

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



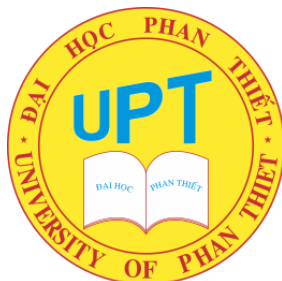
PHẠM LÊ TUẤN ANH

**XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG
SẢN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI THEO
PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY TỪ THỰC TIỄN
NGÂN HÀNG TMCP VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG**

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
LUẬT KINH TẾ**

Bình Thuận – 2025

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



PHẠM LÊ TUẤN ANH

**XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG
SẢN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI THEO
PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY TỪ THỰC TIỄN
NGÂN HÀNG TMCP VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG**

CHUYÊN NGÀNH LUẬT KINH TẾ

MÃ SỐ: 8380107

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

TS. PHAN PHƯƠNG NAM

Bình Thuận – 2025

LỜI CẢM ƠN

Tác giả đề án xin bày tỏ lòng biết ơn đến TS. Phan Phương Nam, người hướng dẫn đã tận tình chỉ bảo, góp ý trong quá trình thực hiện Đề án tốt nghiệp.

Tác giả xin cảm ơn các thầy, cô, bạn bè, đồng nghiệp đã đóng góp những ý kiến quý báu để tác giả có thể hoàn thành Đề án.

TÁC GIẢ ĐỀ ÁN

Phạm Lê Tuấn Anh

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng đề án tốt nghiệp này là kết quả của toàn bộ quá trình tự nghiên cứu và hoàn thành của bản thân, được thực hiện dưới sự hướng dẫn tận tình của giảng viên hướng dẫn TS. Phan Phương Nam. Các vấn đề được trình bày trong đề án dựa trên kết quả nghiên cứu và tìm hiểu từ nhiều nguồn tài liệu khác nhau có liên quan đến đề tài.

Tôi cam kết rằng mọi nội dung trích dẫn trong đề án đều được ghi rõ nguồn gốc đầy đủ và được liệt kê trong Danh mục Tài liệu tham khảo.

TÁC GIẢ ĐỀ ÁN

Phạm Lê Tuấn Anh

TÓM TẮT ĐỀ ÁN

Đề tài nghiên cứu: Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam hiện nay từ thực tiễn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Mục tiêu nghiên cứu của đề tài: làm sáng tỏ một số vấn đề về lý luận và nhận diện quy định pháp luật cùng thực trạng thực hiện pháp luật có liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại; đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động này của các ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

Phương pháp nghiên cứu: để làm sáng tỏ nội dung nghiên cứu, Đề án sử dụng kết hợp các phương thức nghiên cứu khác nhau như phương pháp tổng hợp, liệt kê, so sánh, phân tích, khái quát hóa, thống kê...

Tại Chương 1, Đề án đưa ra các cơ sở lý luận về bất động sản, tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, đặc điểm và điều kiện của bất động sản được dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay; trình bày khái niệm, đặc điểm, vai trò và ý nghĩa của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay; nguồn và đặc điểm của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại.

Tại Chương 2, Đề án đã hệ thống hóa các quy định của pháp luật Việt Nam; liên hệ đến những quy trình, quy định nội bộ của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có liên quan đến đề tài nghiên cứu; đồng thời nhận diện được một số khó khăn, vướng mắc trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản.

Trên cơ sở đó, Chương 3 đã đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và các đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản.

Từ khóa: *thi hành án, giao dịch, quyền sử dụng đất, đất đai.*

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài	2
3. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	7
4. Đối tượng nghiên cứu	8
5. Phạm vi nghiên cứu đề tài	9
6. Tổng quan về phương pháp nghiên cứu	10
7. Ý nghĩa nghiên cứu	10
8. Kết cấu đề tài	11
CHƯƠNG 1: LÝ LUẬN CHUNG VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN, XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI	12
1.1. Khái quát chung về tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	12
1.1.1. Khái niệm tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	12
1.1.2. Đặc điểm của tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	15
1.1.3. Điều kiện để bất động sản được dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay	21
1.2. Khái quát về hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại	24
1.2.1. Khái niệm về hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại	25
1.2.2. Đặc điểm của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại	25
1.2.3. Vai trò, ý nghĩa của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại	29
1.3. Khái quát về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại	31
1.3.1. Khái niệm và nguồn của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại	31
1.3.2. Các nguyên tắc của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại	32

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	35
CHƯƠNG 2: QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VÀ THỰC TRẠNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG (VPBANK).....	36
2.1. Quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại	36
2.1.1. Quy định của pháp luật trong trường hợp các bên tự xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	36
2.1.1.1. Quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm	36
2.1.1.2. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại.....	37
2.1.1.3. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	38
2.1.1.4. Trình tự xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	38
2.1.2. Quy định của pháp luật trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản thông qua cơ quan thi hành án dân sự.....	44
2.1.3. Bảo vệ quyền của người nhận chuyển nhượng tài sản, ngân hàng nhận tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ.....	48
2.1.4. Quy định của pháp luật về thu giữ tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại	48
2.2. Thực trạng thực hiện pháp luật trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	49
2.2.1. Tổng quan về hoạt động cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).....	49
2.2.2. Quy định nội bộ của VPBank về hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản.....	51
2.2.2.1. Các trường hợp, phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản theo quy định của VPBank.....	52
2.2.2.2. Quy trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của VPBank	54
2.2.3. Một số hiệu quả đạt được trong công tác xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của VPBank.....	57

2.3. Khó khăn, vướng mắc trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản	58
2.3.1. Khó khăn, vướng mắc trong quy định liên quan đến quyền thu giữ tài sản bảo đảm	58
2.3.2. Khó khăn, vướng mắc trong quy định về quyền nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.....	61
2.3.3. Vướng mắc trong quy định pháp luật về tố tụng dân sự	64
2.3.4. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến kê biên tài sản.....	65
2.3.5. Một số khó khăn, vướng mắc khác	67
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	71
CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI	72
3.1. Một số đề xuất hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại	72
3.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại	74
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	77
KẾT LUẬN	78

DANH SÁCH HÌNH, BIỂU ĐỒ

Hình 2.1. Sơ đồ quy trình tổ chức thi hành án cơ bản.....	45
Hình 2.2. Quy trình tổ chức bán đấu giá tài sản của cơ quan thi hành án dân sự.....	47
Biểu đồ 2.3. Giá trị bất động sản thế chấp và dư nợ cho vay theo một số lĩnh vực của VPBank từ năm 2021 đến năm 2024.....	51

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	Bộ luật dân sự
CHV	Chấp hành viên
THA	Thi hành án
THA DS	Thi hành án dân sự

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Theo thông kê của Ngân hàng Nhà nước tại báo cáo gửi tới đoàn giám sát chuyên đề của Quốc hội về thực hiện chính sách pháp luật về thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2015-2023, dư nợ tín dụng bất động sản đến cuối năm 2023 đạt khoảng 2,88 triệu tỷ đồng, trong đó vay kinh doanh bất động sản khoảng 1,09 triệu tỷ đồng, vay tiêu dùng 1,79 triệu tỷ đồng, chiếm tỷ trọng từ 18- 21% tổng dư nợ trong nền kinh tế. Có thể thấy, tín dụng bất động sản là lĩnh vực mang lại nguồn lợi nhuận lớn cho các ngân hàng, bởi tỷ lệ rủi ro gây mất vốn thấp hơn so với các sản phẩm cho vay khác. Do đó, bảo đảm tiền vay bằng bất động sản luôn là biện pháp bảo đảm được các ngân hàng ưu tiên lựa chọn khi thực hiện giải ngân.

Trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều biến động kể từ sau thời điểm phát sinh dịch bệnh Covid-19, tỷ lệ nợ xấu của các tổ chức tín dụng ngày càng tăng cao, đến cuối năm 2023 tỷ lệ này là 4,55%¹, việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay là một trong những ưu tiên hàng đầu của các ngân hàng tại thời điểm hiện nay. Đặc biệt, việc tín dụng bất động sản chiếm tỷ trọng cao trên tổng dư nợ cho vay của các ngân hàng đòi hỏi công tác xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản phải thật nhanh chóng và hiệu quả, đồng thời vẫn phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành. Có như vậy, hoạt động kinh doanh của các ngân hàng mới đạt sự ổn định, tỷ lệ nợ xấu mới được kéo giảm theo các yêu cầu mà Ngân hàng Nhà nước đặt ra.

Là một trong những ngân hàng lâu đời tại Việt Nam, trong hành trình hơn 30 năm xây dựng và trưởng thành của mình, VPBank không ngừng lớn mạnh, trở thành một trong những định chế tài chính luôn song hành cùng sự phát triển của nền kinh tế. VPBank đã khẳng định vai trò quan trọng, trở thành cầu nối huy động và phân bổ nguồn lực hiệu quả cho nền kinh tế, giúp người dân tiếp cận các dịch vụ tài chính-

¹ Hoàng Lan, 2024. Cảnh báo nợ xấu nội bảng toàn hệ thống là 4,55% và tỷ lệ tín dụng/GDP khoảng 133%. *Tạp chí Kinh tế Việt Nam*, [trực tuyến] tại < <https://vneconomy.vn/canh-bao-no-xau-noi-bang-toan-he-thong-la-4-55-va-ty-le-tin-dung-gdp-khoang-133.htm> > [Truy cập ngày: 03/9/2024].

ngân hàng hiện đại, hỗ trợ doanh nghiệp vay vốn kịp thời để đầu tư và mở rộng hoạt động sản xuất- kinh doanh. Hiện nay, VPBank cung cấp đa dạng các sản phẩm và giải pháp tài chính cho khách hàng của mình; trong đó, tín dụng bất động sản chiếm hơn 42% tỷ trọng cho vay của ngân hàng này². Vì thế, hơn tất cả, VPBank hiểu rõ tầm quan trọng của hoạt động xử lý nợ xấu, trong đó hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay có thể được xem là quan trọng nhất, là nhân tố mang lại hiệu quả trực tiếp cho ngân hàng, đóng góp vào doanh thu, lợi nhuận cùng với các hoạt động kinh doanh thường xuyên khác.

Vậy, pháp luật Việt Nam hiện nay quy định như thế nào về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản? Các ngân hàng cần và phải làm gì để vừa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình trong việc thu hồi nợ vay đối với các khoản vay có tài sản bảo đảm là bất động sản, vừa đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và đảm bảo cho quyền lợi của khách hàng vay vốn? Ngoài ra, như đã đề cập, VPBank là một trong những ngân hàng có tỷ trọng cho vay bất động sản ở mức cao so với các ngân hàng khác trên toàn hệ thống, chính vì vậy nên việc xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản để thu hồi nợ vay là một trong những yếu tố góp phần đến sự phát triển thịnh vượng như tên gọi của ngân hàng này. Để hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay mang lại hiệu quả cao cho ngân hàng, các quy định nội bộ của VPBank liệu có xung đột, trái với các quy định của pháp luật; và thực tiễn thực hiện pháp luật sẽ phát sinh những khó khăn, vướng mắc nào? Xuất phát từ những nội dung trên, tác giả chọn đề tài *“Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam hiện nay từ thực tiễn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng”* để làm Đề án Thạc sĩ Luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói chung và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản nói riêng là một vấn đề cấp thiết của hệ thống ngân hàng. Trong những năm gần đây, đã có nhiều sách chuyên khảo, công trình nghiên cứu của các tác giả

² Theo số liệu tại Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2024 do VPBank công bố.

lựa chọn đề tài về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng cũng như các đề tài có nội dung liên quan đến tài sản bảo đảm là bất động sản; bên cạnh đó là nhiều bài báo, bài viết ngắn khác đã chỉ ra một số mặt hạn chế của pháp luật liên quan.

- Về sách chuyên khảo, giáo trình:

+ Sách chuyên khảo “Pháp luật về các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng ở Việt Nam và một số nước trên Thế giới” của tập thể tác giả do PGS.TS Lê Thị Thu Thủy chủ biên, Nhà xuất bản Đại học quốc gia Hà Nội, Hà Nội, năm 2017. Đây là cuốn sách nghiên cứu về các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng của pháp luật Việt Nam và kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới. Trong cuốn sách này, các biện pháp bảo đảm được tiếp cận nghiên cứu dưới góc độ là biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng.

+ Sách chuyên khảo “Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Bộ luật dân sự Việt Nam hiện hành”, 2019, TS Vũ Thị Hồng Yến chủ biên (Có tái bản, sửa đổi bổ sung), Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia – Sự thật, Hà Nội. Trong quyển sách này, tác giả đã trình bày một số vấn đề lý luận về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp. Nghiên cứu các quy định của pháp luật dân sự hiện hành về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp, từ đó đưa ra những yêu cầu và kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

- Về Luận án:

+ Đề tài Luận án Tiến sĩ Luật học “Thế chấp bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành” của tác giả Nguyễn Quang Trà thực hiện tại Trường Đại học Luật Hà Nội năm 2021 là một trong những đề tài có đối tượng nghiên cứu liên quan đến đối tượng nghiên cứu của Đề án. Luận án đã nghiên cứu một cách sâu sắc về mặt lý luận các vấn đề liên quan đến bất động sản, bất động sản thế chấp, thế chấp bất động sản; đồng thời đề tài đã nhận diện những hạn chế, bất cập của pháp luật về thế chấp bất động sản, nhận diện những tranh chấp phát sinh điển hình về thế chấp bất động sản; từ đó đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt

Nam về thế chấp bất động sản. Tuy nhiên do đối tượng nghiên cứu của đề tài là thế chấp bất động sản, do đó hoạt động xử lý bất động sản thế chấp chỉ được tác giả đề cập qua với nội dung tương đối ngắn. Mặc dù vậy, những vấn đề được tác giả Nguyễn Quang Hương Trà làm sáng tỏ là cơ sở để tác giả Đề án kế thừa về mặt lý luận và phát triển hoàn thiện hơn những nội dung khác trong nghiên cứu của mình.

+ Đề tài Luận án Tiến sĩ Luật học “Thế chấp nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam” của tác giả Trần Nguyễn Thị Tâm Đan thực hiện tại trường Đại học Luật Hà Nội năm 2023. Luận án đã kế thừa những kết quả đạt được trong nghiên cứu của tác giả Nguyễn Quang Hương Trà, từ đó tác giả Luận án đã đào sâu hơn vào nghiên cứu thế chấp một loại bất động sản cụ thể đó là thế chấp nhà ở, qua đó nhận diện thực trạng quy định của pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật và đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật liên quan đến loại tài sản này. Tuy nhiên, cũng như nghiên cứu được kế thừa về thế chấp bất động sản, đề tài nghiên cứu của tác giả Trần Nguyễn Thị Tâm Đan không tập trung nghiên cứu hoạt động xử lý nhà ở thế chấp nhà ở mà chỉ xem hoạt động này là một phần nhỏ về thủ tục chấm dứt thế chấp nhà ở, được tác giả xếp vào nhóm quy định về thủ tục thế chấp nhà ở, mặc dù theo tác giả đánh giá thì đây là “vấn đề có ý nghĩa rất quan trọng”.

+ Đề tài Luận án Tiến sĩ Luật học “Xử lý nợ xấu của ngân hàng thương mại theo pháp luật Việt Nam hiện nay” của tác giả Nguyễn Hoài Phương thực hiện tại Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam- Học viện Khoa học xã hội năm 2023. Đề tài đã làm sáng tỏ về mặt lý luận các nội dung liên quan đến nợ xấu, xử lý nợ xấu của ngân hàng thương mại; nhận diện được thực trạng, thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý nợ xấu tại các ngân hàng thương mại. Thông qua kinh nghiệm xử lý nợ xấu ngân hàng của một số quốc gia, tác giả đề xuất các phương hướng nhằm hoàn thiện pháp luật và các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý nợ xấu tại Việt Nam. Tuy nhiên, Luận án tiếp cận hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một biện pháp trong một tập hợp các biện pháp được ngân hàng thương mại sử dụng để xử lý nợ xấu, đặc biệt tác giả chú trọng vào các nội dung liên quan của biện

pháp mua bán nợ. Do đó, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của khoản nợ xấu vẫn chưa được tác giả làm rõ.

- Về Luận văn:

+ Luận văn “Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam và thực tiễn thực hiện tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam” của tác giả Nguyễn Hữu Tiến Anh thực hiện tại Trường Đại học Luật Hà Nội 2021. Tác giả đã làm rõ một số vấn đề lý luận liên quan đến xử lý tài sản thế chấp là nhà ở như khái niệm, đặc điểm của nhà ở, phân loại nhà ở, tài sản thế chấp là nhà ở và khái niệm, đặc điểm, các trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản thế chấp là nhà ở. Tác giả đã phân tích thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở thông qua các quy định tại Bộ luật Dân sự 2015, Luật nhà ở 2014, Luật Phá sản 2013, Nghị định 21/2021/NĐ-CP về thi hành Bộ luật Dân sự về việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 về thí điểm giải quyết nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Từ đó, tác giả đã phân tích thực tiễn của việc thực hiện các quy định trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và đưa ra các giải pháp, kiến nghị hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở.

+ Đề tài Luận văn Thạc sĩ Luật học về “Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại ngân hàng thương mại” của tác giả Lê Minh Thư- Trường Đại học Ngân hàng thành phố Hồ Chí Minh năm 2023. Đề tài đã hệ thống hóa các cơ sở lý luận liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm, phân tích, đánh giá thực trạng, tình hình áp dụng các quy định xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại hiện nay; từ đó đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện các quy phạm pháp luật liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại, đảm bảo lợi ích hài hòa của các bên liên quan.

+ Đề tài Luận văn Thạc sĩ Luật học về “Bán đấu giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất liên quan đến hoạt động ngân hàng theo pháp luật thi hành án dân sự- Thực tiễn thực hiện tại thành phố Hồ Chí Minh” của tác giả Nguyễn Minh Tiến- Trường Đại học Ngân hàng thành phố Hồ Chí Minh năm 2023. Đề tài tiếp cận, phân

tích, đánh giá thực trạng quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản dưới góc độ quy định của pháp luật về thi hành án dân sự gắn liền với thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh, từ đó kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật.

+ Gắn liền với thực tiễn áp dụng pháp luật tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, có các đề tài nghiên cứu của các tác giả Huỳnh Trọng Nghĩa với đề tài luận văn Thạc sĩ “Xử lý, thu hồi nợ theo pháp luật thực tiễn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng” thực hiện năm 2020 tại Học viện Khoa học xã hội, và tác giả Hoàng Văn Nam với đề tài luận văn “Pháp luật về quản lý và xử lý nợ xấu, qua thực tiễn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng Chi nhánh Quảng Bình” thực hiện năm 2022 tại Trường Đại học Luật, Đại học Huế. Các đề tài trên tập trung nghiên cứu việc áp dụng những quy định của pháp luật nói chung liên quan đến hoạt động xử lý nợ xấu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Mặc dù vậy, mặt hạn chế của cả hai đề tài này là đều chưa nghiên cứu sâu đến đối tượng tài sản cụ thể là bất động sản, cũng như chưa tập trung làm sáng tỏ các vấn đề liên quan đến hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng.

- Về bài báo, tạp chí:

Ngoài ra còn nhiều bài viết liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm nói chung và xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản nói riêng tại các ngân hàng thương mại. Có thể kể đến bài viết “Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm nhằm bảo vệ quyền lợi của tổ chức tín dụng” của tác giả Phan Đăng Hải đăng trên Tạp chí Khoa học & Đào tạo Ngân hàng, số 219- Tháng 8/2020; bài viết “Quy định của pháp luật Việt Nam về xử lý tài sản bảo đảm trong thi hành án dân sự và thực tiễn thi hành” của tác giả Nguyễn Thị Nhân và Trần Thị Lành trên Tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 6/2018; Báo cáo “Tổng kết thực hiện Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí 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” số 54/BC-CP ngày 28/02/2022...

- Đánh giá tình hình nghiên cứu:

Mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại, tuy nhiên hầu hết các đề tài, bài viết đều tiếp cận ở góc độ rộng, tức là tập trung vào biện pháp bảo đảm, tập trung vào hoạt động xử lý các loại tài sản bảo đảm tiền vay nói chung chứ chưa đi sâu vào nghiên cứu một loại tài sản bảo đảm cụ thể; hoặc giả có sự nghiên cứu thì lại chỉ tập trung sâu ở một phương thức, một giai đoạn chứ chưa có cái nhìn tổng quát, chưa khái quát hóa được sự đa dạng trong phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản. Ngoài ra, ở thời điểm đề án được thực hiện, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh đến đối tượng được nghiên cứu của đề tài có sự thay đổi lớn khi một số văn bản quen thuộc thường được áp dụng trong công tác xử lý tài sản bảo đảm đã hết hiệu lực pháp luật, thay vào đó là những luật, nghị định... mới vừa được thông qua và bắt đầu có hiệu lực thi hành. Chính điều này đã làm cho bức tranh toàn cảnh về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản mang những màu sắc mới. Vì vậy, bên cạnh sự kế thừa nền tảng, thành quả của những nghiên cứu đã được thực hiện trước đây, tác giả mong muốn mang lại một khía cạnh tiếp cận mới với những thực trạng đa dạng đang diễn ra trong quá trình thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản.

3. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

3.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài

Mục tiêu tổng quát của đề tài là làm sáng tỏ một số vấn đề về lý luận và nhận diện quy định pháp luật cùng thực trạng thực hiện pháp luật có liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại. Dựa vào những kết quả đã nghiên cứu, Đề án đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

3.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài

Để đạt được mục tiêu tổng quát nêu trên, tác giả đặt ra các mục tiêu nghiên cứu cụ thể của đề tài như sau:

Thứ nhất, về mặt lý luận, cần làm rõ các khái niệm có liên quan đến bất động sản, tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại.

Thứ hai, nghiên cứu về đặc điểm của bất động sản bảo đảm tiền vay, điều kiện để bất động sản dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay; nhận diện những đặc điểm, những nguyên tắc của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản; xác định được vai trò và ý nghĩa của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản.

Thứ ba, tổng hợp, hệ thống hóa các quy định pháp luật có liên quan được dùng để điều chỉnh hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản; liên hệ thực tế việc thực hiện pháp luật tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, có sự so sánh với các quy phạm pháp luật.

Thứ tư, trên cơ sở phân tích những điểm hạn chế của quy định pháp luật, những khó khăn vướng mắc trong thực tiễn của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, đề án đưa ra những kiến nghị hoàn thiện, những giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại.

4. Đối tượng nghiên cứu

Đề án nghiên cứu hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại từ góc độ ứng dụng thực tiễn, gắn liền với một loại tài sản bảo đảm và hoạt động của một ngân hàng thương mại cụ thể tại Việt Nam.

Thứ nhất, đề án chỉ tập trung nghiên cứu loại tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, trong đó xác định rõ các tài sản là bất động sản.

Thứ hai, đề án chọn ngân hàng thương mại là đối tượng nghiên cứu cụ thể, không nghiên cứu trên toàn bộ các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật ngân hàng Việt Nam.

Thứ ba, một đối tượng nghiên cứu khác của đề án là hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Đề án không nghiên cứu về các hoạt động khác có liên quan như hoạt động cho vay có tài sản bảo đảm, hoạt động xử lý nợ xấu, hoạt động mua bán nợ.

Thứ tư, ngân hàng thương mại được nghiên cứu trong phạm vi đề án là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, là một ngân hàng thương mại trong nước được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

5. Phạm vi nghiên cứu đề tài

Để việc nghiên cứu đạt hiệu quả, phạm vi nghiên cứu của đề tài được tác giả giới hạn như sau:

Phạm vi không gian: đề án nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, tập trung vào những vụ việc có bất động sản bảo đảm tiền vay tọa lạc tại tỉnh Bình Thuận và các tỉnh lân cận ở khu vực Nam Trung Bộ và Nam Bộ.

Phạm vi thời gian: đề án tập trung nghiên cứu các vụ việc phát sinh và được xử lý tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng trong giai đoạn từ năm 2017 đến hết năm 2024. Đây là giai đoạn mà các quy định của pháp luật có nhiều sự thay đổi khi nhiều văn bản quy phạm pháp luật hết hiệu lực sau một thời gian dài áp dụng, đồng thời có những quy định chỉ vừa mới có hiệu lực trong một thời gian ngắn. Ngân hàng thương mại được nghiên cứu do đó cũng có những sự điều chỉnh để đảm bảo tuân thủ pháp luật.

Về nội dung: Đề án nghiên cứu nội dung quy định của pháp luật liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản nằm rải rác trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau. Đề án nghiên cứu việc thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng thông qua những quy trình, quy định nội bộ của ngân hàng; nghiên cứu thực tiễn quá trình giải quyết những vụ việc xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản đã phát sinh.

6. Tổng quan về phương pháp nghiên cứu

Tại Chương 1, tác giả sử dụng các phương pháp phân tích, tổng hợp, khái quát hóa, liệt kê, so sánh để nghiên cứu, làm sáng tỏ các vấn đề lý luận. Trong đó, phương pháp phân tích, tổng hợp, khái quát hóa được sử dụng để nhằm mục đích đưa ra các khái niệm có liên quan đến đề tài nghiên cứu. Phương pháp liệt kê, phân tích, so sánh được sử dụng để từ đó nhận diện được những đặc điểm, những điều kiện, nguyên tắc có liên quan đến các khái niệm đã đưa ra trước đó; đồng thời các phương pháp này còn hỗ trợ làm sáng tỏ sự khác nhau giữa các quy định của pháp luật trong nước liên quan đến cùng một đối tượng điều chỉnh, hoặc sự kế thừa giữa pháp luật Việt Nam với pháp luật các nước khác trên thế giới ở góc độ tiếp cận về mặt lý luận.

Tại Chương 2, tác giả sử dụng các phương pháp nghiên cứu như liệt kê, tổng hợp, sơ đồ hóa, so sánh, thống kê. Phương pháp liệt kê, tổng hợp, so sánh được sử dụng để hệ thống hóa các quy định của pháp luật, các quy định nội bộ của ngân hàng thương mại trong từng giai đoạn liên quan đến hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản được nghiên cứu, từ đó nhận diện sự thay đổi trong các quy định nội bộ nhằm đảm bảo tuân thủ các quy phạm pháp luật trong phạm vi nghiên cứu. Các phương pháp sơ đồ hóa, thống kê được sử dụng nhằm mục đích bổ trợ, giúp đề tài nghiên cứu mang tính trực quan hơn khi gắn liền nghiên cứu với thực tiễn thực hiện pháp luật, đảm bảo tính khách quan, chính xác về mặt số liệu. Ngoài ra, phương pháp phân tích cũng được sử dụng để giúp nhìn nhận chiều hướng thay đổi theo thời gian của số liệu được sử dụng trong đề tài. Phương pháp liệt kê được sử dụng để chỉ ra những trường hợp thực tế đã phát sinh tại VPBank, từ đó vận dụng phương pháp phân tích để lý giải nguyên nhân dẫn đến những khó khăn, vướng mắc đang tồn tại.

Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng tại Chương 3 gồm phân tích, tổng hợp nhằm đưa ra những kiến nghị, giải pháp để khắc phục khó khăn, vướng mắc còn tồn tại.

7. Ý nghĩa nghiên cứu

Ý nghĩa khoa học: việc nghiên cứu pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại góp phần hoàn thiện một số cơ sở về mặt lý luận; đồng thời tổng hợp, hệ thống hóa các quy định pháp luật liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản tại các ngân hàng thương mại.

Giá trị ứng dụng đề tài: đề án có thể làm nguồn tài liệu tham khảo cho công tác nghiên cứu khoa học và giảng dạy ở các trường liên quan đến hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản tại các ngân hàng thương mại phát sinh trong thực tiễn. Đồng thời đề án có thể là tài liệu bồi dưỡng nghiệp vụ dành cho đội ngũ nhân viên/ chuyên viên của các ngân hàng thương mại trong công tác xử lý nợ, xử lý tài sản bảo đảm.

8. Kết cấu đề tài

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của đề án tốt nghiệp gồm 03 Chương, cụ thể:

Chương 1: Lý luận chung về tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại.

Chương 2: Quy định của pháp luật và thực trạng thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).

Chương 3: Đề xuất hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại.

CHƯƠNG 1: LÝ LUẬN CHUNG VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN, XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát chung về tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

1.1.1. Khái niệm tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Để tìm hiểu về khái niệm tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại, trước tiên cần tìm hiểu khái niệm về bất động sản. Theo Từ điển Tiếng Việt, bất động sản được định nghĩa là “*tài sản không chuyển dời đi được, như ruộng đất, nhà cửa, v.v; phân biệt với động sản*”³. Như vậy, dưới góc độ ngôn ngữ, bất động sản được hiểu một cách đơn giản là những tài sản không thể di dời đi được; phân biệt với động sản là những tài sản có khả năng di chuyển, di dời.

Dưới góc độ pháp lý, việc phân loại tài sản thành bất động sản và động sản vốn có nguồn gốc từ Cổ luật La Mã. Thuật ngữ bất động sản (res immobiles) xuất hiện lần đầu tiên trong bộ Pháp điển Dân sự (Corpus Juris Civilis) do Hoàng đế Justinian I biên soạn vào thế kỷ VI. Theo pháp luật La Mã, bất động sản bao gồm đất đai, nhà ở và tất cả những gì gắn với đất.

Bộ luật dân sự của nước Cộng hòa Pháp quy định tài sản là bất động sản (immeubles) do tính chất, do mục đích sử dụng hoặc do đối tượng gắn liền với tài sản⁴. Theo đó, pháp luật Pháp xem đất đai, các công trình xây dựng, các cối xay chạy bằng gió hay bằng nước, đặt cố định trên cột và là một bộ phận của công trình xây dựng là bất động sản do tính chất⁵. Đồ vật, gia súc được chủ sở hữu ruộng đất đưa vào để phục vụ hoặc khai thác ruộng đất, mọi đồ đạc trong nhà mà chủ sở hữu gắn

³ Hoàng Phê, 2021. *Từ điển Tiếng Việt*. Hà Nội, Nhà xuất bản Hồng Đức, tr.63

⁴ Xem Điều 517 BLDS của nước Cộng hòa Pháp.

⁵ Xem Điều 518, Điều 519 BLDS của nước Cộng hòa Pháp.

vĩnh viễn vào tài sản cố định được coi là bất động sản do mục đích sử dụng⁶. Mùa màng chưa gặt, trái cây chưa hái, các đường ống dùng để dẫn nước trong một ngôi nhà hay một công trình, hoa lợi từ bất động sản, quyền khởi kiện nhằm đòi lại một bất động sản được coi là bất động sản do gắn liền với đối tượng là bất động sản⁷.

Các quy định về bất động sản của pháp luật dân sự nước Cộng hòa Pháp đã tạo ra sự ảnh hưởng, kế thừa nhất định đến hệ thống pháp luật Việt Nam trước đây và cả giai đoạn hiện tại. Theo định nghĩa của Vũ Văn Mẫu, bất động sản theo nghĩa đen là những tài sản không di động được khác với các động sản là những tài sản có thể di động được; tuy nhiên, ý niệm về bất động sản trong luật pháp là rộng hơn, bao gồm ba loại: bất động sản do bản chất, bất động sản do dụng đích, bất động sản do chủ đích⁸. Trong khi đó, BLDS năm 2015 lựa chọn cách thức liệt kê các loại tài sản là bất động sản, bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật⁹. Tóm lại, theo pháp luật Việt Nam hiện hành, khái niệm bất động sản có thể được hiểu là những tài sản bao gồm đất đai, các tài sản khác gắn liền với đất đai, bao gồm cả quyền sử dụng đất. Về quan điểm cho rằng quyền sử dụng đất cũng là bất động sản, tác giả Nguyễn Quang Hương Trà trong một nghiên cứu của mình đã nhận định: Điều 115 BLDS năm 2015 quy định quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản và trị giá được bằng tiền. Tuy khoản 1 Điều 107 BLDS năm 2015 không liệt kê minh thị quyền sử dụng đất là bất động sản, nhưng có nhiều quan điểm cho rằng quyền sử dụng đất gắn liền với một thửa đất cụ thể, do đó thỏa mãn quy định tại điểm c khoản 1 Điều 107 BLDS năm 2015. Ngoài ra, theo khoản 4 Điều 5 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, khoản 4 Điều 5 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, quyền sử dụng đất là một loại bất động sản được đưa vào kinh doanh khi đáp ứng các

⁶ Xem Điều 524, Điều 525 BLDS của nước Cộng hòa Pháp.

⁷ Xem Điều 520, Điều 523, Điều 526 BLDS của nước Cộng hòa Pháp.

⁸ Vũ Văn Mẫu và các đồng tác giả, 1973. *Tiểu từ điển Luật và Kinh tế*. Sài Gòn, Tủ sách Đại học, tr. 16.

⁹ Xem khoản 1 Điều 107 BLDS năm 2015.

yêu cầu luật định; điều này thỏa mãn quy định tại điểm d khoản 1 Điều 107 BLDS năm 2015¹⁰. Tác giả đề án đồng ý với nhận định này.

Khái niệm tài sản bảo đảm tiền vay trước đây từng được đề cập trong Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25 tháng 10 năm 2002 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, theo đó “*tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản của khách hàng vay, của bên bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bao gồm: tài sản thuộc quyền sở hữu, giá trị quyền sử dụng đất của khách hàng vay, của bên bảo lãnh; tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay, của bên bảo lãnh là doanh nghiệp nhà nước; tài sản hình thành từ vốn vay*”¹¹. Nghị định này sau đó hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007 và được thay thế bởi Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm. Tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP đã không còn quy định về tài sản bảo đảm tiền vay, thay vào đó là giải thích từ ngữ về tài sản bảo đảm, với nội dung quy định “*tài sản bảo đảm là tài sản mà bên bảo đảm dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận bảo đảm*”¹². Việc giải thích từ ngữ “*tài sản bảo đảm*” này của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP nhằm bổ sung cho quy định tại Điều 320 BLDS năm 2005, theo đó BLDS năm 2005 quy định vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phải:

- *Thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch;*
- *Là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai. Vật hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết.*

Sau khi BLDS năm 2015 và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được ban

¹⁰ Nguyễn Quang Hương Trà, 2021. *Thế chấp Bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*. Luận án Tiến sĩ Luật học, Hà Nội, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 55.

¹¹ Xem khoản 2 Điều 1 Nghị định số 85/2002/NĐ-CP.

¹² Xem khoản 7 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP.

hành, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP cũng đã hết hiệu lực thi hành. Khác với những quy định cũ, lần này BLDS đã ghi nhận quy định về “*tài sản bảo đảm*” tại một điều khoản riêng biệt¹³. BLDS năm 2015 không đưa ra định nghĩa thế nào là tài sản bảo đảm, thay vào đó các nhà làm luật đã chọn hướng tiếp cận bằng cách liệt kê những đặc điểm của một tài sản có thể được dùng để làm tài sản bảo đảm, đó là: i/ phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu; ii/ có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được; iii/ có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai; iv/ giá trị của tài sản bảo đảm có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

Pháp luật hiện hành không còn đưa ra khái niệm về tài sản bảo đảm tiền vay, nhưng thông qua các quy định như đã đề cập, tác giả xin đưa ra định nghĩa một cách khái quát về tài sản bảo đảm tiền vay như sau: *Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản bảo đảm, được dùng để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay của người đi vay (bên được bảo đảm) đối với bên cho vay (bên nhận bảo đảm).*

Từ những phân tích về khái niệm bất động sản và tài sản bảo đảm tiền vay nói trên, tác giả tiếp tục đưa ra khái niệm về tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản với nội dung sau: *Tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản là những bất động sản cùng các quyền và lợi ích có liên quan, thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng của bên bảo đảm, đáp ứng các điều kiện luật định, được dùng để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay của bên đi vay đối với bên cho vay trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm.*

1.1.2. Đặc điểm của tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Từ những khái niệm được phân tích ở phần trước, có thể thấy tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản mang những đặc điểm của tài sản bảo đảm, kết hợp với những đặc điểm riêng biệt của bất động sản, đó là những đặc điểm sau:

Thứ nhất, bất động sản dùng để bảo đảm tiền vay phải thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng của bên bảo đảm

¹³ Xem Điều 295 BLDS năm 2015.

Bất động sản như đã phân tích ở trên được hiểu bao gồm đất đai, nhà cửa, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất đai, bao gồm cả quyền sử dụng đất. Tại Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và thống nhất quản lý¹⁴; vì vậy, cá nhân, tổ chức không có quyền sở hữu đối với đất đai mà chỉ có quyền sử dụng đất được Nhà nước trao cho. Do đó trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản bảo đảm tiền vay là trường hợp đặc thù của pháp luật Việt Nam khi bên bảo đảm không có quyền sở hữu đối với tài sản mà mình dự định sử dụng làm tài sản bảo đảm mà thay vào đó chỉ có quyền sử dụng. Tuy nhiên, đối với các tài sản còn lại như nhà cửa, công trình xây dựng thì chỉ được dùng để làm tài sản bảo đảm khi bên bảo đảm có quyền sở hữu đối với các tài sản này. Các loại giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất là căn cứ để chứng minh bất động sản dự định được dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay có phải thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng của bên bảo đảm hay không.

Thứ hai, tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản mang tính cố định, không thể hoặc khó di dời

Đặc trưng của bất động sản để phân biệt với động sản chính là ở tính cố định, “bất động” của mình. Khác với các tài sản bảo đảm là động sản như phương tiện vận tải, máy móc, hàng hóa tồn kho... có khả năng di dời từ địa điểm nay sang địa điểm khác và vẫn giữ nguyên giá trị, giữ nguyên khả năng khai thác, bất động sản không như vậy. Bất động sản là tài sản bảo đảm được xác định, mô tả qua vị trí, và vị trí này là không thể thay đổi; chẳng hạn như quyền sử dụng đất được sử dụng làm tài sản bảo đảm tiền vay phải gắn với số thửa đất, số tờ bản đồ do cơ quan nhà nước quản lý về mặt hành chính. Hoặc nhà cửa, công trình xây dựng trên đất phải gắn liền với một thửa đất, một diện tích đất cụ thể, dù có cải tạo, sửa chữa, nâng cấp thì bản thân các công trình này vẫn ở vị trí ban đầu; giả sử có thể di dời các công trình xây dựng trên đất thì việc di dời này phải được sự đồng ý của bên nhận bảo đảm là ngân hàng thương

¹⁴ Xem Điều 4 Luật Đất đai năm 2013, Điều 12 Luật Đất đai năm 2023.

mại, chưa kể đến các công đoạn thực hiện sẽ rất khó khăn, tốn kém chi phí và công sức, ảnh hưởng đến công năng sử dụng, ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Về nguyên tắc, khi nhận tài sản là bất động sản làm tài sản bảo đảm tiền vay, các ngân hàng thương mại đều đưa ra thỏa thuận với nội dung là tất cả các tài sản gắn liền với đất, gắn liền với công trình xây dựng trên đất cũng thuộc tài sản bảo đảm; do đó mọi sự tác động đến các tài sản này đều phải có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm.

Thứ ba, bất động sản là tài sản bảo đảm tiền vay thường có giá trị lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm

Giá trị của tài sản bảo đảm có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm. Trong hoạt động cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng nói chung và ngân hàng thương mại nói riêng, để đảm bảo khả năng thu hồi vốn và đảm bảo an toàn cho hệ thống, giá trị tài sản được nhận làm tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá trị nợ gốc cho vay. Tuy nhiên, đối với một số loại tài sản như phương tiện vận tải, máy móc, hàng tồn kho..., theo thời gian sử dụng giá trị của những tài sản này có thể bị suy giảm, thậm chí có những trường hợp bị suy giảm nghiêm trọng do tài sản bị hư hỏng nặng, chủ tài sản lại không thực hiện mua bảo hiểm tài sản theo yêu cầu của bên ngân hàng nhận bảo đảm, từ đó không còn đảm bảo thực hiện đủ nghĩa vụ được bảo đảm như đã thỏa thuận ban đầu. Trái lại, bất động sản, vốn gắn chặt với vị trí địa lý, quy hoạch và cơ sở hạ tầng xung quanh, cùng với tính khan hiếm của mình, thường có xu hướng tăng giá trong dài hạn. “Res mobilis, res vilis” là một câu nói trong luật La Mã, có nghĩa là “Động sản là tài vật ti tiện”¹⁵. Câu nói này dường như vẫn còn phần nào giá trị đến ngày nay, khi tâm lý chung của con người vẫn là cố gắng tích trữ cho bản thân một lượng bất động sản để giúp cho “sự vững bền, sự ổn cố trong lập nghiệp và sinh hoạt của gia đình”¹⁶. Chính điều này góp phần giúp cho bất động sản có tính thanh khoản, đảm bảo khả năng thu hồi nợ vay của các ngân hàng khi giá trị

¹⁵ Vũ Văn Mẫu và các đồng tác giả, 1973. *Tiểu từ điển Luật và Kinh tế*. Sài Gòn, Tủ sách Đại học, tr. 139.

¹⁶ Nguyễn Quang Quýnh, 1967. *Dân luật quyển 1*. Sài Gòn, Viện Đại học Cần Thơ, tr.106.

của bất động sản, một cách thông thường, sẽ luôn cao hơn so với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

Thứ tư, biện pháp bảo đảm tiền vay bằng bất động sản là biện pháp thế chấp tài sản

Pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành quy định 09 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm: Cầm cố tài sản; Thế chấp tài sản; Đặt cọc; Ký cược; Ký quỹ; Bảo lưu quyền sở hữu; Bảo lãnh; Tín chấp; Cầm giữ tài sản¹⁷. Theo đó, đối tượng của các biện pháp Đặt cọc, Ký cược, Ký quỹ là những tài sản được xác định rõ gồm tiền, kim khí quý, đá quý, giấy tờ có giá hoặc vật có giá trị khác. Biện pháp Bảo lãnh và Tín chấp là sử dụng uy tín của cá nhân, tổ chức, tổ chức chính trị- xã hội để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức khác. Biện pháp Bảo lưu quyền sở hữu chỉ áp dụng đối với các hợp đồng mua bán tài sản; trong khi biện pháp Cầm giữ tài sản áp dụng với tài sản là đối tượng của hợp đồng song vụ mà bên có quyền đang nắm giữ hợp pháp tài sản đó được quyền chiếm giữ tài sản khi bên có nghĩa vụ vi phạm nghĩa vụ¹⁸.

Đối với hai biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ còn lại là biện pháp Cầm cố tài sản và biện pháp Thế chấp tài sản được quy định tại Điều 309 và Điều 317 BLDS năm 2015. Điểm chung giữa hai biện pháp bảo đảm này là đối tượng tài sản không được đề cập cụ thể, do đó tài sản bảo đảm có thể là bất cứ tài sản nào đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật. Điểm khác biệt đặc trưng nhất để phân biệt hai biện pháp bảo đảm này chính là ở quy định giao tài sản. Nếu biện pháp Cầm cố tài sản yêu cầu chủ sở hữu tài sản- là bên cầm cố- phải giao tài sản cho bên nhận cầm cố thì biện pháp Thế chấp tài sản không đặt ra yêu cầu này; bên thế chấp được tiếp tục giữ, quản lý, khai thác, sử dụng tài sản thế chấp, chỉ phải giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận¹⁹.

¹⁷ Xem Điều 292 BLDS năm 2015.

¹⁸ Xem Điều 328, Điều 329, Điều 330, Điều 331, Điều 335, Điều 344, Điều 346 BLDS năm 2015.

¹⁹ Xem khoản 2 Điều 317, khoản 1 Điều 320 BLDS năm 2015.

Với những quy định trên của BLDS năm 2015, cả hai biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là Cầm cố tài sản và Thế chấp tài sản, về lý thuyết, đều có thể được lựa chọn áp dụng với bất động sản. Tuy nhiên, thực tế hiện nay các ngân hàng thương mại tại Việt Nam đều sử dụng biện pháp Thế chấp tài sản khi nhận bất động sản là tài sản bảo đảm tiền vay. Bởi những lý do sau đây:

- Dựa vào khác biệt về quy định giao tài sản cho bên nhận bảo đảm của hai biện pháp. Bất động sản là những tài sản có giá trị lớn, có thể vừa là nơi sinh sống, cũng là nơi thực hiện hoạt động kinh doanh của bên vay, bên bảo đảm. Nếu chọn biện pháp Cầm cố bất động sản, có nghĩa là bên bảo đảm phải giao toàn bộ những tài sản này cho bên nhận bảo đảm, ở đây là các ngân hàng thương mại, quản lý. Điều này dường như không hợp lý khi bên ngân hàng phải tốn kém các chi phí coi sóc, bảo quản tài sản; trong khi bên bảo đảm, bên đi vay lại không thể sinh sống, kinh doanh trên chính tài sản của mình, từ đó có thể ảnh hưởng đến nguồn thu nhập để trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trong khi đó, với biện pháp Thế chấp tài sản, bên thế chấp sẽ trực tiếp quản lý và khai thác tài sản của mình, còn bên nhận thế chấp không phải tốn những chi phí để quản lý tài sản.

- Dựa vào quy định của pháp luật liên quan. Theo quy định tại Luật Đất đai, Luật Nhà ở qua các thời kỳ²⁰, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quyền thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở. Pháp luật liên quan không đề cập đến quyền cầm cố quyền sử dụng đất hay cầm cố nhà ở, vì vậy nên về mặt nguyên tắc, mặc dù pháp luật dân sự không có quy định cầm cầm cố đối với bất động sản, nhưng chỉ có biện pháp thế chấp mới có thể sử dụng đối với tài sản bất động sản theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Thứ năm, bất động sản là tài sản bảo đảm tiền vay phải được đăng ký giao dịch bảo đảm

²⁰ Xem Điều 27 Luật Đất đai năm 2023, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Mục 6 Chương X Luật Nhà ở năm 2023, Mục 8 Chương VIII Luật Nhà ở năm 2014.

Như đã phân tích ở trên, bất động sản được ngân hàng thương mại nhận làm tài sản bảo đảm tiền vay thông qua biện pháp Thế chấp tài sản. Khoản 1 Điều 298 BLDS năm 2015 quy định việc đăng ký biện pháp bảo đảm theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật. Theo Khoản 1 Điều 297, khoản 2 Điều 319 của bộ luật này, việc thế chấp bất động sản chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm quy định các trường hợp phải đăng ký hoặc đăng ký theo yêu cầu đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất²¹. Trên thực tế, để đảm bảo quyền lợi của bên nhận thế chấp khi phát sinh tranh chấp trong tương lai, các ngân hàng thương mại đều thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tất cả các tài sản thế chấp là bất động sản. Bởi lẽ nếu biện pháp thế chấp bất động sản chưa được đăng ký, hợp đồng thế chấp bất động sản vẫn có hiệu lực giữa các bên trong quan hệ thế chấp nhưng không có hiệu lực đối với bên thứ ba có lợi ích “đối kháng” với bên nhận thế chấp. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp vẫn có quyền xử lý bất động sản thế chấp nhưng không có quyền truy đòi và quyền ưu tiên thanh toán nếu xuất hiện bên nhận bảo đảm khác đã xác lập hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Tuy nhiên, nếu được đăng ký, bất kỳ người thứ ba nào xác lập giao dịch bảo đảm tiếp theo bằng bất động sản thế chấp đều được coi là đã biết và phải biết về sự tồn tại của biện pháp thế chấp đã đăng ký²². Về ý nghĩa kinh tế, hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm góp phần công khai hóa thông tin về giao dịch, tăng cường tính minh bạch, lành mạnh hóa môi trường đầu tư, tạo tính đồng bộ cho nền kinh tế thị trường²³.

Thứ sáu, tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản là đối tượng chịu sự điều chỉnh của nhiều luật liên quan

²¹ Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP quy định các trường hợp đăng ký theo yêu cầu: Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai; Thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành không phải là nhà ở mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu...

²² Nguyễn Quang Hương Trà, 2021. *Thế chấp Bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*. Luận án Tiến sĩ Luật học, Hà Nội, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 63-64.

²³ Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, 2023. *Giáo trình Luật Ngân hàng (tái bản lần thứ ba)*. TP. Hồ Chí Minh, Nhà xuất bản Hồng Đức, tr. 352.

Bất động sản bảo đảm tiền vay, như đã đề cập từ đầu, có thể là quyền sử dụng đất, nhà ở đã hiện hữu hoặc hình thành trong tương lai, dự án bất động sản, công trình xây dựng trên đất... Do đó, ngoài chịu sự điều chỉnh của những quy định chung từ luật gốc là Bộ luật dân sự, mỗi tài sản còn chịu những sự điều chỉnh từ quy định của pháp luật chuyên ngành. Chẳng hạn như quyền sử dụng đất, nhà ở chỉ được thế chấp khi đáp ứng các điều kiện của Luật Đất đai, Luật Nhà ở; hay hợp đồng thế chấp bất động sản phải được công chứng theo quy định của pháp luật về công chứng²⁴; hoặc trong trường hợp tài sản bảo đảm tiền vay bị xử lý để thu hồi nợ theo quy trình tố tụng thì còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật về thi hành án dân sự.

1.1.3. Điều kiện để bất động sản được dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay

Để bất động sản trở thành đối tượng tham gia giao dịch bảo đảm tiền vay, cần phải đáp ứng những điều kiện sau:

Điều kiện thứ nhất đó là bất động sản phải được cấp giấy chứng nhận, trừ một số trường hợp luật định

Thật vậy, nếu đặc điểm cơ bản của bất động sản là tài sản bảo đảm tiền vay đó là bất động sản phải thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng của bên bảo đảm, thì điều kiện tiên quyết để bất động sản đó tham gia vào giao dịch bảo đảm tiền vay, mà ở đây là giao dịch thế chấp, đó chính là phải được cấp giấy chứng nhận. Bởi lẽ giấy chứng nhận là căn cứ xác thực nhất để xác định ai là người có quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với bất động sản dự định thế chấp ngân hàng, từ đó xác định được chủ thể trở thành bên bảo đảm có phù hợp với các quy định của pháp luật hay không. Cần lưu ý rằng bên bảo đảm không phải lúc nào cũng đồng nhất với bên đi vay, bởi có những trường hợp cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch vay vốn là một chủ thể, tuy nhiên bất động sản được thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay của chủ thể này lại thuộc quyền sở hữu/sử dụng của một chủ thể khác, thông thường là những cá nhân có mối quan hệ ruột thịt với cá nhân hoặc người đứng đầu của tổ chức đi vay; lúc này

²⁴ Xem Điều 54 Luật Công chứng năm 2014.

hợp đồng thế chấp sẽ có sự tham gia của 03 chủ thể tách biệt rõ ràng, đó là: bên bảo đảm (hay bên thế chấp) tức chủ bất động sản, bên nhận bảo đảm (hay bên nhận thế chấp) tức ngân hàng cho vay và bên được bảo đảm (hay bên được thế chấp) tức cá nhân/ tổ chức đi vay. Tuy nhiên, trong trường hợp thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai, chẳng hạn như nhà ở hình thành trong tương lai, thì không yêu cầu phải có điều kiện này. Bởi lẽ ở thời điểm giao kết thế chấp thì tài sản chưa được hình thành nên không được cấp giấy chứng nhận, thay vào đó bên thế chấp phải cung cấp các giấy tờ có tính pháp lý khác nhằm xác thực tài sản thuộc sở hữu của mình²⁵.

Điều kiện thứ hai đó là bất động sản không thuộc diện đang có tranh chấp

Tranh chấp bất động sản là tranh chấp có nội dung chủ yếu liên quan đến việc xác định ai là chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với bất động sản; loại tranh chấp này hiện nay đang ngày càng phổ biến. Thông thường đối với những tranh chấp dạng này, mặc dù đã có giấy chứng nhận xác định chủ sở hữu/sử dụng bất động sản, nhưng sẽ có sự tham gia của một bên khác yêu cầu được công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với một phần hoặc toàn bộ bất động sản tranh chấp; những tranh chấp này thường phải qua một khoảng thời gian giải quyết kéo dài. Trong trường hợp nếu bất động sản có tranh chấp vẫn chưa có sự thống nhất, hòa giải giữa các bên liên quan hoặc chưa được giải quyết bởi cơ quan có thẩm quyền mà vẫn tham gia giao kết giao dịch bảo đảm thì giao dịch đó có thể bị vô hiệu; chưa kể đến những hậu quả pháp lý có thể xảy ra khi bất động sản ở vào tình trạng phải bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm. Ngoài ra, việc đưa bất động sản đang tranh chấp vào thực hiện giao dịch bảo đảm là không phù hợp với đặc điểm bên bảo đảm phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng của bất động sản. Bởi lẽ, mặc dù có thể giấy chứng nhận đã cấp đã xác định chủ sở hữu, chủ sử dụng, nhưng không loại trừ khả năng giấy chứng nhận đã cấp sai vì lý do khách quan hoặc chủ quan, dẫn đến việc xác định chủ sở hữu, chủ sử dụng của bất động sản chưa chính xác.

²⁵ Xem điểm c khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014, điểm c khoản 1 Điều 184 Luật Nhà ở năm 2023.

Điều kiện thứ ba đó là bất động sản phải được phép giao dịch theo quy định pháp luật, không bị hạn chế bởi cơ quan nhà nước

Bất động sản được phép giao dịch có nghĩa là bất động sản được phép thế chấp, được chuyển nhượng, tặng cho... Trong một số trường hợp, pháp luật đất đai hạn chế quyền giao dịch của người sử dụng đất đối với một số loại đất, chẳng hạn như tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền thế chấp đất²⁶. Điều kiện bất động sản được phép giao dịch nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp và ngân hàng thương mại nhận thế chấp, cũng đồng thời đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc các loại văn bản pháp lý tương tự giữa bên bảo đảm với các cá nhân, tổ chức khác trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thực hiện nghĩa vụ ... Ngoài ra, bất động sản không bị hạn chế bởi cơ quan nhà nước là những bất động sản không bị ngăn chặn, bị kê biên để bảo đảm thi hành án... Những hạn chế này nhằm mục đích tránh trường hợp chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản tẩu tán tài sản của mình tẩu tán tài sản của mình thông qua một giao dịch dân sự hợp pháp nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ.

Luật hóa các điều kiện trên, khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau:

“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho

²⁶ Xem khoản 2 Điều 173 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 32 Luật Đất đai năm 2023.

Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.”

Tương tự, khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:

“Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.”

1.2. Khái quát về hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại

1.2.1. Khái niệm về hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại

Trong hoạt động kinh doanh của các tổ chức tín dụng nói chung và ngân hàng thương mại nói riêng, sau khi hoàn tất các thủ tục nhận, đăng ký tài sản bảo đảm tiền vay và cấp tín dụng cho khách hàng vay, sẽ chuyển tiếp đến giai đoạn kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay của khách hàng. Trong trường hợp phát hiện khách hàng vay vốn mất khả năng trả nợ hoặc vi phạm các điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp, các ngân hàng sẽ yêu cầu thu hồi nợ vay trước hạn. Nếu khách hàng không có khả năng trả toán nợ vay theo yêu cầu, sau khi áp dụng các biện pháp cần thiết, ngân hàng thương mại xem xét đến việc thực hiện các biện pháp xử lý, phát mại tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ vay.

Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật với mục đích chính là thu hồi nợ vay, đảm bảo an toàn tín dụng cho hệ thống. Do đó hoạt động này phải thực hiện theo trình tự rõ ràng, công khai, minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên liên quan.

Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại có thể được định nghĩa như sau: *Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại là hoạt động nhằm mục đích thu hồi nợ vay của các ngân hàng thương mại, được thực hiện dựa trên thỏa thuận giữa các bên tham gia, tuân thủ quy định của pháp luật với trình tự rõ ràng, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan.*

1.2.2. Đặc điểm của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại là một hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay với đối tượng tài sản cụ thể là bất động sản; do đó sẽ mang những đặc điểm sau đây:

Thứ nhất, đây là hoạt động mang tính quản trị rủi ro của ngân hàng thương mại

Tính quản trị rủi ro trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại thể hiện ở những khía cạnh sau:

- Khía cạnh thứ nhất thể hiện ở sự xuyên suốt trong toàn bộ quy trình: thẩm định=> cho vay=> kiểm soát sau vay=> thu hồi nợ vay. Ngay từ giai đoạn đầu tiên tức giai đoạn thẩm định vay, vấn đề xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đã được đặt ra để cân nhắc, xem xét, đánh giá bên cạnh những tiêu chí thẩm định khác của các ngân hàng trước khi quyết định giải ngân cho vay. Ở giai đoạn này, ngoài thẩm định mục đích sử dụng vốn vay, khả năng tài chính, thu nhập để trả nợ vay của khách hàng vay, thì tính thanh khoản, các vấn đề pháp lý trong trường hợp cần phải xử lý tài sản của bất động sản dự định được dùng để bảo đảm tiền vay cũng là những nội dung cần được thẩm định kỹ.

- Khía cạnh thứ hai thể hiện ở quy mô tín dụng có bảo đảm bằng bất động sản và tỷ lệ phát sinh nợ xấu của các khoản nợ vay có bảo đảm bằng bất động sản. Vì bất động sản thường có giá trị lớn và tính thanh khoản tốt, do đó gần như có thể khẳng định đây là loại tài sản bảo đảm ưa thích của các tổ chức tín dụng nói chung và ngân hàng thương mại nói riêng khi nó mang lại khả năng bảo đảm an toàn vốn cao, với tỷ lệ thu hồi nợ gốc thường là 100%²⁷. Song song với điều này chính là tỷ lệ phát sinh nợ xấu của các khoản vay có liên quan đến bất động sản cũng ngày một tăng. Số liệu của Ngân hàng Nhà nước chỉ ra đến tháng 6/2023 tỷ lệ nợ xấu bất động sản ở mức 2,43%, cao hơn so với mức 1,53% cùng kỳ năm 2022²⁸. Để tỷ lệ nợ xấu của các ngân hàng thương mại ở mức cho phép theo quy định của pháp luật²⁹, bên cạnh các

²⁷ Huyền Anh, 2024. Cho vay bất động sản ‘cứu’ tăng trưởng tín dụng? *Tạp chí điện tử Kinh doanh*, [trực tuyến] tại <<https://vnbusiness.vn/ngan-hang/cho-vay-bat-dong-san-cuu-tang-truong-tin-dung-1099610.html>> [Truy cập ngày 02/4/2025].

²⁸ Nguyễn Vũ, 2023. Ngân hàng đối mặt áp lực nợ xấu tăng. *Thời báo Ngân hàng*, [trực tuyến] tại <<https://thoibaonganhang.vn/ngan-hang-doi-mat-ap-luc-no-xau-tang-143730.html>> [Truy cập ngày 02/4/2025].

²⁹ Một trong những điều kiện thành lập chi nhánh ở trong nước của ngân hàng thương mại đó là có tỷ lệ nợ xấu theo quy định của Ngân hàng Nhà nước không vượt quá 3% hoặc một tỷ lệ khác theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước trong từng thời kỳ (Xem thêm Điều 6 Thông tư số 32/2024/TT-NHNN ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành quy định về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại).

ng nghiệp vụ khác của ngân hàng thương mại thì hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản cũng đòi hỏi phải diễn ra một cách thường xuyên, liên tục nhằm mang lại hiệu quả thu hồi vốn tối đa.

Thứ hai, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản không phải là hoạt động kinh doanh của các ngân hàng thương mại

Hoạt động kinh doanh được hiểu đơn giản là những hoạt động diễn ra một cách thường xuyên, liên tục nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận³⁰. Khi hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại diễn ra, mục đích chính mà nó hướng đến là thu hồi nợ vay, bảo đảm an toàn nguồn vốn của hệ thống chứ không nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. Do đó, trong trường hợp khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm cao hơn so với chi phí xử lý tài sản và phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm, theo nguyên tắc³¹, số tiền còn dư lại sẽ được thanh toán cho chủ tài sản, tức bên bảo đảm. Hơn nữa, hoạt động kinh doanh của các ngân hàng thương mại là hoạt động kinh doanh tiền tệ và chịu sự kiểm soát chặt chẽ của Ngân hàng Nhà nước thông qua các quy định pháp luật chuyên ngành. Do đó, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản không phải là hoạt động kinh doanh của các ngân hàng thương mại.

Thứ ba, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại là hoạt động có sự tham gia của nhiều chủ thể

Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại có thể phát sinh sự tham gia của nhiều chủ thể trong toàn bộ quá trình. Trong trường hợp ngân hàng nhận bảo đảm và chủ tài sản bảo đảm cùng khách hàng vay vốn thỏa thuận được với nhau về phương án tự xử lý tài sản bảo đảm thì chỉ cần sự tham gia của các chủ thể đã giao kết các giao dịch ban đầu. Tuy nhiên khi các bên không tìm được tiếng nói chung với nhau, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất

³⁰ Xem thêm khoản 21 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

³¹ Trong một số trường hợp, số tiền còn lại sau khi tổ chức tín dụng thu hồi nợ vay từ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay không được trả cho chủ tài sản mà phải được giữ lại hoặc thanh toán cho những nghĩa vụ khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

động sản sẽ trở nên phức tạp hơn, đòi hỏi sự tham gia của nhiều chủ thể khác để đảm bảo tuân thủ pháp luật. Các chủ thể này có thể là cơ quan nhà nước có thẩm quyền như Tòa án, Viện kiểm sát, cơ quan Thi hành án dân sự, cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương...; bên cạnh các chủ thể khác như tổ chức hành nghề thừa phát lại, tổ chức có chức năng thẩm định giá, bán đấu giá tài sản...

Thứ tư, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản đòi hỏi quy trình chặt chẽ, chia thành nhiều giai đoạn

Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại là một hoạt động phức tạp vì ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của bên bảo đảm, khách hàng vay vốn, cũng như có thể gây ra những tác động đến dư luận xã hội. Chính vì vậy, bên cạnh sự tuân thủ các quy định của pháp luật, hoạt động này còn đòi hỏi phải được tiến hành theo một quy trình chặt chẽ. Các ngân hàng thương mại phải ban hành những quy trình nội bộ trong đó quy định rõ trình tự, cách thức, các mẫu văn bản thông báo... để đảm bảo tính thống nhất trong hoạt động trên toàn hệ thống. Đồng thời, việc thực hiện quy trình đòi hỏi sự phối hợp, tham gia của các phòng ban, bộ phận chức năng nội bộ có liên quan, cũng như có thể yêu cầu sự tham gia hỗ trợ từ cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương..., tránh gây ảnh hưởng xấu đến tình hình an ninh trật tự tại địa phương nơi có bất động sản là tài sản bảo đảm, cũng như tránh gây ảnh hưởng đến hình ảnh kinh doanh, thương hiệu của mỗi ngân hàng thương mại.

