

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



PHAN CÔNG HIỀN

**PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN, BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THẾ CHẤP
LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THU HỒI NỢ,
QUA THỰC TIỄN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI
Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hoàng Thị Hải Yến**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	4
4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của công trình nghiên cứu	6
7. Kết cấu của luận văn	6
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN, BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THỂ CHẤP LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THU HỒI NỢ	7
1.1. Khái quát về kê biên, bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	7
1.1.1. Một số khái niệm chung.....	7
1.1.1.1. Kê biên	7
1.1.1.2. Bán đấu giá.....	7
1.1.1.3. Tài sản thể chấp là bất động sản	8
1.1.1.4. Thu hồi nợ	8
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của kê biên bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	8
1.1.2.1. Khái niệm kê biên bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	8
1.1.2.2. Đặc điểm của kê biên, bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	9
1.1.3. Ý nghĩa của kê biên, bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	10
1.2. Khái quát pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	10
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	10
1.2.2. Những nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về kê biên bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	11
Kết luận Chương 1	11
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN, BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THỂ CHẤP LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THU HỒI NỢ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	12

2.1. Thực trạng pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	12
2.1.1. Quy định pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	12
2.1.1.1. Quy định pháp luật về tài sản thế chấp là bất động sản được kê biên, bán đấu giá trong hoạt động thu hồi nợ.....	12
2.1.1.2. Quy định pháp luật về căn cứ và nguyên tắc kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	12
2.1.1.3. Quy định pháp luật về chủ thể có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	13
2.1.1.4. Quy định pháp luật về các chủ thể tham gia trong quan hệ kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	13
2.1.1.5. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	13
2.1.1.6. Quy định pháp luật về định giá tài sản thế chấp là bất động sản bị kê biên, bán đấu giá để trong hoạt động thu hồi nợ.....	14
2.1.1.7. Quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	14
2.1.2. Đánh giá pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ	15
2.1.2.1. Về quyền lợi của bên mua bất động sản kê biên, bán đấu giá	15
2.1.2.2. Về vấn đề định giá, thẩm định giá tài sản	15
2.1.2.3. Về xác định tài sản thế chấp là bất động sản thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng	15
2.1.2.4. Về xác định tài sản là bất động sản để kê biên bán đấu giá trong hoạt động thu hồi nợ:.....	16
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế	16
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế.....	16
2.2.2. Khó khăn vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế	16
Kết luận Chương 2	17
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THẾ CHẤP LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THU HỒI NỢ	17

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	17
3.1.1. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước.....	17
3.1.2. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải bảo đảm tính đồng bộ với các văn bản pháp luật khác	18
3.1.3. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải khắc phục được những bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	18
3.1.4. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ đáp ứng nhu cầu xã hội hóa mạnh mẽ hoạt động bán đấu giá tài sản và tuân thủ các nguyên tắc của thị trường, hội nhập với xu thế phát triển của thế giới	18
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.....	19
3.2.1. Về định giá tài sản thế chấp là bất động sản	19
3.2.2. Về bảo vệ quyền lợi của bên mua tài sản bán đấu giá là bất động sản thế chấp	19
3.2.3. Về việc xác định tài sản thế chấp là bất động sản được kê biên, bán đấu giá.....	19
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế.....	20
3.3.1. Về phía các chủ thể có bất động sản thế chấp bị kê biên, bán đấu giá.....	20
3.3.2. Về phía các ngân hàng thương mại	20
3.3.3. Về phía các cơ quan chức năng.....	20
Kết luận Chương 3	21
PHẦN KẾT LUẬN.....	22
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Bộ luật Dân sự	BLDS
Chấp hành viên	CHV
Luật Đấu giá tài sản	Luật ĐGTS
Thi hành án dân sự	THADS

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hoạt động thu hồi nợ của các cá nhân, tổ chức kinh doanh thương mại cũng như các ngân hàng, tổ chức tín dụng đang là vấn đề nhiều khó khăn, thách thức, đặc biệt là việc xử lý thu hồi nợ xấu bằng biện pháp kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản đang là vấn đề rất phức tạp, dễ dẫn đến khiếu kiện. Nợ xấu đang là một trong những thách thức lớn đối với các ngân hàng thương mại ở Việt Nam hiện nay. Nợ xấu đã, đang và có thể sẽ tiếp tục tác động tiêu cực đến việc lưu thông dòng vốn vào nền kinh tế. Tỷ lệ nợ xấu càng cao thì rủi ro và tổn thất dòng vốn của các ngân hàng thương mại càng lớn. Đây được coi là nguyên nhân chính kìm hãm, hạn chế sự lưu thông của dòng tín dụng trong nền kinh tế.

Kê biên, xử lý tài sản thế chấp là bất động sản của người phải thi hành án nhằm thu hồi nợ đối với khoản nợ có bảo đảm là một biện pháp cưỡng chế thi hành án được quy định tại khoản 3 Điều 71 Luật THADS 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014. Nhìn chung, hiện nay Luật THADS và các văn bản hướng dẫn đã quy định tương đối đầy đủ, rõ ràng về trình tự, thủ tục áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành án. Trước khi cưỡng chế phải tổng đạt Quyết định thi hành án¹, phải xác minh điều kiện thi hành án², ra Quyết định cưỡng chế, lập kế hoạch cưỡng chế, tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, bảo vệ cưỡng chế³. Tuy nhiên tình hình khiếu nại khiếu kiện trong kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản để thu hồi nợ còn nhiều vụ việc kê biên bán đấu giá xong không bàn giao được tài sản cho người trúng đấu giá. Nhiều vụ việc cấp có thẩm quyền hủy kết quả kê biên, bán đấu giá do vi phạm thủ tục dẫn đến nguy cơ bồi thường rất cao. Thực tế hiện nay cho thấy hệ thống pháp luật về THADS nói chung và kê biên quyền sử dụng đất khá phức tạp, còn bộc lộ những điểm hạn chế, quy định chông chéo giữa các văn bản pháp luật dẫn đến cách hiểu, quan điểm áp dụng pháp luật của các Cơ quan thực thi pháp luật cũng khác nhau, gây khó khăn cho việc tổ chức thi hành án, hiệu quả không cao làm ảnh hưởng không nhỏ quyền và lợi ích hợp pháp của các cá nhân - tổ chức có liên quan đến quan hệ kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản để thu hồi nợ. Chính vì thế, việc tác giả chọn đề tài: ***“Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt***

¹ Điều 39 đến Điều 43 Luật Thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014.

² Điều 44 Luật Thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014

³ Điều 45, 46; Điều 70 - Điều 75; Điều 88, 89, 90, 94; 110, 111, 112, 113 43 Luật Thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014.

động thu hồi nợ, qua thực tiễn tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế” để nghiên cứu có tính cấp thiết.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Nghiên cứu những quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ thu hút được nhiều sự quan tâm, chú ý của nhiều tác giả với những công trình nghiên cứu ở những khía cạnh khác nhau cũng như các bài viết được đăng trên các tạp chí chuyên ngành luật.

Sách chuyên khảo

Cho đến nay, đã có một số công trình cấp độ sách chuyên khảo có liên quan đến đề tài. Có thể kể đến như:

Công trình “*Bình Luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015*” của PGS.TS Nguyễn Văn Cừ- PGS.TS Trần Thị Huệ năm 2017 của Nhà xuất bản Công an Nhân dân. Trong đó, các tác giả đã đưa ra những quan điểm, nhận xét về các điều khoản của BLDS năm 2015 cũng như có đánh giá, cách nhìn nhận về biện pháp xử lý tài sản bảo đảm – là bán đấu giá tài sản.

Công trình “*Chín biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng*” của Lương Thanh Đức năm 2019 của Nhà xuất bản chính trị quốc gia sự thật. Trong cuốn sách này, tác giả đã đi sâu phân tích về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng một cách chi tiết, tổng quan. Thêm vào đó cũng đưa ra các nhận định về các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm trong đó có bán đấu giá tài sản bảo đảm.

Luận văn, luận án

Những đề tài nghiên cứu cấp độ luận văn thạc sỹ, luận án tiến sỹ liên quan đến đề tài có thể kể đến như:

- Luận án tiến sỹ “*Bán đấu giá tài sản THADS ở Việt Nam*” của Lê Thị Hương Giang năm 2019, Luận án Tiến sỹ chuyên ngành Luật Dân sự và Tổ tụng dân sự tại Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án đã hệ thống hóa các vấn đề lý luận về bán đấu giá tài sản THADS cũng như phân tích có hệ thống thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về bán đấu giá tài sản THADS ở Việt Nam; từ đó xây dựng và hoàn thiện cơ chế bán đấu giá tài sản THADS ở Việt Nam có hiệu quả phù hợp với Luật đấu giá tài sản, cơ chế thị trường, thông lệ quốc tế trên cơ sở đưa ra 05 yêu cầu đề hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản THADS ở Việt Nam.

- Luận văn thạc sỹ Luật học “*Kê biên quyền sử dụng đất, theo pháp luật THADS từ thực tiễn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội*” năm 2016 của tác giả

Lê Quang Tuấn tại Viện hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam. Luận văn làm rõ một số vấn đề lý luận về kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Nội dung các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn thực hiện biện pháp cưỡng chế này trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Luận văn cũng có đề cập đến khía cạnh cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất.

Luận văn thạc sĩ “*Kê biên tài sản thế chấp là bất động sản trong THADS để thu hồi nợ cho ngân hàng từ thực tiễn tại quận Bình Tân*”, Luận văn thạc sĩ của tác giả Nguyễn Đức Chon năm 2019 tại Học viện Khoa học xã hội. Đây là công trình nghiên cứu khá hoàn thiện và đầy đủ về khái niệm, các thủ tục kê biên tài sản trong THADS và những vướng mắc trong THADS. Công trình này giúp tác giả nhận thức về lý luận và thực tiễn về kê biên tài sản từ thực tiễn quận Bình Tân.

Ngoài ra còn có các công trình nghiên cứu là các bài viết trên các tạp chí chuyên ngành luật có liên quan đến đề tài. Có thể kể đến như: “*Một số vấn đề về cưỡng chế kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án*” - Lê Anh Tuấn, tạp chí Dân chủ và Pháp luật tháng 9 năm 2013, trang 44 - 52; “*Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp ban hành nội quy hay quy chế bán ĐGTS*”, Nguyễn Thị Thu Hồng, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 6 năm 2014, trang 55 - 57 “*Kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ của ngân hàng thương mại - Thực trạng và các giải pháp*” của Hoàng Anh Tuấn trên Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử năm 2021; “*Thỏa thuận THADS và một số vấn đề pháp lý liên quan*” của Hoàng Thị Thanh Hoa năm 2020, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật điện tử.

Các công trình nghiên cứu khoa học kể trên đã góp phần hoàn thiện lý luận về kê biên, bán đấu giá tài sản theo pháp luật THADS nói chung và kê biên, bán đấu giá tài sản là bất động sản trong THADS nói riêng ở Việt Nam. Đồng thời đưa ra nhiều giải pháp, kiến nghị góp phần nâng cao hiệu quả trong việc hoàn thiện các quy định của pháp luật, hoàn thiện việc áp dụng pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản theo pháp luật THADS. Tuy nhiên, các nghiên cứu này chủ yếu nghiên cứu vấn đề kê biên, bán đấu giá tài sản theo pháp luật THADS, có một số ít công trình nghiên cứu cụ thể về kê biên, bán đấu giá tài sản là bất động sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất. Chưa có công trình nào nghiên cứu dưới góc độ lý luận và thực tiễn đặc thù pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ. Biện pháp thế chấp tài sản là đất động sản là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ rất được các ngân hàng, tổ

chức tín dụng thỏa thuận với khách hàng để áp dụng bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng. Điều này dẫn đến việc kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản là vấn đề rất cần được quan tâm, trong hoạt động thu hồi nợ của các ngân hàng, tổ chức tín dụng nói chung và ngân hàng thương mại nói riêng, và do đó cần được quan tâm và cần phải tiếp tục được triển khai nghiên cứu sâu hơn. Do vậy việc nghiên cứu đề tài ***“Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ, qua thực tiễn tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế”*** là vô cùng cần thiết.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài tập trung làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ và thực tiễn thực hiện pháp luật từ đó làm cơ sở để đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về vấn đề này.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- *Thứ nhất*, luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận và pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

- *Thứ hai*, luận văn đánh giá thực trạng pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ thông qua việc làm rõ các quy định pháp luật hiện hành điều chỉnh pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ, nhận diện các hạn chế bất cập của pháp luật hiện hành về vấn đề này.

- *Thứ ba*, luận văn phân tích đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Thừa Thiên Huế nhằm tìm ra những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện pháp luật và nguyên nhân của vướng mắc, bất cập.

- *Thứ tư*, luận văn đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ và các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu các chủ trương, quan điểm của nhà nước ta về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ nói

chung; các quy định của pháp luật hiện hành về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ và thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại ở địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nội dung nghiên cứu: Trong khuôn khổ luận văn, tác giả tập trung nghiên cứu pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ trong thi hành bản án, quyết định về hợp đồng tín dụng của các ngân hàng thương mại đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án, dựa trên cơ sở các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng từ khi Luật THADS được sửa đổi bổ sung năm 2014 có hiệu lực.

Phạm vi về không gian: Luận văn nghiên cứu pháp luật Việt Nam về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ; về thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn nghiên cứu tại các ngân hàng thương mại và cơ quan thi hành án tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Phạm vi về thời gian nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu pháp luật hiện hành về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ; về thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn nghiên cứu trong phạm vi 03 năm trở lại đây, từ năm 2017 đến năm nay.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác-Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, quan điểm, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

Thứ nhất, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh luật học, phương pháp tổng hợp được sử dụng tại chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

Thứ hai, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh, phương pháp tổng hợp, phương pháp thống kê, phương pháp diễn dịch, phương pháp suy luận logic được sử dụng tại chương 2 khi nghiên cứu thực trạng quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp, phương pháp duy vật biện chứng được tác giả sử dụng tại chương 3 khi đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của công trình nghiên cứu

Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật về cưỡng chế và thực tiễn áp dụng pháp luật trong kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ, luận văn có những đóng góp sau đây:

Về mặt lý luận: Kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần làm sáng tỏ các vấn đề lý luận về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ, phần hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.

Về mặt thực tiễn: Kết quả nghiên cứu đề tài có ý nghĩa quan trọng trong việc giúp cho CHV, Cơ quan thi hành án áp dụng hiệu quả pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ, cung cấp cho tổ chức cá nhân, khách hàng vay tiền, và các ngân hàng, tổ chức tín dụng kiến thức pháp lý và kỹ năng cần thiết liên quan kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Góp phần hạn chế những vi phạm, những tranh chấp và vướng mắc có thể xảy ra trong quá trình tổ chức kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp có giá trị là bất động sản.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, Luận căn được kết cấu gồm 03 chương:

- Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

- Chương 2: Thực trạng pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ và thực tiễn thực hiện.

- Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN, BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THẾ CHẤP LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THU HỒI NỢ

1.1. Khái quát về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

1.1.1. Một số khái niệm chung

1.1.1.1. Kê biên

Theo Khoản 6 Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì kê biên là biện pháp khẩn cấp tạm thời được Tòa án áp dụng trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự nhằm giải quyết nhu cầu cấp bách của đương sự, bảo vệ bằng chứng, bảo toàn tài sản tránh gây thiệt hại không thể khắc phục được hoặc bảo đảm việc thi hành án. Khái niệm kê biên được hiểu là một biện pháp cưỡng chế THADS, mà CHV của cơ quan thi hành án dựa vào quyền lực nhà nước để kê biên quyền khai thác các thuộc tính, công dụng của tài sản của người phải thi hành án, khi người phải thi hành án có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án hoặc có hành vi tẩu tán tài sản.

Kê biên tài sản được biết đến là một trong những biện pháp cưỡng chế bắt buộc của cơ quan Thi hành án do CHV quyết định theo thẩm quyền nhằm buộc đương sự phải thực hiện những hành vi hoặc nghĩa vụ về tài sản theo Bản án, quyết định của Tòa án, được áp dụng trong trường hợp người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành.

1.1.1.2. Bán đấu giá

Theo từ điển Luật học, bán đấu giá tài sản là hình thức bán công khai một tài sản, một khối tài sản; theo đó có nhiều người muốn mua tham gia trả giá, người trả giá cao nhất nhưng không thấp hơn giá khởi điểm là người mua được tài sản⁴.

Theo pháp luật dân sự, bán đấu giá tài sản có thể được thực hiện theo ý chí của chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật⁵.

Theo quy định của tại Khoản 2, Điều 5 Luật ĐGTS năm 2016 thì “*Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật này*”

⁴ Từ điển Luật học, tr.31

⁵ Điều 451 BLDS năm 2015.

1.1.1.3. Tài sản thế chấp là bất động sản

Tài sản là bất động sản là thuật ngữ được sử dụng nhiều trong đời sống cũng như pháp luật. Bất động sản được hiểu là những tài sản không di chuyển, di dời được. Đối tượng được xếp vào là bất động sản có phạm vi khá hẹp. Theo Khoản 1, Điều 107, BLDS năm 2015 đã liệt kê các loại tài sản được xếp vào nhóm bất động sản gồm có: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Tài sản là bất động sản thường được sử dụng trong biện pháp thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nói chung và nghĩa vụ trả tiền vay trong hợp đồng tín dụng nói riêng. Mặc dù pháp luật dân sự không có quy định nào cấm cầm cố bất động sản bao gồm cả quyền sử dụng đất. Tuy nhiên pháp luật đất đai chỉ quy định thế chấp quyền sử dụng đất mà không quy định cầm cố quyền sử dụng đất, đồng thời bất động sản bao gồm quyền sử dụng đất và thường là công trình xây dựng gắn liền với đất nên thực tế tài sản là bất động sản thường được sử dụng trong biện pháp thế chấp tài sản và rất ít trường hợp sử dụng trong cầm cố tài sản (cầm cố tài sản là bất động sản không bao gồm quyền sử dụng đất).

1.1.1.4. Thu hồi nợ

Thu hồi nói chung từ trước đến nay được hiểu là lấy lại những gì đã đưa cho người khác. Nợ là số tiền một cá nhân, tổ chức đã vay người khác. Các khoản nợ phát sinh từ hoạt động vay. Các chứng chỉ nợ là bằng chứng để lấy lại số tiền cho vay, bao gồm cả lãi suất trong thời hạn vay. Nợ là một thuật ngữ thường được sử dụng trong trường hợp phải thực hiện một nghĩa vụ hoàn trả hay đền bù về tài sản, vật chất. Tuy nhiên, nợ cũng có thể được sử dụng để chỉ các nghĩa vụ khác.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

1.1.2.1. Khái niệm kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Từ những khái niệm như “kê biên”, “bán đấu giá”, “tài sản thế chấp là bất động sản” và “thu hồi nợ”, có thể đưa ra một khái niệm tương đối về “kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ” bao gồm hai khái niệm: (1) kê biên tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ và (2) bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

Kê biên tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ được hiểu là biện pháp cưỡng chế THADS, mà CHV của cơ quan thi hành án dựa vào quyền lực nhà nước để kê biên quyền khai thác các thuộc tính, công dụng của bất động sản thế chấp mà bên phải thi hành án không tự nguyện thực hiện quyết định của tòa án để trả nợ cho bên được thi hành án.

1.1.2.2. Đặc điểm của kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Thứ nhất, kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là hoạt động mang tính cưỡng chế thực thi pháp luật.

Điều kiện kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ gồm:

(i) Theo bản án, quyết định của Tòa án, người phải thi hành án phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền;

(ii) Người phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền có thể đồng thời là người phải thi hành án giao tài sản thế chấp để xử lý, nhưng có thể người phải thi hành án giao tài sản thế chấp để xử lý lại không phải là người Người phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trong trường hợp bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba; tài sản thế chấp để xử lý theo phương thu phải thi hành là điều kiện thi hành án ...

(iii) Hết thời hạn tự nguyện nhưng không tự nguyện thi hành hoặc chưa hết thời gian tự nguyện nhưng để ngăn chặn việc tẩu tán, hủy hoại tài sản.

Thứ hai, dưới góc độ là hoạt động của các chủ thể có thẩm quyền THADS thì kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là hoạt động của chủ thể có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức bán đấu giá đưa tài sản THADS THADS ra bán đấu giá công khai theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là một trình tự, thủ tục trong THADS, bao gồm trình tự, thủ tục kê biên tài sản là bất động sản đã thế chấp trước khi đưa tài sản thế chấp là bất động sản ra đấu giá; xác định giá khởi điểm đối với tài sản thế chấp là bất động sản; lựa chọn tổ chức đấu giá đối với tài sản thế chấp là bất động sản cũng như trình tự, thủ tục tiến hành các hoạt động để thực hiện đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản.

Thứ tư, kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là hoạt động bảo vệ quyền và lợi ích của bên có quyền (bên cho vay nợ, bao gồm các ngân hàng, tổ chức tín dụng).

1.1.3. Ý nghĩa của kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Do bản chất của tín dụng nói chung và hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại nói riêng luôn tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cho bên cho vay nên sự bảo đảm bằng tài sản cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay là cần thiết. Bản chất của cho vay là việc chuyển nhượng quyền sở hữu một số tiền nhất định từ bên cho vay sang bên cho vay trong một khoảng thời gian nhất định theo thỏa thuận trên cơ sở có hoàn trả vốn gốc và lãi.

- *Kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là hoạt động giúp thu hồi nợ.*

- *Kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là một biện pháp giải quyết xung đột quyền lợi của các chủ thể có quyền và nghĩa vụ liên quan*

- *Kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ góp phần hoàn thiện pháp luật nói chung.*

1.2. Khái quát pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Pháp luật là hệ thống các quy định pháp luật quy định cách thức ứng xử chung giữa các chủ thể trong xã hội, được ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phù hợp với bản chất của nền kinh tế và định hướng của Nhà nước. Hiện nay, pháp luật hiện hành không có quy định cụ thể nào định nghĩa khái niệm như thế nào là pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

Thông qua cơ sở lý luận về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ, cơ sở lý luận chung về pháp luật có thể đưa ra ***khái niệm pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là tổng thể các quy định pháp luật điều chỉnh trực tiếp và gián tiếp đến vấn đề kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.***

Từ khái niệm trên, có thể thấy pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ có các đặc điểm sau:

- Thứ nhất, pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ bao gồm các quy định pháp luật liên quan đến tài

sản là bất động sản có thể được đưa vào biện pháp thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

- Thứ hai, pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ bao gồm các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kê biên xử lý tài sản thế chấp của người phải thi hành án là người có tài sản thế chấp,

1.2.2. Những nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Pháp luật hiện hành về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ gồm một số nhóm quy định pháp luật cơ bản như sau:

- Nhóm quy định pháp luật về chủ thể có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

- Nhóm quy định pháp luật về căn cứ và nguyên tắc kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

- Nhóm quy định pháp luật về quyền, nghĩa vụ của các chủ thể tham gia trong quan hệ kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ là bên có nghĩa vụ phải thi hành án là bên có tài sản bị kê biên, bên được thi hành án là bên có quyền thu hồi nợ, và bên mua bất động sản thế chấp là người trúng đấu giá.

- Nhóm quy định pháp luật về trình tự, thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

Kết luận Chương 1

Kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản để thu hồi nợ là khâu cuối cùng để đảm bảo việc thu hồi vốn được diễn ra thuận lợi và hiệu quả. Để nhận diện đúng bản chất của hoạt động kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản, Chương 1 đã phân tích khái niệm, đặc điểm và ý nghĩa của kê biên, bán đấu giá bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ. Hoạt động kê biên, bán đấu giá bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ được điều chỉnh bằng các quy định pháp luật trong nhiều lĩnh vực pháp lý khác nhau, do đó chương 1 của luận văn cũng đã phân tích làm sáng tỏ khái niệm, đặc điểm và xác định những nhóm quy phạm pháp luật chính điều chỉnh quan hệ kê biên, bán đấu giá bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ. Đây chính là cơ sở lý luận pháp lý làm nền tảng phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản để thu hồi nợ ở chương 2.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN, BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THỂ CHẤP LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THU HỒI NỢ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

2.1. Thực trạng pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

2.1.1. Quy định pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

2.1.1.1. Quy định pháp luật về tài sản thể chấp là bất động sản được kê biên, bán đấu giá trong hoạt động thu hồi nợ

Thứ nhất, tài sản là bất động sản được kê biên, bán đấu giá phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, đã được thỏa thuận đưa vào biện pháp thế chấp tài sản để bảo đảm việc thu hồi nợ của chính bên thế chấp hoặc bảo đảm việc thu hồi nợ của chủ thể thứ ba trong kinh doanh thương mại.

Thứ hai, tài sản là bất động sản được dùng để thế chấp bảo đảm thực hiện hợp đồng kinh doanh thương mại phải là tài sản không bị cấm giao dịch và không có tranh chấp trong thực hiện hợp đồng kinh doanh thương mại.

Thứ ba, tài sản là bất động sản được dùng để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong kinh doanh thương mại phải là tài sản có giá trị lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm phát sinh từ hợp đồng kinh doanh thương mại. Theo quy định tại Khoản 4 Điều 295 BLDS 2015 về Tài sản bảo đảm: “*Giá trị của tài sản bảo đảm có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm*”.

Thứ tư, tài sản là bất động sản được dùng để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong kinh doanh thương mại có thể là bất động sản hiện có hoặc tài sản hình thành tương tương lai. Theo khoản 4 Điều 10 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP hướng dẫn BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bất động sản hình thành trong tương lai được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không bao gồm quyền sử dụng đất.

2.1.1.2. Quy định pháp luật về căn cứ và nguyên tắc kê biên, bán đấu giá tài sản thể chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Để áp dụng được biện pháp kê biên bất động sản là tài sản thể chấp, cần phải căn cứ các quy định của Luật THADS năm 2008, gồm:

Thứ nhất, bản án, quyết định của Tòa án

Thứ hai, quyết định thi hành án.

Thứ ba, người phải thi hành án có tài sản,

Về nguyên tắc kê biên tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

Kê biên được biết đến là một biện pháp mang tính chất cưỡng chế. Do đó kê biên tài sản nói chung cũng như kê biên bất động sản cũng có chung nguyên tắc được quy định tại Điều 88 của Luật THADS hiện hành.

Về nguyên tắc cơ bản trong đấu giá tài sản nói chung được quy định như sau:

Điều 188 Luật Thương mại 2005 sửa đổi bổ sung năm 2019 quy định về nguyên tắc đấu giá như sau: "*Việc đấu giá hàng hoá trong thương mại phải được thực hiện theo nguyên tắc công khai, trung thực, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia*".

2.1.1.3. Quy định pháp luật về chủ thể có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Thứ nhất, đối với chủ thể có thẩm quyền kê biên và đưa tài sản thế chấp là bất động sản ra bán đấu giá, Luật THADS đã quy định thẩm quyền này thuộc về CHV.

Thứ hai, đối với chủ thể có thẩm quyền bán đấu giá theo sự thỏa thuận lựa chọn của đương sự hoặc do CHV lựa chọn nếu đương sự không có thỏa thuận, là ĐGV của các doanh nghiệp đấu giá, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản. Theo Luật ĐGTS.

2.1.1.4. Quy định pháp luật về các chủ thể tham gia trong quan hệ kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Thứ nhất, bên có tài sản là bất động sản được thế chấp và bị bán đấu giá

Thứ hai, người được thi hành án là bên có quyền đòi nợ

Thứ ba, bên mua tài sản bán đấu giá là bất động sản thế chấp

2.1.1.5. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Để thực hiện hoạt động kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ nói chung, sẽ phải thông qua 2 quá trình riêng biệt: là kê biên và bán đấu giá. Cụ thể, trình tự, thủ tục của hoạt động đó được quy định như sau:

Thứ nhất, về trình tự thủ tục kê biên

Bước 1: Ra quyết định kê biên tài sản của người phải thi hành án

Bước 2: Tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản

Thứ nhất, xây dựng kế hoạch cưỡng chế kê biên tài sản.

Thứ hai, thông báo về việc kê biên tài sản.

Thứ ba, chuẩn bị cho việc kê biên tài sản.

Thứ tư, tiến hành việc kê biên tài sản.

Thứ năm, lập biên bản kê biên tài sản.

Thứ sáu, giao người bảo quản tài sản kê biên.

Về trình tự, thủ tục bán đấu giá

Quy trình đấu giá tài sản nói chung cũng như bất động sản nói riêng được thực hiện dựa trên cơ sở Luật Đấu giá năm 2016. Cụ thể gồm các bước như sau:

Bước 1: Xác định, thiết lập hợp đồng đấu giá (Điều 33 Luật Đấu giá năm 2016)

Bước 2: Công bố về giá khởi điểm (Điều 34 Luật Đấu giá năm 2016)

Bước 3: Thông báo thông tin bán đấu giá (Điều 35 Luật Đấu giá năm 2016)

Bước 4: Thông báo địa điểm thực hiện đấu giá (Điều 37 Luật Đấu giá năm 2016)

Bước 5: Đăng ký tham gia đấu giá (Điều 38 Luật Đấu giá năm 2016)

Bước 6: Tiền đặt trước và cách xử lý khi bán đấu giá (Điều 39 Luật Đấu giá năm 2016)

Bước 7: Trình tự, thủ tục tại cuộc đấu giá (Điều 41 Luật Đấu giá năm 2016)

2.1.1.6. Quy định pháp luật về định giá tài sản thế chấp là bất động sản bị kê biên, bán đấu giá để trong hoạt động thu hồi nợ

Định giá tài sản nói chung là một khâu quan trọng trong quy trình cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành án. Việc định giá tài sản kê biên nhằm mục đích xác định giá khởi điểm để bán đấu giá, thi hành nghĩa vụ trả tiền của người phải thi hành án. Do vậy, việc định giá này có ý nghĩa rất quan trọng trong quá trình giải quyết việc THADS. Định giá và bán đấu giá tài sản là một hoạt động thường gắn với biện pháp cưỡng chế thi hành án, vì thế mà hoạt động này cần phải có những quy định cụ thể, rõ ràng, tạo cơ sở pháp lý cho cơ quan thi hành án và CHV thực hiện nhiệm vụ đúng pháp luật, đảm bảo cho hiệu lực của bản án, quyết định dân sự của Tòa án đã tuyên được thi hành trên thực tế đạt hiệu quả.

2.1.1.7. Quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Sau quy trình kê biên, bán đấu giá bất động sản để thu hồi nợ thì việc xử lý, thanh toán các khoản được tiến hành nhằm tất toán các khoản chi phí, khoản vay,...và kết thúc quá trình thi hành bản án, quyết định của tòa án đối với các

trường hợp buộc phải kê biên, bán đấu giá để hoàn vốn cho các ngân hàng thương mại.

2.1.2. Đánh giá pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Qua quá trình tìm hiểu về thực trạng pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ, có thể thấy rằng pháp luật đã quy định một cách minh bạch, có hệ thống các quy định pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ. Chính điều này đã làm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ đạt được hiệu quả cao.

2.1.2.1. Về quyền lợi của bên mua bất động sản kê biên, bán đấu giá

Để bảo vệ quyền của người mua được tài sản bán đấu giá, Luật THADS năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014 đã dành một điều luật quy định cụ thể người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó; trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan THADS tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác...⁶.

2.1.2.2. Về vấn đề định giá, thẩm định giá tài sản

Trong quá trình tìm hiểu về kê biên bán đấu giá tài sản là bất động sản thế chấp để thu hồi nợ thì có thể thấy rằng việc định giá, thẩm định giá buộc phải được thực hiện khá khách quan, hiệu quả. Tuy nhiên, thực trạng pháp luật về vấn đề này còn một số bất cập.

Pháp luật hiện nay đưa ra quy định về các trường hợp định giá bao gồm: Đương sự tự thỏa thuận về giá, CHV định giá (đối với tài sản giá trị nhỏ) và định giá thông qua tổ chức, đơn vị chuyên về mảng đấu giá⁷.

2.1.2.3. Về xác định tài sản thế chấp là bất động sản thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng

Tồn tại rất nhiều rủi ro khi ngân hàng không xác định được tài sản bảo đảm là bất động sản là tài sản chung hay tài sản riêng. Trong trường hợp bất động sản thế chấp mà cụ thể có thể kể đến là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên một người thì chỉ cần một người ký hợp đồng thế chấp. Như vậy, khi xảy ra

⁶ Điều 103 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014

⁷ Theo Điều 306 BLDS năm 2015 và Điều 98 Luật THADS năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014

tranh chấp thì ngân hàng sẽ rất khó xử lý tài sản bảo đảm vì người còn lại sẽ khiếu kiện bởi đây là tài sản chung của hai vợ chồng, nhưng chỉ đứng tên một người và chỉ có một người ký.

2.1.2.4. Về xác định tài sản là bất động sản để kê biên bán đấu giá trong hoạt động thu hồi nợ:

Đối với bất động sản là tài sản thế chấp thì quyền sử dụng đất là loại tài sản được sử dụng để làm tài sản bảo đảm là đa số. Chính vì thế, tồn tại một số bất cập về các nội dung pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất.

- *Không thể kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án để thi hành bản án do không xác định được mốc giới thửa đất*

- *Khó xác minh các yếu tố liên quan đến quyền sử dụng đất*

- *Thiếu cơ chế xử lý tài sản gắn với quyền sử dụng đất của người khác*

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế

Thừa Thiên Huế là một tỉnh ven biển ở cực nam của miền duyên hải Bắc Trung Bộ, nằm trên trục giao thông quan trọng xuyên Bắc-Nam, trục hành lang Đông - Tây nối Thái Lan - Lào - Việt Nam theo đường 9, là một vùng đất văn hiến có bề dày lịch sử - văn hóa lâu đời gắn liền với quá trình dựng nước và giữ nước của dân tộc Việt Nam, nơi hội tụ nhiều danh nhân của đất nước.

2.2.2. Khó khăn vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

Trong quá trình tìm hiểu về thực tiễn áp dụng pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, có thể thấy được rằng, đã có sự phối kết hợp chặt chẽ giữa các bên trong suốt quá trình thực hiện hoạt động kê biên, bán đấu giá bất động sản tại địa bàn này.

Thứ nhất, về hoạt động tổ tụng giải quyết tranh chấp tín dụng có liên quan đến xử lý tài sản thế chấp là bất động sản nhằm thu hồi nợ.

Thứ hai, về trình tự, thủ tục kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản để thu hồi nợ.

Kết luận Chương 2

Trong chương 2, luận văn đã phân tích thực trạng pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại cũng như phân tích đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản tại địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, dù đã có sự hoàn thiện hơn về pháp luật nhưng thực tiễn thực hiện vẫn còn những tồn tại nhất định, đem lại một số hạn chế nhất định. Từ thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ đã đặt ra yêu cầu cấp thiết là phải hoàn thiện các quy định của pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản ở Việt Nam, đồng thời nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản tại các ngân hàng thương mại tại địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập mới có thể đẩy nhanh được tiến độ xử lý tài sản, bảo vệ được quyền lợi ích hợp pháp của các bên chủ thể.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THẾ CHẤP LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THU HỒI NỢ

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

3.1.1. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước

Hoàn thiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế - xã hội. Những chủ trương chính sách của nhà nước và đảng cầm quyền có ảnh hưởng lớn đến pháp luật của quốc gia. Ở Việt Nam cũng vậy, những chủ trương chính sách của Đảng cộng sản Việt Nam và Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có ảnh hưởng quan trọng đến việc ban hành pháp luật về hoạt động tín dụng nói chung cũng như hoạt động kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ nói riêng.

3.1.2. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải bảo đảm tính đồng bộ với các văn bản pháp luật khác

Pháp luật nói chung phải đáp ứng được đầy đủ nhu cầu điều chỉnh pháp luật trên các lĩnh vực của đời sống xã hội để các quan hệ xã hội mang tính điển hình phổ biến cần sự điều chỉnh của pháp luật thì đều có pháp luật điều chỉnh.

Với vai trò là một bộ phận của pháp luật, pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải phù hợp với Hiến pháp- Đạo luật cao nhất của Việt Nam, cũng như phải phù hợp với pháp luật dân sự nói chung và pháp luật về đất đai, tín dụng, đấu giá,.. nói riêng.

3.1.3. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ phải khắc phục được những bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

Trên cơ sở xuất phát từ nhu cầu thực tiễn, thông qua việc nhìn nhận và nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ cũng như nghiên cứu những vướng mắc trong thực tiễn đã đặt ra các yêu cầu cần phải hoàn thiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

3.1.4. Pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ đáp ứng nhu cầu xã hội hóa mạnh mẽ hoạt động bán đấu giá tài sản và tuân thủ các nguyên tắc của thị trường, hội nhập với xu thế phát triển của thế giới

Theo tinh thần của Đảng và Nhà nước, xã hội hóa chính là huy động nguồn lực từ trong nhân dân và việc tham gia của người dân vào việc giải quyết các vấn đề thuộc chính sách xã hội của Nhà nước nhưng không làm giảm vai trò, trách nhiệm của Nhà nước trong việc đảm bảo các dịch vụ công cơ bản.

Kê biên, bán đấu giá tài sản nói chung cũng như tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ nói riêng là hoạt động ngày càng có vị trí, vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế-xã hội. Đấu giá tài sản là một trong những cách thức linh hoạt để chuyển quyền sở hữu tài sản từ chủ thể này sang chủ thể khác góp phần thúc đẩy hoạt động kinh tế nói chung, hoạt động mua bán trao đổi hàng hoá nói riêng phát triển một cách đa dạng. Trong nh ng năm qua, hoạt động bán đấu giá tài sản ở nước ta đã từng bước phát triển, có những đóng góp quan trọng trong công tác thi hành pháp luật, đặc biệt là công tác THADS.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ

3.2.1. Về định giá tài sản thế chấp là bất động sản

Do nội dung pháp luật về định giá tài sản nói chung cũng như định giá bất động sản trong hoạt động kê biên, bán đấu giá nhằm thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại đang còn khá sơ sài. Chính vì thế cần phải có các quy định cụ thể nhằm khắc phục hạn chế này. Cụ thể, cần quy định quy trình định giá khung giá đất sát hơn so với thực tế, tránh tình trạng lợi dụng kẽ hở để trục lợi. thêm vào đó, cần quy định mức giá sàn và trần cho từng loại bất động sản riêng biệt nhằm làm sao không để xảy ra tình trạng định giá thấp hơn hoặc cao hơn so với giá trị thực tế của bất động sản bị kê biên, bán đấu giá; từ đó đảm bảo được quyền lợi của bên có tài sản bị bán đấu giá cũng như bên mua, bên ngân hàng thương mại.

3.2.2. Về bảo vệ quyền lợi của bên mua tài sản bán đấu giá là bất động sản thế chấp

Bên mua tài sản bán đấu giá là bên có sự rủi ro tương đối cao nếu không có nhiều chế tài pháp luật hợp lý. Do đó cần thiết có các giải pháp nhằm bảo vệ quyền lợi cho bên mua bất động sản đấu giá.

Trước hết, cần có chế tài xử phạt các đối tượng có tài sản là bất động sản bị kê biên, bán đấu giá không thực hiện hoặc thực hiện chậm trễ, chây ì quá trình chuyển giao, bàn giao tài sản đã được xử lý bằng kê biên, bán đấu giá để đảm bảo quyền lợi cho bên mua bất động sản. các đối tượng có ý chống đối thi hành án cần có biện pháp xử lý mạnh như: xử phạt, trích giảm tiền còn dư sau khi đã thi hành án,...

3.2.3. Về việc xác định tài sản thế chấp là bất động sản được kê biên, bán đấu giá

Pháp luật hiện hành chưa quy định thống nhất về loại hình bất động sản cụ thể nào được kê biên để thi hành án. Vì vậy, dẫn đến thực tế áp dụng pháp luật không thống nhất, nên quyền lợi của người được thi hành án là các TCTD chưa được bảo đảm.

Cần phân loại loại hình bất động sản được kê biên, được bán đấu giá. Pháp luật hiện hành chỉ mới quy định về kê biên bất động sản là quyền sử dụng đất mà đang bỏ ngỏ về các loại hình bất động sản khác như nhà ở thương mại, căn hộ chung cư,... do đó cần có quy định kỹ hơn về kê biên, bán đấu giá các loại hình bất động sản này.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế

Nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Thừa Thiên Huế, tác giả mạnh dạn đề xuất một số giải pháp như sau:

3.3.1. Về phía các chủ thể có bất động sản thế chấp bị kê biên, bán đấu giá

Trước hết, bên đi vay cần phải xác định rõ nhu cầu của mình khi đi vay cũng như khả năng thanh toán khoản nợ của bản thân khi tiến hành vay vốn đối với các ngân hàng thương mại.

Cần có trách nhiệm đối với khoản vay của chính mình, đảm bảo được tính thanh khoản của tài sản được đem đi làm tài sản bảo đảm - đặc biệt là bất động sản.

3.3.2. Về phía các ngân hàng thương mại

Đối với các ngân hàng thương mại, việc xác minh các thông tin liên quan đến tài sản bảo đảm cho giao dịch thế chấp - đặc biệt là bất động sản - cần được chú trọng.

Cần có đội ngũ xác minh các thông tin về tài sản như: tính chất tài sản (tài sản có tranh chấp không? Có phải đang là tài sản chung của một chủ thể khác hay không?), về chủ thể cho vay vốn - là bên thế chấp bất động sản - có từng nợ xấu hay không? có từng tranh chấp vốn vay với các ngân hàng thương mại khác hay không?

Điều này làm hạn chế rủi ro đối với các khoản vay cũng như hạn chế được tranh chấp tín dụng, tránh dẫn đến kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp - đặc biệt là bất động sản.

3.3.3. Về phía các cơ quan chức năng

Cần thiết nâng cao năng lực cho CHV, công chức làm công tác THADS trong tổ chức thực hiện kê biên, bán đấu giá tài sản nói chung cũng như tài sản là bất động sản, cụ thể:

- Cần tổ chức tập huấn chuyên sâu về nội dung, trình tự, thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản trong THADS, cũng như các quy định của pháp luật có liên quan đến kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ.

- Cần thường xuyên tổ chức kiểm tra các hoạt động liên quan đến kê biên, bán đấu giá tài sản, đặc biệt là bất động sản, nhằm phát hiện kịp thời các sai sót để khắc phục, thông tin rộng rãi, phổ biến các dạng sai sót, vi phạm, tồn

tại, hạn chế trong tác nghiệp thi hành án trong toàn hệ thống đề CHV, cán bộ làm công tác THADS tổ chức nghiên cứu, đối chiếu, rút kinh nghiệm chung.

- Cần giám sát hoạt động xác minh tài sản thế chấp là bất động sản nhằm phát hiện ra những lỗ hổng kịp thời. thêm vào đó, cần có quy định nhằm ngăn chặn sự cấu kết giữa các bên (như các bên tiến hành đấu giá, bên có tài sản bị đấu giá là bất động sản,..) để trục lợi, xâm phạm đến quyền lợi của các chủ thể liên quan.

- Cũng cần thiết tập trung chỉ đạo CHV thực hiện tốt công tác xác minh điều kiện thi hành án của đương sự.

- ăng cường hơn nữa công tác phối hợp giữa cơ quan Thi hành án dân sự và các ngân hàng thương mại trong việc xác định tài sản kê biên, cung cấp hồ sơ, tài liệu, giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, sự dụng...nhằm giúp cho việc kê biên, xử lý tài sản được nhanh chóng, sớm thu hồi các khoản nợ cho ngân hàng và các tổ chức tín dụng.

Kết luận Chương 3

Chương 3 nhằm đề xuất định hướng hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ cũng như giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản. Để nâng cao hiệu quả của hoạt động kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ thì bên cạnh nhiệm vụ hoàn thiện các nội dung pháp luật về hoạt động kê biên, bán đấu giá tài sản theo hướng phải đồng bộ hóa các quy định pháp luật thuộc các lĩnh vực khác nhau có liên quan đến quan hệ pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản là bất động sản.

PHẦN KẾT LUẬN

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế, quốc tế, xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN Việt Nam như hiện nay thì việc hoàn thiện và nâng cao hiệu quả của hoạt động THADS cũng như hoạt động kê biên bán đấu giá bất động sản phục vụ mục đích thu hồi nợ chính là một phần nhiệm vụ quan trọng góp phần hạn chế được sự tồn đọng, khó xử lý của hoạt động THADS nói chung. Đây cũng chính là hoạt động mấu chốt nhằm thực hiện và bảo vệ quyền lợi của các bên (đặc biệt trong trường hợp này là bên được thi hành án- các ngân hàng thương mại).

Chính vì vậy, đòi hỏi Đảng và Nhà nước cần có sự thay đổi trong quy định của pháp luật cho thống nhất, cụ thể và phù hợp. Việc nghiên cứu những vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật, thực tiễn áp dụng và đưa ra những kiến nghị hoàn thiện các quy định của pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản sẽ góp phần nhỏ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động này trong giai đoạn hiện nay.

Tác giả hi vọng rằng, thông qua những đóng góp của luận văn về nội dung pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản cũng như những kiến nghị đã đề xuất sẽ là cơ sở pháp lý để nâng cao hiệu quả của hoạt động về kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản nhằm thu hồi nợ tại Việt Nam.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2017), *Bình luận khoa học BLDS năm 2015*, Nhà xuất bản Công an Nhân dân.
2. Nguyễn Đức Chon (2019), “Kê biên tài sản thế chấp là bất động sản trong THADS để thu hồi nợ cho ngân hàng từ thực tiễn tại quận Bình Tân”, Luận văn thạc sĩ, Học viện Khoa học xã hội.
3. Bản án số: 07/2019/KDTM-ST Ngày 05/09/2019 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng” tại tỉnh Thừa Thiên Huế.
4. Bản án 04/2021/KDTM-ST ngày 15/04/2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng tại tỉnh Thừa Thiên Huế.
5. Báo cáo Kết quả thi hành án và một số đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành án liên quan đến tổ chức tín dụng, ngân hàng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2020 ngày 30/9/2020.
6. Báo cáo Kết quả thi hành án và một số đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành án liên quan đến tổ chức tín dụng, ngân hàng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2021 ngày 1/10/2021.
7. Báo cáo Kết quả thi hành án và một số đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành án liên quan đến tổ chức tín dụng, ngân hàng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2019 ngày 1/10/2019.
8. Triệu Thị Thúy Diễm (2018), Bán đấu giá tài sản trong THADS từ thực tiễn Chi cục THADS quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện khoa học xã hội.
9. Lê Văn Hoàn (2019), Kê biên, bán đấu giá tài sản theo pháp luật THADS từ thực tiễn Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện khoa học xã hội.
10. Nguyễn Thị Thu Hồng (2014), “*Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp ban hành nội quy hay quy chế bán ĐGTS*”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 6, trang 55 – 57.
11. Hoàng Thị Thanh Hoa (2020), *Thỏa thuận THADS và một số vấn đề pháp lý liên quan*, Tạp chí dân chủ và pháp luật điện tử
12. Lê Thị Hương Giang (2019), “Bán đấu giá tài sản THADS ở Việt Nam” Luận án Tiến sĩ chuyên ngành Luật Dân sự và Tổ tụng dân sự, Trường Đại học Luật Hà Nội.

13. Lê Thị Thu Thủy (2016), *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*, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội.

14. Lê Anh Tuấn (2013), “Một số vấn đề về cưỡng chế kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật tháng 9 năm 2013, trang 44 – 52.

15. Hoàng Anh Tuấn (2021), *Kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là bất động sản trong hoạt động thu hồi nợ của ngân hàng thương mại - Thực trạng và các giải pháp*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/cong-dan-va-phap-luat-2/ke-bien-ban-dau-gia-tai-san-the-chap-bat-dong-san-trong-hoat-dong-thu-hoi-no-cua-ngan-hang-thuong-mai-thuc-trang-va-cac-giai-phap>, Truy cập ngày 21/09/2021

16. Hoàng Anh Tuấn (2021), *Một số vướng mắc và kiến nghị áp dụng biện pháp kê biên tài sản là quyền sử dụng đất trong hoạt động THADS*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/nghien-cuu/mot-so-vuong-mac-va-kien-nghi-ap-dung-bien-phap-ke-bien-tai-san-la-quyen-su-dung-dat-trong-hoat-dong-thi-hanh-an-dan-su>, Truy cập ngày 15/11/2021

17. Thái Phương - Thy Thơ (2017), *Ngân hàng trật tự thu hồi nợ*, Báo Người Lao động, Truy cập ngày 22/09/2021, <https://nld.com.vn/kinh-te/ngan-hang-tray-trat-thu-hoi-no-20170412212710466.htm>

18. Lê Quang Tuấn (2016), “*Kê biên quyền sử dụng đất, theo pháp luật THADS từ thực tiễn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội*” luận văn thạc sỹ Luật học, Viện hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam

19. Ngân hàng Viettinbank Thừa Thiên Huế (2021), *Ngân hàng đại hạ giá bất động sản để thu hồi nợ nhưng vẫn ế*, Báo Vietnamnet, Truy cập ngày 22/09/2021, <https://vietnamnet.vn/vn/kinh-doanh/thi-truong/ngan-hang-rao-ban-bat-dong-san-thu-hoi-no-754357.html>

20. Từ điển luật học

21. Ngân hàng Viettinbank Thừa Thiên Huế (2020), *VietinBank Nam Thừa Thiên Huế thông báo bán đấu giá tài sản bảo đảm*, <https://www.vietinbank.vn/vn/tin-tuc/VietinBank-Nam-Thua-Thien-Hue-thong-bao-ban-dau-gia-tai-san-bao-dam-20200818152157.html?fbclid=IwAR2Wbh-IhtIZViHnxL9mAETpq2cmKvj2N49s76Wz1tca25CxVRJZZNQ2y5U>

22. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thừa Thiên Huế (2020), *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thừa Thiên Huế (BIDV Thừa Thiên Huế) thông báo bán đấu giá tài sản*,

https://www.bidv.com.vn/bidv/tin-tuc/tin-phat-mai-tai-san-dau-thau/phat-mai-tai-san/bidv-thua-thien-hue-dau-gia-tai-san-9-hung-vuong?fbclid=IwAR0L3Rhki-ln-NZGX-sw5yYiMaU1BQLYOYpahfbz8A23nyOT_YKZZ_6rXI8