

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN VĂN DŨNG

PHÁT MẠI TÀI SẢN THU HỒI NỢ BẰNG HÌNH THỨC  
ĐÁU GIÁ TÀI SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI,  
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

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 Thị Lê Huyền**

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

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	1
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
4. Phương luận và phương pháp nghiên cứu.....	2
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn .....	2
6. Kết cấu của luận văn .....	3
<b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ PHÁT MẠI TÀI SẢN THU HỒI NỢ BẰNG HÌNH THỨC BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Khái quát về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại.....</b>	<b>4</b>
1.1.1 Khái niệm, đặc điểm, các hình thức phát mại tài sản.....	4
1.1.2 Khái niệm, đặc điểm phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại .....	4
1.1.3 Vai trò của phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại.....	6
<b>1.2. Khái quát pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại .....</b>	<b>6</b>
1.2.1 Khái niệm, đặc điểm pháp luật về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ	6
1.2.2. Nội dung pháp luật về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.....	7
1.2.3. Vai trò của pháp luật điều chỉnh về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.....	8
Tiểu kết chương 1.....	8
<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ PHÁT MẠI TÀI SẢN THU HỒI NỢ BẰNG HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG BÌNH .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Thực trạng pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại.....</b>	<b>9</b>
2.1.1. Điều kiện tiên hành phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại .....	9
2.1.2. Trình tự, thủ tục phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại.....	9
2.1.3. Xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.....	10
2.1.4. Niêm yết và thông báo công khai về cuộc đấu giá trong phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại .....	11
2.1.5. Xác định người mua được tài sản đảm bảo trong phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại.....	11

2.1.6. Chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đất cho người mua được tài sản bảo đảm trong phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại .....	12
<b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Quảng Bình .....</b>	<b>12</b>
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về phát mại tài sản để thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình .....	12
2.2.2 Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong quá trình thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình .....	14
Tiểu kết Chương 2 .....	15
<b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ PHÁT MẠI TÀI SẢN THU HỒI NỢ BẰNG HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại .....</b>	<b>16</b>
3.1.1 Đảm bảo sự thống nhất các quy định của pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại .....	16
3.1.2 Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và Nhà nước đối với hoạt động phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại .....	16
3.1.3 Bảo đảm tính kế thừa giá trị của pháp luật hiện hành, đồng thời tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm của quốc tế đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế....	16
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại .....</b>	<b>17</b>
3.2.1 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại .....	17
3.2.2 Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại..	17
Tiểu kết Chương 3 .....	19
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>20</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Sự phát triển hoạt động tín dụng của các ngân hàng thương mại Việt Nam nói chung và của hoạt động vay, cho vay nói riêng đã ngày càng trở nên nóng hổi, sôi động và đạt được những thành tựu đáng kể đáp ứng được nhu cầu phát triển của nền kinh tế. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đã đạt được, các ngân hàng thương mại đang lâm vào tình trạng kinh doanh không hiệu quả về tài chính, rõ rệt nhất là tình hình nợ quá hạn trong những năm gần đây có xu hướng tăng lên, gây áp lực và ảnh hưởng đối với nền kinh tế nước nhà nói chung và tính thanh khoản của hệ thống các ngân hàng thương mại nói riêng. Phương thức đấu giá tài sản đảm bảo đang là một trong những phương thức để các ngân hàng tiến hành thu hồi nợ. Song trong thực tiễn pháp luật bán đấu giá tài sản đảm bảo để xử lý nợ vẫn còn tồn tại một số khó khăn, bất cập.

Chính vì vậy, tác giả đã chọn đề tài **“Phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình”** làm luận văn thạc sĩ luật học nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về vấn đề đã nêu trên và giải quyết một số vấn đề thực tiễn phát sinh trong thời gian tới.

### 2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

#### 2.1. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu, phân tích pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Từ đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại ở Việt Nam.

#### 2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

*Thứ nhất*, nghiên cứu một số vấn đề lý luận về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại.

*Thứ hai*, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.

*Thứ ba*, phân tích thực tiễn thực hiện pháp về đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại địa bàn tỉnh Quảng Bình.

*Thứ tư*, kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại.

### **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### **3.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu là lý luận, pháp luật Việt Nam về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại và thực tiễn thực hiện pháp luật về vấn đề này trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

#### **3.2. Phạm vi nghiên cứu**

Về nội dung: Luận văn nghiên cứu pháp luật về đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại và thực tiễn thi hành ở tỉnh Quảng Bình.

Về thời gian: Giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022.

Địa bàn nghiên cứu: Tại tỉnh Quảng Bình.

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

#### **4.1. Phương luận nghiên cứu**

Trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác Lê Nin, tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp luật, cơ sở lý luận của Đảng Cộng sản Việt Nam về pháp luật đấu giá trong tình hình kinh tế hiện nay.

#### **4.2 Phương pháp nghiên cứu**

Để làm sáng tỏ các vấn đề nghiên cứu một số phương pháp nghiên cứu đã được kết hợp sử dụng trong Luận văn, có thể kể đến như phân tích, thống kê, chứng minh, so sánh, tổng hợp, quy nạp...

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

*Về mặt khoa học*: Luận văn sẽ bổ sung và góp phần hoàn thiện lý luận về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại.

*Về mặt thực tiễn:* Kết quả nghiên cứu của luận văn có ý nghĩa trong việc cung cấp các số liệu thực tế, thông tin khách quan làm cơ sở đánh giá hiệu quả thực thi pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại.

*Giá trị tham khảo:* Luận văn là cơ sở để các tác giả nghiên cứu, giảng dạy và làm tài liệu tham khảo cho các cơ sở đào tạo. Góp phần làm cơ sở lý luận cho các cơ quan Nhà nước, các nhà làm luật,... khi nghiên cứu về vấn đề này.

## **6. Kết cấu của luận văn**

Chương 1. Những vấn đề lý luận pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại.

## CHƯƠNG 1

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ PHÁT MẠI TÀI SẢN THU HỒI NỢ BẰNG HÌNH THỨC BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

### **1.1 Khái quát về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại**

#### ***1.1.1 Khái niệm, đặc điểm, các hình thức phát mại tài sản***

Phát mại tài sản là quá trình ngân hàng hoặc đơn vị cho vay vốn công bố và bán tài sản bảo đảm công khai theo thủ tục do pháp luật quy định.

Phát mại tài sản mang những đặc điểm nổi bật có thể kể đến sau:

*Một là*, phát mại tài sản sẽ là phương thức để thanh toán khoản nợ mà người có tài sản cầm cố, thế chấp không còn có khả năng chi trả hay đã quá thời hạn chi trả theo thỏa thuận của các bên hoặc trong trường hợp bên có tài sản cầm cố, thế chấp vi phạm hợp đồng đã ký kết theo trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định.

*Hai là*, trình tự và thủ tục phát mại tài sản thế chấp phải được xử lý công khai và đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính khách quan nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

*Ba là*, pháp luật về phát mại tài sản còn rất phức tạp chưa có tính thống nhất giữa các văn bản pháp luật.

#### ***1.1.2 Khái niệm, đặc điểm phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại***

##### ***1.1.2.1. Khái niệm, đặc điểm bán đấu giá tài sản***

Bán đấu giá tài sản là một hình thức bán tài sản đặc biệt để người mua tự trả giá, không thấp hơn giá thấp nhất do người bán đưa ra. Người nào trả giá cao nhất sẽ được quyền mua bán tài sản đấu giá.

Những đặc điểm được xem là nét đặc trưng của nó cụ thể như sau:



*Thứ nhất*, về bản chất thì việc bán đấu giá tài sản là phương thức được tổ chức công khai tại một địa điểm nhất định và theo trình tự, thủ tục mà pháp luật về bán đấu giá tài sản đã quy định.

*Thứ hai*, người bán đấu giá có quyền yêu cầu người bán tài sản phải cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin liên quan đến tài sản bán đấu giá và chịu trách nhiệm về các thông tin đó và yêu cầu người mua phải thực hiện đúng hợp đồng đã kí kết.

*Thứ ba*, người có tài sản đấu giá phải là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

*Thứ tư*, theo quy định của pháp luật thì người bán tài sản đấu giá có nghĩa vụ phải chuyển tài sản cho bên bán đấu giá nếu tài sản đó là động sản hoặc phải chuyển toàn bộ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu về tài sản, nếu bán đấu giá tài sản để thi hành án thì người bán tài sản cần phải chuyển giao văn bản hợp đồng, văn bản thế chấp, cầm cố hoặc quyết định của cơ quan thi hành án nếu đó là bất động sản.

*Thứ năm*, người mua có thể là cá nhân hoặc pháp nhân.

*Thứ sáu*, đối tượng của bán đấu giá tài sản có thể là những tài sản thông thường.

*Thứ bảy*, về thủ tục pháp lý, thông thường cuộc bán đấu giá tài sản được thực hiện khi có hoạt động hỗ trợ của phòng công chứng, công chứng viên như quy định của pháp luật Việt Nam.

*1.1.2.2 Khái niệm, đặc điểm của phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại*

Phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại được hiểu là quá trình ngân hàng công bố và bán tài sản đảm bảo có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục do pháp luật quy định nhằm thu hồi các khoản nợ đã không còn khả năng chi trả.

Đặc điểm phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại:

*Thứ nhất*, nó được xác lập trên cơ sở nghĩa vụ tài chính mà nó bảo đảm (nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng).

*Thứ hai*, có mục đích nhằm nâng cao trách nhiệm của các bên trong quan hệ nghĩa vụ (Tổ chức tín dụng và khách hàng vay vốn).

*Thứ ba*, phạm vi bảo đảm không vượt quá phạm vi nghĩa vụ được xác định trong nội dung quan hệ chính.

*Thứ tư*, các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ chính chỉ bị xử lý khi có hành vi vi phạm nghĩa vụ chính.

### ***1.1.3 Vai trò của phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại***

Đấu giá đã và đang được xem là một trong các phương thức xử lý tài sản thế chấp được xem là tối ưu nhất mà các ngân hàng thương mại ưu tiên lựa chọn để xử lý tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ. Việc phát mại tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm thu hồi nợ chính là bảo đảm quyền đòi nợ của bên nhận bảo đảm. Hoạt động này góp phần giúp cho các ngân hàng thương mại có thể đảm bảo khả năng thanh toán, khả năng chi trả và cấp tín dụng cho nền kinh tế.

Đối với Nhà nước thì việc phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại đã tạo nên một cơ chế hình thành nên giá mua, bán tài sản, tạo cơ chế kết hợp hài hòa nhu cầu và lợi ích của người sở hữu tài sản và người mua tài sản.

## **1.2. Khái quát pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại**

### ***1.2.1 Khái niệm, đặc điểm pháp luật về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ***

Phát mại tài sản là việc ngân hàng hoặc bên cho vay tiền tiến hành công bố và bán tài sản bảo đảm công khai theo đúng quy định pháp luật để thanh toán khoản nợ mà bên vay tiền đến hạn không trả được.

Pháp luật về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ có các đặc điểm sau:

*Thứ nhất*, từ khi đổi mới cho đến nay thì số lượng các văn bản pháp luật quy định về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là không ít.

*Thứ hai*, pháp luật về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ còn rất tản mạn và phức tạp chưa có tính hệ thống.

*Thứ ba*, pháp luật về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là một bộ phận pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội mà trong đó các chủ thể tham gia quan hệ bình đẳng về quyền và nghĩa vụ.

### ***1.2.2. Nội dung pháp luật về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại***

#### ***1.2.2.1. Quy định về giá khởi điểm của tài sản được bán đấu giá để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại***

Căn cứ theo quy định tại Luật đấu giá tài sản 2016 thì có thể hiểu giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống. Việc xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 8 Luật đấu giá tài sản 2016.

#### ***1.2.2.2 Quy định về thông báo công khai việc đấu giá tài sản đảm bảo thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại***

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 đã có quy định về thông báo công khai việc đấu giá tài sản tại Điều 57, cụ thể về thời gian, nội dung,...

#### ***1.2.2.3 Quy định về Quy chế cuộc đấu giá và niêm yết việc đấu giá tài sản thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại***

Tổ chức đấu giá tài sản sẽ ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Bên cạnh đó, pháp luật cũng đã có các quy định cụ thể về niêm yết việc bán đấu giá tài sản tại Điều 35 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

### ***1.2.3. Vai trò của pháp luật điều chỉnh về phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại***

Khả năng trả nợ của khách hàng vay thường không chắc chắn và rất khó có thể kiểm soát được, trong khi năng lực quản trị rủi ro tín dụng của các ngân hàng hiện nay rất hạn chế nên việc ngân hàng thương mại áp dụng các biện pháp hạn chế rủi ro bằng việc thiết lập các biện pháp bảo đảm tài sản cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay có vai trò quan trọng.

Hành lang pháp lý hỗ trợ các tổ chức tín dụng đẩy nhanh tiến trình xử lý nợ xấu hiện đã có, cụ thể các quy định pháp luật giúp khẳng định quyền của chủ nợ trong việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tuy nhiên trên thực tế, các tổ chức tín dụng vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn trong việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, từ khâu thu giữ cho tới khâu phát mại.

## **Tiểu kết chương 1**

Để nhận diện đúng bản chất của hoạt động bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại, Chương 1 đã phân tích khái niệm, đặc điểm và vai trò của của bán đấu giá tài sản đảm bảo trong hoạt động thu hồi nợ. Hoạt động bán đấu giá bảo đảm 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 bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

## CHƯƠNG 2

### THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ PHÁT MẠI TÀI SẢN THU HỒI NỢ BẰNG HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG BÌNH

#### 2.1 Thực trạng pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại

##### *2.1.1. Điều kiện tiến hành phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại*

Để các ngân hàng thương mại có thể tiến hành phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản bảo đảm thì cần đáp ứng các điều kiện sau đây:

Một là, phải thuộc một trong các trường hợp được quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP quy định về giao dịch bảo đảm.

*Thứ hai*, việc đấu giá phải đảm bảo tính công khai, minh bạch (khoản 2 Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

Thứ ba, tài sản đấu giá phải là các tài sản theo pháp luật quy định gồm 15 nhóm tài sản bán pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá. Ngoài ra, tổ chức, cá nhân có thể tự nguyện lựa chọn bán tài sản thuộc sở hữu thông qua đấu giá theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

##### *2.1.2. Trình tự, thủ tục phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại*

Các cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định theo các trình tự thủ tục theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Luật đất đai (nếu tài sản phát mại là đất đai) và các văn bản của pháp luật có liên quan. Các bước của thủ tục phát mại tài sản bao gồm như sau:

*Bước 1:* Khi Ngân hàng đã thu giữ được tài sản của khách hàng, để đảm bảo khách quan trước khi thực hiện bán tài sản công khai thông qua hình thức đấu giá, Ngân hàng cần thuê đơn vị thẩm định giá, thẩm định lại giá trị tài sản mà Ngân

hàng vừa thu giữ để làm cơ sở cho việc bán đấu giá tài sản. Khi đã tiến hành thẩm định giá xong, Ngân hàng cần thực hiện ngay việc ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá tài sản.

*Bước 2: Thông báo thông tin bán đấu giá*

Khi thực hiện ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá xong, Ngân hàng đề nghị Tổ chức đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật

*Bước 3: Công bố về giá khởi điểm*

Theo quy định, khi bán đấu giá tài sản, Tổ chức bán đấu giá sẽ phải công bố giá khởi điểm cho việc bán đấu giá và giá khởi điểm này là do Ngân hàng cung cấp dựa trên cơ sở thẩm định giá như quy định tại bước 1.

*Bước 4: Địa điểm thực hiện đấu giá*

Cuộc đấu giá được tổ chức tại trụ sở của Tổ chức đấu giá tài sản, nơi có tài sản đấu giá hoặc địa điểm khác theo thỏa thuận của người có tài sản đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

*Bước 5: Đăng ký tham gia đấu giá*

Thường khi Ngân hàng thông qua Tổ chức bán đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản thu hồi nợ thì Tổ chức bán đấu giá tài sản đã quy định và thông báo công khai ngoài các nội dung như tại các bước trên thì Tổ chức bán đấu giá tài sản còn tiếp nhận đăng ký những trường hợp cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá theo quy định.

*Bước 6: Tiền đặt trước và cách xử lý khi bán đấu giá*

Về nguyên tắc, người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước.

*Bước 7: Trình tự, thủ tục tại cuộc đấu giá*

Trình tự, thủ tục tại cuộc đấu giá sẽ được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật Việt Nam

***2.1.3. Xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại***

Theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 định nghĩa “*giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp*

*đấu giá theo phương thức trả giá lên; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống*". Đây là mức giá cơ sở được sử dụng để đối chiếu với các mức giá được người tham gia đấu giá trả trong cuộc đấu giá nhằm xác định người trúng đấu giá.

Cần lưu ý là điểm mới của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 là giá khởi điểm của tài sản đấu giá không nhất thiết phải được công khai khi thực hiện thủ tục niêm yết hay thông báo công khai việc đấu giá tài sản, hoặc khi tiến hành cuộc đấu giá.

#### ***2.1.4. Niêm yết và thông báo công khai về cuộc đấu giá trong phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại***

Một trong số các nguyên tắc đấu giá tài sản nêu tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 là việc đấu giá phải bảo đảm tính công khai, minh bạch (khoản 2 Điều 6). Trên tinh thần này, tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 đặt ra nghĩa vụ mới đối với tổ chức đấu giá tài sản phải ban hành quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản và trách nhiệm thông báo công khai quy chế này. Theo Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết một số thông tin liên quan về cuộc đấu giá trước trước ngày mở cuộc đấu giá và phải lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản trong hồ sơ đấu giá.

#### ***2.1.5. Xác định người mua được tài sản đảm bảo trong phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại***

Theo các khoản 6 và khoản 9 Điều 5 Luật đấu giá tài sản năm 2016 thì: *"Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống"*; *"Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản"*.

### ***2.1.6. Chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đất cho người mua được tài sản bảo đảm trong phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại***

Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm đều đòi hỏi việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản từ bên bảo đảm sang bên nhận bảo đảm hoặc người thứ ba. Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản sau khi xử lý tài sản bảo đảm được quy định Điều 12 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Ngoài ra, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP cũng có quy định về việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm rằng: người mua tài sản bảo đảm, người nhận chính tài sản bảo đảm thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm đối với mình có quyền sở hữu tài sản đó. Thời điểm chuyển quyền sở hữu được xác định theo quy định của Bộ luật Dân sự. Nếu trong trường hợp tài sản bảo đảm có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì người nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Quảng Bình**

### ***2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về phát mại tài sản để thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình***

Quảng Bình là một tỉnh duyên hải thuộc vùng Bắc Trung Bộ Việt Nam, nằm ở vị trí trung độ của cả nước. Vị trí địa lý là một lợi thế trong sự phát triển kinh tế của tỉnh, tạo nhiều thuận lợi cho Quảng Bình phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập và còn giúp Quảng Bình trở thành một trong những địa bàn có ý nghĩa chiến lược về quốc phòng, an ninh của cả nước.

Tuy nhiên, những điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội nêu trên cũng phần nào có ảnh hưởng và tác động nhất định đến hiệu quả công tác phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại ở tỉnh Quảng Bình.



### *2.2.1.1 Những kết quả đạt được trong quá trình thực hiện pháp luật về phát mại tài sản để thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*

Nhờ có điều kiện tự nhiên thuận lợi, kinh tế phát triển, đời sống của nhân dân từng bước được nâng lên từ đó đã thúc đẩy các lĩnh vực khác có nhiều sự thay đổi tích cực như văn hóa, giáo dục, y tế...đặc biệt là về nhận thức của nhân dân trong việc chấp hành chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước ngày một nâng cao, góp phần quan trọng trong việc phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản.

Kinh tế - xã hội phát triển cùng với sự quan tâm của các cấp ủy Đảng, chính quyền đối với hoạt động phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm được tăng cường, qua đó đã góp phần làm cho công tác này đi vào nền nếp, hoạt động có hiệu quả.

Sở Tư pháp tỉnh Quảng Bình đã tham mưu UBND tỉnh triển khai thực hiện Kế hoạch số 333/KH-UBND 25/3/2014 của UBND tỉnh về thực hiện Đề án “Phát triển và tăng cường năng lực đội ngũ đấu giá viên đến năm 2015, định hướng đến năm 2020” trên địa bàn tỉnh Quảng Bình bằng nhiều giải pháp.

Về công tác niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản đảm bảo được thực hiện nghiêm chỉnh trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Về hình thức đấu giá tài sản bảo đảm thì tùy theo số lượng tài sản của một cuộc bán đấu giá mà các tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh sẽ quy định hình thức đấu giá cho phù hợp.

Về kết quả hoạt động bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thì theo báo cáo tại Hội nghị triển khai nhiệm vụ năm 2022 ngày 19/01/2022 của Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Quảng Bình tổ chức thì đến 31/12/2021, tổng nguồn vốn huy động đạt 53.010 tỷ đồng, tăng 9,9%; tổng dư nợ đạt 69.166 tỷ đồng, tăng 15,6% so với năm 2020.

Có thể nói, trong những năm qua, việc thi hành hoạt động áp dụng pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm tại các

ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh đã đạt được những thành tựu nhất định. Công tác này đã được thực hiện một cách nhanh chóng, kịp thời, khách quan, công khai, minh bạch góp phần đẩy nhanh tiến độ giải quyết các vụ việc và được nhân dân đồng tình.

*2.2.1.2. Những tồn tại, hạn chế trong quá trình thực hiện pháp luật về phát mại tài sản để thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*

Trong quá trình thực hiện pháp luật về phát mại tài sản để thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại tại tỉnh Quảng Bình thì vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế, khó khăn trong quá trình này có thể kể đến như:

*Thứ nhất*, về thời hạn nộp tiền trước.

*Thứ hai*, vướng mắc trong việc lựa chọn tổ chức đấu giá.

*Thứ ba*, vướng mắc trong thủ tục thông báo đấu giá.

*Thứ tư*, bất cập trong việc xác định người trúng đấu giá có sự bất bình đẳng giữa các hình thức đấu giá.

*Thứ năm*, chưa thể áp dụng được hình thức đấu giá trực tuyến.

*Thứ sáu*, chưa có sự thống nhất giữa Nghị định 148/2020/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Nghị định 126/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quản lý thuế về pháp luật và việc áp dụng các quy định về việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

*2.2.2 Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong quá trình thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*

*Thứ nhất*, nhận thức của Bộ ngành, địa phương, các ngân hàng tín dụng về chủ trương cải cách hành chính, cải cách tư pháp xã hội hóa hoạt động bán đấu giá tài sản bảo đảm được thể hiện chưa thống nhất.

*Thứ hai*, còn chưa có sự thống nhất trong các quy định thẩm quyền của cơ quan nào cho phép thành lập và quản lý các doanh nghiệp đấu giá.

*Thứ ba*, Thể chế pháp lý chưa tạo nên chính sách thống nhất, đồng bộ để phát triển đội ngũ đấu giá viên chuyên nghiệp.

*Thứ tư*, việc hướng dẫn, chỉ đạo của các ngân hàng thương mại thực hiện các quy định của pháp luật có liên quan không thống nhất do không có sự phối hợp lẫn nhau.

*Thứ năm*, công tác tuyên truyền, phổ biến về pháp luật có liên quan đến công tác phát mại tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm chưa được thực hiện rộng rãi tại các địa phương nên nhận thức, hiểu biết về hoạt động này của xã hội chưa cao.

*Thứ sáu*, cơ sở vật chất, trang thiết bị phương tiện phục vụ cho việc bán đấu giá tài sản bảo đảm còn hạn chế.

## **Tiểu kết Chương 2**

Trong chương 2, luận văn đã phân tích thực trạng pháp luật về phát mại tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại cũng như phân tích đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm tại địa bàn tỉnh Quảng Bình, 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 phát mại tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm trong hoạt động thu hồi nợ đã đặt ra yêu cầu cấp thiết là phải hoàn thiện các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản bảo đảm ở Việt Nam, đồng thời nâng cáo hiệu quả thực hiện pháp luật về phát mại tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại tại địa bàn tỉnh Quảng Bình, 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 VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ PHÁT MẠI TÀI SẢN THU HỒI NỢ BẰNG HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI**

## CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

### **3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại**

Tác giả xin được đưa ra một số định hướng góp phần pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại.

#### ***3.1.1 Đảm bảo sự thống nhất các quy định của pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại***

Hiện nay đang có cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản pháp luật quy định về bán đấu giá tài sản. Do vậy, hệ thống văn bản pháp luật bán đấu giá tài sản tại Việt Nam bị phân mảnh, mâu thuẫn, chồng chéo và thiếu đồng bộ. Hệ thống pháp luật bán đấu giá cần được hệ thống hóa để khắc phục tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các văn bản, sắp xếp lại hợp lý hệ thống văn bản pháp luật bán đấu giá tài sản

#### ***3.1.2 Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và Nhà nước đối với hoạt động phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản tại các ngân hàng thương mại***

Để việc hoàn thiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại thì phải đảm bảo sự quản lý có hiệu quả của nhà nước đồng thời đảm bảo xã hội hóa mạnh mẽ hoạt động bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Muốn được như vậy phải tập trung hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ, quy chế phối hợp để đề cao vai trò, trách nhiệm của từng cơ quan và của cả bộ máy hành chính nhà nước.

#### ***3.1.3 Bảo đảm tính kế thừa giá trị của pháp luật hiện hành, đồng thời tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm của quốc tế đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế***

Cải cách tư pháp phải kế thừa truyền thống pháp lý dân tộc, những thành tựu đạt được của nền tư pháp xã hội chủ nghĩa Việt Nam; tiếp thu có chọn lọc những kinh nghiệm của nước ngoài phù hợp với hoàn cảnh nước ta và yêu cầu chủ động hội nhập quốc tế; đáp ứng được xu thế phát triển của xã hội tương lai.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại**

#### ***3.2.1 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại***

Tác giả xin được đề xuất một số giải pháp cho các khó khăn, bất cập mà pháp luật chưa giải quyết được nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về vấn đề này:

*Một là*, cần thiết bổ sung các quy định về tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá của người có tài sản đấu giá.

*Hai là*, phải bổ sung quy định về bước giá, bởi bước giá là một trong những nội dung cần phải có trong Quy chế cuộc đấu giá tránh gây mâu thuẫn giữa các hình thức đấu giá mà pháp luật đã quy định.

*Ba là*, sửa đổi, bổ sung các quy định về thông báo đấu giá một cách chặt chẽ hơn, đơn nghĩa, dễ hiểu để đảm bảo tính thống nhất trong việc áp dụng.

*Bốn là*, sửa đổi quy định về cách thức xác định người trúng đấu giá đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá giống như cách thức xác định người trúng đấu giá đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

*Năm là*, cần có quy định cụ thể để khuyến khích các doanh nghiệp triển khai hình thức đấu giá trực tuyến.

#### ***3.2.2 Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại***

Để hoạt động thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản đảm bảo tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình đạt hiệu quả cao hơn nữa, tác giả xin được có một số đề xuất như sau:

Cần rà soát, hệ thống hoá, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản đóng vai trò quan trọng đối với việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật, để làm cơ sở cho việc xây dựng hệ thống pháp luật quy định về bán đấu giá tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại để bảo đảm việc quản lý Nhà nước cũng như hoạt động của tổ chức bán đấu giá tài sản đảm bảo đều phải thực hiện thống nhất theo luật.

Về phía địa phương, cần thiết phải rà soát, tập hợp, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về bán đấu giá tài sản do tỉnh Quảng Bình ban hành. Phải quán triệt thực hiện nghiêm túc các quy định của Luật Bán đấu giá tài sản năm 2016, Nghị định của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của các Bộ về lĩnh vực bán đấu giá tài sản. tăng cường năng lực xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản bảo đảm của tỉnh.

Cần phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về lĩnh vực này để các tổ chức, cá nhân nhất là các chủ thể có nhu cầu tham gia đấu giá hiểu rõ nội dung quy định của pháp luật về nội dung, hình thức, trình tự thủ tục, quyền và nghĩa vụ của mình để nghiêm túc thực hiện. Tuy vào từng loại đối tượng, điều kiện, hoàn cảnh để địa phương có thể đưa ra những biện pháp, nội dung, hình thức và cách tiếp cận phù hợp. Công tác tuyên truyền cần được tiến hành thường xuyên, liên tục với hình thức phong phú, đa dạng khác nhau.

Quan tâm, chú trọng đến đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trong bộ máy nhà nước cũng như những người tham gia vào hoạt động phát mại tài sản để thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm.

Chú trọng xây dựng cơ sở hạ tầng, các trang thiết bị cần thiết và các chế độ đãi ngộ đảm bảo cho công tác của đội ngũ cán bộ, công nhân viên thực hiện các hoạt động trong lĩnh vực này một cách tốt nhất.

### **Tiểu kết Chương 3**

Sau khi đã nghiên cứu rõ về thực trạng pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Bình và chỉ ra những bất cập, vướng mắc trong pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm cũng như những khó khăn trong quá trình thực hiện hoạt động này thì ở Chương 3 tác giả xin đề xuất định hướng hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành bán đấu giá tài sản bảo đảm 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 bán đấu giá tài sản bảo đảm. Để nâng cao hiệu quả của hoạt động bán đấu giá tài sản bảo đảm trong hoạt động thu hồi nợ thì bên cạnh nhiệm vụ hoàn thiện các nội dung pháp luật về hoạt động bán đấu giá tài sản bảo đảm 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 bán đấu giá tài sản bảo đảm cũng cần thiết phải nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức phụ trách hoạt động này.

## KẾT LUẬN

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế, quốc tế, xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam như hiện nay thì việc hoàn thiện và nâng cao hiệu quả của hoạt động phát mại tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm phục vụ mục đích thu hồi nợ chính là một phần nhiệm vụ quan trọng. Tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm là yếu tố cốt lõi của quan hệ thế chấp, xuyên suốt toàn bộ quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng thế chấp, đảm bảo quyền lợi của chính Ngân hàng trong quan hệ thế chấp. Chính vì điều đó mà trong những năm gần đây, Nhà nước cũng như Chính phủ luôn đề cao và coi trọng việc xử lý dứt điểm nợ xấu tại các Ngân hàng thương mại. Đấu giá là một trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm được xem là tối ưu mà các Ngân hàng lựa chọn để thu hồi nợ và đây cũng là giai đoạn cuối cùng và khó khăn nhất trong hoạt động tín dụng của ngân hàng.

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 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình và đưa ra những kiến nghị hoàn thiện các quy định của pháp luật về phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại 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 phát mại tài sản thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm cũng như những kiến nghị đã đề xuất sẽ là cơ sở pháp lý để nâng cao hiệu quả của hoạt động về phát mại tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ tại các ngân hàng thương mại Việt Nam.