

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT

--- ❧ ---



HUỲNH THANH TỰ

**PHÁP LUẬT VỀ ĐẢM BẢO  
BẢNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI  
TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 83 80 107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

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

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

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

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

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

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ của luận văn .....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn .....	5
5. Phương pháp nghiên cứu .....	5
6. Những đóng góp của luận văn .....	6
7. Kết cấu của luận văn .....	6
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH..</b>	<b>7</b>
1.1 Khái quát về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh .....	7
1.1.1 Khái niệm, đặc điểm, phân loại tài sản hình thành trong tương lai ..	7
1.1.1.1 Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai .....	7
1.1.1.2. Đặc điểm tài sản hình thành trong tương lai.....	8
1.1.1.3. Phân loại tài sản hình thành trong tương lai .....	8
1.1.2. Khái niệm bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh .....	8
1.1.3. Đặc điểm bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh.....	9
1.1.4 Vai trò của bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh .....	9
1.2 Khái quát pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh.....	10
1.2.1 Khái niệm pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh.....	10
1.2.2 Nội dung của pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh.....	10
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 1</b> .....	<b>11</b>
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> .....	<b>12</b>
2.1 Thực trạng pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh.....	12

2.1.1 Quy định pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh .....	12
2.1.1.1 Các biện pháp bảo đảm bằng tài sản có đối tượng là tài sản hình thành trong tương lai .....	12
2.1.1.2 Điều kiện để tài sản hình thành trong tương lai được sử dụng để đảm bảo bằng tài sản .....	12
2.1.1.3 Nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai .....	12
2.1.1.4 Hình thức và thời điểm phát sinh hiệu lực của giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh .....	13
2.1.1.5 Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai và thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba của biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai .....	13
2.1.1.6 Xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai ...	13
2.1.2 Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh .....	14
2.1.2.1 Xác định tài sản hình thành trong tương lai.....	14
2.1.2.2 Công chứng hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.....	14
2.1.2.3 Đăng ký bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.....	14
2.1.2.4 Xử lý tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai .....	14
2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi .....	15
2.2.1. Đánh giá chung tình hình thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi .....	15
2.2.2. Những khó khăn vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi .....	15
2.2.2.1. Trong công tác xét xử tranh chấp về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai .....	15
2.2.2.2. Trong hoạt động công chứng giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai .....	16
2.2.2.3. Trong hoạt động thi hành án liên quan đến giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.....	16
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	17

<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	<b>18</b>
3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh.....	18
Thứ nhất, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm. ....	18
Thứ ba, bảo đảm khả thi của văn bản quy phạm pháp luật. ....	18
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.....	18
3.2.1 Hoàn thiện quy định pháp luật về xác định tài sản hình thành trong tương lai .....	18
3.2.2 Hoàn thiện quy định pháp luật về công chứng hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai .....	18
3.2.3 Hoàn thiện quy định pháp luật về đăng ký bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.....	18
3.2.4 Hoàn thiện quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai .....	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.....	18
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3</b> .....	<b>19</b>
<b>PHẦN KẾT LUẬN</b> .....	<b>20</b>



## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Giao dịch bảo đảm là một thiết chế ra đời khá sớm ở nhiều quốc gia có hệ thống pháp luật phát triển trên thế giới. Kinh nghiệm của nhiều nước trên thế giới cho thấy thiết chế này được xây dựng đã tạo ra một hành lang pháp lý an toàn cho hoạt động tín dụng nói chung và sự phát triển của nền kinh tế nói riêng; góp phần không nhỏ vào sự ổn định của các quan hệ dân sự, kinh tế, tránh các tranh chấp phát sinh từ việc không thực hiện hoặc có thực hiện nhưng không đúng nghĩa vụ dân sự của bên có nghĩa vụ. Việc xác lập các giao dịch bảo đảm luôn hướng tới mục tiêu bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch, đặc biệt là quyền lợi của bên có quyền trong giao dịch này. Áp dụng biện pháp bảo đảm, bên có quyền không chỉ có quyền theo hợp đồng buộc bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ, mà còn có quyền xử lý tài sản mà bên có nghĩa vụ dùng để bảo đảm.

Để đảm bảo cho việc thực hiện các giao dịch ngày càng được hoàn thiện, phát triển các hình thức bảo đảm và các tài sản được đưa vào giao dịch bảo đảm ngày càng đa dạng phong phú. Trong số đó, tài sản hình thành trong tương lai đã và đang ghi nhận trong các quy định pháp luật rằng đây là một loại tài sản có thể được dùng để thế chấp và bảo đảm cho nghĩa vụ của bên vay trong các giao dịch. Giao dịch bảo đảm có đối tượng là tài sản tương lai thường là một phần của gói giao dịch bảo đảm dành cho các chủ nợ tài chính. Thế chấp là biện pháp bảo đảm phù hợp do thế chấp không đặt ra yêu cầu chuyển giao tài sản bảo đảm cho bên nhận thế chấp. Mặc dù đã có những quy định về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai thế nhưng quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề này vẫn chưa rõ ràng và thống nhất. Hơn nữa, trên thực tế việc áp dụng quy định pháp luật của các cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa đồng bộ từ đó tạo nên những bất cập và vướng mắc của người tham gia giao dịch. Trong quá trình học tập và nghiên cứu tôi thấy được những khó khăn của các bên khi tham gia thực hiện giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai và nhận thấy đây là một vấn đề còn khá mới mẻ, đó là lý do để tôi chọn đề tài **“Pháp luật về đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh”** để làm đề tài luận văn.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Tài sản hình thành trong tương lai là vấn đề còn khá mới mẻ ở Việt Nam. Trong thời gian qua cũng đã có một số công trình nghiên cứu những quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề này, với những khía cạnh khác nhau như:

### *\* Luận văn thạc sĩ luật:*

Luận văn Thạc sĩ luật học Khoa luật – Đại học quốc gia Hà Nội của tác giả Ngô Quang Cháng, năm 2011: “*Mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai*”. Đề tài đã phân tích, đánh giá một cách chi tiết và có hệ thống về mặt lý luận đối với các quy định của pháp luật, tác động của các quy định đó vào quá trình thực hiện mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai. Kiến nghị các cơ quan nhà nước có liên quan trong việc soạn thảo và ban hành mới, sửa đổi bổ sung các quy định của pháp luật để phù hợp với tình hình thực tiễn và dần dần hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực này.

Luận văn Thạc sĩ luật học Khoa luật – Đại học quốc gia Hà Nội của tác giả Nguyễn Thị Kim Huế, năm 2012: “*Giao dịch dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai*”. Đề tài đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận cơ bản về giao dịch dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai, phân tích thực trạng quy định của pháp luật Việt Nam và có những kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai.

Luận văn Thạc sĩ luật học Đại học luật Thành phố Hồ Chí Minh của tác giả Nguyễn Thùy Dương, năm 2013: “*Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng*”. Đề tài đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận cơ bản về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng, phân tích những khó khăn, bất cập về quy định của pháp luật trên thực tế, từ đó đưa ra những kiến nghị, giải pháp với mong muốn hoàn thiện hơn những quy định của pháp luật về hình thức thế chấp tài sản này.

Luận văn Thạc sĩ luật học Khoa luật – Đại học quốc gia Hà Nội của tác giả Nguyễn Thanh Thúy, năm 2014: “*Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*”. Đề tài đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận cơ bản về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, phân tích quy định của pháp luật liên quan đến nhà ở hình thành



trong tương lai, điều kiện để được thế chấp nhà ở, thực trạng về việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

Luận văn Thạc sĩ Luật học Khoa luật – Đại học quốc gia Hà Nội của tác giả Phạm Hoàng Anh, năm 2015: “Pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam. Luận văn phân tích, đánh giá, tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ pháp luật phát sinh trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng trong mua bán, bảo lãnh, thế chấp, thuê và thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam. Từ đó, kiến nghị các cơ quan nhà nước có liên quan trong việc soạn thảo và ban hành mới, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật điều chỉnh nhà ở hình thành trong tương lai để phù hợp với tình hình thực tiễn và dần dần hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực này.

Luận văn Thạc sĩ Luật học Khoa luật – Đại học quốc gia Hà Nội của tác giả Hoàng Thị Hải Hà, năm 2015: “Pháp luật về cho vay thế chấp bằng nhà ở hình thành trong tương lai của ngân hàng thương mại tại Việt Nam”. Luận văn phân tích những quy định của pháp luật Việt Nam về cho vay thế chấp nhà ở HTTTL và đánh giá thực tiễn áp dụng những quy định này. Từ đó, đề xuất giải pháp để hoàn thiện pháp luật, khắc phục những vướng mắc, khó khăn trong quá trình triển khai hoạt động cho vay thế chấp nhà ở HTTTL và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho vay thế chấp bằng nhà ở HTTTL.

Luận văn Thạc sĩ Luật học Đại học luật – Đại học Huế của tác giả Hoàng Văn Thìn, năm 2016: “*Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*”. Đề tài phân tích, đánh giá cụ thể và có hệ thống các quy định của pháp luật điều chỉnh các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đánh giá những điểm bất cập phát sinh từ thực tiễn giải quyết tranh chấp các vụ việc về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Đề xuất phương hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai.

\* *Các bài báo, tạp chí:*

Ngoài ra còn có một số bài viết của các tác giả trên các tạp chí chuyên ngành luật liên quan đến các khía cạnh của tài sản hình thành trong tương lai, như:

- Đỗ Hồng Thái (2006) “Tài sản hình thành trong tương lai là đối tượng được dùng để bảo đảm nghĩa vụ dân sự”, Tạp chí Ngân hàng, (số 7);

- Bài viết của tác giả Võ Đình Nho, Tuấn Đạo Thanh (2009), “*Luận bàn về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai*”, tạp chí Dân chủ và Pháp luật;

- Hoàng Thế Liên, Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2005, tập II, phần thứ ba: Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự, Nhà xuất bản chính trị quốc gia, 2010;

- Bùi Đức Giang, Giao dịch bảo đảm có đối tượng là tài sản tương lai, Tạp chí thị trường tài chính và tiền tệ, số 24, 12/2013;

- Lê Thị Thu Thủy, Đỗ Minh Tuấn, NCS. Đại học Luật Hà Nội, *Giao dịch bảo đảm dưới khía cạnh so sánh luật học*;

- Bài viết của tác giả Tuấn Đạo Thanh, Phạm Thu Hằng (2014), “*Bàn về tài sản hình thành trong tương lai và lĩnh vực giao dịch bảo đảm*”, Tạp chí Nghề luật;

- Bài viết của tác giả Bùi Đức Giang, “*Xử lý tài sản bảo đảm theo Bộ luật Dân sự 2015*”, Tạp chí Ngân hàng số 1-2/2017;

Các tác giả đã có những cách nhìn, cách giải quyết những vấn đề vướng mắc về cả lý luận lẫn thực tiễn, góp phần vào việc hoàn thiện pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai, một vấn đề còn khá mới mẻ ở nước ta.

Tuy đã có nhiều công trình nghiên cứu, nhưng việc nghiên cứu chuyên sâu về vấn đề giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai vẫn chưa có công trình nào nghiên cứu cụ thể. Trong bối cảnh ngày càng có nhiều các giao dịch bảo đảm mà tài sản dùng để đảm bảo chưa hoàn thiện, cần phải có một công trình làm rõ vấn đề này để việc giao dịch giữa các bên được thuận lợi hơn. Vì vậy, tác giả đã chọn đề tài này với mong muốn làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản về tài sản hình thành trong tương lai và có những giải pháp hoàn thiện pháp luật, đóng góp một phần công sức vào công cuộc xây dựng đất nước.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ của luận văn**

#### **3.1 Mục đích của luận văn**

Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận và pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh, thực trạng pháp luật cũng như nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về vấn đề này, để từ đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.

### **3.2 Nhiệm vụ của luận văn**

*Thứ nhất*, luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh như làm rõ các khái niệm, đặc điểm, vai trò bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai và đặc điểm, nội dung pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.

*Thứ hai*, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh, làm rõ những quy định của pháp luật, đưa ra nhận định về những mặt đạt được và bất cập, hạn chế cần được khắc phục cũng như thực tiễn thực hiện và khó khăn, vướng mắc cũng như nguyên nhân trong thực tiễn thực hiện pháp luật về vấn đề này.

*Thứ ba*, luận văn đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh.

## **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn**

### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Luận văn nghiên cứu có đối tượng nghiên cứu gồm một số vấn đề lý luận và quy định pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai cũng như thực tiễn thực hiện pháp luật trong lĩnh vực này.

### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Về thời gian: Luận văn nghiên cứu về các quy định của pháp luật hiện hành về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai, bao gồm các quy định của BLDS 2015, Luật Nhà ở 2014, Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật các tổ chức tín dụng 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về không gian: về thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong giai đoạn 2015-2017 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

## **5. Phương pháp nghiên cứu**

### **5.1. Phương pháp luận nghiên cứu**

Luận văn được trình bày dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác – Lenin về nhà nước và pháp luật và những quan điểm của Đảng và Nhà nước về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN trong thời kỳ đổi mới.

## **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Luận văn được tiến hành trên cơ sở áp dụng các phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, phương pháp chứng minh, phương pháp diễn giải, quy nạp để nghiên cứu. Các phương pháp này được sử dụng đan xen lẫn nhau để có thể xem xét một cách toàn diện các vấn đề lý luận và thực tiễn về về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.

Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh được sử dụng nhằm đánh giá các vấn đề lý luận cũng như pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai tại Chương 1.

Phương pháp phân tích, so sánh, phương pháp diễn giải, quy nạp, phương pháp chứng minh được sử dụng nhằm đánh giá các quy định của pháp luật cũng như thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai tại Chương 2.

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, kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.

## **6. Những đóng góp của luận văn**

Trong khuôn khổ một luận văn thạc sĩ làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai

Phân tích, đánh giá pháp luật hiện hành thông qua phân tích, chỉ ra những điểm còn chưa hợp lý và đưa ra các nhận định hợp lý để là cơ sở hoàn thiện pháp luật.

Đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn áp dụng.

## **7. Kết cấu của luận văn**

**Chương 1:** *Một số vấn đề lý luận và quy định của pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh*

**Chương 2:** *Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh*

**Chương 3:** *Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh*

# Chương 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1.1 Khái quát về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh

#### 1.1.1 Khái niệm, đặc điểm, phân loại tài sản hình thành trong tương lai

##### 1.1.1.1 Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP (khoản 2 Điều 4) quy định: *"Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm"*.

Theo quy định trên thì Nghị định số 163/2006/NĐ-CP đã mở rộng khái niệm TSHTTTTL, qua đó TSHTTTTL có thể là bất cứ loại tài sản nào được pháp luật quy định, trong đó có quyền tài sản.

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP không đưa ra khái niệm về TSHTTTTL mà sửa đổi theo hướng liệt kê. Cụ thể Khoản 2, Điều 4 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP quy định:

*"Tài sản hình thành trong tương lai gồm:*

- a) Tài sản được hình thành từ vốn vay;*
- b) Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;*
- c) Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.*

*Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất"*

Như vậy, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP được sửa đổi theo hướng quy định cụ thể và chi tiết các loại TSHTTTTL là đối tượng áp dụng của các biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc áp dụng trên thực tế.

Hiện nay, BLDS 2015 tại khoản 2 Điều 108 quy định: “*Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm tài sản chưa hình thành và tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch*”.

#### *1.1.1.2. Đặc điểm tài sản hình thành trong tương lai*

- Đặc điểm về loại tài sản, TSHTTTL có thể là bất cứ loại tài sản nào theo quy định của BLDS 2015 bao gồm động sản và bất động sản. TSHTTTL chỉ có thể trở thành đối tượng của một số hợp đồng, giao dịch nhất định và chỉ có một vài chủ thể xác định mới được pháp luật cho phép giao kết những hợp đồng, giao dịch loại này.

- Đặc điểm về thời điểm hình thành tài sản, có hai thời điểm hình thành tài sản. - Đặc điểm về quyền sở hữu đối với tài sản hình thành trong tương lai. Thời điểm xác lập quyền sở hữu: Quyền sở hữu đối với tài sản chỉ được xác lập sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập (sau thời điểm hợp đồng được giao kết).

#### *1.1.1.3. Phân loại tài sản hình thành trong tương lai*

Căn cứ vào mức độ hình thành của tài sản hình thành trong tương lai ta có thể phân loại thành tài sản hình thành trong tương lai đã hoàn thành nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, ví dụ: nhà chung cư đã xây xong, bên bán đã giao nhà, bên mua đã trả hết tiền nhưng giấy chứng nhận quyền sở hữu mang tên bên mua vẫn chưa được cấp và tài sản hình thành trong tương lai đang trong quá trình hình thành, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, ví dụ: nhà chung cư đang trong quá trình thi công xây dựng.

Căn cứ vào tính chất vật lý của tài sản hình thành trong tương lai thì có thể phân loại tài sản hình thành trong tương lai là tài sản hữu hình. Ví dụ: nhà cửa, máy móc, thiết bị,... hình thành trong tương lai và tài sản hình thành trong tương lai là tài sản vô hình. Ví dụ: quyền đòi nợ hình thành trong tương lai.

#### ***1.1.2. Khái niệm bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh***

Hiện nay, Từ điển Luật học không có khái niệm “bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai”, mà chỉ có khái niệm “bảo đảm nghĩa vụ hoàn trả tiền vay”, hay gọi một cách ngắn gọn là “bảo đảm tiền vay”, được định nghĩa là "biện pháp được sử dụng để bên cho vay thu hồi nợ trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ hoàn trả tiền vay".

Có thể hiểu một cách đơn giản, “Bảo đảm bằng tài sản hình

thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh là việc áp dụng biện pháp bảo đảm nghĩa vụ nhằm phòng ngừa rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó bên bảo đảm (bên có nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bên thứ ba) dùng tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên đó sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên có quyền”.

### ***1.1.3. Đặc điểm bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh***

*Thứ nhất*, giao dịch bảo đảm tạo ra hệ quả pháp lý là: một mặt, hạn chế quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với các tài sản bảo đảm của chủ sở hữu tài sản; mặt khác, thiết lập cho bên chủ nợ - bên nhận bảo đảm có quyền được ưu tiên theo đuổi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, so với các chủ nợ khác.

*Thứ hai*, mục đích của giao dịch bảo đảm là đảm bảo thi hành nghĩa vụ được bảo đảm. Nghĩa vụ này được xác định bao gồm nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ hợp đồng nói chung, hợp đồng kinh doanh thương mại nói riêng, và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

*Thứ ba*, giao dịch bảo đảm có tính chất là một hợp đồng phụ và hiệu lực của nó phụ thuộc vào hiệu lực của hợp đồng chính làm phát sinh nghĩa vụ bảo đảm. Điều đó có nghĩa là, nếu hợp đồng chính mà vô hiệu thì đương nhiên dẫn tới sự vô hiệu theo của hợp đồng bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Ngược lại, nếu hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu thì không ảnh hưởng gì đến hiệu lực của hợp đồng chính và khi đó, nghĩa vụ bảo đảm phát sinh từ hợp đồng chính trở thành nghĩa vụ không có bảo đảm bằng tài sản.

*Thứ tư*, đối tượng của giao dịch bảo đảm luôn là một tài sản hoặc khối tài sản cụ thể trị giá được bằng tiền.

*Thứ năm*, tài sản bảo đảm trong giao dịch bảo đảm nghĩa vụ trả nợ chỉ có thể được phát mại khi người vay không thi hành nghĩa vụ trả nợ vào ngày đáo hạn. Việc phát mại này phải được thực hiện theo phương án mà các bên đã thoả thuận hoặc phương án do pháp luật quy định.

### ***1.1.4 Vai trò của bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh***

Tài sản hình thành trong tương lai là một loại tài sản mang tính đặc thù. Việc quy định của pháp luật nhằm tạo một hệ thống đầy đủ

các quy định riêng, cụ thể điều chỉnh các giao dịch bảo đảm bằng loại tài sản này. Các quy định của pháp luật này phải bao quát đủ các khâu từ việc xác định tài sản hình thành trong tương lai, giao kết hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm cho đến xử lý tài sản. Các quy định đặt ra phải đồng bộ với nhau và nêu được các đặc thù của việc giao dịch bảo đảm bằng loại tài sản này. Một khi các trình tự, thủ tục được quy định cụ thể và chặt chẽ thì sẽ hạn chế được các cách hiểu lệch lạc, giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm sẽ thông suốt, kiểm soát và giảm thiểu được các rủi ro, đảm bảo được mục đích của giao dịch bảo đảm là thu hồi được nợ khi phải xử lý tài sản.

## **1.2 Khái quát pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh**

### ***1.2.1 Khái niệm pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh***

Pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh mối quan hệ giữa các chủ thể phát sinh trong quá trình giao kết và thực hiện giao dịch bảo đảm bằng TSHTTTTL nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ thể tham gia quan hệ bảo đảm bằng TSHTTTTL phát sinh trong hoạt động sản xuất kinh doanh

### ***1.2.2 Nội dung của pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh***

- Các quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm có đối tượng là TSHTTTTL, cụ thể là các quy định pháp luật về thế chấp bằng TSHTTTTL.

- Các quy định pháp luật về chủ thể của giao dịch bảo đảm bằng TSHTTTTL trong hoạt động kinh doanh.

- Các quy định pháp luật về đối tượng của các giao dịch bảo đảm bằng TSHTTTTL là các TSHTTTTL; đây là các tài sản động sản, bất động sản hình thành trong tương lai và phải đủ điều kiện để được phép tham gia vào giao dịch nhà ở theo quy định của BLDS năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014.

- Các quy định pháp luật về nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai;

- Các quy định pháp luật về hình thức và thời điểm phát sinh hiệu lực của giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh;



- Các quy định pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai và thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba của biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai;

- Các quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

Tài sản hình thành trong tương lai là một loại tài sản mang tính đặc thù. Cần có một hệ thống đầy đủ các quy định riêng, cụ thể điều chỉnh các giao dịch bảo đảm bằng loại tài sản này. Các quy định phải bao quát đủ các khâu từ việc xác định tài sản hình thành trong tương lai, giao kết hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm cho đến xử lý tài sản. Chế định tài sản hình thành trong tương lai là một bước tiến lớn trong khoa học pháp lý và là sản phẩm tất yếu của sự phát triển các giao dịch. Tài sản hình thành trong tương lai đã và đang ghi nhận trong các quy định pháp luật rằng đây là một loại tài sản có thể được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên vay. Tuy nhiên, quy định pháp luật về bảo đảm bằng loại tài sản này vẫn chưa rõ ràng và thống nhất từ khâu công chứng hợp đồng bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm cho đến khâu xử lý tài sản bảo đảm. Hơn nữa, trên thực tế việc áp dụng quy định pháp luật của các cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa đồng bộ từ đó tạo nên những bất cập và vướng mắc của người tham gia giao dịch.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## 2.1 Thực trạng pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh

### 2.1.1 Quy định pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh

#### 2.1.1.1 Các biện pháp bảo đảm bằng tài sản có đối tượng là tài sản hình thành trong tương lai

Tài sản hình thành trong tương lai là loại tài sản đặc thù, không thể sử dụng cầm cố là biện pháp bảo đảm cho tài sản hình thành trong tương lai được, vì đây là tài sản chưa hình thành ở thời điểm hiện tại nên không thể chuyển giao tài sản cho bên nhận cầm cố. Ngoài ra, tài sản hình thành trong tương lai cũng không thuộc đối tượng bảo đảm các biện pháp như ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu, cầm giữ tài sản. Thế chấp là biện pháp bảo đảm phù hợp do thế chấp không đặt ra yêu cầu chuyển giao tài sản bảo đảm cho bên nhận thế chấp. Vì vậy, khi các bên tham gia giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai chỉ có thể sử dụng thế chấp là biện pháp bảo đảm.

#### 2.1.1.2 Điều kiện để tài sản hình thành trong tương lai được sử dụng để đảm bảo bằng tài sản

- ❖ Các loại tài sản hình thành trong tương lai được sử dụng để bảo đảm
- ❖ Điều kiện chung đối với tài sản bảo đảm
- ❖ Điều kiện đối với tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai
- ❖ Điều kiện đối với tài sản hình thành trong tương lai là nhà ở hình thành trong tương lai
- ❖ Điều kiện đối với tài sản hình thành trong tương lai là quyền tài sản hình thành trong tương lai

#### 2.1.1.3 Nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai

Nghĩa vụ trong tương lai là nghĩa vụ dân sự mà giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ đó được xác lập sau khi giao dịch bảo đảm được giao kết. Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai sẽ được áp dụng theo quy định tại Điều 294 Bộ luật Dân sự 2015, trường

hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi nghĩa vụ trong tương lai được hình thành, các bên không phải xác lập lại biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó.

*2.1.1.4 Hình thức và thời điểm phát sinh hiệu lực của giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh*

Theo quy định tại BLDS 2015, trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký thì phải tuân theo các quy định đó. Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Do hiện vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể cho việc bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai nên vẫn áp dụng quy định chung về hình thức của hợp đồng trong BLDS 2015 cho bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai là việc bảo đảm tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản bảo đảm phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Nghị định 163/2006/NĐ-CP có quy định việc công chứng hoặc chứng thực giao dịch bảo đảm do các bên thỏa thuận. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì giao dịch bảo đảm phải được công chứng hoặc chứng thực.

*2.1.1.5 Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai và thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba của biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai*

BLDS 2005 chỉ coi đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm là căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán. Trong khi đó, để rõ ràng hơn căn cứ xác định thứ tự ưu tiên thanh toán thì tại Điều 308 BLDS 2015 lại coi sự phát sinh hiệu lực đối kháng của các biện pháp bảo đảm là căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán.

*2.1.1.6 Xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai*

Về nguyên tắc, việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo thỏa thuận của các bên và trong trường hợp không có thỏa thuận thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm bao gồm: bán tài sản bảo đảm, bên nhận

bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ bên có nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ và các phương thức khác do các bên thỏa thuận.

### ***2.1.2 Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh***

#### ***2.1.2.1 Xác định tài sản hình thành trong tương lai***

Hiện nay có nhiều văn bản đề cập đến tài sản hình thành trong tương lai một cách khác nhau và dường như không nhất quán với nhau nên đã tạo ra nhiều cách hiểu khác nhau về tài sản hình thành trong tương lai. Do vậy, việc nhận diện và xác định tài sản hình thành trong tương lai chưa được thống nhất.

#### ***2.1.2.2 Công chứng hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai***

Nếu pháp luật đòi hỏi phải đánh giá khả năng một cách chắc chắn, đảm bảo tính xác thực theo đúng tinh thần của Luật Công chứng thì dường như vượt quá khả năng của người làm công chứng, chứng thực, trừ khi thừa nhận rằng đây là một loại giao dịch bảo đảm có điều kiện (Tức là hiệu lực pháp luật của giao dịch bảo đảm phụ thuộc vào việc quyền sở hữu của bên bảo đảm được xác lập trong tương lai đối với toàn bộ tài sản bảo đảm). Nếu không thì vô hình chung đã buộc người làm công chứng, chứng thực phải chịu trách nhiệm về những cái không thể biết trước, đó là các rủi ro của hợp đồng liên quan đến tài sản hình thành sau thời điểm giao kết và quyền sở hữu xác lập sau thời điểm giao kết. Đòi hỏi này cũng không phù hợp với qui định của của Luật Công chứng năm 2014.

#### ***2.1.2.3 Đăng ký bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai***

Hiện nay, các bên nhận bảo đảm đã giao kết hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng các căn hộ, nhà liền kề, biệt thự mà các chủ đầu tư dự án đã bán cho bên bảo đảm. Hầu như các hợp đồng này không đăng ký giao dịch bảo đảm được tại văn phòng đăng ký đất và nhà. Lý do là theo qui định chung, tài sản bảo đảm phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đất đai năm 2013 đã ghi nhận, trong khi đó, chưa có qui định riêng áp dụng cho tài sản hình thành trong tương lai là loại tài sản chưa có giấy tờ sở hữu, sử dụng. Do không đăng ký giao dịch bảo đảm được nên tiềm ẩn rất nhiều rủi ro cho bên nhận bảo đảm.

#### ***2.1.2.4 Xử lý tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai***

Khi nhận tài sản bảo đảm thì lúc đó tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, sau đó bên bảo đảm mất khả năng thanh toán và tài sản vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu thì bên nhận bảo đảm sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong việc xử lý tài sản thế chấp. Vì khi tài sản chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu thì không thể chuyển giao quyền sở hữu được. Nếu thời gian đợi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu càng lâu thì càng bất lợi cho bên nhận bảo đảm.

## **2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

### ***2.2.1. Đánh giá chung tình hình thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi***

Quảng Ngãi có số lượng vụ việc tranh chấp về kinh doanh thương mại tại Tòa án hàng năm thấp. Cụ thể năm 2015 có 160 vụ án, năm 2016 có 179 vụ án, năm 2017 có 185 vụ án. Trong đó, có số lượng rất ít vụ án có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai, cụ thể năm 2015 có 02 vụ, năm 2016 có 01 vụ, năm 2017 có 02 vụ. Các vụ án có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai chủ yếu là từ hoạt động mua bán hàng hóa hoặc thế chấp trong hoạt động tài chính, ngân hàng.

Công tác thi hành án dân sự tại tỉnh Quảng Ngãi có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai chủ yếu từ việc thi hành bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong quá trình xử lý tài sản để thi hành án. Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2017 có số việc liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai cụ thể: Năm 2015 có 19 việc, năm 2016 có 23 việc, năm 2017 có 39 việc.

### ***2.2.2. Những khó khăn vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi***

#### ***2.2.2.1. Trong công tác xét xử tranh chấp về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai***

Hiện nay có nhiều văn bản đề cập đến tài sản hình thành trong tương lai một cách khác nhau và dường như không nhất quán với nhau nên đã tạo ra nhiều cách hiểu khác nhau về tài sản hình thành trong tương lai. Do vậy, việc nhận diện và xác định tài sản hình thành trong tương lai chưa được thống nhất.

Bản án sơ thẩm số 08/2017/BA-ST ngày 04/3/2017 tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi nhận định rằng tài sản là nhà thô gắn liền với đất tại khu dân cư Vsip chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thời điểm các bên mua bán là tài sản hình thành trong tương lai, nhưng Cục Đăng ký Quốc gia Giao dịch bảo đảm thì cho là thế chấp quyền tài sản hình thành từ hợp đồng.

*2.2.2.2. Trong hoạt động công chứng giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai*

Năm 2016 tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xảy ra vụ kiện giữa Công ty TNHH Hưng Phát Thành và Công ty Cổ phần Việt Phú có liên quan đến Hợp đồng thương mại số 05/HĐ-NL ngày 25/5/2015 về việc cung cấp nguyên liệu cho hoạt động sản xuất bao bì với số tiền 516.560.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, công ty TNHH Hưng Phát Thành đã giao hàng đầy đủ cho công ty Cổ phần Việt Phú nhưng công ty Cổ phần Việt Phú lại không thanh toán đủ tiền hàng cho công ty TNHH Hưng Phát Thành. Khi ký xác nhận nợ ngày 17/10/2015 ông Nguyễn Thanh Bình là đại diện theo pháp luật của công ty Cổ phần Việt Phú cam kết sẽ trả khoản nợ 336.000.000 đồng còn lại, và thế chấp tài sản là 2 căn hộ tại Khu nhà ở Vsip mà ông đã ký kết mua đất nền và nhà thô đặt cọc trước 200,000,000 triệu. Khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp tại văn phòng công chứng Sơn Tịnh thì công chứng viên không đồng ý công chứng vì cho rằng tài sản chưa thuộc sở hữu của bên thế chấp. Khi xảy ra tranh chấp, theo nhận định của Tòa án thì lý do không chấp nhận yêu cầu về được quyền xử lý tài sản thế chấp của bên bị đơn là vì tại thời điểm ký kết tài sản chưa thuộc sở hữu của bên thế chấp và hợp đồng thế chấp không được công chứng, chứng thực.

*2.2.2.3. Trong hoạt động thi hành án liên quan đến giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai*

Thứ nhất, pháp luật THADS còn thiếu các quy định cần thiết điều chỉnh việc thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai.

Thứ hai, tài sản hình thành trong tương lai chưa hình thành ở thời điểm thi hành án.

Thứ ba, xử lý tài sản hình thành trong tương lai là tài sản chưa xác lập quyền sở hữu.

Thứ tư, xử lý tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai.

## KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong giao dịch bảo đảm, nhà ở hình thành trong tương lai là một dạng tài sản bảo đảm có tính chất đặc thù, đòi hỏi phải có những cơ chế pháp lý riêng biệt, cụ thể để điều chỉnh, nhằm đảm bảo an toàn cho các giao dịch dân sự, thương mại nói chung, giao dịch thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng, cũng như bảo đảm an toàn cho các thiết chế tài chính. Thời gian qua, những quy định về giao dịch thế chấp liên quan đến loại tài sản này chủ yếu dựa vào các quy định chung, nên có quá nhiều bất cập chưa giải quyết được khi áp dụng, thêm vào đó là những vấn đề mới tiếp tục phát sinh. Trong đó, vấn đề nhận diện nhà ở hình thành trong tương lai, vấn đề xác lập giao dịch và đăng ký thế chấp đang là những vấn đề đáng quan tâm.

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường mới với các giao dịch kinh tế, thương mại, dân sự ngày càng phát triển cả chiều rộng lẫn chiều sâu với nhiều hình thức phong phú, đa dạng thì khái niệm tài sản ngày càng được mở rộng. Bên cạnh khái niệm “tài sản” theo quy định truyền thống thì các chế định pháp lý về “tài sản hình thành trong tương lai” cũng được hình thành và ngày càng hoàn thiện. Quyền sở hữu tài sản và tài sản hình thành trong tương lai cũng được công nhận và trở thành đối tượng giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu lợi ích của các chủ thể tham gia thị trường. Đồng thời với đó là chế định về giao dịch bảo đảm ngày càng được hoàn thiện, các hình thức bảo đảm và các tài sản được đưa vào giao dịch bảo đảm ngày càng đa dạng phong phú trong đó có giao dịch bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai.

### **Chương 3**

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

### **3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh**

Thứ nhất, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm.

Thứ hai, khắc phục được những bất cập trong pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai.

Thứ ba, bảo đảm khả thi của văn bản quy phạm pháp luật.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai**

*3.2.1 Hoàn thiện quy định pháp luật về xác định tài sản hình thành trong tương lai*

*3.2.2 Hoàn thiện quy định pháp luật về công chứng hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai*

*3.2.3 Hoàn thiện quy định pháp luật về đăng ký bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai*

*3.2.4 Hoàn thiện quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai*

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai**

Thứ nhất, Nâng cao năng lực và ý thức pháp luật đối với đội ngũ cán bộ làm và thực thi chính sách pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai

Thứ hai, Nâng cao công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai

Thứ ba, Nâng cao công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra trong hoạt động pháp luật



### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 3**

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, các giao dịch, hợp đồng dân sự, kinh tế ngày càng nhiều và đa dạng. Để đảm bảo cho việc thực hiện các hợp đồng dân sự, kinh tế, quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm ngày càng được hoàn thiện, các hình thức bảo đảm và các tài sản được đưa vào giao dịch ngày càng đa dạng phong phú trong đó có cả tài sản hình thành trong tương lai. Không chỉ có những tài sản hiện hữu được sử dụng để đảm bảo nghĩa vụ dân sự mà còn có cả tài sản hình thành trong tương lai.

Để hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm, bảo đảm tính đồng bộ của hệ thống pháp luật khi BLDS 2015 có hiệu lực, Nghị định mới thay thế Nghị định 163/2006/NĐ-CP cần được khẩn trương xây dựng và ban hành. Đồng thời, Nghị định mới cần xử lý được bất cập, hạn chế đã nảy sinh trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định 163/2006/NĐ-CP cũng như hướng dẫn rõ hơn các nội dung liên quan của BLDS 2015 về giao dịch bảo đảm. Đây là cơ sở quan trọng để bảo vệ tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đặc biệt là quyền chủ nợ của TCTD. Việc hoàn thiện chế định về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có ý nghĩa quan trọng nhằm thiết lập hạ tầng tài chính bền vững, cũng như giúp các chủ thể khai thác hiệu quả giá trị kinh tế của tài sản, góp phần thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế đất nước trong giai đoạn hiện nay.

## **PHẦN KẾT LUẬN**

Có thể thấy cho dù pháp luật Việt Nam về cơ bản đã điều chỉnh các khía cạnh khác nhau của giao dịch bảo đảm đối với quyền đòi nợ song vẫn có một số điểm cần được hoàn thiện. Chẳng hạn, quy định mới nên thay thế khái niệm tài sản hình thành trong tương lai bằng khái niệm tài sản tương lai xác định lại khái niệm tài sản tương lai dựa trên thời điểm bên bảo đảm có quyền sở hữu đối với tài sản, nêu rõ giao dịch bảo đảm áp dụng đối với tài sản tương lai, đề cập cụ thể hơn việc mô tả tài sản bảo đảm là tài sản tương lai. Tài sản hình thành trong tương lai là một loại tài sản mang tính đặc thù, chính vì vậy cần có một hệ thống đầy đủ các qui định riêng, cụ thể điều chỉnh các giao dịch bảo đảm bằng loại tài sản này. Các qui định này phải bao quát đủ các khâu từ việc xác định tài sản hình thành trong tương lai, giao kết hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm cho đến xử lý tài sản. Các qui định đặt ra phải đồng bộ với nhau và phải nêu được các đặc thù của việc bảo đảm bằng loại tài sản này. Một khi các trình tự, thủ tục được qui định cụ thể và chặt chẽ thì sẽ hạn chế được các cách hiểu lệch lạc, giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm sẽ thông suốt, kiểm soát và giảm thiểu được các rủi ro, đảm bảo được mục đích của giao dịch bảo đảm là thu hồi được nợ khi phải xử lý tài sản.