTC.
- b) Ngân hàng được quyền bán hoặc định đoạt dưới bất kỳ hình thức khác nào đối với TSTC theo một hay nhiều giao dịch theo phương thức do Ngân hàng quyết định phù hợp với quy định pháp luật và thỏa thuận của các bên tại Điều 10 Hợp đồng này.
- c) Ngân hàng được quyền giữ nguyên TSTC hoặc sửa chữa, tu bổ hay nâng cấp TSTC bằng chi phí do Bên thế chấp gánh chịu khi Ngân hàng thấy là thích hợp hoặc cần thiết để xử lý TSTC.

d) Ngân hàng được toàn quyền đàm phán, ký kết, sửa đổi, từ bỏ hoặc hủy bỏ bất kỳ Hợp đồng nào cấu thành hoặc có liên quan đến việc xử lý TSTC.

e) Ngân hàng đồng thời có các quyền và lợi ích liên quan phát sinh từ các giấy tờ liên quan đến TSTC (không phải là nghĩa vụ) bao gồm nhưng không giới hạn ở các quyền từ các cam đoan, các khoản bồi thường, các khoản thanh toán ... và quyền chấm dứt/sửa đổi các giấy tờ liên quan đến TSTC.

f) Ngân hàng được thực hiện các quyền khác của chủ sở hữu trong quá trình xử lý TSTC.

3. Trong quá trình xử lý TSTC, Ngân hàng được thực hiện bất kỳ hành động, thủ tục nào trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không giới hạn bởi các thủ tục chuyển nhượng TSTC) và ký bất kỳ văn kiện nào (không giới hạn bởi Hợp đồng ủy quyền cho Đơn vị bán đấu giá tài sản, đăng báo bán đấu giá, Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, các loại giấy tờ thanh toán ...) với người mua để đạt được mục đích xử lý TSTC. Bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp ủy quyền không hủy ngang cho Ngân hàng (ủy quyền không có thù lao) làm đại diện Bên thế chấp thực hiện các thủ tục, ký toàn bộ các giấy tờ trong quá trình xử lý tài sản và các quyền lợi phát sinh từ các giấy tờ có liên quan đến TSTC.

4. Tất cả các văn bản, thủ tục do Ngân hàng ký kết, thực hiện trong quá trình xử lý TSTC có hiệu lực pháp luật, ràng buộc trách nhiệm của Bên thế chấp. Bên thế chấp cam kết không khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình Ngân hàng thực hiện quyền xử lý TSTC.

5. Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 3 tại Hợp đồng này được bảo đảm bằng nhiều tài sản bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm thì Ngân hàng có quyền lựa chọn xử lý một, một số hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm để xử lý đồng thời hoặc theo thứ tự do Ngân hàng quyết định.

#### ***Điều 12. Xử lý tiền bán TSTC***

1. **Toàn bộ tiền đặt cọc của người mua và tiền bán TSTC theo quy định tại Điều 10 Hợp đồng này phải gửi vào tài khoản của Bên thế chấp mở tại Ngân hàng để xử lý theo khoản 2, khoản 3 Điều này. Ngân hàng sẽ phong tỏa số tiền này. Trường hợp bán TSTC không thành thì khoản tiền đặt cọc/trả trước của bên mua thuộc về Ngân hàng trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Ngân hàng có toàn quyền sở hữu và quyết định sử dụng đối với số tiền này. Đồng thời, Ngân hàng vẫn tiếp tục có quyền xử lý TSTC theo thỏa thuận tại Hợp đồng này cho đến khi xử lý xong.**

2. **Trong quá trình xử lý TSTC, nếu phát sinh các khoản thu từ bên thứ ba (như: khoản tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá/dăng ký mua TSTC không nhận lại, tiền phạt vi phạm hợp đồng mua TSTC, các khoản tiền khác mà bên thứ ba không được nhận lại theo quy định pháp luật và/hoặc thỏa thuận khi đăng ký, tham gia đấu giá/mua TSTC...), các bên thỏa thuận và thống nhất phương thức xử lý các khoản thu này như sau:**

a) Trường hợp Bên thế chấp đứng chủ xử lý TSTC, các nguồn thu nêu trên được sử dụng để thu hồi đối với nghĩa vụ được bảo đảm tại Ngân hàng.

b) Trường hợp BIDV đứng chủ xử lý TSTC, các nguồn thu nêu trên do BIDV thụ hưởng, sở hữu và có toàn quyền quyết định việc sử dụng khoản tiền này.

3. Tiền bán TSTC dùng để thanh toán theo thứ tự sau:

- Trường hợp tại thời điểm xử lý TSTC, khoản nợ của Bên thế chấp không phải là khoản nợ xấu<sup>40</sup>: (i) chi phí quản lý, bảo quản, chi phí xử lý TSTC và các chi phí cần thiết khác có liên quan đến xử lý TSTC (bao gồm nhưng không giới hạn như chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và các chi phí khác theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án trong quá trình giải quyết tranh chấp, thi hành án...); (ii) thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, lãi vay, lãi phạt, phí, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Ngân hàng tương ứng với phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của TSTC nêu tại Điều 3 Hợp đồng này. Trường hợp tài sản bảo đảm cho nhiều

<sup>40</sup> Nợ xấu được xác định theo quy định của Ngân hàng Nhà nước trong từng thời kỳ.