Trong quá trình tổ chức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, cần tách bạch từng giai đoạn xử lý để các chủ thể tham gia nắm, biết được diễn biến của toàn bộ hoạt động. Điều này giúp hạn chế phát sinh những khiếu nại, khiếu kiện của chủ tài sản hoặc khách hàng vay đối với các ngân hàng; đồng thời cũng có thể giúp các chủ thể tham gia giao dịch bảo đảm ban đầu luôn có thể có cơ hội ngồi lại thương lượng với nhau để thống nhất phương án, biện pháp xử lý ở bất cứ giai đoạn nào của quá trình.

Thứ năm, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản chịu sự ảnh hưởng của nhiều yếu tố

Các yếu tố có thể gây ảnh hưởng một cách rõ ràng đến hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại có thể kể đến như yếu tố thị trường, yếu tố pháp lý và từ chính chất lượng của bất động sản. Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, suy cho cùng, hướng tới kết quả là xử lý được tài sản để thu hồi nợ vay, và phương thức xử lý phổ biến nhất là bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm. Nếu nội tại nền kinh tế khỏe mạnh, các giao dịch trên thị trường bất động sản diễn ra sôi nổi, bất động sản tọa lạc ở vị trí “đắc địa” với hạ tầng đồng bộ, kết nối giao thông thuận tiện, thích hợp để đầu tư hoặc sinh sống... thì việc thanh khoản bất động sản sẽ được thực hiện nhanh chóng, thuận lợi hơn, và giá trị chuyển nhượng thu được là cao hơn so với nghĩa vụ được bảo đảm. Trái lại, khi thị trường bất động sản có dấu hiệu “đóng băng, có chiều hướng đi xuống do những tác động xấu về kinh tế, bất động sản nằm ở vị trí kém thuận lợi..., giá trị bất động sản do đó cũng có xu hướng giảm trong ngắn hạn, khiến cho giao dịch mua bán trở nên trầm lắng hơn, khả năng thu hồi vốn của các ngân hàng thương mại vì thế cũng bị ảnh hưởng, dẫn đến sự “khủng hoảng” của hoạt động xử lý nợ có bảo đảm bằng thế chấp bất động sản³².

Bên cạnh đó, không thể không đề cập đến những tác động liên quan đến chính sách pháp lý. Những quy định của pháp luật cho phép hay không cho phép thực hiện một hoặc một số biện pháp xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản, những rào cản khiến cho các thủ tục tố tụng, thi hành án bị kéo dài, những thay đổi về điều kiện chuyển nhượng/ nhận chuyển nhượng bất động sản... đều quyết định đến hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản của các ngân hàng thương mại.

1.2.3. Vai trò, ý nghĩa của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Ngân hàng thương mại là doanh nghiệp kinh doanh tiền tệ theo phương thức đi vay để cho vay, do đó hoạt động của ngân hàng thương mại luôn liên quan đến ba

³² Nguyễn Quang Hương Trà, 2021. *Thế chấp Bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*. Luận án Tiến sĩ Luật học, Hà Nội, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 34.

mối quan hệ đó là người gửi tiền, ngân hàng thương mại và người đi vay; chính đặc điểm này đặt ra yêu cầu cho ngân hàng thương mại phải đảm bảo an toàn nguồn vốn cho vay³³. Hoạt động xử lý nợ nói chung, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói riêng, vì vậy, có vị trí, vai trò quan trọng trong bộ máy của các ngân hàng thương mại với mục tiêu giúp sự tăng trưởng của các ngân hàng được bền vững, ổn định. Trong đó, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, vốn xử lý chuyên sâu vào một loại tài sản chiếm giữ tỷ trọng cho vay cao của các ngân hàng, mang vai trò và ý nghĩa đặc biệt.

1.2.3.1. Vai trò của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản giữ vai trò quan trọng, là một trong những yếu tố đóng góp trực tiếp vào kết quả kinh doanh của các ngân hàng thương mại, “thể hiện vai trò và chức năng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro của biện pháp thế chấp BĐS”³⁴. Hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay giúp các ngân hàng thương mại thu hồi được khoản nợ xấu- thường là các khoản nợ với dư nợ lớn- phát sinh từ hoạt động cho vay, từ đó góp phần kiểm soát tỷ lệ nợ xấu ở mức giới hạn cho phép, hạn chế các tác động tiêu cực về mặt pháp lý; qua đó giúp ngân hàng bảo toàn nguồn vốn, duy trì được sự ổn định tài chính, củng cố niềm tin của các nhà đầu tư và khách hàng, chủ động hơn trong kiểm soát rủi ro hoạt động. Ngoài ra, với phương thức nhận bất động sản bảo đảm để trừ vào nghĩa vụ được bảo đảm sẽ đặt ra các yêu cầu buộc các ngân hàng thương mại phải tăng cường khả năng quản trị và tối ưu hóa nguồn lực, đưa tài sản vào khai thác theo quy định.

³³ Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, 2023. *Giáo trình Luật Ngân hàng (tái bản lần thứ ba)*. TP. Hồ Chí Minh, Nhà xuất bản Hồng Đức, tr. 331.

³⁴ Nguyễn Quang Hương Trà, 2021. *Thế chấp Bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*. Luận án Tiến sĩ Luật học, Hà Nội, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 68.

1.2.3.2. Ý nghĩa của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Thực hiện hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại một cách hiệu quả góp phần ổn định hệ thống tài chính- ngân hàng, từ đó góp phần ổn định nền kinh tế. Kiểm soát tốt hoạt động xử lý nợ xấu thông qua hoạt động xử lý tài sản bất động sản bảo đảm tiền vay làm cải thiện chất lượng tín dụng, tăng cường niềm tin vào hệ thống ngân hàng, thúc đẩy môi trường tín dụng phát triển an toàn, bền vững. Hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay góp phần làm gia tăng nguồn cung trên thị trường bất động sản, từ đó làm cân bằng giá cả, tạo điều kiện cho cá nhân, tổ chức, nhà đầu tư tiếp cận bất động sản với mức giá hợp lý giúp tăng tính thanh khoản. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản góp phần hoàn thiện khung pháp lý về xử lý nợ xấu, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, giảm thiểu các tranh chấp có thể phát sinh, đảm bảo nguyên tắc công khai và minh bạch.

1.3. Khái quát về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

1.3.1. Khái niệm và nguồn của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Dựa trên khái niệm chung về pháp luật, tác giả xin đưa ra khái niệm về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại như sau: Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại là tập hợp hệ thống các quy tắc xử sự chung, do Nhà nước ban hành và được bảo đảm thực hiện, điều chỉnh hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại trên toàn hệ thống, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của các bên có liên quan.

Theo nghĩa hẹp, nguồn của pháp luật được hiểu là nơi chứa đựng các quy phạm pháp luật³⁵. Hiện nay, hệ thống pháp luật Việt Nam chưa có văn bản quy phạm pháp

³⁵ PGS.TS. Vũ Trọng Lâm (Chủ biên), 2020. *Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật*. Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, tr.326.

luật điều chỉnh riêng cho hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại. Các quy phạm mang tính chất điều chỉnh chung cho hoạt động xử lý tài sản bảo đảm, nằm rải rác trong các luật, văn bản dưới luật khác nhau, chủ yếu được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2015 từ Điều 299 đến Điều 308, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ Điều 49 đến Điều 59 tại Chương IX, Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung vào các năm 2014, 2018, 2020, 2022, 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Mặc dù vậy, khung pháp lý điều chỉnh các hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay hiện nay nhìn chung khá đầy đủ, cơ bản đảm bảo đáp ứng được các yêu cầu đối với loại tài sản bảo đảm đặc thù này của các ngân hàng thương mại.

1.3.2. Các nguyên tắc của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Nguyên tắc tôn trọng sự tự do thỏa thuận của các bên liên quan trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật

Cơ sở lý luận của nguyên tắc này xuất phát từ các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự³⁶. Bản chất của mối quan hệ giữa các bên tham gia giao dịch phát sinh từ hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp là quan hệ pháp luật dân sự, do đó pháp luật không thể loại bỏ quyền tự do thỏa thuận, tự do đàm phán, thương lượng của các bên liên quan. Nguyên tắc này được thể hiện ở chỗ, ngoài những trường hợp luật định, hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm còn có thể phát sinh khi xảy ra các sự kiện pháp lý mà các bên đã thỏa thuận với nhau ngay từ ban đầu. Và trong suốt quá trình xử lý tài sản, quyền thỏa thuận về phương thức xử lý, về giá cả tài sản... giữa các bên vẫn có thể diễn ra bất cứ thời điểm nào mà không có bất kỳ cá nhân, tổ chức nào có thể ngăn cản hoặc tước đi mất quyền này. Nội dung thỏa thuận giữa các bên có giá trị ràng

³⁶ Xem Điều 3 BLDS năm 2015.

buộc và được các chủ thể khác tôn trọng, miễn là thỏa thuận đó không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật.

Nguyên tắc công khai, khách quan, minh bạch

Nguyên tắc này thể hiện ở nội dung: Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại phải được công khai thông qua những quyết định, những thông báo được bên nhận bảo đảm, cơ quan có thẩm quyền gửi đến khách hàng vay và bên bảo đảm, hoặc được niêm yết tại địa phương, được thông báo trên phương tiện truyền thông, phương tiện thông tin đại chúng đúng quy định³⁷; tránh trường hợp lợi dụng hoạt động xử lý tài sản nhằm mục đích trục lợi cá nhân. Việc thỏa thuận giá, thẩm định giá phải được thực hiện một cách khách quan, minh bạch, tránh những trường hợp cố tình thẩm định sai giá trị tài sản, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của cả chủ tài sản lẫn ngân hàng nhận bảo đảm. Việc bán đấu giá tài sản phải đảm bảo cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào quan tâm đến tài sản đều có thể đăng ký tham gia đấu giá, không để xảy ra trường hợp “bắt tay”, “quân xanh quân đỏ” diễn ra trong phiên đấu giá; không để xảy ra những trường hợp người tham gia đấu giá tài sản là người thuộc trường hợp xung đột lợi ích mà pháp luật không cho phép đăng ký tham gia đấu giá³⁸. Số tiền thu được từ việc xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay phải được thanh toán theo đúng trình tự, đúng quy định, không để xảy ra trường hợp kê không chi phí xử lý tài sản gây thiệt hại cho người vay vốn.

Nguyên tắc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và các bên liên quan khác

Vì mục đích và động cơ của ngân hàng nhận bảo đảm và bên bảo đảm là khác nhau. Khi xử lý tài sản bảo đảm, các bên có thể có những lợi ích mâu thuẫn, và có thể gặp rủi ro do hành vi của bên kia hoặc do yếu tố khác³⁹. Các ngân hàng thương

³⁷ BLDS năm 2015, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP có những điều khoản quy định trách nhiệm thông báo của bên nhận bảo đảm khi thực hiện xử lý tài sản bảo đảm, sẽ được đề cập ở Chương 2.

³⁸ Xem Điều 6, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

³⁹ Huỳnh Anh, 2023. *Bảo đảm nghĩa vụ bằng quyền tài sản tại các ngân hàng thương mại ở Việt Nam*. Luận án Tiến sĩ Luật học, TP. Hồ Chí Minh, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, tr. 88.

mại, từ vị trí bên nhận bảo đảm nắm nhiều ưu thế hơn có thể mất đi sự chủ động khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay bởi yêu cầu tuân thủ những quy định chặt chẽ của pháp luật, đối mặt với những rủi ro về việc không đảm bảo khả năng thu hồi nợ vay. Ngược lại, khi xảy ra trường hợp buộc phải xử lý tài sản để thu hồi nợ vay có thể sẽ gây ra những tác động tiêu cực về mặt tâm lý đến những chủ thể bị ảnh hưởng trực tiếp, bởi như đã khẳng định ở những phần trước, bất động sản là tài sản có giá trị lớn, là nơi an cư, lạc nghiệp, của không chỉ một mà có thể là nhiều người trong cùng gia đình. Theo lẽ thường, họ sẽ cho rằng mình là bên yếu thế, bị bên có ưu thế hơn là các ngân hàng thương mại lợi dụng nhằm mục đích tước đoạt tài sản. Vì thế, pháp luật cần bảo đảm quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ bảo đảm.

Cần lưu ý, không chỉ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch bảo đảm cần được bảo đảm, mà quyền lợi của các chủ thể khác phát sinh trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại cũng cần phải được tôn trọng và bảo vệ; điều này nhằm tránh việc thỏa thuận gây ra thiệt hại cho Nhà nước, xã hội, tổ chức, cá nhân khác có liên quan. Những yêu cầu này được thể hiện qua các nội dung của pháp luật như: (i) Quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản. (ii) Các quy định về quyền và nghĩa vụ của bên thứ ba khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản. Việc đảm bảo nguyên tắc này có ý nghĩa trong việc tạo lập sự ổn định của giao dịch bảo đảm có liên quan, hạn chế các tranh chấp phát sinh và cân bằng quyền lợi của tất cả các chủ thể trong giao dịch dân sự⁴⁰.

⁴⁰ Huỳnh Anh, 2023. *Bảo đảm nghĩa vụ bằng quyền tài sản tại các ngân hàng thương mại ở Việt Nam*. Luận án Tiến sĩ Luật học, TP. Hồ Chí Minh, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, tr. 89.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong Chương 1, tác giả tiến hành nghiên cứu lý luận chung về tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại.

Thông qua đó, một số vấn đề lý luận liên quan đến khái niệm về bất động sản, tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản đã được tác giả đưa ra và làm rõ.

Từ những khái niệm được đưa ra, tác giả tiếp tục trình bày và phân tích những đặc điểm và điều kiện của tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại; nhận diện những đặc điểm, vai trò và ý nghĩa của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại; nhận biết được khái niệm, nguồn và nguyên tắc của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại.

Những nội dung cơ bản về mặt lý luận về tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại được nghiên cứu ở Chương 1 nhằm tạo cơ sở cho việc hệ thống hóa và đánh giá những vướng mắc về pháp luật, những khó khăn trong thực tiễn áp dụng tại Chương 2, Chương 3 của Đề án.

CHƯƠNG 2: QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VÀ THỰC TRẠNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG (VPBANK)

2.1. Quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại

2.1.1. Quy định của pháp luật trong trường hợp các bên tự xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

2.1.1.1. Quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm

Để tránh trường hợp bên nhận bảo đảm nói chung, bên nhận bảo đảm là các ngân hàng thương mại nói riêng, lạm dụng quyền chủ nợ có bảo đảm của mình để thực hiện các hoạt động xử lý tài sản bảo đảm một cách thiếu khách quan, minh bạch, pháp luật Việt Nam đã đặt ra quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm, trên cơ sở việc xử lý tài sản bảo đảm phải đúng với thỏa thuận của các bên và đúng quy định pháp luật có liên quan. Cụ thể Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định như sau:

1. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên, quy định của Nghị định này và pháp luật liên quan.

Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền khai thác khoáng sản, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên khác thì việc xử lý tài sản bảo đảm phải phù hợp theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về tài nguyên thiên nhiên khác và pháp luật có liên quan.

2. Bên nhận bảo đảm thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm.

3. Trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định tài sản đang dùng để bảo đảm phải xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì tài sản này được xử lý theo quy định đó.

4. Việc bên nhận bảo đảm xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận bảo đảm.

2.1.1.2. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Không phải trong bất kỳ trường hợp nào các ngân hàng thương mại cũng có quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của khách hàng. Chỉ khi phát sinh những sự kiện pháp lý được luật định, hoặc những trường hợp theo thỏa thuận của các bên, thì ngân hàng thương mại mới được phép thực hiện hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản để thu hồi nợ vay. Các trường hợp này không có sự phân biệt giữa các loại tài sản bảo đảm khác nhau mà được áp dụng một cách thống nhất. Cụ thể, pháp luật Việt Nam cho phép ngân hàng thương mại được xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay trong các trường hợp sau⁴¹: i/ Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ; ii/ Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật; iii/ Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định.

Luật mở ra cho các bên được quyền thỏa thuận các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm khác mà không phụ thuộc vào những quy định “cứng”. Trên thực tế, trong các hợp đồng bảo đảm, ngoài những trường hợp xử lý tài sản bảo đảm như BLDS đã quy định, các ngân hàng thương mại thường dự phòng và đặt ra nhiều trường hợp khác cho phép các ngân hàng được chủ động hơn trong việc xử lý tài sản bảo đảm nếu đánh giá thấy cần thiết phải xử lý tài sản để thu hồi nợ vay; chẳng hạn như quy định tài sản bảo đảm có thể bị xử lý khi xảy ra sự kiện mà ngân hàng đánh giá là có khả năng ảnh hưởng đến tài sản bảo đảm như tài sản bị hư hỏng, tài sản bị tranh chấp bởi bên thứ ba; hoặc nếu bên thế chấp là cá nhân thì tài sản bảo đảm có thể bị xử lý khi bên thế chấp chết, mất tích, ly hôn, bỏ trốn...; nếu bên thế chấp là tổ chức thì xử

⁴¹ Xem Điều 299 BLDS năm 2015.

lý tài sản bảo đảm khi bên thế chấp bị chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản...

2.1.1.3. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Như đã phân tích ở Chương 1, đối với tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại thì biện pháp bảo đảm được sử dụng là biện pháp thế chấp. Do đó, phương thức xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay được thực hiện theo quy định tại Điều 303 BLDS năm 2015. Theo đó, các bên có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản sau đây:

- Bán đấu giá tài sản;
- Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản;
- Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm;
- Phương thức khác

Quy định của pháp luật đảm bảo cho các bên được quyền thỏa thuận lựa chọn phương thức xử lý tài sản mà mình cho là phù hợp, thuận lợi nhất để áp dụng. Tuy nhiên, trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản sẽ được xử lý bằng phương thức bán đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.

2.1.1.4. Trình tự xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

a/ Trước khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Theo quy định của BLDS năm 2015, trước khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, các ngân hàng thương mại có nghĩa vụ phải thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm, khách hàng vay vốn trong trường hợp bên bảo đảm và khách hàng vay vốn là hai chủ thể khác nhau, các bên liên quan khác; hình thức thông báo phải bằng văn bản. Đây là thủ tục bắt buộc các ngân hàng thương mại phải thực hiện; trong

trường hợp ngân hàng nhận bảo đảm không thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường⁴².

Văn bản thông báo về việc xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay phải có các nội dung sau: lý do xử lý tài sản bảo đảm; tài sản bảo đảm sẽ bị xử lý; thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm. Về phương thức thông báo sẽ do các bên thỏa thuận, hoặc gửi trực tiếp văn bản thông báo cho bên bảo đảm, các bên liên quan, hoặc thông qua ủy quyền, dịch vụ bưu chính, phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu hoặc phương thức khác đến địa chỉ được các bên cung cấp. Thời hạn thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì phải thực hiện trong thời hạn hợp lý, nhưng phải đảm bảo trước ít nhất 15 ngày tính đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm⁴³.

Sau khi nhận được thông báo xử lý tài sản bảo đảm, bên bảo đảm hoặc người thứ ba đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng để xử lý nếu được yêu cầu. Trường hợp bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản bảo đảm 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 ngân hàng nhận bảo đảm thì phải bồi thường; ngoài ra ngân hàng còn có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì ngân hàng nhận bảo đảm quyết định thời hạn xử lý sau khi đã thực hiện nghĩa vụ thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm⁴⁴.

Trong trường hợp đã nhận bàn giao bất động sản bảo đảm tiền vay, theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, ngân hàng nhận bảo đảm có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm. Ngân hàng được khai thác, sử dụng tài sản

⁴² Xem Điều 300 BLDS năm 2015.

⁴³ Xem Điều 51 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP.

⁴⁴ Xem Điều 301 BLDS năm 2015, Điều 52 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP.

bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc ủy quyền cho người thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản. Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm cho bên nhận bảo đảm sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản. Việc cho phép, ủy quyền hoặc xử lý hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.

Trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với bên nhận bảo đảm và thanh toán chi phí phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thì có quyền nhận lại tài sản đó, trừ trường hợp luật có quy định khác⁴⁵.

b/ Thực hiện xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Trong trường hợp các bên không thỏa thuận phương thức xử lý, hoặc thỏa thuận chọn phương thức xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay là phương thức bán đấu giá thì việc bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản⁴⁶; pháp luật về đấu giá tại Việt Nam hiện nay được điều chỉnh bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung năm 2023, 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với phương thức xử lý là nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm được quy định tại Điều 305 BLDS năm 2015. Việc nhận tài sản chỉ có thể được thực hiện khi các bên có thỏa thuận; quy định cụ thể như sau:

1. Bên nhận bảo đảm được quyền nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm nếu có thỏa thuận khi xác lập giao dịch bảo đảm.

⁴⁵ Xem Điều 302 BLDS năm 2015.

⁴⁶ Xem khoản 1 Điều 304 BLDS năm 2015.

2. Trường hợp không có thỏa thuận theo quy định tại khoản 1 Điều này thì bên nhận bảo đảm chỉ được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ khi bên bảo đảm đồng ý bằng văn bản.

3. Trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận bảo đảm phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho bên bảo đảm; trường hợp giá trị tài sản bảo đảm nhỏ hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán trở thành nghĩa vụ không có bảo đảm.

4. Bên bảo đảm có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Mức giá để xử lý tài sản sẽ do các bên tự thỏa thuận hoặc được xác định thông qua tổ chức định giá tài sản. Việc định giá tài sản phải khách quan, phù hợp với giá thị trường. Tổ chức định giá phải bồi thường thiệt hại nếu có hành vi trái pháp luật mà gây thiệt hại cho bên bảo đảm, ngân hàng nhận bảo đảm trong quá trình định giá tài sản bảo đảm⁴⁷.

Ngoài ra, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP còn có những quy định cụ thể liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai, xử lý bất động sản thế chấp được đầu tư. Theo đó, đối với bất động sản hình thành trong tương lai, ngân hàng nhận bảo đảm có thể thỏa thuận với bên bảo đảm chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản, hợp đồng khác về xác lập quyền đối với bất động sản hình thành trong tương lai, nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật trong trường hợp bất động sản bảo đảm chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp bất động sản bảo đảm đã hình thành và bên bảo đảm đã xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thì ngân hàng nhận bảo đảm có thể nhận chính tài sản này để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc xử lý theo quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm đối với tài sản hiện

⁴⁷ Xem Điều 306 BLDS năm 2015.

có⁴⁸. Đối với bất động sản thế chấp được đầu tư làm phát sinh tài sản mới hoặc làm tài sản tăng thêm thì việc xử lý được thực hiện theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP.

Bên cạnh đó, một quy định mới vừa có hiệu lực áp dụng trong thời gian gần đây cũng tạo điều kiện cho ngân hàng thương mại chủ động hơn trong việc thực hiện phương thức xử lý là tự chuyển nhượng bất động sản bảo đảm tiền vay. Cụ thể, khoản 3 Điều 200 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 cho phép ngân hàng thương mại được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan nhưng không phải áp dụng quy định về điều kiện chủ thể kinh doanh bất động sản đối với bên chuyển nhượng dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản.

c/ Thanh toán số tiền có được từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại được thanh toán như sau⁴⁹:

1. Số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp được thanh toán theo thứ tự ưu tiên quy định tại Điều 308 của Bộ luật này.

2. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

3. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp nhỏ hơn giá

⁴⁸ Xem Điều 55 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP.

⁴⁹ Xem Điều 307 BLDS năm 2015.

trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bổ sung tài sản bảo đảm. Bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

Trong trường hợp có nhiều bên cùng là bên nhận bảo đảm đối với bất động sản được xử lý thì thứ tự ưu tiên thanh toán được thực hiện trên cơ sở ưu tiên thanh toán cho bên đã đăng ký giao dịch bảo đảm và đăng ký trước, bên xác lập bảo đảm trước hoặc theo thỏa thuận của các bên nhận bảo đảm; cụ thể như sau⁵⁰:

1. Khi một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm được xác định như sau:

a) Trường hợp các biện pháp bảo đảm đều phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì thứ tự thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập hiệu lực đối kháng;

b) Trường hợp có biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba và có biện pháp bảo đảm không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba được thanh toán trước;

c) Trường hợp các biện pháp bảo đảm đều không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì thứ tự thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập biện pháp bảo đảm.

2. Thứ tự ưu tiên thanh toán quy định tại khoản 1 Điều này có thể thay đổi, nếu các bên cùng nhận bảo đảm có thỏa thuận thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cho nhau. Bên thế quyền ưu tiên thanh toán chỉ được ưu tiên thanh toán trong phạm vi bảo đảm của bên mà mình thế quyền.

Tuy nhiên, cần lưu ý một điều rằng đối với bất động sản, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động tài sản thì cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính

⁵⁰ Xem Điều 308 BLDS năm 2015.

theo quy định của pháp luật. Do đó, quy định tại khoản 1 Điều 307 BLDS năm 2015 vẫn chưa đầy đủ khi chỉ đề cập đến việc thanh toán các chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản mà chưa quy định nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ từ số tiền có được từ việc xử lý bất động sản trước khi thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm. Khắc phục thiếu sót này, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 đã bổ sung quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu; theo đó số tiền thu được từ việc xử lý tài sản, ngoài thanh toán chi phí bảo quản, chi phí thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm thì còn ưu tiên thanh toán trước cho các khoản án phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm (nếu có), thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ liên quan đến chuyển nhượng tài sản bảo đảm, sau đó mới thanh toán nghĩa vụ nợ được bảo đảm cho ngân hàng thương mại⁵¹.

2.1.2. Quy định của pháp luật trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản thông qua cơ quan thi hành án dân sự

Không phải lúc nào các ngân hàng thương mại cũng có thể tự xử lý tài sản bảo đảm tiền vay một cách thuận lợi, đặc biệt đối với tài sản là bất động sản thì việc xử lý còn khó khăn hơn. Khi phát sinh những trường hợp được xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, nếu các bên không thỏa thuận được với nhau về việc tự xử lý, lúc này các ngân hàng thương mại sẽ lựa chọn biện pháp khởi kiện khách hàng vay, bên bảo đảm ra tòa án có thẩm quyền để yêu cầu tòa án giải quyết, tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại bất động sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các ngân hàng sau khi bản án hoặc quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật. Theo quy định pháp luật, thời hiệu khởi kiện trong trường hợp tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm⁵².

Sau khi ngân hàng nộp đơn khởi kiện và được tòa án thụ lý, trình tự, thủ tục giải quyết vụ án sẽ tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; nội

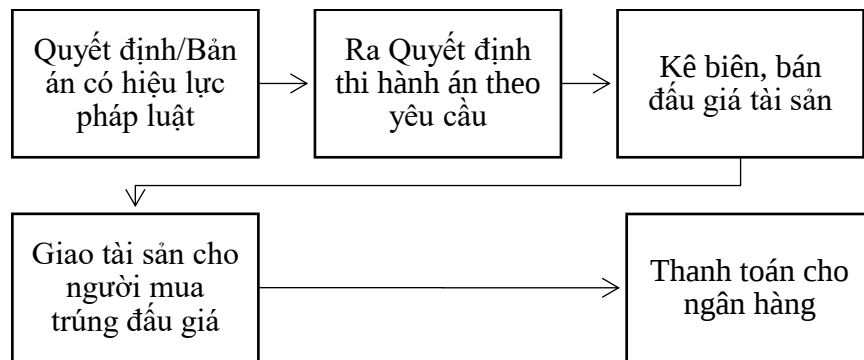
⁵¹ Xem Điều 199 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

⁵² Xem Điều 429 BLDS năm 2015.

dung vụ án được giải quyết căn cứ theo các thỏa thuận trong hợp đồng ký kết giữa các bên và pháp luật chuyên ngành điều chỉnh hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại⁵³ cũng như quy định của Bộ luật dân sự.

Khi nhận được Bản án hoặc Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự do tòa án ban hành và đã có hiệu lực pháp luật, lúc này các ngân hàng thương mại sẽ tiếp tục giai đoạn yêu cầu thi hành án, yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành nội dung bản án, quyết định của tòa án. Thời hiệu yêu cầu thi hành án là 05 năm kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật⁵⁴.

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung vào các năm 2014, 2018, 2020, 2022, 2024 (sau đây gọi là Luật THA DS hiện hành) và các văn bản hướng dẫn thi hành là các cơ sở pháp lý điều chỉnh nguyên tắc, trình tự, thủ tục thi hành bản án, quyết định dân sự. Trong đó, kê biên tài sản là một trong những biện pháp cưỡng chế thi hành án được quy định, và là biện pháp được cơ quan thi hành án dân sự sử dụng để xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại theo yêu cầu của ngân hàng. Sau khi kê biên bất động sản bảo đảm, cơ quan thi hành án đưa tài sản ra bán đấu giá theo quy định; việc bán đấu giá tài sản thực hiện theo pháp luật về đấu giá.

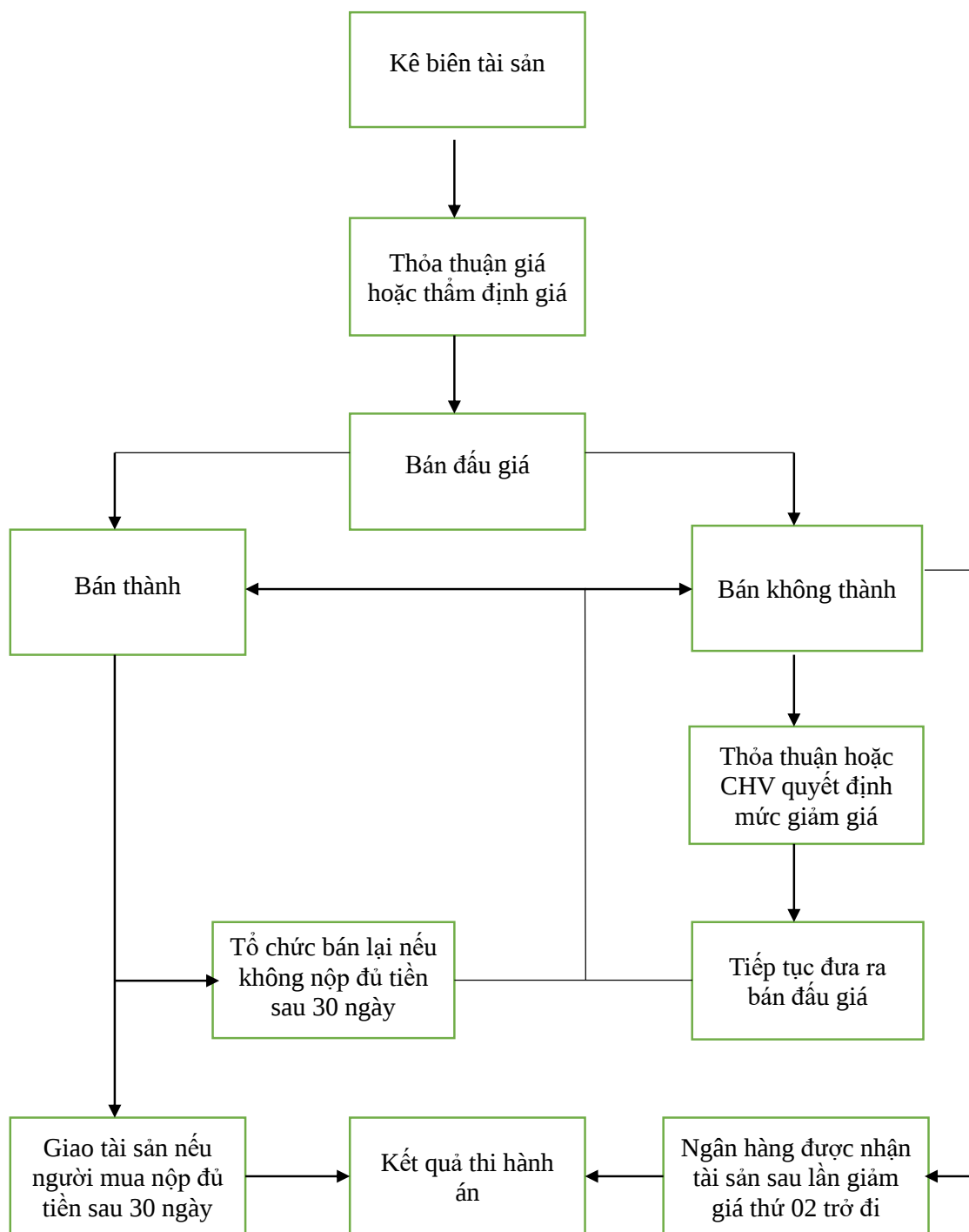


Hình 2.1. Sơ đồ quy trình tổ chức thi hành án cơ bản

⁵³ Hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại hiện nay được điều chỉnh theo Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành và các Thông tư sửa đổi bổ sung có liên quan.

⁵⁴ Xem Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung qua các thời kỳ.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, xử lý tài sản bảo đảm của cơ quan thi hành án thì giai đoạn kê biên, bán tài sản đã kê biên là quan trọng nhất vì đây là giai đoạn trực tiếp mang lại kết quả thi hành án nhưng cũng có thể gây ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nếu chấp hành viên (CHV) được phân công tổ chức thi hành án thực hiện không đúng, không đầy đủ quy định của pháp luật. Pháp luật về thi hành án dân sự không quy định về thời gian, số lần bán đấu giá tài sản tối đa; do đó nếu không có sự kiểm soát chặt chẽ, không khách quan, minh bạch trong giá bán tài sản thì rất dễ nảy sinh khiếu nại, khiếu kiện, dẫn đến việc tổ chức thi hành án kéo dài, ảnh hưởng đến khả năng xử lý tài sản để thu hồi nợ vay của các ngân hàng thương mại. Thông qua Hình 2.2, tác giả đề án đã tiến hành hệ thống hóa quy trình bán đấu giá tài sản của cơ quan thi hành án dân sự.



Hình 2.2. Quy trình tổ chức bán đấu giá tài sản của cơ quan thi hành án dân sự

2.1.3. Bảo vệ quyền của người nhận chuyển nhượng tài sản, ngân hàng nhận tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ

Sau khi xử lý xong bất động sản bảo đảm tiền vay, người nhận chuyển nhượng tài sản, ngân hàng nhận tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được pháp luật công nhận và bảo vệ cho việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với bất động sản bị xử lý này. Hồ sơ để thực hiện các thủ tục chuyển giao quyền sở hữu bao gồm một trong những loại giấy tờ như hợp đồng chuyển nhượng, biên bản đấu giá thành, các văn bản thỏa thuận có liên quan... Các quy định cụ thể tại Điều 58, Điều 59 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP; Điều 200 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 103, Điều 106 Luật THA DS hiện hành.

2.1.4. Quy định của pháp luật về thu giữ tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại

Qua những quy định pháp luật được tìm hiểu ở các phần trên, có thể thấy để các ngân hàng có thể tự xử lý được tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản đòi hỏi phải có sự hợp tác của các bên liên quan. Với những quy định hiện hành, trong trường hợp không có sự thỏa thuận thống nhất về phương án xử lý, không nhận được sự hợp tác của chủ tài sản hoặc bên thứ ba đang quản lý tài sản, ngân hàng thương mại hoàn toàn không có cơ chế nào khác để tự xử lý bất động sản bảo đảm mà bắt buộc phải thông qua cơ quan thi hành án dân sự. Cơ quan thi hành án dân sự, với chức năng, nhiệm vụ được Nhà nước giao cho, là cơ quan duy nhất có thể thực hiện các biện pháp cưỡng chế thi hành án, cưỡng chế xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

Trước đây, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm có quy định cho phép bên nhận bảo đảm tổ chức thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý khi phát sinh những trường hợp được phép xử lý tài sản bảo đảm, việc thu giữ phải được thực hiện đảm bảo tuân thủ pháp luật, giữ gìn an ninh, trật tự tại địa phương nơi có tài sản thu giữ⁵⁵. Sau đó, Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21

⁵⁵ Xem Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP.

tháng 6 năm 2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng do Quốc hội ban hành cũng có quy định cho phép các tổ chức tín dụng nói chung, ngân hàng thương mại nói riêng, có quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý nợ⁵⁶. Tuy nhiên, sau khi những văn bản trên hết hiệu lực thi hành, quy định của pháp luật hiện nay đã không còn cho phép bên nhận bảo đảm, hay các ngân hàng thương mại, thực hiện thu giữ tài sản bảo đảm.

2.2. Thực trạng thực hiện pháp luật trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)

2.2.1. Tổng quan về hoạt động cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)

Theo Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2021 do VPBank công bố, kết thúc ngày 31/12/2021, giá trị bất động sản thế chấp của khách hàng vay vốn tại ngân hàng này đạt mức 434.601.510.000.000 đồng; tăng 73.478.062.000.000 đồng (tương đương tăng 20,3%) so với con số 361.123.448.000.000 đồng đạt được ngày 31/12/2020 cũng về giá trị bất động sản thế chấp tại VPBank. Nếu quy đổi ở mức cho vay trung bình từ 70% giá trị tài sản bảo đảm thì số tiền VPBank cho khách hàng vay có thể chấp bất động sản trong năm 2021 đạt mức 304.221.057.000.000 đồng. Đến thời điểm kết thúc năm tài chính 2024, giá trị này đã đạt mức 606.370.487.000.000 đồng⁵⁷, tăng 171.768.977.000.000 đồng (tương đương tăng 39,5%) so với giá trị cùng kỳ ở năm 2021; quy đổi giá trị cho vay trung bình đạt mức 424.459.340.900.000 đồng, tăng 120.238.283.900.000 đồng so với năm 2021. So sánh với tổng dư nợ cho vay trong năm 2024 của VPBank là 615.879.792.000.000 đồng thì giá trị cho vay trung bình đối với các khoản vay có tài sản bảo đảm là bất động sản được ước lượng chiếm khoảng 68,9% dư nợ cho vay toàn ngân hàng.

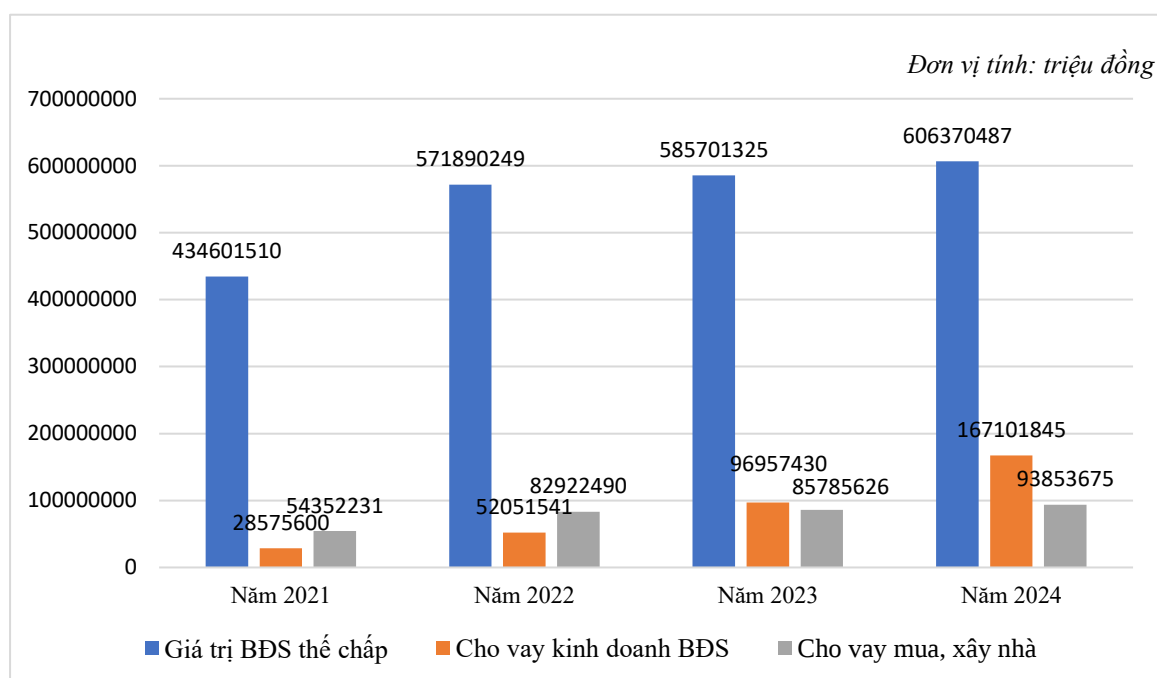
⁵⁶ Xem Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14.

⁵⁷ Xem Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2024 do VPBank công bố, tr.54.

Phân tích dư nợ cho vay theo ngành, Báo cáo tài chính của VPBank thể hiện, trong năm 2024 ngân hàng này giải ngân số tiền 93.853.675.000.000 đồng cho khách hàng cá nhân vay để mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây nhà ở, chiếm 15,24% dư nợ cho vay toàn ngân hàng; con số này ở cùng kỳ năm 2023 là 85.785.626.000.000 đồng, chiếm 17,28% tổng dư nợ cho vay. Đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, năm 2024 VPBank đã giải ngân cho khách hàng số tiền 167.101.845.000.000 đồng, chiếm 27,13% tổng dư nợ; cùng kỳ năm 2023 lĩnh vực kinh doanh bất động sản chỉ chiếm 19,53% dư nợ cho vay của ngân hàng này, tương ứng với số tiền 96.957.430.000.000 đồng. Ngoài ra còn các cá nhân, doanh nghiệp vay vốn để phục vụ các hoạt động tiêu dùng, sản xuất, kinh doanh các lĩnh vực khác nhưng có thể chấp tài sản là bất động sản. Với mục tiêu tăng trưởng tín dụng trong năm 2025 đạt mức 16% trên toàn hệ thống mà Ngân hàng Nhà nước đề ra⁵⁸, dự kiến dư nợ cho vay bất động sản của VPBank khi kết thúc năm tài chính sẽ tiếp tục có chiều hướng tăng so với kết quả đã đạt được trong năm 2024.

Về loại hình bất động sản được nhận làm tài sản bảo đảm tiền vay tại VPBank rất đa dạng nhằm đáp ứng nhu cầu vay vốn của khách hàng. Đối với quyền sử dụng đất, VPBank đồng ý nhận thế chấp quyền sử dụng đất đối với các loại đất được sử dụng vào mục đích để ở, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất lúa..., có kèm tài sản trên đất như nhà ở, cây trồng, công trình xây dựng khác..., phù hợp với đặc điểm của từng địa phương. Để phục vụ nhu cầu vay mua nhà ở của các cá nhân, VPBank có sản phẩm cho vay nhận thế chấp chính căn nhà dự án mà khách hàng vay vốn dự định mua, bao gồm nhà ở hiện hữu và nhà ở hình thành trong tương lai. Ngoài ra, VPBank còn là nhà tài trợ của nhiều dự án bất động sản khác.

⁵⁸ Xem Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 20 tháng 01 năm 2025 do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành.



Biểu đồ 2.3. Giá trị bất động sản thế chấp và dư nợ cho vay theo một số lĩnh vực của VPBank từ năm 2021 đến năm 2024 (Nguồn: Báo cáo tài chính VPBank qua các năm)

2.2.2. Quy định nội bộ của VPBank về hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Dư nợ cho vay bất động sản lớn cũng đồng nghĩa với việc VPBank phải đối mặt với rủi ro phát sinh nợ xấu từ hoạt động kinh doanh của mình. Do đó, để quá trình xử lý nợ xấu có hiệu quả nhằm đạt tỷ lệ thu hồi nợ cao, bảo tồn được nguồn vốn đã cho vay, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách nhanh chóng nhưng phải đảm bảo tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, không để phát sinh những vấn đề tiêu cực có thể gây ảnh hưởng xấu đến hình ảnh của ngân hàng. Chính vì yêu cầu đó, VPBank đã xây dựng những điều khoản hợp pháp được ghi nhận trong hợp đồng, đồng thời ban hành nhiều quy trình nội bộ để hướng dẫn đội ngũ nhân viên xử lý nợ của ngân hàng thực hiện hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản được chính xác, mang tính chuyên môn hóa cao, bảo vệ tối đa quyền lợi của ngân hàng nhưng không xâm phạm đến quyền lợi của các cá nhân, tổ chức khác có liên quan.

2.2.2.1. Các trường hợp, phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản theo quy định của VPBank

Ngoài các trường hợp, các phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản được BLDS năm 2015 quy định như tìm hiểu ở phần trước, VPBank đã vận dụng một cách linh hoạt điều khoản của pháp luật cho phép các bên có thể thỏa thuận để ghi nhận thêm những trường hợp, những phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay khác được thể hiện tại các hợp đồng thế chấp ký kết với bên bảo đảm. Những điều khoản được ghi nhận thêm này là cơ sở để VPBank bao quát các rủi ro có khả năng phát sinh, dự trù những tình huống chưa được pháp luật đề cập, từ đó đưa ra biện pháp ứng xử nhanh chóng, kịp thời.

Điều khoản về các trường hợp xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay thường được ghi nhận tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp, nội dung như sau (áp dụng trong trường hợp bên vay và bên thế chấp là cùng một chủ thể):

“1. Các Bên thống nhất thỏa thuận rằng Bên Ngân hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngay khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Văn kiện tín dụng đã ký với Bên Ngân hàng.

b) Bên thế chấp phải trả nợ trước hạn cho Bên Ngân hàng trong các trường hợp mà các Bên đã thỏa thuận trong Văn kiện tín dụng hoặc theo quy định của Pháp luật nhưng Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

c) Bên thế chấp vi phạm bất kỳ cam kết, nghĩa vụ nào quy định tại Hợp đồng này, Văn kiện tín dụng và các văn bản liên quan ký kết với Bên Ngân hàng.

d) Xảy ra các sự kiện mà Bên Ngân hàng đơn phương đánh giá là gây ảnh hưởng hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đến tài sản thế chấp, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các trường hợp như: Tài sản thế chấp bị cơ quan chức năng quy hoạch,

giải tỏa; tài sản thế chấp bị hư hỏng, giảm sút giá trị; tài sản thế chấp bị tranh chấp bởi Bên thứ ba v.v...

e) Đối với Bên thế chấp là cá nhân, bất kỳ người nào thuộc Bên thế chấp chết hoặc bị tuyên bố chết, mất tích hoặc bị tuyên bố mất tích, bị tuyên bố mất năng lực hành vi, ly hôn, bỏ trốn hoặc thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho Bên Ngân hàng, hoặc liên quan đến các tranh chấp, khiếu kiện có liên quan đến tài sản thế chấp. Trong các trường hợp này, Bên Ngân hàng có quyền tự mình xử lý hoặc yêu cầu Cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trước khi các Bên liên quan thực hiện việc phân chia tài sản khi ly hôn, phân chia di sản thừa kế v.v..

f) Đối với Bên thế chấp là tổ chức: Bên thế chấp thực hiện việc chuyển đổi, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản, thay đổi lớn về cơ cấu sở hữu, ngành nghề kinh doanh hoặc liên quan đến các tranh chấp, khiếu kiện có liên quan đến tài sản thế chấp. Trong các trường hợp này, Bên Ngân hàng có quyền tự mình xử lý hoặc yêu cầu Cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trước khi Bên thế chấp thực hiện các thủ tục nêu trên.

g) Các trường hợp khác mà Bên Ngân hàng đơn phương xét thấy cần thiết để bảo đảm thu hồi nợ vay. Trong các trường hợp này, Bên Ngân hàng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên thế chấp biết lý do trước khi xử lý tài sản thế chấp.”

Về phương thức xử lý tài sản bảo đảm, VPBank và bên bảo đảm thỏa thuận phương thức xử lý khác được ghi nhận tại hợp đồng thế chấp là phương thức “Yêu cầu bên thế chấp tự bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp để trả nợ”. Khi đó, việc bán tài sản sẽ do bên bảo đảm tự thực hiện, trong thời hạn mà các bên thỏa thuận. Về giá bán tài sản sẽ do chủ tài sản tự quyết định. Tuy nhiên, nếu giá bán tài sản thấp hơn giá trị nghĩa vụ bảo đảm mà bên bảo đảm phải thực hiện thì mức giá này phải được sự đồng ý của VPBank. Bên cạnh phương thức được thỏa thuận này, Hợp đồng thế chấp vẫn còn điều khoản khác cho phép các bên có thể thỏa thuận bổ sung về phương thức xử lý khác tại thời điểm xử lý. Ngoài ra, đối với phương thức nhận tài sản để thay thế cho nghĩa vụ trả nợ, VPBank quy định thêm một số nguyên tắc liên quan đến

giá trị tài sản khi thực hiện phương thức xử lý này. Quy định về các phương thức xử lý tài sản thế chấp của VPBank thường được ghi nhận tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp.

2.2.2.2. Quy trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của VPBank

Trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến nay, nhằm thích nghi với sự thay đổi của pháp luật qua từng giai đoạn, VPBank đã ban hành nhiều quy trình, quy định nội bộ có liên quan đến hoạt động xử lý nợ xấu nói chung, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản nói riêng, trên cơ sở quy trình được ban hành đảm bảo phù hợp, đúng quy định pháp lý.

Trước khi Nghị quyết số 42/2017/QH14 được ban hành, hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay của VPBank được thực hiện theo Quy định thu hồi nợ số 103/2015/QĐ-TGĐ ban hành ngày 23/10/2015, được cụ thể hóa thành Quy trình xử lý nợ có vấn đề số 02/2015/QT-TGĐ ban hành ngày 30/11/2015 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016. Trong giai đoạn này, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP còn hiệu lực thi hành cho phép bên nhận bảo đảm được thực hiện thu giữ tài sản bảo đảm, do đó tại Mục IV của quy trình, VPBank đã xây dựng quy trình thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm khi không có sự đồng thuận của khách hàng. Về cơ bản, nội dung quy trình dựa theo quy định của BLDS năm 2015 và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP với trình tự các bước thực hiện là gửi các thông báo yêu cầu bàn giao tài sản, thông báo thu giữ đến khách hàng vay, chủ tài sản trước khi tổ chức thu giữ tài sản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày thu giữ tài sản thành công, nếu khách hàng nộp tiền trả nợ thì VPBank trả lại tài sản đã thu giữ và thực hiện các thủ tục giải chấp theo quy định; sau 30 ngày nếu khách hàng không có khả năng trả nợ thì VPBank thực hiện bán đấu giá tài sản. Ngoài ra, quy trình còn hướng dẫn một số vấn đề cần chú ý đối với trường hợp đặc thù như trường hợp bất động sản bảo đảm bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo quy định pháp luật để cán bộ nhân viên nắm và biết cách giải quyết khi gặp phải.

Ngày 07/11/2018, VPBank ban hành Quy trình thu giữ tài sản bảo đảm số 66/2018/HD-TGD, hướng dẫn thực hiện quy trình thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14. Nội dung của quy trình kế thừa các quy định tại Nghị quyết số 42 về điều kiện thu giữ tài sản bảo đảm, trình tự thu giữ tài sản bảo đảm; ngoài ra không có các quy định khác. Song song đó, các trường hợp khoản nợ có bất động sản bảo đảm không thỏa điều kiện áp dụng của Nghị quyết số 42 vẫn tiếp tục được thực hiện theo Quy trình số 02/2015/QT-TGD.

Sau khi Nghị định số 163/2006/NĐ-CP hết hiệu lực thi hành và được thay thế bởi Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, để đảm bảo hoạt động xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng tuân thủ theo các quy định mới có hiệu lực, ngày 16/6/2021, Tổng giám đốc VPBank đã ban hành Quy định số 50/2021/QĐ-TGD nhằm thay thế cho Quy định thu hồi nợ số 103/2015/QĐ-TGD. Theo quy trình mới, VPBank chỉ thực hiện xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói chung, tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản nói riêng, khi có sự đồng thuận của khách hàng, chủ tài sản bảo đảm; quy định về thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý mặc dù vẫn còn được ghi nhận nhưng có ghi chú phải đảm bảo chỉ tiến hành thu giữ trong những trường hợp được pháp luật cho phép thu giữ (do giai đoạn này Nghị quyết số 42 vẫn còn hiệu lực thí điểm thực hiện). Đa số trong các trường hợp khách hàng, chủ tài sản không có sự hợp tác, theo quy định, VPBank sẽ thực hiện các thủ tục tố tụng tại tòa như khởi kiện, yêu cầu mở thủ tục phá sản, sau đó yêu cầu thi hành án đối với bản án, quyết định của tòa. Tiếp đó, ngày 19/8/2021, VPBank tiếp tục ban hành Quy trình xử lý nợ số 61/2021/QT-TGD để hướng dẫn thực hiện cụ thể Quy định số 50/2021/QĐ-TGD được ban hành trước đó không lâu. Nội dung của quy trình chủ yếu quy định trình tự, hồ sơ, thủ tục, thời hạn tối đa mà nhân viên xử lý nợ của VPBank phải thực hiện các công việc ở từng giai đoạn trước khi chuyển bước sang giai đoạn xử lý tiếp theo; đồng thời quy định trách nhiệm của các cấp quản lý, nhân viên xử lý nợ.

Các quy định, quy trình trên được thực hiện liên tục từ thời điểm ban hành cho đến nay. Tuy nhiên, ngày 19/7/2024, Giám đốc khối Thu hồi và Xử lý nợ của VPBank đã ban hành các hướng dẫn nghiệp vụ số 226/2024/HDN-GĐK và số 228/2024/HDN-

GĐK, hướng dẫn nghiệp vụ quản lý, xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản và nghiệp vụ lựa chọn và bán tài sản bảo đảm là bất động sản thông qua công ty đấu giá. Các hướng dẫn nghiệp vụ này chủ yếu hướng dẫn những tình huống thực tế có thể phát sinh và nghiệp vụ xử lý tình huống trong hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay tại VPBank; bên cạnh đó là hướng dẫn nghiệp vụ về định giá bất động sản, điều kiện để lựa chọn tổ chức thẩm định giá bất động sản độc lập, điều kiện đối với tổ chức đấu giá, các hành vi nghiêm cấm cán bộ nhân viên thực hiện trong hoạt động bán đấu giá bất động sản...

Về cơ bản, các quy trình, quy định, hướng dẫn nội bộ của VPBank có nội dung không khác và không trái với quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản. Những tài liệu nghiệp vụ nội bộ này chỉ quy định cụ thể hơn về trình tự các bước, thời gian thực hiện để cán bộ nhân viên ngân hàng thực hiện một cách thống nhất, đồng bộ, đảm bảo chuẩn xác và nhanh chóng theo những yêu cầu mà ban lãnh đạo ngân hàng đặt ra. Nhìn chung, các quy định nội bộ của VPBank nghiêm túc tuân thủ các yêu cầu của pháp luật và có sự vận dụng linh hoạt những quy định cho phép quyền thỏa thuận của các chủ thể tham gia giao kết các giao dịch.

Ngoài ra, theo các quy định nội bộ hiện hành, đối với các khoản vay có tài sản bảo đảm là bất động sản thuộc trường hợp phải xử lý để thu hồi nợ vay, VPBank đều thực hiện khởi kiện toàn bộ với tỷ lệ 100%. Trong quá trình giải quyết tại tòa án hoặc cơ quan thi hành án có thẩm quyền, tùy vào từng vụ việc khác nhau và sự hợp tác của khách hàng vay vốn cùng với chủ tài sản bảo đảm mà VPBank và các bên liên quan có thể tiếp tục lựa chọn phương thức thỏa thuận tự xử lý tài sản phù hợp nhằm rút ngắn thời gian và giảm thiểu các khoản chi phí phát sinh từ việc xử lý bất động sản bảo đảm. Sở dĩ vậy bởi vì sau khi lựa chọn phương thức giải quyết thông qua các biện pháp tố tụng, quyền thỏa thuận của các bên vẫn không bị pháp luật hạn chế, do đó các bên có thể thực hiện quyền này của mình vào bất cứ thời điểm nào miễn là đạt được sự đồng thuận với nhau và không xâm phạm quyền lợi của Nhà nước và các chủ thể khác. Bên cạnh đó, pháp luật về dân sự, tố tụng dân sự có quy định về thời hiệu khởi kiện, do đó việc quy định khởi kiện 100% các trường hợp xử lý bất động

sản bảo đảm tiền vay nhằm đảm bảo cho VPBank không bị mất quyền yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp.

2.2.3. Một số hiệu quả đạt được trong công tác xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của VPBank

Với quy trình, quy định nội bộ được ban hành rõ ràng, đầy đủ và chặt chẽ, cùng với đội ngũ nhân viên, chuyên viên xử lý nợ được đào tạo kỹ lưỡng, nắm vững kiến thức pháp luật cũng như nghiệp vụ chuyên môn, hoạt động xử lý nợ xấu của VPBank thường xuyên đạt được những kết quả khả quan; trong đó hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản có sự đóng góp quan trọng trong hiệu quả chung.

Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2004 của VPBank cho biết, thời điểm kết thúc năm 2024, lãi thuần từ hoạt động thu từ nợ đã xử lý rủi ro của ngân hàng này là 2.743.022.000.000 đồng, so với cùng kỳ năm 2023 tăng 30,9% khi con số ở thời điểm cùng kỳ năm 2023 chỉ là 2.095.313.000.000 đồng; phần lớn kết quả này đạt được từ hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản.

Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm được VPBank vận dụng một cách linh hoạt, đa dạng, và đạt hiệu quả đáng kể. Theo Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2024, giá trị bất động sản mà VPBank nhận thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm đã được chuyển quyền sở hữu cho ngân hàng và đang chờ xử lý là 491.729.000.000 đồng; con số này chưa tính đến giá trị những bất động sản đã được VPBank đồng ý nhận để bù trừ nghĩa vụ bảo đảm nhưng chưa hoàn tất các thủ chuyển nhượng cho ngân hàng. Tính riêng tại khu vực Bình Thuận, trong hai năm 2023 và 2024, VPBank đã hoàn tất các thủ tục đăng ký biến động đối với 04 bất động sản của các khách hàng vay vốn mất khả năng trả nợ và VPBank đồng ý nhận tài sản thay thế nghĩa vụ trả nợ của khách hàng, tổng giá trị VPBank đồng ý nhận 04 bất động sản này là 31.762.213.363 đồng; đây đều là các bất động sản là quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất ở, và có tài sản là nhà ở gắn liền với đất.

Trong thời gian Nghị quyết 42/2017/QH14 có hiệu lực, VPBank đã thực hiện các hoạt động thu giữ và bán đấu giá bất động sản bảo đảm thành công, đảm bảo an ninh trật tự địa phương, đảm bảo quyền lợi cho người mua trúng đấu giá tài sản, chủ tài sản bảo đảm, các bên liên quan khác. Cũng tại tỉnh Bình Thuận, trong giai đoạn 2018- 2019, VPBank đã tổ chức thu giữ 02 tài sản là bất động sản bảo đảm cho khoản vay của một công ty kinh doanh ô tô có trụ sở trên địa bàn thành phố Phan Thiết; 02 bất động sản được thu giữ tọa lạc tại xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Sau thu giữ, VPBank đã thực hiện bán đấu giá công khai, người mua trúng đấu giá được hỗ trợ thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật.

2.3. Khó khăn, vướng mắc trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng mặc dù đạt được một số hiệu quả nhất định, tuy nhiên không thể phủ nhận quá trình tiến hành các hoạt động vẫn còn gặp một số rào cản gây ảnh hưởng, khiến kết quả đạt được chưa thật sự như ý muốn. Những trở ngại này đến từ những vướng mắc về mặt pháp luật, những khó khăn phát sinh trong thực tiễn; đây không chỉ là những vướng mắc, khó khăn chỉ riêng VPBank gặp phải, mà là những tồn tại ảnh hưởng chung đến các ngân hàng thương mại trong hệ thống.

2.3.1. Khó khăn, vướng mắc trong quy định liên quan đến quyền thu giữ tài sản bảo đảm

Mặc dù chỉ được thí điểm trong thời gian 06 năm, cùng với điều kiện để thu giữ tài sản bảo đảm được quy định khá gắt gao, nhưng Nghị quyết số 42/2017/QH14, cùng với Nghị định số 163/2006/NĐ-CP được ban hành trước đó, đã tạo một hành lang pháp lý cho các ngân hàng thương mại mạnh dạn thực hiện quyền của chủ nợ có bảo đảm đã được pháp luật trao cho mình. Trong giai đoạn hai văn bản này còn hiệu

lực pháp luật, công tác xử lý nợ xấu, xử lý tài sản bảo đảm của các ngân hàng thương mại đã đạt được một số hiệu quả nhất định⁵⁹.

Tuy nhiên, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP được ban hành và có hiệu lực thi hành, thay thế cho Nghị định số 163/2006/NĐ-CP hết hiệu lực, đã không còn quy định cho phép bên nhận bảo đảm được quyền thực hiện thu giữ tài sản bảo đảm. Cùng với đó, khi Nghị quyết số 42/2017/QH14 kết thúc sứ mạng của mình vào ngày 31/12/2023, các ngân hàng thương mại chính thức không còn cơ chế để tự thực hiện thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm nói chung, tài sản bảo đảm là bất động sản nói riêng. Khoảng trống pháp lý này khiến cho hoạt động hiện nay của các ngân hàng thương mại gặp nhiều khó khăn khi mất đi tính chủ động, phải phụ thuộc hoàn toàn vào cơ quan tố tụng, cơ quan thi hành án để xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Trên thực tế, số lượng hồ sơ mà các tòa án, cơ quan thi hành án thụ lý và giải quyết mỗi năm là rất lớn⁶⁰; bản thân số lượng án tín dụng của các ngân hàng thương mại cũng là khá nhiều, do đó thời gian để xử lý thành công tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản trong mỗi vụ việc thường kéo dài; các ngân hàng thương mại dường như trở thành bên yếu thế hơn so với bên thế chấp khi không thể xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay theo cách mà mình mong muốn.

Bên cạnh sự phụ thuộc vào các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại- khi không được pháp luật trao cho quyền tự thu giữ tài sản bảo đảm- còn phụ thuộc vào một yếu tố khác, đó là sự hợp tác của khách hàng vay vốn, chủ tài sản bảo đảm cũng như các bên liên quan. Nếu nhận được sự phối hợp của các bên, các ngân hàng thương mại có thể thực hiện các phương thức tự xử lý tài sản bảo đảm một cách thuận lợi, giảm thiểu

⁵⁹ Theo số liệu tại Báo cáo tóm tắt Đánh giá việc tổng kết thực hiện và thẩm tra Tờ trình về việc kéo dài thời hạn áp dụng Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Ủy ban Kinh tế Quốc hội ký ngày 23 tháng 5 năm 2022, lũy kế từ 15/8/2017 đến 31/12/2021, toàn hệ thống các tổ chức tín dụng đã xử lý được 380,2 nghìn tỷ đồng, đạt hơn 70% tổng số nợ xấu được xác định theo Nghị quyết số 42 tại thời điểm 15/8/2017.

