

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**NGÔ THỊ THANH THUẬN**

**PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ  
TIỀN VAY THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG BẰNG  
THỂ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY**

**Chuyên ngành: Luật kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2020**

Công trình được hoàn thành tại Đại học Luật – Đại học Huế

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

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.....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 nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	6
6. Những đóng góp mới của luận văn.....	7
7. Kết cấu của luận văn.....	7
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ TIỀN VAY THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG BẰNG BIỆN PHÁP THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY.....</b>	<b>9</b>
1.1. Khái quát về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	9
1.1.1. Khái niệm, đặc trưng của tài sản hình thành từ vốn vay.....	9
1.1.1.1. Khái niệm tài sản hình thành từ vốn vay.....	9
1.1.1.2. Đặc trưng của tài sản hình thành từ vốn vay.....	9
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	10
1.1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	10
1.1.2.2. Vai trò của bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	11
1.2. Khái quát pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	12
1.2.1. Nguyên tắc pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	12
1.2.2. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	13
1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.....	13
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ TIỀN VAY THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG BẰNG BIỆN PHÁP THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM.....</b>	<b>14</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam.....	14

2.1.1. Thực trạng quy định về chủ thể và đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay .....	14
2.1.1.1. Thực trạng quy định về chủ thể thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay .....	14
2.1.1.2. Thực trạng quy định về đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay	14
2.1.2. Thực trạng quy định về ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng .....	15
2.1.2.1. Thực trạng quy định về ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng.....	15
2.1.2.2. Thực trạng quy định về thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng.....	16
2.1.3. Thực trạng quy định về hiệu lực và mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay với hợp đồng tín dụng ngân hàng.....	16
2.1.3.1. Thực trạng quy định về hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay .....	16
2.1.3.2. Thực trạng quy định về mối quan hệ giữa hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay với hợp đồng tín dụng ngân hàng.....	16
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay .....	17
2.2.1. Những kết quả đạt được .....	17
2.2.2. Các hạn chế, bất cập, khó khăn và vướng mắc trong quá trình thực hiện bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay .....	17
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ TIỀN VAY THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG BẰNG BIỆN PHÁP THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY Ở VIỆT NAM.....</b>	<b>19</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam. ....	19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam. ....	19
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chủ thể và đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay .....	19
3.2.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng.....	20

3.2.3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng ..... 21

**KẾT LUẬN** ..... 22

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

**PHỤ LỤC**



## PHẦN MỞ ĐẦU

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

Sự phát triển của nền kinh tế thị trường cùng với quá trình hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam bằng việc gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) và tham gia ký kết các Hiệp định thương mại đa phương thế hệ mới (FTA) đã làm gia tăng nhu cầu vay vốn từ hệ thống ngân hàng nhằm đầu tư, mở rộng, phát triển hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Trong nền kinh tế Việt Nam hiện nay, doanh nghiệp vừa và nhỏ chiếm hơn 95% tổng số doanh nghiệp trong nước, cùng với đặc điểm chung là có nguồn lực thấp, mức vốn điều lệ thấp nên việc các doanh nghiệp này phải vay vốn ngân hàng là xu hướng tất yếu. Cùng với đó, nhu cầu vay vốn ngân hàng để thỏa mãn nhu cầu tiêu dùng của tổ chức, cá nhân cũng ngày càng gia tăng. Thực tế này cho thấy hoạt động cho vay của ngân hàng đối với khách hàng là tổ chức, cá nhân có xu hướng ngày càng đa dạng về hình thức, mở rộng về quy mô, nhưng đồng hành với nó sẽ là tiềm ẩn nhiều nguy cơ rủi ro tín dụng cho các ngân hàng. Để quản lý và phòng ngừa rủi ro tín dụng, hầu hết các ngân hàng đã chủ động áp dụng các biện pháp phòng ngừa rủi ro, trong đó có biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm cho nghĩa vụ hoàn trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng.

Thực tế cho thấy, thế chấp tài sản được xem là công cụ pháp lý rất hiệu quả để các tổ chức tín dụng hạn chế những rủi ro có thể phát sinh từ các hợp đồng tín dụng ngân hàng. Các tài sản được dùng để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay ngày càng đa dạng, trong đó có tài sản hình thành từ vốn vay. Bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là việc khách hàng vay dùng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chính khoản vay đó đối với tổ chức tín dụng. Biện pháp này thường được áp dụng trong trường hợp chủ thể vay vốn không có tài sản khác để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ngoài chính tài sản hình thành từ vốn vay.

Trước đây, vấn đề này được quy định tại Nghị định số 178/1999/NĐ-CP và Nghị định số 85/2002/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/1999/NĐ-CP về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng. Hiện nay, cả hai Nghị định này đều đã bị bãi bỏ bởi Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực từ ngày 27/01/2007).

Theo quy định tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm, tài sản hình thành từ vốn vay là một loại tài sản hình thành trong tương lai, do đó việc bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay thực chất chính là hình thức bảo đảm nghĩa vụ dân sự bằng tài sản hình thành trong tương lai, như đã được ghi nhận trong Bộ luật dân sự 2015. Dù đã có những quy định về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai nhưng quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề này vẫn chưa rõ ràng và thống nhất. Cùng với đó, vấn đề thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay cũng chưa được quy định cụ thể. Hơn nữa, thực tế cho thấy việc áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa có sự thống nhất, đồng bộ, dẫn đến những khó khăn, vướng mắc, bất cập trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng có bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Chính vì vậy, việc nghiên cứu về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là rất cấp thiết, trên cơ sở đó chỉ ra những bất cập của pháp luật Việt Nam về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay trong hoạt động cho vay của các ngân hàng; đưa ra một số giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay trong hoạt động cho vay của ngân hàng.

Với lý do trên, tác giả luận văn đã quyết định lựa chọn vấn đề: **“Pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay”** để làm đề tài luận văn thạc sĩ của mình.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Trong thời gian qua, có nhiều công trình nghiên cứu, bài viết có liên quan đến các quy định pháp luật về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay nói chung và biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng. Các nghiên cứu này có thể được công bố dưới dạng giáo trình, sách tham khảo, chuyên khảo của các cơ sở đào tạo có uy tín như: Đại học quốc gia, Đại học Luật Hà Nội, Học viện ngân hàng, Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh. Ở mức độ khái quát, có thể kể đến một số công trình nghiên cứu tiêu biểu sau đây:

- Đỗ Văn Đại (2017), *Luật nghĩa vụ và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam: Bản án và bình luận án*, Nxb Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội. Trên



cơ sở tuyển chọn và trích dẫn các bản án, quyết định của Tòa án các cấp, tác giả đã nghiên cứu, bình luận các vấn đề pháp lý cơ bản của pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện pháp luật đối với các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nói chung và biện pháp thế chấp tài sản nói riêng.

Ngoài các công trình nghiên cứu trên đây, cũng có một số luận án, luận văn đã nghiên cứu liên quan đến chủ đề này như:

- 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 Luật học, Đại học Luật Hà Nội. Luận án này đã nghiên cứu làm rõ bản chất pháp lý của biện pháp thế chấp tài sản; xây dựng các khái niệm khoa học về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp; phát hiện những đặc điểm riêng biệt của tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp đồng thời đưa ra kiến nghị hoàn thiện pháp luật về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp.

- Đào Ngọc Sơn (2018), *Thế chấp tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội. Luận văn trình bày những vấn đề lý luận về biện pháp thế chấp tài sản; phân tích thực trạng quy định của pháp luật dân sự hiện hành về biện pháp thế chấp tài sản, từ đó đưa ra giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

- Phạm Đức Huy (2019), *Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật Việt Nam tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội. Luận văn trình bày những vấn đề lý luận về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai. Phân tích thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành từ đó đưa ra giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

- Lê Thị Thanh Thủy (2008), *Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật Đại học quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu tình hình thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay tại các tổ chức tín dụng ở Việt Nam, đánh giá nhu cầu, những vướng mắc liên quan đến bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay, mâu thuẫn giữa quy định pháp luật và hoạt động thực tiễn. Đề xuất quan điểm, phương hướng và một số giải pháp cụ thể nhằm thực hiện hiệu quả bảo đảm tiền vay.

Ngoài các công trình tiêu biểu kể trên, còn có một số bài báo, tạp chí mang

tính nghiên cứu, trao đổi của các chuyên gia pháp lý đăng trên các tạp chí chuyên ngành như:

- TS. Nguyễn Văn Tuyên, *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. Tác giả đã đề cập đến mối quan hệ pháp lý giữa hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng tín dụng.

- PGS.TS Nguyễn Ngọc Điện, *Hoàn thiện các quy định về quản lý và xử lý tài sản thế chấp*, Tạp chí nghiên cứu lập pháp số 23/2014. Tác giả đã phân tích, đánh giá và đưa ra các kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về quản lý và xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật hiện hành.

Từ kết quả khảo sát các công trình nghiên cứu nêu trên, có thể thấy rằng mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến khía cạnh pháp lý của biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay nói chung và biện pháp bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng nhưng chưa có công trình khoa học nào ở cấp độ luận văn thạc sĩ luật học nghiên cứu chuyên sâu về khung pháp lý của việc bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, dựa trên các quy định mới của Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản pháp luật mới được ban hành về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang có nhiều thay đổi trước sự tác động sâu sắc của cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung và dịch bệnh Covid-19 đang diễn ra trên phạm vi toàn cầu. Chính vì vậy, việc nghiên cứu đề tài này sẽ có ý nghĩa thiết thực cả về lý luận cũng như thực tiễn, đáp ứng được yêu cầu tính mới của đề tài luận văn theo quy định hiện hành, từ đó góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động cấp tín dụng bằng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay của các tổ chức tín dụng ở Việt Nam hiện nay.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích của việc nghiên cứu đề tài là nhằm chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng ở Việt Nam.

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được mục đích trên, luận văn có các nhiệm vụ cụ thể sau:

- Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, trong đó làm rõ khái niệm, đặc điểm của tài sản hình thành từ vốn vay, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

- Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận về điều chỉnh pháp luật đối với giao dịch bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, trong đó tập trung làm rõ nguyên lý điều chỉnh pháp luật, mô hình cấu trúc pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các yếu tố tác động đến lĩnh vực pháp luật này như thế nào.

- Luận văn nghiên cứu, tìm hiểu và đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay trong giai đoạn từ năm 2017 đến nay kể từ khi Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực, từ đó chỉ ra những khó khăn, vướng mắc, hạn chế và bất cập của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm tạo cơ sở thực tiễn cho việc đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

- Luận văn đề xuất một số giải pháp cơ bản nhằm hoàn thiện pháp luật về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay trong giai đoạn hiện nay.

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

### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là những quan điểm, lý thuyết về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay; các quy định của pháp luật và thực tiễn thực hiện các quy định này về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay trong giai đoạn từ năm 2017 đến nay (kể từ khi Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành).

## ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

Phạm vi nghiên cứu của đề tài được thể hiện ở một số khía cạnh sau đây:

- Về nội dung nghiên cứu: Luận văn chỉ tập trung nghiên cứu các vấn đề lý luận về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, các quy định pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và thực tiễn thực hiện các quy định này trong giai đoạn từ năm 2017 đến nay, kể từ khi Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành; trên cơ sở đó đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện mảng pháp luật này trong thời gian tới. Các vấn đề khác như bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay không phát sinh từ hợp đồng tín dụng ngân hàng không thuộc phạm vi nghiên cứu của luận văn.

- Về phạm vi không gian và thời gian: Luận văn chỉ nghiên cứu các vấn đề bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo pháp luật Việt Nam trong phạm vi không gian là lãnh thổ Việt Nam và trong phạm vi thời gian từ khi Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành đến nay.

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

### ***5.1. Phương pháp luận***

Luận văn được trình bày dựa trên cơ sở phương pháp luận của học thuyết Mác – Lênin về nhà nước và pháp luật; đồng thời kết hợp giữa phân tích lý luận với đánh giá thực tiễn để giải quyết các yêu cầu đặt ra của đề tài.

### ***5.2. Phương pháp nghiên cứu***

Trong quá trình nghiên cứu, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học khác nhau bao gồm:

- Phương pháp phân tích và tổng hợp: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của luận văn để phân tích các khái niệm, phân tích quy định của pháp luật, các số liệu nhằm giải quyết các yêu cầu của đề tài.

- Phương pháp so sánh, đối chiếu: Được sử dụng trong luận văn để so sánh một số quy định của pháp luật trong các văn bản khác nhau, tập trung chủ yếu ở chương 2 của luận văn.

- Phương pháp diễn dịch: Được sử dụng trong luận văn để làm rõ các vấn đề lý luận cũng như diễn giải các số liệu, các nội dung trích dẫn liên quan và được sử dụng tất cả các chương của luận văn.

## **6. Những đóng góp mới của luận văn**

Một cách khái quát, có thể cho rằng kết quả nghiên cứu luận văn có những đóng góp mới sau đây:

*Thứ nhất*, luận văn góp phần khái quát những vấn đề lý luận về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và thực trạng pháp luật liên quan đến vấn đề này.

*Thứ hai*, luận văn góp phần đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay tại Việt Nam.

*Thứ ba*, luận văn đề xuất và luận giải một số quan điểm, giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay. Kết quả nghiên cứu của Luận văn góp phần hoàn thiện một số vấn đề lý luận liên quan đến pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam. Những phân tích, đánh giá kết quả thực trạng, hạn chế, nguyên nhân, những kiến nghị, đề xuất của Luận văn có thể nghiên cứu vận dụng vào thực tiễn, góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay. Bên cạnh đó, luận văn có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo cho các chủ thể có nhu cầu nghiên cứu về vấn đề về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, kết cấu của luận văn được thiết kế gồm 3 chương như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam.

## Chương 1

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ TIỀN VAY THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG BẰNG BIỆN PHÁP THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY

### 1.1. Khái quát về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay

#### 1.1.1. Khái niệm, đặc trưng của tài sản hình thành từ vốn vay

##### 1.1.1.1. Khái niệm tài sản hình thành từ vốn vay

Trong pháp luật thực định, khái niệm tài sản được ghi nhận tại Điều 105 Bộ luật dân sự 2015, theo đó nhà làm luật quy định “tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay, trước đây nhà làm luật có quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, theo đó tài sản hình thành từ vốn vay là tài sản của khách hàng vay mà giá trị tài sản được tạo nên bởi một phần hoặc toàn bộ khoản vay của tổ chức tín dụng. Hiện nay, Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 đã hết hiệu lực và được thay thế bởi Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Tuy nhiên, Nghị định này lại không quy định cụ thể thế nào là tài sản hình thành từ vốn vay mà chỉ quy định tài sản hình thành trong tương lai bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay. Về phương diện lý thuyết, có thể định nghĩa tài sản hình thành từ vốn vay như sau:

*Tài sản hình thành từ vốn vay 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, 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 trưng của tài sản hình thành từ vốn vay

Xét về phương diện lý thuyết, tài sản hình thành từ vốn vay vừa có những đặc điểm chung của tài sản, đồng thời có những đặc điểm riêng (đặc trưng) sau đây:

*Thứ nhất*, về khía cạnh nguồn gốc tạo lập tài sản. Có thể cho rằng tài sản hình thành từ vốn vay vốn dĩ là một loại tài sản được tạo lập bởi nguồn vốn vay

từ bên cho vay (trong luận văn này, bên cho vay được hiểu là các tổ chức tín dụng); thể hiện rõ thông qua mục đích sử dụng vốn vay là khách hàng chỉ được sử dụng vốn vay vào việc hình thành nên tài sản đó mà không được sử dụng vào mục đích nào khác.

*Thứ hai*, về khía cạnh chủ sở hữu tài sản. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay, chủ sở hữu tài sản chính là bên vay, do chủ thể này sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng để mua tài sản theo cam kết trong hợp đồng tín dụng (thể hiện ở điều khoản về mục đích sử dụng vốn vay trong hợp đồng tín dụng).

*Thứ ba*, về khía cạnh thời điểm hình thành tài sản. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay, điểm đặc thù là vào thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng bảo đảm tiền vay, tài sản bảo đảm tiền vay chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chủ thể mua tài sản chưa xác lập được quyền sở hữu đối với tài sản. Đây là đặc điểm quan trọng để phân biệt tài sản hình thành từ vốn vay với các loại tài sản khác.

### ***1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay***

*1.1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay*

Theo nghĩa rộng, bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng là việc thiết lập các điều kiện nhằm xác định khả năng hiện có của khách hàng đối với việc thực hiện các nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng.

Theo nghĩa hẹp, bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng là các biện pháp nhằm buộc người có nghĩa vụ phải thực hiện đúng nghĩa vụ hoàn trả vốn vay mà họ đã cam kết theo hợp đồng tín dụng ngân hàng.

Từ các định nghĩa nêu trên có thể kết luận rằng bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng là những biện pháp mà các tổ chức tín dụng áp dụng nhằm ngăn ngừa và hạn chế những rủi ro có thể xảy ra trong hoạt động cho vay của mình, cụ thể là bảo đảm cho việc thu hồi vốn và lãi vay theo hợp đồng tín dụng.



Với tư cách là một biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là việc bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình được tạo lập từ vốn vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền vay cho tổ chức tín dụng theo hợp đồng tín dụng.

Những đặc điểm riêng của thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay thể hiện như sau:

*Thứ nhất*, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng ngân hàng nhưng giao dịch bảo đảm này thường được xác lập sau hoặc đồng thời với hợp đồng tín dụng ngân hàng.

*Thứ hai*, trong quá trình áp dụng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, do tài sản thế chấp được tạo lập bằng nguồn tài chính là vốn vay của tổ chức tín dụng nên quyền sở hữu của bên vay đối với tài sản này chỉ được xác lập khi tài sản đã hình thành và bên vay đã hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật (đối với tài sản hình thành từ vốn vay thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu).

*Thứ ba*, tài sản thế chấp được hình thành từ vốn vay thông thường được các bên cam kết chỉ dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay phát sinh từ chính khoản vay được cung cấp bởi tổ chức tín dụng cho vay.

*1.1.2.2. Vai trò của bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay*

*Thứ nhất*, vai trò của biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay đối với khách hàng vay là tổ chức, cá nhân là giúp khách hàng vay giải quyết những khó khăn về kinh tế trước mắt; giúp doanh nghiệp huy động vốn, phát triển sản xuất kinh doanh với nguồn tài chính eo hẹp.

*Thứ hai*, vai trò của biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay đối với bên cho vay là tổ chức tín dụng là giúp cho hoạt động cấp tín dụng của tổ chức tín dụng được hiệu quả hơn, mức tăng trưởng tín dụng cũng tăng cao đáng kể, thu được lợi nhuận ổn định.

*Thứ ba*, vai trò của biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay đối với nền kinh tế là giúp cho hoạt động của ngân hàng, doanh nghiệp ngày càng phát triển, đời sống xã hội được nâng cao, do đó cũng kéo theo sự tăng trưởng, phát triển ổn định hơn của nền kinh tế quốc gia.

## **1.2. Khái quát pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay**

### ***1.2.1. Nguyên tắc pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay***

Việc điều chỉnh bằng pháp luật đối với giao dịch bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay được thực hiện dựa trên các nguyên tắc cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, giao dịch bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là một giao dịch dân sự, liên quan trực tiếp đến sự an toàn và hiệu quả của hệ thống ngân hàng cũng như của nền kinh tế. Dựa trên tinh thần đó, Nhà nước cần thiết kế các quy định pháp luật sao cho giao dịch bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có thể đảm bảo những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự nói chung và pháp luật chuyên ngành nói riêng. Hướng đến tạo cơ chế pháp lý hữu hiệu để công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm quyền dân sự của các cá nhân, pháp nhân.

*Thứ hai*, việc quy định giao dịch bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có liên quan đến lợi ích của nhiều chủ thể khác nhau, trong đó có lợi ích của ngân hàng và lợi ích của khách hàng (bên vay và đồng thời là bên thế chấp). Vì thế, khi thiết kế các quy định, pháp luật cần chú ý đến việc bảo đảm sự cân bằng hay hài hòa về lợi ích giữa ngân hàng với khách hàng vay (đồng thời là bên thế chấp).

*Thứ ba*, việc quy định giao dịch bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm mang lại lợi ích đáng kể cho khách hàng vay trong trường hợp khách hàng vay không có tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của mình. Do đó, Nhà nước cần có quy định bảo đảm quyền ưu tiên của tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ khi đến hạn.

*Thứ tư*, pháp luật về giao dịch bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay phải phù hợp với các thông lệ quốc tế và đáp ứng các yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế và các cam kết của Việt Nam với các tổ chức quốc tế, cũng như các cam kết quốc tế của Việt Nam.

*Thứ năm*, về bản chất, do việc bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng vốn dĩ chủ yếu liên quan đến quyền lợi tư của các bên (tổ chức tín dụng và khách hàng của họ) nên Nhà nước chỉ nên giới hạn sự can thiệp của mình ở mức độ đủ để bảo vệ trật tự công và lợi ích công, không nên can thiệp quá sâu vào quá trình giao dịch của các bên mà để cho các bên được quyền tự định đoạt và tự chịu trách nhiệm về những hậu quả xảy ra trong quá trình giao dịch thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

### ***1.2.2. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay***

Từ các nguyên tắc điều chỉnh nêu trên, tác giả luận văn cho rằng nội dung điều chỉnh của pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay cần tập trung vào các vấn đề chủ yếu sau đây:

- Quy định về chủ thể và đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.
- Quy định về ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.
- Quy định về hiệu lực và mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay với hợp đồng tín dụng ngân hàng.

### ***1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay***

*Thứ nhất*, yếu tố về chính trị, kinh tế, xã hội.

*Thứ hai*, yếu tố hợp tác và hội nhập quốc tế.

*Thứ ba*, yếu tố trình độ lập pháp, lập quy.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ TIỀN VAY THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG BẰNG BIỆN PHÁP THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM

### 2.1. Thực trạng pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam

Trong nhiều năm qua, Nhà nước ta đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật ở những cấp độ hiệu lực khác nhau nhằm thiết lập khung khổ pháp lý cho giao dịch bảo đảm nói chung và giao dịch thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng. Tuy nhiên, thực tế cho thấy các văn bản pháp luật này đã và đang bộc lộ những khiếm khuyết nhất định, cần được rà soát, nghiên cứu để chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp.

#### 2.1.1. Thực trạng quy định về chủ thể và đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay

##### 2.1.1.1. Thực trạng quy định về chủ thể thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay

Trong quan hệ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, do tính rủi ro cao nên nhu cầu đảm bảo an toàn pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch (đặc biệt là tổ chức tín dụng) càng trở nên quan trọng. Vì vậy, việc bảo đảm tính pháp lý của chủ thể tham gia quan hệ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay được nhà làm luật chú trọng, ghi nhận tại BLDS 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo quy định tại khoản 1 Điều 317 BLDS 2015, trong quan hệ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, có hai bên chủ thể là bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Bên thế chấp là khách hàng vay vốn (có thể là cá nhân hoặc tổ chức), còn bên nhận thế chấp là tổ chức tín dụng (chủ yếu là ngân hàng thương mại). Để tham gia vào quan hệ dân sự nói chung và quan hệ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng, pháp luật quy định cá nhân, tổ chức phải có năng lực chủ thể (bao gồm năng lực pháp luật và năng lực hành vi) để tham gia vào các quan hệ dân sự.

##### 2.1.1.2. Thực trạng quy định về đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay

Trong pháp luật thực định hiện hành, nhà làm luật chỉ quy định về đối tượng chung của giao dịch bảo đảm và đối tượng thế chấp mà chưa có quy định chi tiết về đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay:

*Thứ nhất*, tại Điều 317 BLDS 2015 quy định đối tượng thế chấp phải thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, trong khi đó, đối với tài sản hình thành từ vốn vay thì quyền sở hữu của bên thế chấp chưa được công nhận tại thời điểm xác lập giao dịch.

*Thứ hai*, tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản. Đối tượng thế chấp tài sản được quy định tại Điều 295 và Điều 318 BLDS 2015 cũng không loại trừ bất kì loại tài sản nào. Tuy nhiên, hiện nay đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay chưa được quy định cụ thể là loại tài sản nào.

*Thứ ba*, Điều 318 BLDS 2015 quy định đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

*Thứ tư*, nhà làm luật ghi nhận tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được cụ thể.

*Thứ năm*, giá trị của đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

*Thứ sáu*, theo quy định tại khoản 1 Điều 296 BLDS 2015, một tài sản cũng có thể được dùng để làm vật bảo đảm cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm, vật đó có giá trị hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

### ***2.1.2. Thực trạng quy định về ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng***

#### ***2.1.2.1. Thực trạng quy định về ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng***

Quy định về ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng được ghi nhận trong BLDS 2015 và Chương 2 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm. Trên nguyên tắc, các quy định này bao gồm: quy định về

trình tự, thủ tục ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay; quy định về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

*2.1.2.2. Thực trạng quy định về thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng*

Khi thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Trong đó, nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng thì pháp luật không chỉ quy định quyền cho bên nhận thế chấp (ngân hàng) mà còn phải quy định cả các nghĩa vụ phải thực hiện đối với các bên liên quan, trong đó có việc quy định các nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp và bên thứ ba giữ tài sản thế chấp (nếu có).

***2.1.3. Thực trạng quy định về hiệu lực và mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay với hợp đồng tín dụng ngân hàng***

*2.1.3.1. Thực trạng quy định về hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay*

Hiện nay, vấn đề hiệu lực của hợp đồng thế chấp nói chung và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng được ghi nhận tại Điều 319 BLDS 2015, theo đó, hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

*2.1.3.2. Thực trạng quy định về mối quan hệ giữa hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay với hợp đồng tín dụng ngân hàng*

Hiện nay, trong giới luật học có những quan điểm khác nhau về mối quan hệ giữa hợp đồng thế chấp tài sản nói chung và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng với hợp đồng tín dụng ngân hàng. Một số học giả cho rằng mối quan hệ giữa hai hợp đồng này là mối quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng phụ. Ngược lại, một số học giả khác lại cho rằng mối quan hệ giữa hai hợp đồng này không hoàn toàn là mối quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng phụ. Theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, nhà làm luật đã thể hiện rõ quan điểm không coi mối quan

hệ giữa hợp đồng tín dụng ngân hàng và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là mối quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng phụ. Tác giả luận văn cũng đồng tình với quan điểm này.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay**

### ***2.2.1. Những kết quả đạt được***

Tổng tài sản của 26 ngân hàng được tập hợp tính đến cuối năm 2019 là 8.730 nghìn tỷ đồng, tăng 13,22% so với cuối năm 2018. Trong đó, cho vay khách hàng chiếm tỷ trọng lớn nhất với 5.826 nghìn tỷ đồng, tương đương 66,7% tổng tài sản và tăng 14,13% so với cuối năm 2018. Có thể nhận thấy, hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đạt được những kết quả nêu trên và đem lại nhiều lợi nhuận cho các tổ chức tín dụng, một phần là nhờ việc hạn chế rủi ro tín dụng thông qua việc áp dụng cơ chế bảo đảm tiền vay nói chung và bảo đảm bằng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng. Biện pháp bảo đảm này đã được thực tế chứng minh là công cụ pháp lý hiệu quả nhằm hạn chế những rủi ro có thể phát sinh từ các hợp đồng tín dụng ngân hàng và được các tổ chức tín dụng ưu tiên áp dụng khi thực hiện các khoản cho vay tiêu dùng. Thống kê của VietnamFinance đối với 22 ngân hàng thương mại Việt Nam cho thấy, Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội (MB) là ngân hàng có tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm so với dư nợ cho vay cao nhất, lên tới 3,12 lần, hay nói cách khác, giá trị tài sản bảo đảm gấp 3,12 lần dư nợ cho vay. Hai vị trí tiếp theo thuộc về Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong (TPBank) 3,01 lần và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) 2,92 lần.

Bên cạnh đó, theo Ngân hàng nhà nước, việc triển khai Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng đã đạt được một số kết quả tích cực. Đến 30/6/2018, VAMC đã thu giữ 6 tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ.

### ***2.2.2. Các hạn chế, bất cập, khó khăn và vướng mắc trong quá trình thực hiện bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay***

Hiện nay, các văn bản quy phạm pháp luật (Bộ luật Dân sự 2015, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký giao dịch bảo đảm, Nghị

quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng) đã đặt nền tảng pháp lý cần thiết cho việc thực thi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay đã phát sinh nhiều vướng mắc dẫn đến việc thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay cũng như hợp đồng tín dụng ngân hàng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, khó khăn, vướng mắc trong việc định giá tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay.

*Thứ hai*, khó khăn, vướng mắc trong xác minh tình trạng pháp lý của tài sản hình thành từ vốn vay.

*Thứ ba*, khó khăn, vướng mắc trong việc công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

*Thứ tư*, khó khăn, vướng mắc trong việc đăng ký tài sản bảo đảm đối với thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

*Thứ năm*, khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay đối với việc quản lý, bảo quản tài sản.

*Thứ sáu*, khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện quyền thu giữ tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay của các TCTD, VAMC theo Nghị quyết số 42/2017/QH14.



### Chương 3

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ TIỀN VAY THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGÂN HÀNG BẰNG BIỆN PHÁP THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY Ở VIỆT NAM**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam.**

*Thứ nhất*, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng minh bạch, thông thoáng, ổn định, đảm bảo sự bình đẳng, an toàn cho các chủ thể tham gia giao dịch. Cần chỉnh sửa kịp thời những bất cập trong các văn bản hiện hành.

*Thứ hai*, khi xây dựng pháp luật phải xem quyền xử lý tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay là quyền đương nhiên của bên nhận thế chấp là tổ chức tín dụng.

*Thứ ba*, cần có văn bản hướng dẫn cụ thể, chi tiết và đồng bộ việc triển khai thực hiện Nghị quyết 42.

*Thứ tư*, cần có cơ chế mạnh mẽ từ phía Nhà nước để bảo vệ quyền của các TCTD khi khách hàng có tài sản hình thành từ vốn vay không có thiện chí trả nợ theo hợp đồng tín dụng ngân hàng.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ở Việt Nam.**

#### **3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chủ thể và đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay**

*Thứ nhất*, về chủ thể thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, nhà làm luật cần hướng dẫn cơ chế pháp lý cụ thể đối với trường hợp cá nhân, tổ chức là pháp nhân, tổ chức không phải là pháp nhân tham gia quan hệ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng.

*Thứ hai*, về đối tượng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, nhà làm luật tập trung vào các vấn đề cụ thể sau đây:

- Đưa ra định nghĩa cụ thể về tài sản hình thành từ vốn vay, với tư cách là một loại tài sản trong hệ thống pháp luật dân sự.

- Hoàn thiện các quy định pháp luật về định giá tài sản hình thành từ vốn vay, nhất là đối với bất động sản. Cần thống nhất cơ sở xác định giá bất động sản theo hướng hình thành những căn cứ nhất định, chứ không để xác định một cách “tràn lan”. Vì vậy, xác định giá cho bất động sản nên theo “khung giá do Nhà nước quy định” làm tiêu chí đầu tiên sau đó mới xét các tiêu chí khác.

- Cần quy định cụ thể về vấn đề chuyển giao giấy tờ chứng minh tình trạng pháp lý của các tài sản hình thành từ vốn vay từ bên thế chấp sang cho bên nhận thế chấp, bao gồm chuyển giao những giấy tờ cụ thể nào, thủ tục chuyển giao và chứng minh tình trạng pháp lý của các tài sản hình thành từ vốn vay được thực hiện ra sao. Đồng thời, quy định trách nhiệm pháp lý cho các bên tham gia giao dịch trong trường hợp họ không tuân thủ các quy định liên quan đến vấn đề này.

### ***3.2.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng***

*Thứ nhất*, đối với những trường hợp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay bắt buộc công chứng, chứng thực thì cần có quy định cụ thể hồ sơ công chứng, trình tự thủ tục công chứng.

*Thứ hai*, hiện nay, do các quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm được thể hiện ở các văn bản pháp luật khác nhau thuộc các ngành luật khác nhau, do đó việc xuất hiện Luật đăng ký giao dịch bảo đảm thống nhất là cần thiết. Theo đó, Luật đăng ký giao dịch bảo đảm cần quy định rõ ràng về hình thức và thủ tục đăng ký đối với thế chấp tài sản hình thành trong tương lai nói chung và thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay nói riêng, cụ thể: Rút ngắn thời hạn đăng ký giao dịch, tài sản tại các cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm; Đơn giản hoá hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm, ví dụ như trong một số trường hợp thì đơn yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của một trong các bên tham gia giao dịch bảo đảm; Minh bạch hoá về thủ tục, trong đó quy định rõ những giấy tờ, tài liệu khi thực hiện đăng ký, xác định rõ trách nhiệm của cán bộ đăng ký, cũng như các trường hợp từ chối đăng ký; Thống nhất quy trình, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm với đăng ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là động sản không phải là tàu bay, tàu biển tại các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản.

### ***3.2.3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng***

*Thứ nhất*, cần quy định cơ chế pháp lý cụ thể cho phép ngân hàng nhận thế chấp có điều kiện nhận dạng, theo dõi và giám sát việc sử dụng, bảo quản tài sản thế chấp trong thời gian có hiệu lực của biện pháp thế chấp.

*Thứ hai*, về quyền thu giữ tài sản bảo đảm của các TCTD theo quy định của Nghị quyết 42 cần thừa nhận quyền thu giữ tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay của TCTD trong trường hợp bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ cam kết khi các bên không có thỏa thuận về điều khoản thu giữ tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay nhưng có thỏa thuận mà sử dụng các thuật ngữ chung chung như TCTD được quyền phát mãi, quyền định đoạt tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay. Đồng thời cần hạn chế quyền thu giữ của các TCTD trong một số trường hợp nhất định.

## KẾT LUẬN

Qua quá trình nghiên cứu các vấn đề lý luận cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có thể nhận thấy vai trò rất lớn của biện pháp này trong hoạt động cho vay của TCTD cũng như trong đời sống xã hội.

Pháp luật hiện hành đã có những quy định về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay. Các văn bản pháp luật liên tục được sửa đổi, bổ sung trong những năm qua như Thông tư 26/2015/TT-NHNN hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai, Thông tư 07/2019/TT-BTP hướng dẫn về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, nổi bật nhất là Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng có hiệu lực từ ngày 15/8/2017, được thực hiện trong 05 năm kể từ ngày có hiệu lực nhưng khung pháp lý về thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay vẫn còn tồn tại một số hạn chế. Đồng thời trước những đòi hỏi ngày càng cao của nền kinh tế thị trường, pháp luật Việt Nam về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay bộc lộ nhiều bất cập cần nhanh chóng khắc phục. Sự thiếu thống nhất, thiếu tính rõ ràng trong các quy định, cứng nhắc trong cơ chế triển khai còn mang nặng thủ tục hành chính dẫn đến việc bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay gặp nhiều khó khăn dẫn đến tình trạng nợ quá hạn, nợ khó đòi, nợ xấu tăng cao. Do đó, hoàn thiện các quy định của pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là một đòi hỏi tất yếu và cấp thiết.

Xây dựng một khung pháp lý hữu hiệu về vấn đề này có ý nghĩa quan trọng trong đảm bảo an toàn hoạt động cho vay của các TCTD, bảo vệ quyền lợi của bên vay và bên bảo đảm, nâng cao ý thức của các bên chủ thể trong việc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. Văn bản pháp luật

1. Quốc hội nước CHXHCNVN (2010), Luật các tổ chức tín dụng.
2. Quốc hội nước CHXHCNVN (2015), Bộ luật Dân sự.
3. Quốc hội nước CHXHCNVN (2014), Luật nhà ở.
4. Quốc hội nước CHXHCNVN (2017), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng.
5. Quốc hội nước CHXHCNVN (2017), Nghị quyết về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng số: 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017.
6. Chính phủ (2006), Nghị định về giao dịch bảo đảm số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006.
7. Chính phủ (2006), Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP.
8. Chính phủ (2017), Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017.
9. Ngân hàng Nhà nước (2013), Thông tư quy định về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại của Ngân hàng nhà nước, phòng giao dịch số: 21/2013/TT-NHNN ngày 09/9/2013.
10. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước (2014), Thông tư liên tịch hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm số: 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014.
11. Ngân hàng Nhà nước (2015), Thông tư hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai số: 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015.
12. Ngân hàng Nhà nước (2016), Thông tư quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016.
13. Bộ Tư pháp (2019), Thông tư về hướng dẫn về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019.

## **II. Các tài liệu tham khảo**

### **Tài liệu tham khảo Tiếng Việt**

14. Nghị quyết về việc chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 số 48-NQ/TW ngày 24/05/2005.

15. Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

16. Trường Đại học Luật Hà Nội (2015), Giáo trình Luật Ngân hàng, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

17. Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2016), Giáo trình Luật Ngân hàng, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.

18. Trần Thúc Linh (1964), Danh từ pháp luật lược giải, Nhà sách Khai Trí.

19. Đào Duy Anh (2000), Từ điển Hán – Việt, Nhà xuất bản Khoa học Xã hội.

20. Lê Thị Thanh Thủy (2008), Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật Đại học quốc gia Hà Nội.

21. Nguyễn Văn Tuyên (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.

22. Nguyễn Việt Lợi (2018), Thị trường tiền tệ, tín dụng – Triển vọng và thách thức, Tạp chí ngân hàng, số 05.

23. Đỗ Văn Đại (2020), Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015, Nxb Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam.

### **Tài liệu tham khảo trên Website, thông tin điện tử**

24. Nguyễn Thị Hồng Hương – Vụ Pháp chế NHNN (2016), Tổng quan pháp luật về quyền xử lý tài sản bảo đảm của TCTD, <https://thoibaonganhang.vn/tong-quan-phap-luat-ve-quyen-xu-ly-tai-san-bao-dam-cua-tctd-56972.html>, 08/12/2016.

25. Hà Linh, Bài học nhận thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay (2017), truy cập tại <https://tinnhanhchungkhoan.vn/bai-hoc-nhan-the-chap-tai-san-hinh-thanh-tu-von-vay-post152177.html>, 20/01/2017.

26. Ban Đầu tư và Mua bán nợ thị trường (2018), truy cập tại

<https://sbvamc.vn/index.php?f=news&do=detail&id=1234>, 02/9/2018.

27. Thông cáo báo chí Kết quả chính thức Tổng điều tra Kinh tế năm 2017 (2018), <https://www.gso.gov.vn/Default.aspx?tabid=382&idmid=&ItemID=18945>, 19/09/2018.

28. Nhuệ Mẫn (2019), Xử lý nợ xấu theo Nghị quyết 42: Kết quả có thể tốt hơn nếu, truy cập tại <https://tinnhanhchungkhoan.vn/xu-ly-no-xau-theo-nghi-quyet-42-ket-qua-co-the-tot-hon-neu-post214715.html>, 24/06/2019.

29. Nguyễn Văn Điền (2019), Một số vấn đề về hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, truy cập tại <https://stp.binhduong.gov.vn/bo-tro-tu-phap/Lists/GiaoDichBaoDam/DispForm.aspx?ID=19>, 06/12/2019.

30. Minh Tâm, Tài sản bảo đảm của các ngân hàng thương mại thời suy thoái do Covid-19 (2020), <https://vietnamfinance.vn/soi-tai-san-bao-dam-cua-cac-ngan-hang-thuong-mai-thoi-suy-thoai-do-covid-19-20180504224237330.htm>, 15/04/2020.

31. Báo cáo tài chính 2020 hợp nhất (tóm tắt) của 26 ngân hàng thương mại cổ phần (2020), truy cập tại <https://tinnhanhchungkhoan.vn/bcpt/bctc-2020-hop-nhat-tom-tat-cua-26-ngan-hang-thuong-mai-co-phan-3882.html>, 25/5/2020.

32. Hà Anh (2020), Nợ xấu ngân hàng đã giảm thực chất?, truy cập tại <https://sbvamc.vn/bai-viet/no-xau-ngan-hang-a-giam-thuc-chat-5526>, 19/08/2020.

## PHỤ LỤC

*Biểu đồ tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm so với dư nợ cho vay và tỷ lệ giá trị bất động sản trong tài sản bảo đảm của các ngân hàng thương mại Việt Nam cuối năm 2019*