nghĩa vụ hay nhiều khoản nợ, thì Ngân hàng được toàn quyền quyết định về thứ tự, tỷ lệ thu hồi với đối với các nghĩa vụ/khoản nợ đó từ tiền xử lý TSTC và thông báo cho Bên thế chấp biết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- Trường hợp tại thời điểm xử lý TSTC, khoản nợ của Bên thế chấp là khoản nợ xấu: (i) chi phí bảo quản TSTC; (ii) chi phí thu giữ và xử lý TSTC (bao gồm nhưng không giới hạn như chi phí định giá, bán đấu giá, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc tài sản thực tế ...); (iii) án phí của bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến việc xử lý TSTC; (iv) khoản thuế, lệ phí trực tiếp liên quan đến việc chuyển nhượng TSTC đó gồm thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp, lệ phí trước bạ; (v) thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, lãi vay, lãi phạt, phí, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Ngân hàng tương ứng với phạm vi bảo đảm nêu tại Điều 4 Hợp đồng này. Trường hợp TSTC cho nhiều nghĩa vụ hay nhiều khoản nợ, thì Ngân hàng được toàn quyền quyết định về thứ tự, tỷ lệ thu hồi với đối với các nghĩa vụ/khoản nợ đó từ tiền xử lý TSTC và thông báo cho Bên thế chấp biết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; (vi) nghĩa vụ khác của Bên thế chấp (nếu có).

4. Nếu tiền xử lý TSTC sau khi thanh toán theo khoản 3 Điều này vẫn chưa thanh toán hết nghĩa vụ được bảo đảm thì Bên thế chấp vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với phần nghĩa vụ bảo đảm còn thiếu đó và Bên thế chấp phải bổ sung tài sản khác để bảo đảm thực hiện phần nghĩa vụ chưa thực hiện.

5. Nếu tiền xử lý TSTC sau khi thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm theo khoản 3 Điều này vẫn còn thì Ngân hàng được phép giữ lại để thanh toán các nghĩa vụ khác có liên quan đến TSTC hoặc Bên thế chấp tại Ngân hàng (nếu có), nếu không có nghĩa vụ nào khác phải thanh toán thì Ngân hàng chuyển trả cho Bên thế chấp.

**Điều 13. Thay đổi biện pháp bảo đảm**

*Bên thế chấp có thể thay đổi TSTC nêu tại Điều 2 Hợp đồng này bằng tài sản khác hoặc biện pháp bảo đảm khác nếu được Ngân hàng chấp thuận. Trường hợp này, Ngân hàng và Bên thế chấp hoặc Bên bảo đảm khác sẽ ký kết Hợp đồng mới hoặc Văn bản sửa đổi, bổ sung.*

**Điều 14. Các quy định khác**

1. Thông báo: Mọi thông báo và thư từ giao dịch giữa hai bên phải được lập thành văn bản, có chữ ký (con dấu) của người có thẩm quyền và phải gửi theo địa chỉ nêu tại phần giới thiệu trong Hợp đồng này (trừ trường hợp đã có thông báo thay đổi địa chỉ khác bằng văn bản). Trường hợp Bên thế chấp thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho Ngân hàng thì được hiểu địa chỉ đã thỏa thuận không thay đổi và Bên thế chấp phải chịu mọi trách nhiệm liên quan đến việc không cập nhật địa chỉ mới cho Ngân hàng.

2. Xác định Bên thế chấp nhận được thông báo:

a) Gửi thông báo và thư từ giao dịch thông qua Công ty dịch vụ chuyển phát: Trong mọi trường hợp, Bên thế chấp được xác định là đã nhận được thông báo/thư từ giao dịch do Ngân hàng gửi cho Bên thế chấp khi Ngân hàng gửi thông qua Công ty dịch vụ chuyển phát (nếu sau 03 ngày làm việc Công ty dịch vụ chuyển phát không trả lại thông báo/thư từ giao dịch cho Ngân hàng).

b) Gửi thông báo và thư từ giao dịch trực tiếp: Ngân hàng chuyển trực tiếp thông báo/thư từ giao dịch cho Bên thế chấp. Trường hợp Bên thế chấp không nhận hoặc Bên thế chấp không có tại địa chỉ nêu tại Hợp đồng này, Ngân hàng chuyển thông báo/thư từ giao dịch đến UBND cấp xã nơi có địa chỉ nêu tại Hợp đồng này. Bên thế chấp được xác định là đã nhận được thông báo/thư từ giao dịch khi Ngân hàng chuyển thông báo/thư từ giao dịch đến UBND cấp xã lần thứ 3 (ba).

3. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng: Việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này phải được cả hai bên thỏa thuận bằng văn bản do đại diện có thẩm quyền của hai bên ký; những sửa đổi, bổ sung đó có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này, các nội dung còn lại không được sửa đổi, bổ sung giữ nguyên hiệu lực.

4. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ:

a) Bên thế chấp không được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc định đoạt bất kỳ

quyền, quyền lợi và/hoặc nghĩa vụ nào theo quy định tại Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ngân hàng.

b) Ngân hàng có thể chuyển nhượng, chuyển giao cho bên thứ ba các quyền của mình theo Hợp đồng này và phù hợp với HĐCTD được bảo đảm bằng Hợp đồng này mà không cần sự chấp thuận của Bên thế chấp.

5. Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp:

a) Hợp đồng này được lập và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

*b) Mọi bất đồng phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa hai bên. Trường hợp không thương lượng được thì các bên đưa ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết. Các bên thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo thủ tục rút gọn.*

**Điều 15. Hiệu lực, số bản Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và kết thúc khi thời hạn thế chấp quy định tại Điều 4 Hợp đồng này chấm dứt.

2. Hợp đồng này được lập thành [•] 056 bản gốc có giá trị pháp lý như nhau: Ngân hàng giữ [•] 032 bản, Bên thế chấp giữ [•] 01 bản, gửi Phòng công chứng [•] 01 bản (nếu có)., Cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm [•] 01 bản (nếu có).

**BÊN THẾ CHẤP**

**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG**