

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN HỮU ĐỒNG

**PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP
CỦA HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ THU HỒI NỢ, QUA THỰC TIỄN
TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TẠI TỈNH HÀ TĨNH**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Văn Hợi**

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

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài.....	6
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	7
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	7
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn.....	8
7. Bố cục của Luận văn.....	8
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP CỦA HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ THU HỒI NỢ.....	9
1.1. Khái quát về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	9
1.1.1. Khái niệm xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	9
1.1.2. Đặc điểm của xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	9
1.1.3. Phân loại trường hợp xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	10
1.2. Khái quát pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	10
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	10
1.2.2. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	11
1.3. Yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	11
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1.....	12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP CỦA HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ THU HỒI NỢ TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TẠI TỈNH HÀ TĨNH.....	13
2.1. Quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình.....	13
2.1.1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	13
2.1.2. Chủ thể có quyền xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ....	13
2.1.3. Phương thức xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	13
2.1.4. Trình tự, thủ tục xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.....	13
2.1.5. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nhiều nợ.....	14
2.2. Đánh giá quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	14
2.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.....	14
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Tĩnh	14
2.3.2. Bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.....	16

2.3.3. Nguyên nhân của bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.....	18
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....	19
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP CỦA HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ THU HỒI NỢ	20
3.1. Định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	20
3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật	20
3.1.2. Định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	21
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	22
3.2.1. Cơ sở để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	22
3.2.2. Một số giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ	23
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3.....	24
KẾT LUẬN	25

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hộ gia đình là một trong những thực thể cơ bản của nền kinh tế Việt Nam nên kinh tế hộ gia đình giữ một vai trò vô cùng to lớn trong nền kinh tế quốc gia hiện nay; bởi lẽ kinh tế hộ gia đình có tác động quan trọng trong quá trình chuyển dịch cơ cấu nền kinh tế vĩ mô, nhằm huy động mọi nguồn lực để tiến hành sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Kể từ khi được thừa nhận là một đơn vị kinh tế tự chủ, sự phát triển của kinh tế hộ gia đình có nhiều sự chuyển biến tích cực cả về quy mô, tốc độ và cơ cấu. Để có được kết quả này là trong thời gian qua, ngoài sự quan tâm của Đảng và Nhà nước thì các công cụ tài chính đã thể hiện được vai trò của nó trong việc thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế hộ gia đình, thông qua chính sách chi ngân sách nhà nước, chính sách thuế, phí, lệ phí; đặc biệt là chính sách tín dụng ưu đãi cho hộ gia đình. Nhằm mục đích phát triển sản xuất, các hộ gia đình có nhu cầu về vốn có thể vay từ những ngân hàng thương mại bằng việc thế chấp tài sản thuộc sở hữu của hộ gia đình cho ngân hàng. Có thể thấy, trong bối cảnh nền kinh tế ngày càng phát triển thì các giao dịch giữa hộ gia đình và ngân hàng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro; do đó thế chấp tài sản là một biện pháp cần thiết để nâng cao trách nhiệm của các bên cũng như giảm thiểu tối đa tranh chấp có thể phát sinh trong quan hệ cấp tín dụng.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy, do nhiều nguyên nhân khách quan cũng như chủ quan đã khiến tình trạng hộ gia đình không thể thanh toán khoản vay khi đến hạn hiện nay diễn ra rất phổ biến. Do đó, để bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình trong hoạt động thu hồi những khoản nợ từ hộ gia đình, pháp luật Việt Nam hiện hành cho phép các ngân hàng thương mại có quyền xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thanh toán nợ vay. Cùng với sự hình thành của chế định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, đặc biệt Bộ luật Dân sự năm 2015 được Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 và có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đã hình thành một cơ sở pháp lý vững chắc, đồng bộ đối với thực tiễn xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại. Ngoài ra, nhà nước cũng đã ban hành nhiều văn bản pháp luật khác có liên quan như: Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, v.v ghi nhận về cơ sở xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình ngày càng toàn diện hơn.

Mặt khác, hiện nay chưa có công trình nào nghiên cứu chuyên biệt về việc xử lý tài sản của hộ gia đình để thu hồi nợ.

Bên cạnh đó, tỉnh Hà Tĩnh là một trong những địa phương có hoạt động xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tương đối phức tạp. Vì vậy, xuất phát từ những vấn đề lý luận và thực tiễn đó, tác giả đã lựa chọn đề tài: ***“Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ, qua thực tiễn tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh”*** làm Luận văn thạc sĩ Luật học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Trong thời gian qua, liên quan đến vấn đề pháp luật về xử lý tài sản thế chấp nói chung và xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại nói riêng đã có nhiều công trình nghiên cứu với những cấp độ khác nhau đã được công bố như:

* Luận án tiến sĩ Luật học, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khóa luận tốt nghiệp:

Luận án tiến sĩ Luật học: *“Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành”* năm 2013 của tác giả Vũ Thị Hồng Yến. Luận án đã làm rõ một số vấn đề lý luận về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp thông qua việc xây dựng khái niệm, phát hiện các đặc trưng pháp lý của tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp. Luận án đã đúc rút những kinh nghiệm cần thiết về xác định tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật Việt Nam dưới góc nhìn so sánh với pháp luật của một số nước trên thế giới. Đồng thời, Luận án đưa ra những đề xuất ban đầu nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật hiện hành về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở có chọn lọc những kinh nghiệm điều chỉnh của pháp luật nước ngoài phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh nền kinh tế của đất nước trong bối cảnh hội nhập thương mại quốc tế như hiện nay.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản qua thực tiễn hoạt động của các Tổ chức tín dụng”* năm 2013 của tác giả Ngô Ngọc Linh tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn tập trung làm rõ một số vấn đề 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. Luận văn chỉ ra những vướng mắc, bất cập của pháp luật từ thực tiễn hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của các tổ chức tín dụng. Đồng thời, Luận văn đề xuất một số giải pháp tổng thể và

kiến nghị cụ thể nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại, thực tiễn áp dụng tại ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa”* năm 2013 của tác giả Trần Thị Thu Trang tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn đã làm sáng tỏ được một số vấn đề lý luận về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại qua các khái niệm, đặc trưng, ý nghĩa. Luận văn đi sâu phân tích, đánh giá và chỉ ra những hạn chế, bất cập trong quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại tại ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam. Từ đó, Luận văn có các giải pháp về mặt pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng thực tiễn pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành”* năm 2015 của tác giả Nguyễn Trung Hiếu tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn đã khái quát và làm rõ một số vấn đề lý luận về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp; đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp; qua đó chỉ ra những vướng mắc, bất cập từ thực tiễn hoạt động thế chấp và xử lý tài sản thế chấp của các tổ chức tín dụng. Luận văn xây dựng định hướng hoàn thiện pháp luật và đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở tiếp thu chọn lọc của pháp luật một số quốc gia.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Pháp luật thế chấp, xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai”* năm 2018 của tác giả Phạm Thị Hải Hà tại trường Đại học Kinh tế TP Hồ Chí Minh. Luận văn tập trung làm rõ những vấn đề lý luận về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai; phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai qua thực tiễn áp dụng tại một số ngân hàng thương mại. Luận văn chỉ ra được những bất cập trong quy định của pháp luật và có các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam hiện nay.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong hoạt động xử lý nợ của tổ chức tín dụng”* năm 2018 của tác giả Hoàng Mạnh Cường tại trường Đại học Luật Hà Nội. Nội dung chủ yếu của Luận văn là làm rõ những vấn đề lý luận về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong hoạt động xử lý nợ của tổ chức tín dụng; chỉ ra những hạn chế, vướng mắc khi nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong hoạt động xử lý nợ của tổ chức tín dụng qua thực tiễn áp dụng tại Việt Nam thời gian qua. Luận văn cũng đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong hoạt động xử lý nợ của tổ chức tín dụng tại Việt Nam.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự và thực tiễn thực hiện”* năm 2020 của tác giả Nguyễn Đức Lợi tại trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã làm rõ được một số vấn đề lý luận về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp; chỉ ra những hạn chế, bất cập trong quy định của pháp luật dân sự hiện hành khi phân tích, đánh giá thực tiễn áp dụng những quy định này tại Việt Nam thời gian qua. Từ đó, Luận văn đưa ra một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp tại Việt Nam hiện nay.

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở để đảm bảo tiền vay theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam”* năm 2021 của tác giả Lê Xuân Hoàng Dương tại Học viện Khoa học xã hội. Luận văn chủ yếu tập trung làm rõ những vấn đề lý luận liên quan đến xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở để đảm bảo tiền vay qua các khái niệm, đặc trưng cơ bản của hoạt động này. Luận văn cũng đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở dưới góc độ để đảm bảo tiền vay tại hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam. Luận văn đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng thực tiễn pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở để đảm bảo tiền vay.

Khóa luận tốt nghiệp Luật học: *“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại ở Việt Nam”* năm 2016 của tác giả

Nguyễn Thị Hương tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Khóa luận đã làm rõ những vấn đề lý luận liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản ở ngân hàng thương mại Việt Nam và khái quát pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản ở ngân hàng thương mại Việt Nam. Qua phân tích, đánh giá những mặt tích cực và hạn chế của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản ở ngân hàng thương mại Việt Nam để từ đó đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật.

* Các bài báo đã được công bố trên tạp chí nghiên cứu khoa học:

Bài báo: *“Hoàn thiện các quy định về quản lý và xử lý tài sản thế chấp”* tháng 12 năm 2014 của tác giả Nguyễn Ngọc Điện trên tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 23, tr.279. Các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ được xây dựng trong luật Việt Nam hiện hành trong khuôn khổ chế độ pháp lý về nghĩa vụ và hợp đồng. Trong Bộ luật Dân sự năm 2005, các quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được đưa vào một mục trong Chương “Những quy định chung” của Phần “Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự”. Về mặt cấu trúc pháp lý, quan hệ bảo đảm nghĩa vụ được ghi nhận có ba yếu tố: bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và nội dung bảo đảm (thế chấp, cầm cố, bảo lãnh...). Có thể ghi nhận ở đó những nét đặc trưng của quan hệ trái quyền theo quan niệm của luật phương Tây. Điều này dễ hiểu, bởi được xây dựng như là một phần của lý thuyết chung về nghĩa vụ, các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ tất nhiên phải tạo ra các quyền đối nhân - quyền được một người thực hiện chống lại một người khác, chứ không phải quyền đối vật - quyền thực hiện trực tiếp trên vật mà không cần sự hợp tác của bất kỳ người nào. Vì vậy, trong nội dung bài viết tác giả phân tích tổng quan thực trạng pháp luật và đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật về quản lý, xử lý tài sản thế chấp.

Bài báo: *“Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm nhằm bảo vệ quyền lợi của tổ chức tín dụng”* tháng 8 năm 2020 của tác giả Phan Đăng Hải trên tạp chí Khoa học và Đào tạo ngân hàng số 219. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng tổ chức tín dụng là công cụ đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể tham gia quan hệ xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, thực tế trong hoạt động của tổ chức tín dụng thời gian vừa qua cho thấy quyền lợi của tổ chức tín dụng bị ảnh hưởng do những tồn tại của vấn đề xử lý tài sản bảo đảm, trong đó có nguyên nhân do nội dung pháp luật vẫn còn thiếu; nhiều quy định về xử lý tài sản bảo đảm hiện nay không phù hợp, không đồng bộ, mâu thuẫn với quy định liên quan trong Bộ Luật Dân sự 2015, gây khó khăn và ảnh hưởng

lớn đến quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Dựa trên quan điểm bảo vệ quyền lợi của tổ chức tín dụng, bài viết tập trung phân tích ba vấn đề cần phải quan tâm hoàn thiện của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng ở Việt Nam hiện nay, bao gồm: i) Hoàn thiện khung pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm; ii) Hoàn thiện nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm; iii) Hoàn thiện một số quy định cụ thể về xử lý tài sản bảo đảm.

Bài báo: “*Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm ở nước ta hiện nay*” tháng 11 năm 2019 của tác giả Đoàn Thị Ngọc Hải trên tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 25, tr.214. Xử lý tài sản bảo đảm là một trong những nội dung rất quan trọng trong quan hệ tín dụng giữa tổ chức, cá nhân với ngân hàng (hay còn gọi là các tổ chức tín dụng). Việc xử lý tài sản bảo đảm trong quan hệ tín dụng thường phát sinh khi bên vay là tổ chức, cá nhân vi phạm nghĩa vụ của mình trong việc trả tiền gốc hoặc lãi hay nói cách khác là đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ lại không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Trong điều kiện nền kinh tế phát triển mạnh hiện nay, nguồn vốn mà các cá nhân, tổ chức huy động để thực hiện sản xuất, kinh doanh... chủ yếu được thực hiện từ các tổ chức tín dụng. Vì thế, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, phương thức xử lý tài sản bảo đảm là điểm mấu chốt để đảm bảo tính công khai, khách quan, minh bạch của việc xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, thực tế thì việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc, vì vậy bài viết tập trung đánh giá và đưa ra những giải pháp để hoàn thiện quy định này.

Như vậy, những công trình nghiên cứu nêu trên đã làm rõ được một số vấn đề pháp luật và thực tiễn về xử lý tài sản thế chấp; nhưng vẫn chưa có công trình nào nghiên cứu toàn diện về pháp luật xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại. Vì vậy, tác giả đã kế thừa một số ưu điểm nổi bật của những công trình nghiên cứu nêu trên nhằm tiếp tục hoàn thiện vấn đề pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Luận văn có mục đích nghiên cứu là đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Để đạt được mục đích nghiên cứu, Luận văn có các nhiệm vụ cơ bản như sau:

Một là, nghiên cứu hệ thống các cơ sở lý luận về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

Hai là, nghiên cứu, phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.

Ba là, nghiên cứu, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là lý luận, quy định của pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn có phạm vi nghiên cứu như sau:

* Phạm vi về nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các nội dung sau:

Một là, các vấn đề lý luận liên quan đến pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ đã được công bố.

Hai là, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ thông qua Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng và những văn bản pháp luật khác có liên quan.

Ba là, thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.

* Phạm vi về không gian nghiên cứu: Các vấn đề thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình được nghiên cứu là các vụ việc tại tỉnh Hà Tĩnh.

* Phạm vi về thời gian nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ, từ năm 2018 đến năm 2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin dựa trên các chính sách pháp luật của Nhà nước trong lĩnh vực bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự tại Việt Nam hiện nay.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để làm sáng tỏ các nội dung của đề tài nghiên cứu, Luận văn đã sử dụng một số phương pháp cụ thể sau đây:

- Phương pháp tổng hợp, phương pháp hệ thống lý thuyết trong chương 1 nhằm làm rõ một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

- Phương pháp phân tích quy phạm pháp luật, phương pháp so sánh pháp luật, phương pháp thống kê số liệu, phương pháp đánh giá trong chương 2 nhằm làm rõ thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.

- Phương pháp phân tích, phương pháp giả thuyết, phương pháp quy nạp trong chương 3 nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

- Phương pháp liệt kê, phương pháp bình luận, phương pháp chứng minh cũng được sử dụng trong Luận văn.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn

6.1. Ý nghĩa khoa học của Luận văn

Luận văn đóng góp một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ; chỉ ra được những hạn chế khi nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh; từ đó, Luận văn đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của Luận văn

Các kết quả nghiên cứu của Luận văn có giá trị tham khảo trong công tác xây dựng, thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ; đồng thời là tài liệu tham khảo trong hoạt động nghiên cứu liên quan đến vấn đề xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

7. Bố cục của Luận văn

Luận văn gồm có phần Mở đầu, Nội dung và Danh mục tài liệu tham khảo; trong đó nội dung của Luận văn được bố cục thành ba chương như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.

Chương 3. Một số giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP CỦA HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ THU HỒI NỢ

1.1. Khái quát về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

1.1.1. Khái niệm xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Trên cơ sở những phân tích, đánh giá các quan điểm khác nhau, tác giả đưa ra khái niệm về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình như sau: *là quá trình thực thi quyền của bên nhận thế chấp thông qua việc tiến hành các thủ tục định đoạt quyền sử dụng đất của hộ gia đình qua các phương thức đặc thù và số tiền thu được sẽ thanh toán cho bên nhận thế chấp và các chủ thể khác cùng có quyền lợi trên quyền sử dụng đất của hộ gia đình theo thứ tự ưu tiên do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.*

1.1.2. Đặc điểm của xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Thứ nhất, đối tượng tác động trực tiếp của quá trình xử lý chính là tài sản thế chấp của hộ gia đình.

Thứ hai, hậu quả pháp lý của xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình làm chấm dứt quyền sở hữu tài sản của bên thế chấp đối với tài sản đó.

Thứ ba, phương thức xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình đa dạng, phong phú và phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thứ tư, số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình có thể được đảm bảo cho lợi ích của nhiều chủ thể theo thứ tự ưu tiên được xác lập theo luật định hoặc theo sự thỏa thuận của các bên.

Thứ năm, quá trình xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình cần phải tuân thủ các quy định khác về thủ tục hành chính.

Thứ sáu, là quyền của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhằm thu hồi khoản nợ đã cho khách hàng vay khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Thứ bảy, có thể được thực hiện trước hoặc sau khi có sự vi phạm nghĩa vụ.

Thứ tám, có thể thực hiện theo thoả thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật.

1.1.3. Phân loại trường hợp xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

1.1.3.1. Căn cứ thời điểm xử lý

Căn cứ thời điểm xử lý, xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình được chia thành xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình khi có sự vi phạm nghĩa vụ và XLTSTC của hộ gia đình khi không có sự vi phạm nghĩa vụ.

1.1.3.2. Căn cứ phương thức xử lý tài sản thế chấp

Căn cứ phương thức xử lý tài sản của hộ gia đình thì xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình được phân thành: xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình theo phương thức do các bên thỏa thuận và xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình theo phương thức do pháp luật quy định.

1.1.3.3. Căn cứ phạm vi bảo đảm của biện pháp thế chấp

Căn cứ phạm vi bảo đảm của biện pháp thế chấp, xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình được phân thành xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để bảo đảm cho một nghĩa vụ và xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ.

1.2. Khái quát pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ pháp luật trong quá trình xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình tại các ngân hàng thương mại, bao gồm điều kiện, thời hạn, các nguyên tắc chung, quyền và nghĩa vụ của các bên khi xử lý giao dịch bảo đảm; trình tự thủ tục, hồ sơ pháp lý, trách nhiệm thực hiện của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc tiếp nhận, xử lý hồ sơ, kiểm tra, giám sát việc áp dụng pháp luật của các chủ thể trong quá trình xử lý tài sản; hệ quả pháp lý, trách nhiệm của các bên có liên quan sau khi hoàn thành việc xử lý tài sản thế của hộ gia đình trong hoạt động thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.

Đặc điểm:

Thứ nhất, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại là một bộ phận nằm trong hệ thống các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp.

Thứ hai, việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình hiện nay của các ngân hàng thương mại là hết sức phức tạp và gặp nhiều vấn đề, đó là loại tài sản đặc biệt, chịu sự quản lý và điều chỉnh của Luật Đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản,...

Thứ ba, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại đảm bảo, tôn trọng sự tự do, thỏa thuận giữa các bên có liên quan trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp, nhưng cũng có những cơ chế, quy định đặc thù thúc đẩy và tạo thuận lợi cho việc xử lý tài sản được nhanh chóng, hiệu quả, góp phần giải quyết triệt để và hạn chế nợ xấu trong đọ đồng tín dụng.

Thứ tư, quá trình xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ được thực hiện theo thủ tục hành chính hoặc thủ tục tư pháp.

1.2.2. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

(i) Pháp luật về các trường hợp tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là tài sản thế chấp của hộ gia đình tại ngân hàng thương mại.

(iii) Pháp luật về chủ thể có quyền xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ.

(iii) Pháp luật về phương thức xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.

(iv) Pháp luật về trình tự, thủ tục xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.

(v) Pháp luật về thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để xử lý nợ tại các ngân hàng thương mại.

1.3. Yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

- Sự hoàn thiện của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

- Các yếu tố từ thực tiễn việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

TIÊU KẾT CHƯƠNG 1

Thế chấp tài sản nói chung, thế chấp tài sản của hộ gia đình nói riêng là một trong những biện pháp bảo đảm được sử dụng thường xuyên trong các giao dịch dân sự, giao dịch kinh tế tại nhiều quốc gia trên thế giới. Trên cơ sở vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ bảo đảm của bên thế chấp, bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình theo thỏa thuận giữa các bên hoặc theo quy định của pháp luật. Đây là nền tảng, cơ sở pháp lý quan trọng để quá trình xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình được khởi động và vận hành nhằm đảm bảo quyền lợi của các chủ thể có liên quan đến tài sản thế chấp của hộ gia đình.

Trong phạm vi chương 1, tác giả đã nghiên cứu một cách hệ thống các vấn đề mang tính lý luận của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ. Theo đó, trên cơ sở nghiên cứu một số khái niệm liên quan đến xử lý tài sản thế chấp nói chung, đồng thời dựa trên việc đánh giá các quan điểm khác nhau,... tác giả đã xây dựng khái niệm xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình, các đặc điểm của việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình cũng như việc phân loại các trường hợp xử lý này.

Xuất phát từ việc nhận định rằng việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau, tác giả đã xây dựng khái niệm và chỉ ra đặc điểm của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình. Ngoài ra, chương 1 cũng như nghiên cứu một số nội dung cơ bản liên quan đến pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ cũng như những yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật trong thực tiễn. Việc nghiên cứu các vấn đề lý luận nêu trên là cơ sở, nền tảng để nghiên cứu, phân tích hệ thống các quy định pháp luật Việt Nam liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP CỦA HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ THU HỒI NỢ TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TẠI TỈNH HÀ TĨNH

2.1. Quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình

2.1.1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Thứ nhất, đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Thứ hai, 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 pháp luật.

Thứ ba, Trường hợp do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định: Tài sản thế chấp bị xử lý trong trường hợp này không phải do hành vi có lỗi của bên thế chấp mà do ý chí của các bên.

2.1.2. Chủ thể có quyền xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Theo quy định pháp luật, tại Điều 303 BLDS 2015, việc xử lý tài sản bảo đảm (hình thức bảo đảm là cầm cố, thế chấp) sẽ được thực hiện thông qua sự thỏa thuận giữa các bên về phương án xử lý hoặc nếu như không có sự thỏa thuận giữa các bên thì sẽ tiến hành đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Như vậy, khi có căn cứ xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình thì các bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản thế chấp. Ngoài ra còn có tổ chức bán đấu giá tài sản tham gia vào xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình.

2.1.3. Phương thức xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Thứ nhất, Bán đấu giá tài sản thế chấp của hộ gia đình

Thứ hai, Bên nhận thế chấp tự bán tài sản thế chấp của hộ gia đình

Thứ ba, Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp.

Thứ tư, các phương thức khác

2.1.4. Trình tự, thủ tục xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Thứ nhất, Thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình

Thứ hai, giao tài sản thế chấp của hộ gia đình để xử lý

Thứ ba, thu giữ tài sản thế chấp của hộ gia đình để xử lý.

Thứ tư, quyền nhận lại tài sản thế chấp của hộ gia đình.

Thứ năm, thi hành bản án, quyết định của Tòa án trong trường hợp có tranh chấp.

Thứ sáu, thủ tục xóa đăng ký thế chấp

2.1.5. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nhiều nợ

Thứ nhất, thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận tài sản thế chấp quyền sử dụng đất khi các bên không có thỏa thuận.

Thứ hai, thực hiện theo thỏa thuận

2.2. Đánh giá quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Mặc dù hệ thống pháp luật đã có sự sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện tương đối đầy đủ, cũng như việc phối hợp, triển khai công tác xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng thương mại với bên thế chấp, khách hàng vay và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngày càng có hiệu quả, góp phần thúc đẩy xử lý nợ xấu, tăng tính thanh khoản đối với thị trường bất động sản. Tuy nhiên, các quy định về xử lý tài sản bảo đảm nói chung, xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình nói riêng vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, hạn chế gây ảnh hưởng đến quá trình thực hiện pháp luật, cụ thể như sau:

* Bất cập trong các quy định về điều kiện xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình là quyền sử dụng đất nông nghiệp tại các ngân hàng thương mại.

* Bất cập trong quy định pháp luật về trình tự thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nông nghiệp tại các ngân hàng thương mại.

* Bất cập trong các quy định pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp khi xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình là quyền sử dụng đất nông nghiệp tại các ngân hàng thương mại.

* Bất cập trong các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình là quyền sử dụng đất nông nghiệp trong một số trường hợp đặc biệt.

* Vương mắc trong việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình theo hình thức gán nợ.

2.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh

2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Tĩnh

Hà Tĩnh là một tỉnh ở dải đất miền Trung, nằm trong vùng du lịch Bắc Trung bộ, phía bắc giáp Nghệ An, phía nam giáp Quảng Bình, phía tây giáp Lào, phía đông giáp biển Đông với bờ biển dài 137km. Địa hình đa dạng, có đủ các vùng đồi núi, trung du, đồng bằng và biển. Đồng bằng có diện tích nhỏ bị chia cắt bởi

các dãy núi và sông suối. Hà Tĩnh có tới 14 con sông lớn nhỏ và nhiều hồ nước. Là tỉnh nằm trong khu vực nhiệt đới, gió mùa nóng ẩm, mưa nhiều. Nhiệt độ trung bình năm là 23,7°C. Tỉnh Hà Tĩnh có 13 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 1 thành phố, 2 thị xã và 10 huyện với 216 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 21 phường, 13 thị trấn, và 182 xã. Theo thống kê, Hà Tĩnh là đơn vị hành chính Việt Nam đông thứ 25 về số dân, xếp thứ 33 về Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP), xếp thứ 27 về GRDP bình quân đầu người, đứng thứ nhất về tốc độ tăng trưởng GRDP. Với 1,2 triệu người, số liệu kinh tế - xã hội thống kê GRDP đạt 63.236 tỉ Đồng (tương ứng với 2,83 tỉ USD), GRDP bình quân đầu người đạt 49,50 triệu đồng (tương ứng với 2.150 USD), tốc độ tăng trưởng GRDP đạt 20,8%. Tính đến ngày 1 tháng 4 năm 2019, dân số toàn tỉnh Hà Tĩnh đạt 1.288.866 người, mật độ dân số đạt 205 người/km². Trong đó dân số sống tại thành thị đạt 251.968 người, chiếm 19,5% dân số toàn tỉnh, dân số sống tại nông thôn đạt 1.036.898 người, chiếm 80,5%. Như vậy có thể thấy rằng Hà Tĩnh vẫn là một tỉnh nông nghiệp.

Kinh tế Hà Tĩnh chủ yếu nông, lâm, ngư nghiệp và thủ công nghiệp. Phần lớn diện tích đất canh tác là trồng lúa, còn lại chủ yếu là cây công nghiệp thương phẩm và hoa màu. Ngành trồng cây ăn quả đang được đầu tư, ngoài ra còn có trồng cây công nghiệp lâu năm chiếm tỉ trọng thấp. Diện tích rừng (đặc biệt là rừng tự nhiên) có diện tích lớn đang là động lực phát triển mạnh ngành lâm nghiệp. Các sản phẩm lâm nghiệp có giá trị là các loại gỗ, lâm sản quý, dược liệu,... Ngành nuôi trồng thủy, hải sản đang được đầu tư phát triển nâng cao giá trị. Tỉnh còn có các cảng nước sâu và cửa biển giúp phát triển mạnh ngư nghiệp. Nền công nghiệp chiếm tỉ trọng không lớn nhưng đang phát triển mạnh. Công nghiệp tập trung ở các ngành chế biến nông, lâm, thủy, hải sản, khai thác khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, luyện kim, điện lực, cơ khí. Các ngành công nghiệp chế biến thường phân bố rải rác, quy mô không lớn. Các con sông ở Hà Tĩnh hiện đang phát triển và vận hành các nhà máy thủy điện nhỏ và vừa.

Với vị thế là một tỉnh nông nghiệp, dân số chủ yếu sống ở khu vực nông thôn với nghề nghiệp chủ yếu là làm nông nghiệp. Điều này cũng dẫn đến một thực tế là khi cần vay vốn tại các ngân hàng thương mại thì tài sản mà các hộ gia đình sử dụng để thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vẫn chủ yếu là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, và các sản phẩm từ nông nghiệp. Điều này cũng dẫn đến đặc

thù trong quá trình xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.

2.3.2. Bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh

Thứ nhất, khó khăn trong việc thực hiện quyền thu giữ tài sản

Một là, theo quy định pháp luật, tổ chức tín dụng - người nhận bảo đảm là người xử lý tài sản được quyền thu giữ tài sản để xử lý tài sản bảo đảm. Theo Điều 9 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT- BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản có quy định: Người giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản, hết thời hạn theo thông báo bên giữ tài sản không giao tài sản người xử lý tài sản có quyền thu giữ tài sản bảo đảm. Người xử lý tài sản có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã và Cơ quan công an áp dụng các biện pháp để thực hiện quyền thu giữ.

Quy định là như vậy nhưng trên thực tế phần lớn việc thu giữ tài sản bảo đảm tổ chức tín dụng không thực hiện được quyền trên khi bên bảo đảm không hợp tác, chống đối. Nhiều trường hợp giao lại cho bên bảo đảm khai thác và sử dụng tài sản bảo đảm khi đấu giá tài sản thành công, bên giữ tài sản chống đối, cản trở không bàn giao tài sản bảo đảm. Và hệ quả kèm theo là:

(i), Ngân hàng không thu giữ tài sản bảo đảm nên Ngân hàng không xử lý được tài sản, thậm chí Ngân hàng có nguy cơ vi phạm hợp đồng bán tài sản trong trường hợp đã bán tài sản nhưng bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản cho bên mua tài sản.

(ii), Ngân hàng không thực hiện được quyền thu giữ tài sản nên Ngân hàng không xử lý được tài sản theo nguyên tắc thỏa thuận quy định tại BLDS và thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ngân hàng buộc phải khởi kiện - thực hiện theo con đường tố tụng, thi hành án.

Hai là, hiện nay còn có nhiều cách hiểu khác nhau về việc thu giữ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp phát sinh trước ngày 01/01/2017.

Cách hiểu thứ 1: Ngân hàng được quyền thu giữ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trong hợp đồng tín dụng phát sinh trước ngày 01/01/2017.

Cách hiểu thứ 2: Ngân hàng không có quyền thu giữ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất bởi: Từ ngày 1/1/2017 trở đi, bên nhận bảo đảm nói chung và các tổ

chức tín dụng nói riêng không còn quyền thu giữ tài sản bảo đảm, vì kể từ khi BLDS 2015 có hiệu lực, thì Nghị định số 163/2006/NĐ-CP cũng hết hiệu lực.

Ba là, đối với quyền thu giữ tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng: Đây là nội dung được xem là một trong những đột phá của Nghị quyết 42, nhưng việc áp dụng trong thực tế lại không hề đơn giản. Theo Nghị quyết 42, quyền thu giữ tài sản bảo đảm đi kèm với điều kiện hồ sơ thế chấp phải có thỏa thuận về điều khoản thu giữ tài sản bảo đảm, trong khi đó tính đến thời điểm Nghị quyết 42 có hiệu lực, nhiều hợp đồng tín dụng chưa có điều khoản này, vì vậy, các tổ chức tín dụng cần đàm phán với bên vay để điều chỉnh hợp đồng. Ngoài ra, ngay cả với những khoản vay đáp ứng được điều kiện này thì việc thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm của các tổ chức tín dụng vẫn cần đến sự hỗ trợ của cơ quan Công an các cấp. Tuy nhiên, đến nay Bộ Công an vẫn chưa có văn bản hướng dẫn về cơ chế, cách thức thực hiện cưỡng chế đối với các trường hợp bên bảo đảm chống đối, không hợp tác. Do đó, việc thu giữ tài sản bảo đảm thành công hay không hiện nay phụ thuộc khá nhiều vào thiện chí của bên vay (bên bảo đảm).

Ngoài ra, khi thu giữ đối với tài sản là nhà đất, trong nhà đất đó có các tài sản khác của người có nhà đất thế chấp hoặc của bên thứ ba (các đồ gia dụng, điện tử, quần áo, giường tủ...) mà họ không tự nguyện dời đi thì cơ chế, phương thức để xử lý đối với các tài sản này thế nào, gửi giữ ở đâu, nếu người có tài sản không hợp tác để nhận và di dời tài sản thì sẽ xử lý phát mại và xử lý tiền thu được như thế nào...Hoặc khi thu giữ đối với tài sản là nhà đất, trong nhà đất đó có những người không phải là người thế chấp (như bố mẹ, các con cái của người thế chấp) đang sinh sống thì cơ chế, phương thức để xử lý đối với những người này ra sao?

Thứ hai, vẫn còn trường hợp Ngân hàng Thương mại gia hạn tất toán khoản vay và lãi suất cho khách hàng bằng văn bản, nhưng sau đó, Ngân hàng vẫn ký biên bản bán đấu giá tài sản thế chấp.

Thứ ba, vướng mắc trong thông báo xử lý tài sản bảo đảm

Theo quy định tại Điều 300 BLDS 2015 thì đối với tài bảo đảm có nguy cơ bị hư hỏng dẫn đến bị giảm sút giá trị thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý ngay. Tuy nhiên Khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng trong trường hợp này là: *“Chậm nhất là 15 ngày trước ngày tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm là bắt*

động sản, tổ chức tín dụng thực hiện công khai thông tin về thời gian, địa điểm, lý do thu giữ tài sản bảo đảm”.

Thứ tư, Việc khởi kiện khách hàng vay vốn hoặc bên bảo đảm cho khoản vay ra tòa án để thu hồi nợ là biện pháp thu hồi nợ "bất đắc dĩ" của các tổ chức tín dụng nói chung và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á nói riêng, bởi trong trường hợp này tổ chức tín dụng sẽ mất thời gian, tốn chi phí cho việc tham gia tố tụng tại Tòa mà việc khởi kiện thu hồi nợ của các tổ chức tín dụng cũng gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc,...

Thứ năm, các cơ quan tài phán còn có những nhận thức không nhất quán trong xử lý tranh chấp.

Thứ sáu, việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gặp khó khăn do lỗi từ phía Ngân hàng.

2.3.3. Nguyên nhân của bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh

Thứ nhất, Hành lang pháp lý về xử lý tài sản thế chấp

Trình tự, thủ tục xử lý phức tạp, kéo dài, hệ thống pháp luật hiện hành còn nhiều bất cập là nguyên nhân dẫn tới tình trạng nợ đọng của các chủ thể nhận thế chấp nói chung và các tổ chức tín dụng nói riêng ngày càng lớn. Thông thường sau khi tổ chức tín dụng áp dụng đủ các biện pháp thu hồi nợ như: đơn đốc trả nợ, yêu cầu khách hàng vay vốn hoặc bên bảo đảm bàn giao tài sản thế chấp hoặc bán tài sản đó để trả nợ cho tổ chức tín dụng... mà khách hàng vay vốn, bên bảo đảm bất hợp tác, tổ chức tín dụng buộc phải khởi kiện ra Tòa án.

Thứ hai, Cách hiểu và áp dụng pháp luật còn khác nhau nên dẫn tới việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất còn nhiều vướng mắc

Bên cạnh đó, trong thời gian vừa qua, trường hợp khách hàng không có nơi cư trú ổn định, cố tình trốn tránh, không hợp tác, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì Tòa án quyết định trả lại đơn khởi kiện, đình chỉ vụ án với lý do “chưa đủ điều kiện khởi kiện” Trong khi đó, quyền và nghĩa vụ của các bên đã được xác định rõ ràng theo các hợp đồng đã ký kết, tài sản thế chấp đang tồn tại. Việc Tòa án trả lại đơn khởi kiện, đình chỉ vụ án vì các lý do nêu trên xảy ra nhiều trong thời gian qua đã khiến các Ngân hàng Thương mại tại Hà Tĩnh không thể thực thi quyền khởi kiện để xử lý tài sản bảo đảm của mình.

Thứ ba, hạn chế trong giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản của các tổ chức, chính quyền địa phương, cơ quan nhà nước có liên quan.

Xuất phát từ hạn chế của quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp nói riêng và quy định của pháp luật có liên quan nói chung, nên có cách hiểu, cách làm khác nhau, thậm chí cố tình lợi dụng kẽ hở của pháp luật. Nhưng, chưa có chế tài xử lý vi phạm nên việc xử lý gặp nhiều khó khăn, vi phạm quyền xử lý tài sản thế chấp của các ngân hàng thương mại nói chung và Ngân hàng Thương mại tại Hà Tĩnh nói riêng như: Hợp đồng thế chấp đã được cơ quan công chứng xác nhận khi bị Tòa án tuyên vô hiệu, gây thiệt hại cho ngân hàng thương mại nhưng không được cơ quan công chứng bồi thường thiệt hại.

Thứ tư, nguyên nhân từ chính Ngân hàng Thương mại

Chưa phát huy quyền xử lý tài sản cũng có nguyên nhân từ Ngân hàng, chưa tận dụng hết nguyên tắc tự nguyện, nguyên tắc tự thỏa thuận trong Bộ luật dân sự và quy định pháp luật có liên quan.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Trong nội dung của chương 2, tác giả luận văn đi vào phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ với một số nét điển hình như sau:

Một là, việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ là một trong các trường hợp xử lý tài sản thế chấp tài sản nói riêng, thế chấp tài sản bảo đảm nói chung. Do đó, việc xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ về cơ bản cũng tuân theo các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

Hai là, qua nghiên cứu thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ, tác giả nhận thấy rằng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp đã tạo cơ sở pháp lý vững chắc, đưa ra những quy định mang tính đột phá, hướng tới việc tối ưu hóa việc thu hồi nợ xấu cho các tổ chức tín dụng. Việc thu giữ tài sản đảm bảo bước đầu đã có tác động tích cực đến nhận thức của khách hàng.

Ba là, bên cạnh những ưu điểm thì pháp luật về xử lý tài sản thế chấp nói chung, xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình nói riêng cũng bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập cần phải được khắc phục. Những hạn chế này thường thể hiện ở việc các quy định còn mâu thuẫn, thiếu thống nhất với nhau bởi quy định về xử lý tài sản thế chấp được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Hơn nữa, nhiều

quy định về xử lý tài sản thế chấp còn chưa rõ ràng, cụ thể khiến cho việc áp dụng vào thực tiễn còn gặp nhiều quan điểm trái chiều. Điều này không chỉ gây khó khăn cho quá trình áp dụng mà còn ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ thế chấp.

Qua việc phân tích, đánh giá những hạn chế của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình sẽ giúp tác giả có cơ sở để đưa ra kiến nghị hoàn thiện pháp luật và những giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP CỦA HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ THU HỒI NỢ

3.1. Định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất: Nhận thức đầy đủ, tôn trọng và vận dụng đúng đắn các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường, thông lệ quốc tế phù hợp với điều kiện phát triển của Việt Nam, bảo đảm định hướng xã hội chủ nghĩa của nền kinh tế.

Thứ hai, tiếp tục hoàn thiện thể chế về sở hữu trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng khẳng định sự tồn tại khách quan, lâu dài

Thứ ba, tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách để các quyền về đất đai và bất động sản được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh, xác định rõ quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt được định giá theo cơ chế thị trường, có sự quản lý, điều tiết của Nhà nước. Ban hành chính sách định giá bảo đảm hài hòa và quyền lợi của người sử dụng đất, của nhà đầu tư và của nhà nước trong quá trình giải tỏa, thu hồi đất, nhà nước chủ động tham gia thị trường bất động sản với tư cách là chủ sở hữu đất đai và nhiều bất động sản trên đất.

Thứ tư, hiện đại hóa hệ thống quản lý hồ sơ địa chính và bất động sản phát triển đồng bộ các dịch vụ tư vấn pháp luật, công chứng, thẩm định, đấu giá đăng ký giao dịch, tạo môi trường thuận lợi, an toàn cho các giao dịch trên thị trường

đất đai, bất động sản. Xây dựng cơ chế tài phán để giải quyết những khiếu nại liên quan đến đất đai.

Thứ năm, xuất phát từ thực tiễn của Việt Nam đồng thời tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế về xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật, kết hợp hài hòa bản sắc văn hóa, truyền thống tốt đẹp của dân tộc và tính hiện đại của hệ thống pháp luật

Thứ sáu, bảo đảm nguyên tắc vật quyền ở biện pháp thế chấp, bảo vệ triệt để quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm là các tổ chức tín dụng trên cơ sở công nhận giá trị pháp lý của các thỏa thuận trong giao dịch bảo đảm tiền vay để tạo thuận lợi cho quá trình xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất.

3.1.2. Định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Thứ nhất, quy định về thế chấp tài sản trong BLDS 2015

Bổ sung vào Điều 321 BLDS 2015 nội dung: Công nhận quyền của bên thế chấp được yêu cầu bên vay thực hiện hoàn trả cho mình trong phạm vi giá trị tài sản thế chấp đã bị xử lý hay hoàn trả số tiền mà bên thế chấp đã trả cho Ngân hàng trong trường hợp bên thế chấp nộp tiền để rút lại tài sản thế chấp.

Bổ sung vào Điều 322 BLDS 2015, nghĩa vụ của bên nhận thế chấp là phải giải thích đầy đủ Hợp đồng cho bên bảo đảm để có thể chắc chắn bên thế chấp hiểu, chí ít là hậu quả pháp lý của việc ký kết Hợp đồng.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm

Một là, cần thiết phải pháp điển hóa Điều 298 BLDS 2015 về đăng ký biện pháp bảo đảm thành Luật đăng ký biện pháp bảo đảm.

Hai là, cần nâng cao sự công khai, minh bạch, dễ tiếp cận đối với thông tin về các biện pháp bảo đảm được đăng ký để người dân, Doanh nghiệp có thể dễ dàng tra cứu tình trạng pháp lý của tài sản đang được quan tâm.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng

Một là, phải quy định rõ các đặc quyền gắn liền với vật quyền bảo đảm.

Hai là, để bảo đảm cho việc thu giữ tài sản được chính danh, hợp lý, bảo đảm quyền cho các ngân hàng thương mại và đồng thời bảo vệ được quyền cho bên bảo đảm, tác giả cho rằng nên hạn chế quyền thu giữ của các ngân hàng thương mại.

Ba là, về thông báo xử lý tài sản bảo đảm cần đưa ra các quy định cụ thể và rõ ràng liên quan đến nghĩa vụ thông báo của bên nhận bảo đảm đối với bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác.

Bốn là, về vấn đề định giá tài sản bảo đảm tại Khoản 2, Điều 306 BLDS 2015 đặt ra yêu cầu “việc định giá tài sản bảo đảm phải bảo đảm khách quan, phù hợp với giá thị trường”.

Năm là, để đảm bảo pháp luật được áp dụng thống nhất, cần quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán giữa bên nhận tài sản đảm bảo với chủ nợ có chi phí đóng góp hình thành tài sản đảm bảo, giữa bên nhận bảo đảm với bên được bù trừ nghĩa vụ và các chủ thể khác có quyền đối với tài sản.

Thứ sáu, về cơ chế xử lý tài sản bảo đảm nói chung và tài sản thế chấp nói riêng.

Cần ban hành luật về xử lý nợ của các ngân hàng thương mại trong một giải đoạn nhất định. Trường hợp không ban hành luật có thể ban hành Nghị quyết của Quốc hội hoặc thông tư liên tịch về xử lý nợ của các ngân hàng thương mại có sự tham gia của các bộ, ngành có liên quan.

Điều 301 BLDS 2015 cần phải sửa đổi theo hướng trao quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho các ngân hàng thương mại - bên nhận thế chấp. Đồng thời, quyền thu giữ tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại phải được bảo đảm thực hiện bằng quyền lực của nhà nước hoặc sự hỗ trợ từ phía cơ quan công quyền. Có như vậy, ý thức tự giác trả nợ của con nợ mới được nâng cao, nợ xấu mới được xử lý triệt để.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

3.2.1. Cơ sở để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Thứ nhất, nhu cầu cơ cấu lại và hoàn thiện hệ thống Ngân hàng là một yêu cầu bức xúc của nền kinh tế nước ta trong thời kỳ đổi mới đặc biệt là trong những năm gần đây.

Thứ hai, nhu cầu sửa đổi bổ sung và hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật trong lĩnh vực dân sự, kinh tế.

Thứ ba, thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp và những vấn đề đặt ra như đã phân tích tại chương 2 cho thấy còn có rất nhiều nội dung cần được hoàn thiện trong các quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp như: các vấn đề

về phương thức xử lý, quyền yêu cầu giao tài sản, các quy định có liên quan đến việc xử lý tài sản, áp dụng pháp luật để xử lý tài sản thế chấp,...

Thứ tư, yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế là vấn đề đang đặt ra trước mắt đối với hoạt động Ngân hàng và tính hoàn chỉnh của hệ thống pháp luật, đặc biệt từ khi Việt Nam ký kết Hiệp định Thương mại Việt Nam Hoa Kỳ và gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO.

3.2.2. Một số giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ

Thứ nhất, về phía Ngân hàng Nhà nước với vai trò là đơn vị đầu mối, Ngân hàng Nhà nước cần tiếp tục quan tâm và phát huy phối hợp với Bộ Tư pháp, Tổng cục Thi hành án dân sự trong công tác thu hồi nợ xấu của các tổ chức tín dụng, hoàn thiện thể chế, nhất là tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng Nghị quyết 42/2017 để nâng cao hiệu quả của công tác này.

Thứ hai, về phía hệ thống thi hành án, trong thời gian tới, các cơ quan thi hành án dân sự cần tiếp tục thực hiện nghiêm túc các quy định tại Nghị quyết 42/2017, Chỉ thị 32/CT-TTg và các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền.

Thứ ba, tăng cường sự phối hợp giữa Ngân hàng với các cơ quan tư pháp, đặc biệt là cơ quan thi hành án trong công tác xử lý tài sản bảo đảm.

Thứ tư, tăng cường vai trò của công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ

Thứ năm, giải pháp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

Việc áp dụng các văn bản pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình vẫn còn một số vướng mắc, bất cập cần phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn và thông lệ quốc tế nhằm thúc đẩy kinh tế phát triển nhanh, hiệu quả và bền vững. Trong nội dung chương này, tác giả đã phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình nhằm thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh. Trên cơ sở những hạn chế, vướng mắc tại chương 2, tác giả đề ra những giải pháp hoàn thiện quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình nhằm thu hồi nợ như:

Một là, hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói chung và xử lý tài sản thế chấp nói riêng cần có sự đổi mới căn bản về cơ chế điều chỉnh, nguyên tắc điều chỉnh tạo điều kiện thuận lợi cho các Ngân hàng xử lý nhanh tài sản bảo đảm của các khoản nợ vay với các nội dung như: Xây dựng pháp luật xử lý tài sản thế chấp là một bộ phận đặc thù của pháp luật giao dịch bảo đảm; Hoàn thiện các quy định về quyền xử lý tài sản thế chấp, thủ tục, phương hướng xử lý, thứ tự ưu tiên thanh toán về việc xử lý tài sản thế chấp, việc xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Hoàn thiện các quy định có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp và việc áp dụng các quy định này trong hoạt động của cơ quan nhà nước. Xây dựng quy trình, thủ tục tố tụng nhanh chóng, đơn giản, rút gọn đối với các tranh chấp về xử lý tài sản thế chấp.

Hai là, một số giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được thiết kế xây dựng theo từng nhóm chủ thể cụ thể như: Ngân hàng Nhà nước; hệ thống các cơ quan THADS cần tiếp tục thực hiện nghiêm túc các quy định trong công tác xử lý tài sản bảo đảm.

Ba là, việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật tại chương 3 là cơ sở quan trọng để bảo vệ tốt hơn quyền và lợi hợp pháp của các bên có liên quan trong quan hệ thế chấp tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.

KẾT LUẬN

Xử lý tài sản thế chấp nói chung, xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ nói riêng là một giai đoạn quan trọng của quá trình thực hiện biện pháp thế chấp tài sản tại các tổ chức tín dụng. Việc thực hiện các quy định về vấn đề này ảnh hưởng lớn đến sự sống còn của các tổ chức tín dụng, đặc biệt là các tổ chức tín dụng thường xuyên nhận thế chấp tài sản của hộ gia đình. Do đó, vấn đề hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình là vấn đề cần phải được quan tâm đúng mức.

Hiện nay, trên thực tiễn, việc xử lý tài sản thế chấp còn bộc lộ những hạn chế gây nhiều khó khăn cho các Ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Các vướng mắc được thể hiện như: Khó khăn trong việc thực hiện quyền thu giữ tài sản; Khó khăn trong việc thực hiện quyền định giá khi xử lý tài sản; Khó khăn trong việc thực hiện quyền chuyển nhượng khi xử lý tài sản; vướng mắc trong thông báo xử lý tài sản bảo đảm;... Nguyên nhân của hạn chế này là do: Mặc dù những năm gần đây đã có nhiều cố gắng nhưng các quy định về xử lý tài sản nói chung và quy định về xử lý tài sản thế chấp nói riêng của các ngân hàng thương mại còn nhiều hạn chế; Cách hiểu và áp dụng pháp luật còn nhiều quan điểm khác nhau nên dẫn tới việc xử lý tài sản thế chấp còn nhiều vướng mắc; hạn chế trong giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình từ chính các Ngân hàng Thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh. Vì vậy, để hạn chế rủi ro trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại, tạo cơ chế thuận lợi hơn khi xử lý tài sản bảo đảm tại các Ngân hàng Thương mại, cần thiết phải có các giải pháp hoàn thiện cơ sở pháp lý cho vấn đề này

Trên cơ sở những phân tích, đánh giá các quan điểm khác nhau về các vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình tại các Ngân hàng thương mại tại tỉnh Hà Tĩnh, tác giả đã xây dựng được hệ thống các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về vấn đề này.