⁶⁰ Theo số liệu tại Tọa đàm “Hoàn thiện cơ chế chính sách thi hành án dân sự và giải quyết những tình huống vướng mắc thực tiễn trong công tác thi hành án tín dụng ngân hàng”, trong 10 tháng năm 2024, tổng số phải thi hành án tín dụng ngân hàng là 46.562 việc, tương ứng 193.858.592.113.000, tăng 7.039 việc và tăng 39.406.020.292.000 đồng so với cùng kỳ năm 2023.

tối đa các chi phí phát sinh, cũng như rút ngắn thời gian xử lý. Hoặc nếu có khởi kiện tại tòa thì giai đoạn tố tụng cũng thường nhanh chóng kết thúc và sớm chuyển sang giai đoạn thi hành án. Ngược lại, nếu khách hàng, chủ tài sản bảo đảm có thái độ thiếu hợp tác, cố tình chây ì thì hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay sẽ gặp nhiều khó khăn, trở ngại. Tại VPBank có không ít trường hợp các khách hàng lợi dụng các quy định của pháp luật để tìm cách kéo dài thời gian xử lý tài sản; có những vụ việc kéo dài gần 10 năm nhưng vẫn chưa thể tổ chức thi hành án do bản án của tòa án bị kháng cáo, kháng nghị nhiều lần. Đơn cử như vụ việc của bà Nguyễn Hải Ly, thường trú tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Năm 2016, VPBank khởi kiện bà Ly yêu cầu trả nợ và yêu cầu được quyền xử lý tài sản; ngày 11/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của VPBank. Sau đó bà Ly kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 29/1/2018, tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Ly. Tuy nhiên, bà Ly tiếp tục tạo ra các tranh chấp, đồng thời có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm với lý do bản án sơ thẩm và phúc thẩm có sai sót về mặt tố tụng. Tòa án nhân dân cấp cao sau đó đã hủy các bản án sơ thẩm, phúc thẩm và giao tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ việc. Ngày 16/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang ban hành bản án sơ thẩm số 63/2023/DS-ST tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của VPBank. Bà Ly lại tiếp tục kháng cáo đề nghị xem xét miễn giảm tiền lãi cho bà. Ngày 20/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ly. Vụ án về cơ bản được giải quyết xong và mới có thể bắt đầu chuyển sang giai đoạn thi hành án sau 08 năm.

Cũng có những trường hợp khách hàng vay vốn, chủ tài sản bảo đảm cố tình tạo ra tranh chấp liên quan đến tài sản này với người thứ ba, khiến phát sinh thêm tư cách tham gia tố tụng của những người liên quan khác trong vụ án, hoặc tòa án phải tạm đình chỉ vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản mà VPBank là nguyên đơn để chờ kết quả giải quyết tranh chấp vụ án có liên quan. Trong giai đoạn thi hành án, nhiều trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án, dẫn đến việc cơ quan thi hành án phải tổ chức cưỡng chế, làm

phát sinh thêm chi phí và cần nhiều thời gian để chuẩn bị cho phương án, kế hoạch cưỡng chế.

2.3.2. Khó khăn, vướng mắc trong quy định về quyền nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm

Một trong những phương thức xử lý tài sản bảo đảm được BLDS quy định đó là phương thức bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm; ngoài ra Luật THA DS hiện hành cũng có quy định cho phép người được thi hành án có quyền nhận tài sản kê biên, bán đấu giá để trừ vào số tiền được thi hành án nếu tài sản sau 02 lần giảm giá vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành⁶¹. Mặc dù các quy định của pháp luật đều cho phép ngân hàng thương mại có quyền nhận tài sản bảo đảm để trừ vào nghĩa vụ trả nợ vay của khách hàng, tuy nhiên thực tiễn thực hiện phát sinh một số vấn đề vướng mắc về mặt pháp luật khiến các ngân hàng phải cân nhắc khi thực hiện phương án này.

Trường hợp thứ nhất: Vướng mắc phát sinh trong vụ việc thi hành án mà người được thi hành án ngoài ngân hàng nhận bảo đảm còn có nhiều cá nhân, tổ chức khác. Khi tài sản bán đấu giá, vốn là tài sản bảo đảm cho khoản vay của ngân hàng, trải qua nhiều lần giảm giá nhưng vẫn không bán đấu giá thành, ngân hàng nhận bảo đảm đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án, tuy nhiên những người được thi hành án khác không đồng ý và yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản này. Vụ việc thực tế có nội dung như sau:

Theo Quyết định Thi hành án số 409/QĐ-CCTHADS ngày 02/3/2021 của Chi cục THA DS huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, bà Nguyễn Thị Nga có nghĩa vụ phải thanh toán cho VPBank số tiền 8.885.545.176 đồng bao gồm gốc và lãi, và tiền lãi phát sinh. Ngoài ra, bà Nga còn phải thi hành nghĩa vụ trả nợ cho 02 người được thi hành án khác. Để tổ chức thi hành án, cơ quan THA kê biên và đưa tài sản thế chấp

⁶¹ Xem khoản 2 Điều 104 Luật THA DS hiện hành.

của bà Nga tại VPBank ra bán đấu giá. Qua 02 lần giảm giá với 03 lần bán đấu giá nhưng không có người mua, ngày 19/12/2023, VPBank có đơn đề nghị nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án, với mức giá nhận tài sản bằng giá khởi điểm ở lần bán đấu giá thứ ba là 9.929.820.780 đồng; tuy nhiên 02 người được thi hành án còn lại không đồng ý, yêu cầu cơ quan THA tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản với quan điểm áp dụng quy định tại Điều 100 Luật THA DS hiện hành, VPBank phải được sự đồng ý của những người được thi hành án khác mới được nhận tài sản. Đến thời điểm tháng 01/2025, tài sản đã trải qua 05 lần giảm giá với 06 lần bán đấu giá không thành, giá khởi điểm ở lần bán đấu giá thứ 06 là 7.725.897.000 đồng. Giá trị tài sản của bà Nga lúc này đã thấp hơn rất nhiều so với nghĩa vụ bà phải thực hiện cho VPBank, khiến quyền lợi của VPBank cũng như chính bà Nga bị ảnh hưởng.

Trong trường hợp này, tác giả cho rằng việc những người được thi hành án còn lại viện dẫn quy định tại Điều 100 Luật THA DS hiện hành để không đồng ý giao tài sản cho VPBank là không hợp lý. Bởi lẽ, Điều 100 luật này quy định về trường hợp giao tài sản khi các đương sự thỏa thuận giao tài sản đã kê biên cho người được thi hành án để trừ vào số tiền được thi hành án, và được áp dụng trước khi tổ chức bán đấu giá tài sản. Việc VPBank đồng ý nhận tài sản ở đây không phải là trường hợp giao tài sản do thỏa thuận mà là trường hợp xử lý tài sản không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành được quy định tại Điều 104 Luật THA DS, nếu người phải thi hành án không đồng ý thì việc giao tài sản vẫn được thực hiện. Hơn nữa, VPBank nhận tài sản là phù hợp với các quy định của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm, về xử lý tài sản bảo đảm; ngoài ra tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba, do đó xét theo thứ tự ưu tiên thanh toán thì VPBank ở hàng đầu tiên. Tuy nhiên, có lẽ vì Điều 100 Luật THA DS quy định về trường hợp “đương sự thỏa thuận”, mà theo quy định tại khoản 1 Điều 3 luật này thì “đương sự bao gồm người được thi hành án, người phải thi hành án”, đồng thời Điều 104 lại không quy định trường hợp có nhiều người được thi hành án thì ai được quyền nhận tài sản, do đó những người được thi hành án còn

lại đã lập luận rằng phải có sự thỏa thuận đồng ý của họ- là những “đương sự” khác trong vụ việc- thì VPBank mới được nhận tài sản.

Trường hợp thứ hai: Vương mắc phát sinh khi cập nhật đăng ký biến động thay đổi tên chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản sang ngân hàng. Nội dung vụ việc như sau:

Ngày 01/11/2022, Chi cục THA DS thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 118/QĐ-CCTHADS, theo đó bà Nguyễn Thị Châu Phượng có nghĩa vụ trả cho VPBank tổng số tiền gốc lãi là 2.885.735.641 đồng và tiền lãi phát sinh. Trong quá trình tổ chức thi hành án, tài sản thế chấp của bà Phượng đã được kê biên và đưa ra bán đấu giá theo quy định, các tài sản này gồm quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất 231,7m² và một căn nhà cấp 3 trên đất. Đáng chú ý, trong phần diện tích đất có 37,5m² đất là loại đất chuyên trồng lúa nước và 194,2m² còn lại là loại đất ở đô thị. Trải qua 08 lần bán đấu giá vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá, do đó VPBank cân nhắc đến phương án nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án. Tuy nhiên, do tài sản có một phần diện tích đất được sử dụng vào mục đích trồng lúa nước nên trước khi đồng ý nhận tài sản, VPBank có công văn gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh để hỏi về việc VPBank có được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp VPBank nhận tài sản hay không. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh sau đó đã có công văn phúc đáp gửi đến VPBank, viện dẫn quy định tại Điều 139 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để trả lời rằng, “Căn cứ những quy định nêu trên, được nắm giữ bất động sản trong thời hạn 05 năm kể từ ngày xử lý tài sản bảo đảm thông qua hình thức bán, chuyển nhượng theo pháp luật dân sự và tín dụng hiện hành (trường hợp này không thuộc trường hợp đăng ký đất đai).”

Khoản 1 Điều 106 Luật THA DS hiện hành quy định “Người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án được pháp luật

công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó”; khoản 1 Điều 59 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, Điều 223 BLDS năm 2015 quy định bên nhận bảo đảm được xác lập quyền sở hữu khi nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định “Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận”. Do có sự mâu thuẫn giữa các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau, nên trong trường hợp của VPBank nói trên, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh dường như ngập ngừng khi trả lời rằng VPBank được quyền nắm giữ tài sản nhưng trường hợp này không thuộc trường hợp đăng ký đất đai, có nghĩa rằng VPBank sẽ không được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận. Điều này có thể là một rủi ro vì nếu không được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận thì liệu các ngân hàng có thể bán, chuyển nhượng lại bất động sản mà mình nắm giữ từ việc xử lý nợ như quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 hay không?

2.3.3. Vướng mắc trong quy định pháp luật về tố tụng dân sự

Khi khách hàng không hợp tác để ngân hàng xử lý bất động sản bảo đảm thì các ngân hàng nộp đơn khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền để yêu cầu khách hàng trả nợ và yêu cầu tòa án tuyên được quyền xử lý tài sản bảo đảm thông qua cơ quan thi hành án dân sự. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thời hạn chuẩn bị xét xử đối với các vụ án tranh chấp dân sự là 04 tháng, đối với các vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại là 02 tháng; thời hạn này có thể được gia hạn tối đa không quá 02 tháng đối với các vụ án dân sự và tối đa không quá 01 tháng đối với các vụ án kinh doanh thương mại. Như vậy, thời hạn chuẩn bị xét xử tối đa đối với vụ án dân sự là 06 tháng, đối với vụ án kinh doanh thương mại là 03 tháng. Tuy nhiên, trong thực tế thời gian giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản có thể kéo dài hơn quy định. Nguyên nhân là do trong nhiều vụ án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bỏ đi khỏi địa phương và không rõ nơi cư trú hiện tại, do đó tòa án không thể tổ chức thủ tục hòa giải và bắt buộc phải đưa vụ án ra xét xử vắng mặt. Một số tòa án đồng ý niêm yết các văn bản tố tụng tại

địa phương nơi cư trú cuối cùng của người vắng mặt, nhưng một số tòa án lại yêu cầu ngân hàng thực hiện các thủ tục đăng báo, tìm kiếm người vắng mặt trước khi tiến hành niêm yết. Chẳng hạn, ngày 11/5/2020, Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 39/2020/TLST- DS, theo đó VPBank khởi kiện ông Đinh Văn Tùng yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, trường hợp ông Tùng không trả được nợ thì VPBank có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất có địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Cảnh, khu phố Xuân An 1, thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận đứng tên ông Đinh Bạch và bà Trần Thị Cúc (là cha mẹ ruột của ông Đinh Văn Tùng). Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Đinh Bạch chết và không để lại di chúc, do đó vụ án phát sinh thêm đương sự là 07 người con của ông Đinh Bạch và bà Trần Thị Cúc- là những người thừa kế theo pháp luật ở hàng thừa kế thứ nhất- với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Theo kết quả xác minh của Tòa án, trong những người con của ông Đinh Bạch và bà Hồ Thị Cúc thì có 02 (hai) người con là ông Đinh Nguyên và bà Đinh Thị Như không có mặt tại nơi cư trú; ông Đinh Nguyên và bà Đinh Thị Như đi đâu, làm gì địa phương và gia đình không biết, bên cạnh bị đơn Đinh Văn Tùng cũng bỏ đi khỏi địa phương từ lâu. Tòa án nhân dân Huyện Bắc Bình đã có văn bản đề nghị VPBank thực hiện thủ tục đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú để có cơ sở cho tòa giải quyết vụ án dân sự đã thụ lý theo yêu cầu của Ngân hàng. Đến ngày 30/8/2022, vụ án mới được giải quyết xong ở cấp sơ thẩm. Thực tế trong thời gian chờ giải quyết vụ án, tài sản thế chấp có dấu hiệu xuống cấp nghiêm trọng làm giá trị sụt giảm.

2.3.4. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến kê biên tài sản

Theo quy định của Luật THA DS hiện hành, thời hạn tự nguyện thi hành án là 10 ngày kể từ ngày người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án hoặc được thông báo hợp lệ quyết định thi hành án; trường hợp người phải thi hành án có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành án theo quy định⁶². Tuy nhiên, Luật THA DS không quy định thời hạn phải thực hiện kê biên tài

⁶² Xem khoản 1 Điều 9, khoản 1 Điều 45 Luật THA DS hiện hành.

sản, do đó có nhiều trường hợp chậm kê biên bất động sản bảo đảm khiến khả năng xử lý tài sản để thu hồi nợ của các ngân hàng bị ảnh hưởng. Tại VPBank có một số trường hợp mặc dù bản án của tòa án tuyên có nội dung kê biên bất động sản bảo đảm, nhưng thời gian kể từ khi Quyết định thi hành án theo yêu cầu được ban hành đến khi thực hiện kê biên tài sản kéo dài đến gần 02 năm, hoặc có trường hợp ban hành Quyết định thi hành án vào tháng 11/2023 nhưng đến thời điểm thực hiện đề án vẫn chưa tổ chức kê biên tài sản được mặc dù việc xác minh đã hoàn tất.

Một số quy định về kê biên tài sản là bất động sản của Luật THA DS hiện hành còn chưa rõ ràng, gây khó khăn cho các CHV khi thực hiện kê biên tài sản để xử lý. Chẳng hạn trường hợp quyền sử dụng đất trên thực tế có diện tích nhỏ hơn so với diện tích được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi tổ chức kê biên theo hiện trạng thì phát sinh khiếu nại, khiếu kiện của người phải thi hành án là chủ tài sản bảo đảm khiến việc thi hành án bị kéo dài. Hoặc trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất trước đây đã bị kê biên để thi hành án vào thời điểm năm 2012, tuy nhiên vì một lý do nào đó mà năm 2013 chủ tài sản thực hiện chuyển nhượng cho con ruột, sau đó năm 2015 tài sản được thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại VPBank. Sau khi Quyết định thi hành án theo yêu cầu của VPBank được ban hành, việc kê biên tài sản này để tổ chức thi hành án cho ngân hàng đã không thể thực hiện được.

Bên cạnh đó, việc kê biên, xử lý tài sản đã kê biên còn gặp những khó khăn phát sinh từ sự thiếu quyết liệt, thiếu sự phối hợp của các cá nhân, cơ quan chức năng có thẩm quyền. Trong một số trường hợp, việc chậm trễ khiến kéo dài thời gian xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay xuất phát từ sự thiếu quyết liệt của người có thẩm quyền, thiếu sự phối hợp hỗ trợ cung cấp thông tin từ các cơ quan nhà nước liên quan. Chẳng hạn, tại VPBank phát sinh trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên được đưa ra bán đấu giá lần đầu vào thời điểm tháng 8/2020, với mức giá khởi điểm là 3.184.658.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm tháng 5/2024, tài sản đã trải qua 28 lần bán đấu giá với mức giá khởi điểm ở lần đấu giá thứ 28 là 1.629.390.102 đồng. Nguyên nhân của việc này là do sau mỗi lần bán đấu giá không thành, các bên không

thỏa thuận được mức giảm giá nên CHV đã quyết định mức giảm giá, với mức giảm của mỗi lần chỉ ở mức 2%- 3% giá trị bán đấu giá lần gần nhất. Mức giảm giá này không sai so với quy định của Luật THA DS hiện hành khi cho phép CHV được giảm giá tối đa không quá 10% cho mỗi lần giảm giá, nhưng thiết nghĩ, CHV có thể quyết liệt hơn để lựa chọn một mức giảm giá khác hợp lý, hài hòa cho các bên, điều này một phần sẽ gây áp lực trực tiếp đến chủ tài sản để tìm cách xử lý sớm, một phần cũng sẽ giúp giảm được các chi phí bán đấu giá phát sinh. Hoặc trong một vụ việc khác, bất động sản bảo đảm được kê biên vào tháng 7/2023. Để đảm bảo quyền lợi của các bên, CHV đã đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ lại hiện trạng tài sản. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực địa, chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lại chậm ra bản vẽ, mặc dù cả CHV cùng VPBank đã nhiều lần đề nghị sớm có kết quả để tiếp tục thực hiện các giai đoạn tiếp theo theo quy định của pháp luật. Đến tháng 6/2024, CHV mới nhận được bản vẽ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, khi đó tài sản bảo đảm mới có thể được đưa ra đấu giá. Nguyên nhân của sự chậm trễ này, theo tác giả, đến từ việc chưa có quy định rõ ràng, chưa có cơ chế chặt chẽ về trách nhiệm phối hợp của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm, cũng như chưa có chế tài đối với những trường hợp cố tình chậm trễ vì những yếu tố chủ quan.

2.3.5. Một số khó khăn, vướng mắc khác

Một số quy định của pháp luật có liên quan cũng gây khó khăn cho hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại. Theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó; và phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành⁶³. Lợi dụng quy định này, một số chủ tài sản bảo đảm đã giao kết các hợp đồng ủy quyền, hoặc hợp đồng đặt cọc có liên quan đến nội

⁶³ Xem Điều 51 Luật Công chứng năm 2014.

dung mua bán, chuyển nhượng bất động sản đang là tài sản bảo đảm của các ngân hàng thương mại. Khi phát sinh trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, các ngân hàng không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng bởi lý do hệ thống công chứng đang ghi nhận những giao dịch đang có hiệu lực liên quan đến tài sản, buộc phải hủy bỏ các giao dịch đã công chứng trước đây thì mới có thể công chứng các hợp đồng chuyển nhượng mới. Tuy nhiên việc hủy bỏ hợp đồng công chứng lúc này có thể mất rất nhiều thời gian, do các bên tham gia giao dịch ủy quyền, đặt cọc ban đầu cố tình trì hoãn; nếu ngân hàng chọn con đường khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng công chứng thì phải thực hiện theo trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, một nguyên nhân khác khiến hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại gặp nhiều khó khăn xuất phát từ năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức của đội ngũ nhân viên ngân hàng, trải dài từ khâu thẩm định cho vay cho đến khâu xử lý tài sản. Một số nhân viên ngân hàng, vì lợi ích cá nhân, mà có sự cấu kết với khách hàng để làm sai lệch các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến bất động sản nhận thế chấp như cố tình thẩm định sai vị trí bất động sản, cố tình định giá bất động sản cao hơn giá trị giao dịch thật nhiều lần, hoặc đưa những thông tin sai lệch về lợi thế của bất động sản vào các tài liệu thẩm định. Trong hoạt động xử lý tài sản, có những trường hợp cá nhân được giao nhiệm vụ nhưng lại có sự hợp tác với khách hàng nhằm kéo dài thời gian xử lý, cố tình hướng dẫn khách hàng khiếu nại, khiếu kiện không đúng quy định. Nhiều trường hợp nhân viên không nắm vững sản phẩm, không nắm vững quy định của pháp luật, quy trình nội bộ khiến cho hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản xảy ra những sai sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng và chủ tài sản bảo đảm. Nguyên nhân của những việc này xuất phát từ môi trường làm việc và áp lực kinh doanh gây ảnh hưởng tiêu cực đến sự chuyên nghiệp và phẩm chất của nhân viên. Các chỉ tiêu doanh số, lợi nhuận cao thường đẩy nhân viên vào tình trạng chạy theo thành tích mà bỏ qua những quy định về đạo đức hoặc pháp lý. Điều này tạo cơ hội cho những hành vi sai phạm hoặc thiếu trách nhiệm xảy ra. Bên cạnh đó, một số ngân hàng chưa xây dựng được

cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ để phát hiện và ngăn chặn kịp thời các hành vi sai phạm của nhân viên. Các lỗ hổng trong hệ thống này có thể khiến cho các hành vi cấu kết hoặc sai sót nghiêm trọng không bị phát hiện, dẫn đến rủi ro lớn cho cả ngân hàng và khách hàng. Ngoài ra, quá trình đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ nhân viên thực hiện hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tại một số ngân hàng còn chưa được chú trọng; bản thân họ cũng không có tinh thần tự học hỏi, tìm tòi để cải thiện trình độ, cũng như còn tâm lý ngại trao đổi với đồng nghiệp hoặc cấp quản lý trực tiếp. Một số kỹ năng cơ bản như kỹ năng làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, kỹ năng đàm phán còn chưa thật sự tốt. Chính những lý do này khiến họ gặp khó khăn trong việc xử lý các vấn đề phức tạp hoặc bất ngờ phát sinh trong quá trình làm việc.

Bên cạnh đó, khó khăn còn đến từ sự phụ thuộc thị trường và chính chất lượng bất động sản bảo đảm. Như đã đề cập ở Chương 1, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản chịu sự ảnh hưởng của nhiều yếu tố, trong đó có yếu tố thị trường. Thị trường là nơi quyết định tính thanh khoản của bất động sản. Tại Việt Nam, trong giai đoạn 2016- 2020, khi các giao dịch trên thị trường bất động sản diễn ra sôi nổi và liên tục, việc xử lý các tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại diễn ra khá thuận lợi, khoảng thời gian để một giao dịch diễn ra và kết thúc thường nhanh chóng chỉ trong một vài tháng. Tuy nhiên, từ thời điểm năm 2021 đến nay, các giao dịch trở nên trầm lắng hơn khiến cho việc thanh khoản bất động sản gặp nhiều khó khăn, thời gian để một giao dịch được thực hiện thành công kéo dài hơn trước, có thể lên đến một vài năm với giá trị thu về có thể thấp hơn giá trị của khoản nợ vay. Ví dụ như một trường hợp xử lý bất động sản diễn ra tại VPBank vào thời điểm tháng 11/2024. Bất động sản bảo đảm tọa lạc tại phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có giá trị định giá ở thời điểm năm 2020 vào khoảng 7 tỷ đồng. Tuy nhiên, khi xử lý thành công tài sản thì số tiền thu được chỉ là 6 tỷ đồng, chỉ đủ thu vào nợ gốc và một phần tiền lãi, và quá trình xử lý cũng kéo dài gần 02 năm.

Chất lượng bất động sản bảo đảm cũng là một yếu tố cần được chú trọng. Nhiều bất động sản có tình trạng pháp lý không rõ ràng, tranh chấp, hoặc không được xây dựng đúng tiêu chuẩn, khiến cho việc xử lý tài sản không những phức tạp mà còn làm giảm giá trị tài sản đáng kể. Thêm vào đó, vị trí của bất động sản cũng là một yếu tố quan trọng quyết định giá trị và khả năng thanh khoản. Những bất động sản nằm ở khu vực hẻo lánh hoặc ít có tiềm năng phát triển thường khó thu hút người mua, dẫn đến việc xử lý kéo dài và kém hiệu quả.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong Chương 2, tác giả đã hệ thống hóa các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành được áp dụng để điều chỉnh hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại, đồng thời có sự so sánh với các quy định pháp luật của những giai đoạn trước đây. Ngoài ra, trong nội dung Chương, tác giả cũng đã tổng hợp các quy định nội bộ của VPBank trong thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng này. Tác giả đã chỉ ra được một số quy định theo hướng vận dụng pháp luật của VPBank, để từ đó ngân hàng đưa ra thêm các thỏa thuận khác về những trường hợp xử lý, những phương thức xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay trên cơ sở hài hòa lợi ích của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, nhưng cũng đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của VPBank, theo tác giả nhìn nhận, đã đạt được các hiệu quả nhất định, đóng góp chung vào sự thành công, lợi nhuận kinh doanh của ngân hàng này. Tuy nhiên, bên cạnh những hiệu quả đạt được, trong quá trình xử lý còn gặp những khó khăn, vướng mắc khiến cho kết quả xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại còn chưa đạt được như ý muốn. Những khó khăn, vướng mắc này xuất phát từ các quy định của pháp luật, cũng như từ yếu tố con người thực thi. Trên cơ sở nhận diện những hạn chế này, tác giả đưa ra một số đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả của hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay tại Chương 3.

CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY LÀ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

3.1. Một số đề xuất hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại

Thứ nhất, đề xuất hoàn thiện pháp luật về quyền thu giữ tài sản bảo đảm của các ngân hàng thương mại

Bổ sung quy định về quyền thu giữ tài sản bảo đảm nói chung, tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản nói riêng, của các ngân hàng thương mại sẽ tạo cơ sở vững chắc để các ngân hàng mạnh dạn hơn khi thực hiện hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản. Tuy nhiên, để tránh việc các ngân hàng thương mại thực hiện thu giữ không đảm bảo quyền lợi của chủ tài sản bảo đảm, cần có quy định chặt chẽ về điều kiện thu giữ tài sản, có thể kế thừa từ quy định trước đây của Nghị quyết số 42/2017/QH14. Về phương thức thông báo cho bên bảo đảm, ngoài phương thức gửi thông báo trực tiếp hoặc gửi bưu điện đến địa chỉ của bên bảo đảm, có thể quy định thêm các phương thức gửi thông báo khác như thông báo qua thư điện tử, fax... để thuận lợi hơn. Để đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương nơi có bất động sản bị thu giữ, cần quy định cơ chế, trách nhiệm phối hợp giữa ngân hàng nhận bảo đảm và cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương.

Thứ hai, đề xuất hoàn thiện các quy định về nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm

Để hoàn thiện quy định pháp luật liên quan đến các quy định nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm, tác giả đề xuất một số nội dung sau:

Một là, đối với trường hợp nhận tài sản bảo đảm kê biên, bán đấu giá ở giai đoạn thi hành án trong trường hợp ngoài ngân hàng còn có nhiều người được thi hành án thì quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án sẽ ưu tiên cho ngân hàng

nhận bảo đảm; trường hợp ngân hàng nhận bảo đảm không đồng ý nhận tài sản thì những người thi hành án còn lại có quyền thỏa thuận với nhau, và người nhận tài sản có nghĩa vụ nộp tiền như trường hợp người mua tài sản qua đấu giá.

Hai là, cần có những quy định đồng bộ cho phép ngân hàng thương mại khi nhận tài sản bảo đảm để xử lý nợ sẽ được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong đó ghi rõ thời hạn nắm giữ theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho các ngân hàng thương mại có thể thực hiện các thủ tục mua bán, chuyển nhượng tài sản mà mình đã nhận để xử lý thu hồi nợ. Cụ thể, có thể bổ sung nội dung này ngay tại Điều 139 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 như sau:

“4. Trường hợp tổ chức tín dụng nắm giữ bất động sản để xử lý nợ thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Thời hạn nắm giữ được tính từ thời điểm cập nhật đăng ký biến động.”

Thứ ba, hoàn thiện quy định về tố tụng, về kê biên tài sản bảo đảm nhằm rút ngắn thời gian xử lý tài sản bảo đảm

Đối với những tranh chấp tín dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản của các ngân hàng thương mại, có thể ban hành văn bản hướng dẫn cho phép tòa án thực hiện niêm yết tại địa phương mà không cần phải thực hiện thủ tục đăng báo tìm kiếm người vắng mặt đối với các đương sự bỏ đi khỏi nơi cư trú; bởi lẽ vào thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp, các bên tham gia giao kết giao dịch đã tuân thủ chặt chẽ những quy định của pháp luật về mặt hình thức hợp đồng, cũng như đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Để hạn chế việc tổ chức thi hành án kéo dài, cần bổ sung nội dung quy định về thời hạn phải tổ chức kê biên tài sản bảo đảm là bất động sản của các ngân hàng thương mại, thời hạn hợp lý theo tác giả là 03 tháng. Do Luật THA DS điều chỉnh chung đối với trình tự, thủ tục tổ chức thi hành án, nên có thể bổ sung theo hướng: trong trường hợp bản án, quyết định của tòa án có tuyên về việc kê biên bất động sản để thực hiện nghĩa vụ, thì việc kê biên bất động sản được thực hiện trong vòng 03

tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn tự nguyện thi hành án, trường hợp cần xác minh thêm thì được gia hạn nhưng tối đa không qua 06 tháng.

Cần có quy định cụ thể trong một số trường hợp kê biên cụ thể, chẳng hạn như quy định về trường hợp kê biên bất động sản theo hiện trạng thực tế có diện tích đất chênh lệch so với diện tích đất được ghi nhận trên Giấy chứng nhận theo hướng đồng bộ với quy định của Luật Đất đai.

Thứ tư, hoàn thiện quy định của pháp luật có liên quan

Để tránh trường hợp chủ tài sản bảo đảm lợi dụng các quy định của pháp luật về công chứng nhằm mục đích gây khó khăn, kéo dài thời gian xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản của ngân hàng thương mại, cần có quy định theo hướng bắt buộc các hợp đồng có nội dung liên quan đến tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ được công chứng khi có ý kiến đồng ý bằng văn bản của bên nhận bảo đảm. Hoặc quy định các ngân hàng thương mại được quyền yêu cầu văn phòng công chứng hủy bỏ các hợp đồng công chứng có liên quan đến tài sản bảo đảm phát sinh sau khi tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm mà không cần ý kiến của các bên ký kết các hợp đồng này trong trường hợp ngân hàng xử lý bất động sản bảo đảm. Trường hợp văn phòng công chứng gây thiệt hại cho ngân hàng nhận bảo đảm thì có trách nhiệm bồi thường theo quy định về công chứng và pháp luật dân sự.

3.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại

Thứ nhất, tăng cường đào tạo, hoàn thiện quy trình hoạt động, hoàn thiện cơ chế giám sát nội bộ của các ngân hàng thương mại

Việc tăng cường đào tạo của các ngân hàng thương mại sẽ giúp cho đội ngũ nhân viên ngân hàng thực hiện hoạt động xử lý tài sản bảo đảm nắm vững các quy định của pháp luật, nắm vững quy trình nội bộ, từ đó có thể giải quyết các tình huống phát sinh bất ngờ trong quá trình làm việc. Hoạt động đào tạo nên được tổ chức thường xuyên theo định kỳ tháng, quý, với nội dung đào tạo được thiết kế theo từng chuyên đề phù hợp với chuyên môn. Ngoài ra, cũng cần tăng cường đào tạo các nội

dung liên quan đến văn hóa doanh nghiệp, đạo đức nghề nghiệp để đội ngũ nhân viên nâng cao nhận thức, hạn chế những tiêu cực phát sinh.

Các quy trình nội bộ cần được hoàn thiện một cách chặt chẽ, đảm bảo có sự tham gia của các bộ phận, các cấp quản lý trực tiếp để hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay được minh bạch, công khai. Ngân hàng thương mại cần thường xuyên rà soát các quy định của pháp luật, rà soát các nội dung của quy trình để đảm bảo sự tương thích.

Bên cạnh đó các ngân hàng thương mại cũng cần hoàn thiện cơ chế giám sát, xử lý vi phạm nội bộ. Hoạt động giám sát có thể được thực hiện định kỳ hoặc đột xuất, có sự giám sát chéo giữa các bộ phận khác nhau nhằm phát hiện sớm và ngăn ngừa sai phạm, tránh gây thiệt hại cho ngân hàng, nâng cao hiệu quả công tác xử lý tài sản bảo đảm. Cần có quy định xử lý vi phạm phù hợp với quy định của pháp luật lao động và đảm bảo tính răn đe đối với những trường hợp cố tình vi phạm quy trình nội bộ, quy định pháp luật, thiếu tính trung thực trong công việc.

Thứ hai, xây dựng kênh thông tin về xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại

Để tăng cường tính thanh khoản cho bất động sản bị xử lý, ngoài các kênh thông báo truyền thống trên phương tiện phát thanh truyền hình, niêm yết tại địa phương, niêm yết tại tổ chức đấu giá tài sản..., các ngân hàng thương mại có thể xây dựng một kênh thông tin mang tính chính thống, liên thông với nhau, tại đây sẽ bao gồm những thông tin liên quan đến bất động sản mà các ngân hàng đang xử lý như diện tích, vị trí, giá cả... Kênh thông tin được xây dựng với những tính năng trực quan, trên những nền tảng phổ biến với đa số người dùng hiện nay. Việc xây dựng kênh thông tin chung nhằm mục đích giúp các cá nhân, tổ chức có nhu cầu có thể dễ dàng tiếp cận, bởi lẽ hiện nay các thông tin về xử lý bất động sản của các ngân hàng thương mại còn rải rác, chưa thật sự minh bạch, gây khó khăn trong việc tìm kiếm thông tin. Ngoài ra, việc có một kênh thông tin mang tính chính thống sẽ tạo tâm lý an toàn cho nhà đầu tư, bởi lẽ tâm lý thông thường của đa số người mua bất động sản

thể chấp ngân hàng là e ngại, dè dặt khi không biết có những rủi ro gì có thể phát sinh nếu tham gia giao dịch; do đó kênh thông tin tập trung là nơi để các cá nhân, tổ chức kiểm chứng những giao dịch đã hoàn thành trước đây, góp phần xóa bỏ tâm lý e dè của họ, từ đó khiến cho việc thanh khoản bất động sản có thể thuận lợi hơn.

Thứ ba, tăng cường cơ chế hợp tác, trao đổi thông tin giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản của ngân hàng thương mại

Để hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại được nhanh chóng, cần tăng cường cơ chế hợp tác, trao đổi thông tin giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền với nhau. Những nội dung cần xác minh liên quan đến bất động sản bảo đảm cần được phúc đáp một cách kịp thời. Cần ban hành quy chế phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, trong đó quy định một số chế tài đối với trường hợp chậm trễ dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi, gây thiệt hại cho các đương sự; cũng như có cơ chế về khen thưởng nếu công tác phối hợp thực hiện sớm hơn mốc thời gian quy định. Ngoài ra, cần tăng cường áp dụng các phương thức trao đổi thông tin bằng các phương thức điện tử để phù hợp với công cuộc số hóa các hoạt động quản lý nhà nước, các nội dung trao đổi qua phương thức điện tử cũng là những nội dung mang tính xác thực như văn bản truyền thống.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trong Chương 3, trên cơ sở những khó khăn trong thực tiễn, những vướng mắc về pháp luật khi thực hiện hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại, thông qua những vụ việc phát sinh thực tế tại VPBank đã được chỉ ra ở Chương 2 trước đó, tác giả đã đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật, đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm tiền vay. Các kiến nghị hoàn thiện pháp luật được đưa ra nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ngân hàng thương mại khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, rút ngắn thời gian xử lý tài sản. Bên cạnh đó, những giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm được đưa ra nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức của những nhân viên ngân hàng trực tiếp thực hiện nhiệm vụ xử lý tài sản bảo đảm; ngoài ra việc ứng dụng công nghệ giúp hoạt động bắt kịp với xu thế thời đại, tăng cường tính minh bạch và cải thiện hiệu quả.

KẾT LUẬN

Trong đề tài nghiên cứu của mình, tác giả đã thực hiện nghiên cứu một số vấn đề lý luận liên quan bất động sản bảo đảm, xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản của ngân hàng thương mại; qua đó tác giả đã chỉ ra một số đặc điểm, điều kiện của bất động sản bảo đảm; đồng thời chỉ ra những đặc điểm, vai trò, ý nghĩa của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các ngân hàng thương mại; nguồn và đặc điểm của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản của ngân hàng thương mại.

Qua quá trình nghiên cứu, tác giả đã tổng hợp, hệ thống hóa các quy định của pháp luật có liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản. Ngoài ra, tác giả đã nghiên cứu một số quy trình, quy định nội bộ của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) liên quan đến hoạt động nghiên cứu. Từ đó, tác giả nhận diện được sự tương thích giữa quy trình nội bộ của VPBank với các quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo quy trình tuân thủ các quy định pháp luật.

Từ thực tiễn hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm của VPBank, tác giả đã nhận diện được những khó khăn trong thực tiễn, những vướng mắc pháp lý trong hoạt động xử lý bất động sản bảo đảm của các ngân hàng thương mại. Những khó khăn, vướng mắc này bắt nguồn từ nhiều nguyên nhân khác nhau, tuy nhiên đều gây ảnh hưởng đến hiệu quả của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm. Do đó, trong nội dung nghiên cứu, tác giả đã đưa ra một số kiến nghị, đề xuất nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả hoạt động của các ngân hàng thương mại. Những kiến nghị được đưa ra nhằm khắc phục những mâu thuẫn trong các quy định pháp luật khác nhau, đảm bảo tính đồng bộ khi thực hiện hoạt động. Một số đề xuất dựa trên việc ứng dụng công nghệ nhằm rút ngắn thời gian xử lý, tăng cường hiệu quả hoạt động.

Hy vọng rằng, các kiến nghị, giải pháp được đề xuất sẽ là cơ sở tham khảo hữu ích cho các nhà lập pháp, các cơ quan thực thi pháp luật và các bên liên quan trong việc nâng cao hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản, không chỉ tại VPBank, mà còn tại các ngân hàng thương mại trên toàn hệ thống.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Các văn bản quy phạm pháp luật

I/ Văn bản quy phạm pháp luật trong nước:

1. Bộ luật dân sự số 33/2005/QH 11 ngày 14 tháng 6 năm 2005.
2. Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015.
3. Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015.
4. Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
5. Luật Công chứng số 53/2014/Qh13 ngày 20 tháng 6 năm 2014.
6. Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016.
7. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
8. Luật Đất đai số 45/2013QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013.
9. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.
10. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.
11. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.
12. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023.
13. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.
14. Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 ngày 14 tháng 11 năm 2008; được sửa đổi bổ sung qua các năm 2014, 2018, 2020, 2022, 2024.
15. Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng do Quốc hội ban hành.
16. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm.

17. Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.
18. Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25 tháng 10 năm 2002 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.
19. Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm.
20. Thông tư số 32/2024/TT-NHNN ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành quy định về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại.
21. Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

II/ Văn bản quy phạm pháp luật nước ngoài

22. Bộ luật dân sự nước Cộng hòa Pháp- Bản dịch năm 2018.

B. Các tài liệu tham khảo khác

I/ Sách, giáo trình, luận văn

23. Hoàng Phê, 2021. *Từ điển Tiếng Việt*. Hà Nội, Nhà xuất bản Hồng Đức.
24. Huỳnh Anh, 2023. *Bảo đảm nghĩa vụ bằng quyền tài sản tại các ngân hàng thương mại ở Việt Nam*. Luận án Tiến sĩ Luật học, TP. Hồ Chí Minh, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.
25. Nguyễn Quang Hương Trà, 2021. *Thế chấp Bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành*. Luận án Tiến sĩ Luật học, Hà Nội, Trường Đại học Luật Hà Nội.
26. Nguyễn Quang Quýnh, 1967. *Dân luật quyển 1*. Sài Gòn, Viện Đại học Cần Thơ.

27. PGS.TS. Vũ Trọng Lâm (Chủ biên), 2020. *Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật*. Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.
28. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, 2023. *Giáo trình Luật Ngân hàng (tái bản lần thứ ba)*. TP. Hồ Chí Minh, Nhà xuất bản Hồng Đức.
29. Vũ Văn Mẫu và các đồng tác giả, 1973. *Tiểu từ điển Luật và Kinh tế*. Sài Gòn, Tủ sách Đại học.

II/ Bài báo khoa học

30. Hoàng Lan, 2024. Cảnh báo nợ xấu nội bảng toàn hệ thống là 4,55% và tỷ lệ tín dụng/GDP khoảng 133%. *Tạp chí Kinh tế Việt Nam*, [trực tuyến] tại <<https://vneconomy.vn/canh-bao-no-xau-noi-bang-toan-he-thong-la-4-55-va-ty-le-tin-dung-gdp-khoang-133.htm>> [Truy cập ngày: 03/9/2024].
31. Huyền Anh, 2024. Cho vay bất động sản ‘cứu’ tăng trưởng tín dụng? *Tạp chí điện tử Kinh doanh*, [trực tuyến] tại <<https://vnbusiness.vn/ngan-hang/cho-vay-bat-dong-san-cuu-tang-truong-tin-dung-1099610.html>> [Truy cập ngày 02/4/2025].
32. Nguyễn Vũ, 2023. Ngân hàng đối mặt áp lực nợ xấu tăng. *Thời báo Ngân hàng*, [trực tuyến] tại <<https://thoibaonganhang.vn/ngan-hang-doi-mat-ap-luc-no-xau-tang-143730.html>> [Truy cập ngày 02/4/2025].

III/ Tài liệu khác

33. Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2021 do VPBank công bố.
34. Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2022 do VPBank công bố.
35. Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2023 do VPBank công bố.
36. Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2024 do VPBank công bố.
37. Báo cáo tóm tắt Đánh giá việc tổng kết thực hiện Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng và thẩm

tra Tờ trình về việc kéo dài thời hạn áp dụng toàn bộ quy định của Nghị quyết 42/2017/QH14 của Ủy ban Kinh tế Quốc hội ký ngày 23 tháng 5 năm 2022.

38. Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 20 tháng 01 năm 2025 do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành.