

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



PHAN ANH ĐỨC

PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP
TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG, 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 Hồng Trinh**

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, Đại học Huế
Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng.....năm.....

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.....	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	6
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	7
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn.....	8
7. Kết cấu của luận văn	8
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG.....	9
1.1. Khái quát về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng	9
1.1.1. Khái niệm, bản chất của thế chấp	9
1.1.2. Khái niệm, nguyên tắc và hệ quả pháp lý của xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.....	11
1.2. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng	12
1.2.1. Khái niệm pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng ..	12
1.2.2. Đặc điểm của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng ...	12
1.3. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng	12
1.3.1. Nhóm quy phạm về căn cứ xử lý tài sản thế chấp	12
1.3.2. Nhóm quy phạm về phương thức xử lý tài sản thế chấp	13
1.3.3. Nhóm quy phạm về thứ tự ưu tiên thanh toán trong xử lý tài sản thế chấp.....	13
TIÊU KẾT CHƯƠNG 1.....	14
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH.....	15
2.1. Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng ...	15
2.1.1. Quy định của pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.....	15
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình	16
2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc.....	16
2.3.1. Nguyên nhân khách quan	16
2.3.2. Nguyên nhân chủ quan.....	16
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....	17
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ THẾ CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG	18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.....	18

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng cần bám sát quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện chính sách, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.....	18
3.1.2. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về xử lý TSTC trong hợp đồng tín dụng dựa trên cơ sở hoàn thiện hệ thống pháp luật phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế.....	18
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật xử lý TSTC nhằm khắc phục những bất cập, vướng mắc trong quá trình áp dụng và thực thi pháp luật.....	18
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình.....	18
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.....	18
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình	19
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3.....	20
KẾT LUẬN	21
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	22

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong điều kiện nền kinh tế ngày càng phát triển theo định hướng kinh tế thị trường, các hoạt động tín dụng càng sôi động. Nhu cầu vay và cho vay trở thành một yếu tố tất yếu của nền kinh tế đó, đối với Việt Nam là nền kinh tế mới nổi, các hoạt động tín dụng ngày càng phát triển mạnh mẽ hơn. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh tiền tệ luôn mang bản chất đặc thù và chứa đựng nhiều rủi ro cho phía các tổ chức tín dụng, chính vì lẽ đó thế chấp được xem như là một biện pháp bảo đảm an toàn tương đối cho hoạt động của các tổ chức này. Khi xác lập quan hệ thế chấp, tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là yếu tố cốt lõi của quan hệ đó, xuyên suốt toàn bộ quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng thế chấp, bảo đảm quyền lợi cho bên tổ chức tín dụng và khách hàng. Việc xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng là điều mà các tổ chức tín dụng không mong muốn bởi một khi xử lý tài sản thế chấp có nghĩa là các tổ chức tín dụng đứng trước nguy cơ không thu hồi được các khoản nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng. Trước yêu cầu đó đặt ra đòi hỏi sự chặt chẽ từ các quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng nhằm đảm bảo cho quyền lợi của các bên tham gia hợp đồng.

Hiện nay, hệ thống pháp luật điều chỉnh về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tương đối đầy đủ như Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm...

Mặc dù hệ thống pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng khá rõ ràng, tuy nhiên, trên thực tế hiện nay bộc lộ những bất cập, gây khó khăn cho quá trình thực thi pháp luật, có thể kê đến như:

Thẩm định tài sản là hoạt động nghiệp vụ bắt buộc trong hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản để vay vốn tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng. Đây là cơ sở pháp lý rất quan trọng để các tổ chức tín dụng thực hiện việc cho vay, cũng như đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng đã cam kết. Tuy nhiên, thực tế cho thấy, hoạt động này ở một số tổ chức tín dụng, ngân hàng vẫn còn buông lỏng, quy trình, thành phần thẩm định tài sản chưa đầy đủ, một số trường hợp thiếu cơ sở pháp lý, dẫn đến nhiều tài sản giá trị thẩm định không đúng với giá trị thực của nó. Điều này, dẫn đến tính thanh khoản thấp, rủi ro cao, khả năng thu hồi nợ vay.

Thành phần thẩm định tài sản không đảm bảo, như cần thiết bắt buộc phải có thẩm định viên hoặc người làm công tác chuyên môn, người có nhiều kinh nghiệm trong từng lĩnh vực cần thẩm định. Thực tế cho thấy, một số tổ chức tín dụng, ngân hàng thực hiện việc thẩm định rất sơ sài, thiếu khách quan, thành phần thẩm định chỉ có đại diện tổ chức tín dụng, ngân hàng và bên có tài sản thế chấp, không có cơ quan chuyên môn, trong khi đó có nhiều tài sản được thẩm định trong các hợp đồng thế chấp có giá trị rất lớn. Nhiều hợp đồng thế chấp, các bên còn thẩm định, xác định tài sản hình thành trong tương lai, nhưng không ít trường hợp hiểu chưa đúng, hoặc các bên tự đồng thuận, hợp thức hoá xác định tài sản hình thành trong tương lai để có cơ sở thực hiện hợp đồng vay vốn có tỷ lệ vượt quá giá trị hiện tại, dẫn đến rủi ro lớn, nợ xấu khó thu hồi.

Ở địa bàn tỉnh Quảng Bình, tài sản thế chấp để vay vốn cơ bản là đối với bất động sản như Đất đai, nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất. Đối với đất đai, thiếu sót chủ yếu là khi thẩm định không có cơ quan chuyên môn về đất đai như địa chính Ủy ban nhân dân Xã, Phường; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường; Sở tài nguyên và Môi trường, Tổ chức thẩm định.... Mà nếu có, thì cũng chỉ là chức năng phối hợp với Ngân hàng nên dẫn đến nhiều trường hợp xác định hiện trạng thửa đất không đúng với sơ đồ quy hoạch, bản vẽ, có biến động tăng giảm, tranh chấp. Đối với nhà ở, việc đăng ký quyền sở hữu về nhà ở đang hạn chế, công tác quản lý, cấp phép còn

khó khăn, do vậy khi Ngân hàng thẩm định để nhận thế chấp đất và nhà ở, công trình xây dựng trên đất thường không xác định quyền sở hữu về nhà ở trên đất thế chấp dẫn đến việc không làm rõ nhà ở trên đất thế chấp thuộc quyền sở hữu của ai, dẫn đến có thửa đất có nhiều nhà ở trên đó nhưng không thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất....Ngoài ra, sau khi thế chấp đất cho ngân hàng, người thế chấp đã xây dựng nhà ở, công trình khác không hoàn toàn trên diện tích đất đã thế chấp, như xâm phạm đến quyền sử dụng đất liền kề, đất do Nhà nước quản lý chưa xem xét cấp cho ai...Dẫn đến khó xử lý tài sản thế chấp. Trên thực tế, tài sản thế chấp đứng tên của người thế chấp nhưng về mặt pháp lý thì sau khi có quan hệ tín dụng lại thuộc quyền quản lý của bên nhận thế chấp, cho nên vấn đề phát sinh như xây dựng nhà ở trên đất thế chấp mà không đúng hiện trạng của thửa đất là một vấn đề khó khăn khi xử lý tài sản thế chấp.

Từ những hạn chế nói trên, để có cách nhìn toàn diện hơn về các vấn đề pháp lý, thực trạng các quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, từ đó đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và các giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, tác giả lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình”*** làm đề tài luận văn thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

2.1. Giáo trình, sách chuyên khảo

- PGS.TS Nguyễn Văn Cừ - PGS.TS Trần Thị Huệ đồng chủ biên, *“Bình luận khoa học Bộ Luật Dân sự 2015”* (2017), Nxb Công An Nhân Dân. Tác giả phân tích làm rõ nội dung của từng điều luật, bình luận các nội dung tích cực và phù hợp với thực tiễn thực hiện. Ngoài ra tác giả dẫn chứng nhiều ví dụ cho từng phần cụ thể nhằm cung cấp cho người đọc những kiến thức và thông tin thiết thực và bổ ích cho nhu cầu tìm hiểu, nghiên cứu và áp dụng thực tiễn.

- Trương Thanh Đức (2018), *“9 biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng”*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội. Cuốn sách do Luật sư Trương Thanh Đức - Trọng tài viên VIAC biên soạn, nội dung quy định, thực tế và thiết kế giao dịch theo Bộ luật dân sự hiện hành (tái bản lần thứ ba, có sửa chữa, bổ sung). Nội dung cuốn sách được kết cấu thành 6 chương, 24 mục, 99 tiêu mục nội dung xoay quanh vấn đề bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng dân sự là: giao dịch bảo đảm và tài sản bảo đảm; các biện pháp bảo đảm; điều kiện bảo đảm; hợp đồng bảo đảm; thủ tục và hiệu lực bảo đảm; xử lý tài sản bảo đảm, được trình bày một cách hệ thống, đầy đủ, rõ ràng về mọi vấn đề, từ lý giải về các quy định pháp luật và liên hệ thực tế cho đến thiết kế các mẫu hợp đồng bảo đảm. Trong đó, tập trung làm rõ chín biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

- Vũ Thị Hồng Yến, *“Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”* (2019), Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội. Trong cuốn sách này, tác giả đã cung cấp những kiến thức cơ bản và chuyên sâu, hệ thống nhất dưới cả hai khía cạnh lý luận và thực tiễn về lĩnh vực tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp - hai vấn đề pháp lý có mối quan hệ qua lại, tương hỗ lẫn nhau.

2.2. Luận văn, luận án

- Vũ Thị Hồng Yến (2013), *“Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành”*, Luận án tiến sĩ - Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án đã nghiên cứu một cách hệ thống, khoa học các quy định của pháp luật về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp, phản ánh thực trạng quy định của pháp luật và đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy định của pháp luật về vấn đề này.

- Nguyễn Trung Hiếu (2015), *“Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành”*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa luật – Đại học quốc gia Hà Nội. Luận văn đã nghiên cứu làm rõ các vấn đề lý luận về thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự, đồng thời làm rõ một số

bất cập các quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự.

2.3 Bài báo khoa học

Bài viết của tác giả Trương Duy Lượng “*Bàn về đăng ký biện pháp bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm*”, Tạp chí Kiểm sát số 14/2018, tr. 8 - 19. Bài viết đã phân tích các quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm, vấn đề xử lý tài sản bảo đảm: phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp; thanh toán số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp.

Bài viết của TS.Nguyễn Quang Hiền, “*Giao dịch bảo đảm trong hợp đồng tín dụng (Phần 3)*”, Tạp chí Tòa án nhân dân số 2018. Bài viết đã phân tích đầy đủ khái niệm, đặc điểm cũng như ý nghĩa của việc đăng ký giao dịch bảo đảm, về nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm, thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận tài sản bảo đảm; tranh chấp giao dịch bảo đảm.

Các công trình nghiên cứu trên đây đều đã có các nghiên cứu về các khía cạnh pháp lý của xử lý tài sản thế chấp. Về mặt lý luận, Luận văn kế thừa một số nội dung liên quan đến lý luận pháp luật, một số quan điểm, giải pháp gợi mở cho việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng. Về thực tiễn, Luận văn có tham khảo và kế thừa một số những trường hợp điển hình, những đánh giá nhận định của các tác giả làm cơ sở cho các nội dung nghiên cứu của Luận văn và được trích dẫn nguồn cụ thể. Tuy nhiên, Luận văn sẽ nghiên cứu cụ thể về pháp luật Việt Nam về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là nhằm cung cấp luận cứ khoa học để đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng ở Việt Nam nói chung và trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Từ mục đích nghiên cứu trên thì luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

Một là, hệ thống hóa và làm sâu sắc hơn một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng như khái niệm, đặc điểm thế chấp, khái niệm, đặc điểm pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, nội dung pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

Hai là, đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, từ đó chỉ ra những hạn chế của pháp luật hiện hành, làm cơ sở cho việc hoàn thiện các quy định của pháp luật.

Ba là, đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, chỉ ra được những bất cập trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Đồng thời chỉ rõ những nguyên nhân dẫn đến bất cập đó, làm cơ sở cho việc hoàn thiện các quy định của pháp luật.

Bốn là, xây dựng định hướng làm cơ sở cho các giải pháp và các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng ở Việt Nam nói chung và trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn có các đối tượng nghiên cứu sau:

- Một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

- Các quy định của pháp luật hiện hành ở Việt Nam, các văn bản liên quan điều chỉnh về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

- Nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thông qua các báo cáo, số liệu thống kê về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

4.2.1. Phạm vi nội dung

Luận văn tập trung làm rõ quy định pháp luật Việt Nam về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

4.2.2. Phạm vi không gian

Luận văn tập trung nghiên cứu tình hình áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

4.2.3. Phạm vi thời gian

Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật và tình hình áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trong thời gian từ năm 2018 đến năm 2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Luận văn được nghiên cứu dựa trên phương pháp luận chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lê nin, tư tưởng Hồ Chí Minh và các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước để làm rõ những vấn đề cần được giải quyết, những bất cập còn tồn tại và đưa ra giải pháp hoàn thiện.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu, Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học sau đây:

- Phương pháp phân tích tổng hợp: đây là phương pháp chủ đạo trong luận văn nhằm phân tích, đánh giá những vấn đề lý luận cũng như pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

- Phương pháp phân tích, so sánh, phương pháp diễn giải, quy nạp, phương pháp chứng minh được sử dụng để nghiên cứu các tài liệu như sách, báo, tạp chí chuyên ngành, các báo cáo của các cơ quan chuyên môn nhằm đánh giá các quy định của pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

Phương pháp phân tích, so sánh, phương pháp diễn giải, quy nạp được sử dụng để đánh giá, tổng kết những vấn đề đã phân tích, chứng minh từ đó rút ra những kết luận, phương hướng hoàn thiện và một số kiến nghị, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn

- Về mặt lý luận: trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành, chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn áp dụng các quy định về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng từ đó bổ sung những giải pháp tích cực góp phần từng bước hoàn thiện cơ chế về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

- Về mặt thực tiễn: với kết quả nghiên cứu của đề tài, tác giả mong muốn có thể góp phần vào việc nâng cao kiến thức về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng đối với những cá nhân, tổ chức có quan tâm. Đồng thời góp phần hoàn thiện pháp luật Việt Nam, nâng cao hiệu quả trong hoạt động quản lý của cơ quan nhà nước.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn gồm có các chương sau đây:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

1.1. Khái quát về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

1.1.1. Khái niệm, bản chất của thế chấp

1.1.1.1. Khái niệm thế chấp

Khoản 1 Điều 317 BLDS năm 2015 đã đưa ra khái niệm “*Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)*”.

Tác giả đưa ra khái niệm thế chấp như sau: thế chấp là sự thỏa thuận của các bên nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, thông qua việc một bên (bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên có quyền (bên nhận thế chấp). Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ.

1.1.1.2. Bản chất của thế chấp

Bản chất thế chấp nên tiếp cận ở hai yếu tố trái quyền và vật quyền theo đó “*Bản chất của thế chấp là một biện pháp có tính chất vật quyền nhằm bảo đảm cho quan hệ trái quyền. Hợp đồng thế chấp (mang tính trái quyền) là căn cứ để tạo lập quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp (mang tính chất vật quyền)*”.¹

* Đặc điểm của thế chấp:

Thứ nhất, thế chấp tài sản là hợp đồng phục vụ bảo đảm nghĩa vụ trong hợp đồng chính.

¹ Nguyễn Đức Lợi (2020), Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự và thực tiễn thực hiện, Luận văn Thạc sĩ Luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 8

Thứ hai, tài sản thế chấp có thể là bất động sản, động sản, vật quyền hoặc trái quyền; vật phụ gắn với động sản, bất động sản thế chấp; tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của người thế chấp.

Thứ ba, trong quan hệ thế chấp, bên thế chấp không phải chuyển giao tài sản bảo đảm cho bên nhận thế chấp.

Thứ tư, một tài sản thế chấp có thể bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

1.1.1.3. Khái niệm, đặc điểm và phân loại tài sản thế chấp

(i) Khái niệm tài sản thế chấp

Hiện nay BLDS năm 2015 chưa đưa ra khái niệm như thế nào là tài sản thế chấp mà chỉ quy định các trường hợp thế chấp tài sản.

(ii) Đặc điểm tài sản thế chấp:

Thứ nhất, tài sản thế chấp phải đặt trong sự chi phối có tính logic với chế định về quyền sở hữu

Thứ hai, tài sản thế chấp là đối tượng của hợp đồng thế chấp, do vậy phải tuân thủ các điều kiện chung của đối tượng hợp đồng là tính xác định (tính cụ thể) và có thể chuyển giao trong các giao dịch dân sự².

Thứ ba, tài sản thế chấp là tiền đề để các bên xác lập hợp đồng thế chấp nhưng giá trị tài sản thế chấp mới là nội dung mà bên nhận thế chấp hướng tới vì chỉ có giá trị của tài sản thế chấp mới bù đắp được giá trị của nghĩa vụ bị vi phạm.

(iii) Phân loại tài sản thế chấp

Phân loại tài sản thế chấp trong khoa học pháp lý có nhiều cách để phân loại dựa trên những tiêu chí khác nhau như: dựa vào hình thức tồn tại của tài sản thế chấp; dựa vào tính chất dịch chuyển của tài sản thế chấp; dựa trên tính gắn liền của tài sản là đất đai (hoặc là quyền sử dụng đất) với các tài sản khác; dựa vào sự quản lý của nhà nước đối với các loại tài sản.

² Nguyễn Trung Hiếu (2015), Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự Việt nam hiện hành, Luận văn thạc sĩ Luật học - Khoa luật, Đại học Quốc gia, tr.14

1.1.2. Khái niệm, nguyên tắc và hệ quả pháp lý của xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

1.1.2.1. Khái niệm xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Xử lý TSTC được hiểu là “*Quá trình bên nhận thế chấp thực thi quyền của mình thông qua việc tiến hành các phương thức, thủ tục định đoạt quyền sở hữu TSTC và số tiền thu được sẽ được thanh toán cho các nghĩa vụ mà TSTC đã bảo đảm theo thứ tự xác định*”.

Đặc điểm xử lý tài sản thế chấp:

Thứ nhất, mục đích của xử lý TSTC là nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận thế chấp.

Thứ hai, đối tượng tác động trực tiếp của quá trình xử lý TSTC chính là TSTC.

1.1.2.2. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, tôn trọng sự thỏa thuận của các chủ thể tham gia quan hệ thế chấp.

Thứ hai, xử lý TSTC phải được thực hiện công khai và minh bạch, tuân thủ quy định về trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, xử lý TSTC phải đảm bảo hiệu quả để bù đắp lợi ích bị tổn thất do có sự vi phạm NVĐBĐ.

1.1.2.3. Hậu quả pháp lý của xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Xử lý TSTC làm chấm dứt quyền sở hữu của bên thế chấp đối với tài sản đó. Mà quyền sở hữu (vật quyền) của bên thế chấp chính là cơ sở để phát sinh các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp (trái quyền), khi vật quyền mất đi, trái quyền cũng theo đó mà chấm dứt, qua đó chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp (và bên thứ ba nếu có).³

³ Nguyễn Đức Lợi (2019), Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự và thực tiễn thực hiện, Luận văn thạc sĩ Luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội, tr.22

1.2. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

1.2.1. Khái niệm pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Theo nghĩa rộng, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng là tổng hợp các quy phạm pháp luật thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

Theo nghĩa hẹp, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng là hệ thống các quy phạm pháp luật thể hiện dưới hình thức văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quy định hoạt động xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng khi bên có nghĩa vụ không thực hiện cam kết trong hợp đồng tín dụng.

1.2.2. Đặc điểm của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng điều chỉnh quan hệ về xử lý tài sản thế chấp theo cam kết trong hợp đồng tín dụng khi nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bị vi phạm hoặc trong các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

Thứ hai, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng được hiểu là quá trình để thực thi quyền của bên nhận thế chấp (cụ thể là các tổ chức tín dụng) thông qua các biện pháp tác động đến tài sản thế chấp.

1.3. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng được điều chỉnh ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau, về cơ bản có các nhóm quy phạm sau đây:

1.3.1. Nhóm quy phạm về căn cứ xử lý tài sản thế chấp

Thứ nhất, nghĩa vụ bảo đảm bị vi phạm khi đến hạn

Thứ hai, khi nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm trước thời hạn do sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng hay do pháp luật quy định

Thứ ba, pháp luật quy định tài sản thế chấp phải được xử lý để bên thế chấp thực hiện các nghĩa vụ khác

Thứ tư, các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định

1.3.2. Nhóm quy phạm về phương thức xử lý tài sản thế chấp

Thứ nhất, việc xử lý tài sản thế chấp có sự hợp tác và tự nguyện của bên thế chấp.

Thứ hai, việc xử lý tài sản thế chấp không có sự hợp tác và tự nguyện của bên thế chấp.

1.3.3. Nhóm quy phạm về thứ tự ưu tiên thanh toán trong xử lý tài sản thế chấp

Thứ nhất, về căn cứ xác định thứ tự ưu tiên thanh toán.

Thứ hai, nội dung quyền ưu tiên thanh toán từ số tiền thu được khi xử lý tài sản bảo đảm.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 1

Chương 1 của luận văn làm rõ những vấn đề lý luận về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng thông qua phân tích các khái niệm, bản chất của thế chấp, khái niệm, đặc điểm tài sản thế chấp; khái quát một số vấn đề về hợp đồng tín dụng; xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng. Đồng thời, Chương 1 khái quát pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng bao gồm khái niệm, đặc điểm và nội dung pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng. Những nghiên cứu này đóng vai trò là cơ sở lý luận nền tảng cho việc nghiên cứu chuyên sâu về thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trong chương tiếp theo.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

2.1.1. Quy định của pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

2.1.1.1. Pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, quy định về các trường hợp xử lý tài sản thế chấp.

Thứ hai, quy định về các phương thức xử lý tài sản thế chấp.

Thứ ba, quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán.

Thứ tư, quy định thủ tục xử lý tài sản bảo đảm.

2.1.1.2 Đánh giá quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng đã kịp thời thống nhất các nội dung, khắc phục được các nội dung chồng chéo, chưa nhất quán của những văn bản đã ban hành trước đây. Phần lớn các văn bản ban hành phù hợp với thực tiễn, phát huy hiệu quả trong hoạt động quản lý nhà nước về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

Bên cạnh các ưu điểm, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng còn tồn tại một số vướng mắc, bất cập sau đây:

Thứ nhất, hình thức của hợp đồng thế chấp.

Thứ hai, quy định về các bên trong thế chấp tài sản.

Thứ ba, quy định về phương thức xử lý tài sản thế chấp.

Thứ tư, quy định về ưu tiên thanh toán ngoại lệ khi xử lý tài sản thế chấp.

Thứ năm, quy định về thu giữ, truy đòi tài sản thế chấp để xử lý.

Thứ sáu, quy định về xử lý tài sản gắn liền với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất.

Thứ bảy, quy định đối tượng thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai.

Thứ tám, quy định nhận gần tài sản thế chấp thay cho nghĩa vụ được bảo đảm.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình

Quá trình thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng vẫn còn tồn tại những hạn chế, vướng mắc thể hiện ở các luận điểm sau đây:

Thứ nhất, việc xác định tài sản thế chấp.

Thứ hai, việc thu giữ tài sản thế chấp.

Thứ ba, về vấn đề thẩm định tài sản thế chấp đảm bảo cho mục đích thế chấp tại các tổ chức tín dụng.

Thứ tư, về việc áp dụng nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm.

Thứ năm, việc xác định chủ thể tham gia quan hệ về đăng ký biện pháp bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM.

Thứ sáu, tài sản bảo đảm là tài sản chung của hộ gia đình.

Thứ bảy, tài sản bảo đảm nhưng chưa chắc đã đảm bảo.

2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc

2.3.1. Nguyên nhân khách quan

2.3.2. Nguyên nhân chủ quan

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Trong phạm vi chương 2, luận văn đã nghiên cứu thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng. Bên cạnh đó luận văn cũng đã nghiên cứu và đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình. Có thể nói trong quá trình thực hiện pháp luật đã phát sinh những bất cập, vướng mắc xuất phát từ các quy định của pháp luật và cơ chế thực thi, phối hợp, trong chương này tác giả đã nêu bật được một số nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc đó để tạo cơ sở cho việc đề xuất các định hướng để hoàn thiện, giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng cả nước nói chung và tại tỉnh Quảng Bình nói riêng.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ THẾ CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng cần bám sát quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện chính sách, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

3.1.2. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về xử lý TSTC trong hợp đồng tín dụng dựa trên cơ sở hoàn thiện hệ thống pháp luật phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật xử lý TSTC nhằm khắc phục những bất cập, vướng mắc trong quá trình áp dụng và thực thi pháp luật

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, cần có sự thống nhất về quy định hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản

Thứ hai, ghi nhận quyền thu giữ tài sản của bên nhận thế chấp.

Thứ ba, sửa đổi các quy định về xử lý tài sản gắn liền với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất.

Thứ tư, sửa đổi quy định đối tượng thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai.

Thứ năm, khắc phục các vướng mắc trong việc xử lý tài sản bảo đảm theo hình thức gán nợ.

Thứ sáu, bổ sung thêm nguyên tắc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán số tiền xử lý tài sản thế chấp.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình

Thứ nhất, xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm và các cơ quan có liên quan.

Thứ hai, giải pháp hạn chế những tồn tại trong xử lý tài sản đảm bảo.

Thứ ba, giải pháp từ phía các NHTM.

Thứ tư, xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm tại các cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.

Thứ năm, tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật về thế chấp tài sản.

Thứ sáu, nâng cao năng lực của các cơ quan tiến hành tố tụng và các cơ quan có liên quan khác trong thực thi pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

Thứ bảy, nâng cao hiệu quả của biện pháp tố tụng trong việc xử lý tài sản thế chấp.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

1. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng là một đòi hỏi mang tính khách quan ở Việt Nam. Yêu cầu đặt ra cho việc hoàn thiện pháp luật là vừa phải có những giải pháp mang tính định hướng đúng đắn, phù hợp; vừa có giải pháp thiết thực cụ thể.

2. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng ở Việt Nam là một nhiệm vụ phức tạp, đòi hỏi phải có định hướng đúng đắn với những giải pháp thiết thực, khả thi, đi cùng với đó là việc tổ chức thực hiện có hiệu quả các giải pháp đề ra trong đời sống thực tế.

3. Trên cơ sở phân tích nội dung các quy định của pháp luật và thực tiễn sinh động của việc xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, tác giả đưa ra một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế của các quy định pháp luật thực định và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Bình nói riêng và cả nước nói chung. Đó là:

(i) Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng;

(ii) Nhóm các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng.

KẾT LUẬN

Luận văn đã làm rõ cơ sở lý luận và pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng, trên cơ sở nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, tác giả nhận thấy trong những năm qua, pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng của Việt Nam đã không ngừng được hoàn thiện, góp phần tích cực vào sự phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, pháp luật nước ta về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng đã và đang có những chuyển biến, thành tựu đáng ghi nhận, hội nhập sâu rộng với tình hình khu vực, thế giới. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được thì quy định hiện hành về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng và việc thực hiện các quy định này còn có nhiều điểm vướng mắc, bất cập, hạn chế, chưa thực sự đáp ứng được những yêu cầu, đòi hỏi của xã hội.

Trước đòi hỏi và yêu cầu của sự phát triển kinh tế, xã hội, yêu cầu và xu thế hội nhập quốc tế, đòi hỏi một số quy định của pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng cần được nghiên cứu đánh giá để sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ cho phù hợp với thực tiễn, nhằm nâng cao hiệu quả trong thực tế. Luận văn trên cơ sở đánh giá thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng đã mạnh dạn đưa ra định hướng và các giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng và nâng cao hiệu quả thực hiện xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng trong thời gian tới nhằm vận hành tốt nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và đáp ứng yêu cầu của nền tài chính hiện đại trong thời gian tới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Chấp hành Trung ương (2017), *Nghị quyết số 10/NQ-TW ngày 03/6/2017 về phát triển kinh tế tư nhân trở thành một động lực quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN*, Hà Nội.

2. Ban Chấp hành Trung ương (2017), *Nghị quyết số 11/NQ-TW ngày 03/6/2017 về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII*, Hà Nội.

3. Bộ Chính trị (2019), *Nghị quyết số 50/NQ-TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030*, Hà Nội.

4. Bộ Tư pháp (2018), *Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/06/2018 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, hợp đồng và trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm tại các trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp*, Hà Nội.

5. Bộ Tư pháp (2019), *Thông tư số 01/2019/TT-BTP ngày 17/01/2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển*, Hà Nội.

6. Bộ Tư pháp (2019), *Thông tư số 07/2019/TT-BTP Bộ Tư Pháp ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*, Hà Nội.

7. Bộ Tư Pháp - Bộ Giao Thông Vận Tải - Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường và Bộ Công An (2013), *Thông tư liên tịch số 15/2013/TTLT-BTP-BGTVT-BTNMT-BCA Hướng dẫn việc trao đổi, cung cấp thông tin về tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với tổ chức hành nghề Công Chứng, Cơ quan Thi Hành Án Dân Sự và Cơ quan Đăng ký Quyền Sở Hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản*, Hà Nội.

8. Phùng Bá Đáng (2011), *Đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm trong pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, trường Đại học Luật Hà Nội.

9. PGS.TS Đỗ Văn Đại (2016), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự 2015*, Nhà xuất bản Hồng Đức - Hội Luật Gia Việt Nam Quốc hội, Hà Nội.

10. Vũ Thị Hồng Yến (2013), “*Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành*”, Luận án tiến sĩ - Trường Đại học Luật Hà Nội.

11. Nguyễn Trung Hiếu (2015), “*Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành*”.

12. Nguyễn Đức Lợi (2020), *Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự và thực tiễn thực hiện*, Luận văn Thạc sĩ Luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội.

13. Nguyễn Văn Tuyền (2010), *Đặc điểm pháp lý và mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp tài sản với hợp đồng tín dụng trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng*, Tạp chí Ngân hàng (Số 17/2010).

14. Chính phủ (2000), *Nghị định số 08/2000/NĐ-CP 10/03/2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm*, Hà Nội.

15. Chính phủ (2010), *Nghị định số 83/2010/NĐ-CP 27/03/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm*, Hà Nội.

16. Chính phủ (2006), *Nghị định số 163/2006/NĐ-CP 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm*, Hà Nội.

17. Chính phủ (2012), *Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP*, Hà Nội.

18. Chính phủ (2017), *Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm*, Hà Nội.

19. Chính phủ (2021), *Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*, Hà Nội.

20. Chính phủ (2022), *Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm*, Hà Nội.

21. Quốc hội (2017), Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

22. Quyết định số 156/NH- QĐ ngày 18/11/1989 ban hành văn bản quy định về việc thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng

23. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.

24. Quốc hội (2015), *Bộ luật hàng hải Việt Nam*, Hà Nội.

25. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

26. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.

27. Quốc hội (2014), *Luật Công chứng*, Hà Nội.

28. Quốc hội (2010), *Luật Các tổ chức tín dụng*, Hà Nội.

29. Trương Thanh Đức (2018), “*9 biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng*”, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội

30. PGS.TS Nguyễn Văn Cừ - PGS.TS Trần Thị Huệ đồng chủ biên, “*Bình luận khoa học Bộ Luật Dân sự 2015*” (2017), Nxb Công An Nhân Dân

31. Vũ Thị Hồng Yến, “*Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” (2019), Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội.

32. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam, Tập II*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

33. Trường Đại Học luật Huế (2015), *Pháp luật về giao dịch bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính Trị Quốc gia.

34. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2017), *Giáo trình Pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, Nhà xuất bản Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam.

35. <http://dangcongsan.vn/phap-luat/go-kho-cho-nguoi-dan-doanh-nghiep-trong-dang-ky-bien-phap-bao-dam-474211.html> (truy cập ngày 15/8/2022).

<https://tapchitaichinh.vn/tai-chinh-phap-luat/thuc-tien-the-chap-quyen-su-dung-dat-bao-dam-cho-cac-khoan-vay-tu-cac-ngan-hang-thuong-mai-348327.html> (truy cập ngày 24/3/2023).

37. <https://tapchitaichinh.vn/tai-chinh-phap-luat/thuc-tien-the-chap-quyen-su-dung-dat-bao-dam-cho-cac-khoan-vay-tu-cac-ngan-hang-thuong-mai-348327.html> (truy cập ngày 24/3/2023).

38. <https://tapchitoaan.vn/mot-so-vuong-mac-bat-cap-khi-ap-dung-bien-phap-bao-dam-the-chap-theo-bo-luat-dan-su-20156648.html>. Ngày truy cập 24/3/2023