

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGÔ TÚ NGỌC

**XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH ĐẢM BẢO  
THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG, QUA THỰC TIỄN  
TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

QUẢNG TRỊ, năm 2020

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

Người hướng dẫn khoa học: TS. Trần Văn Duy

Phản biện 1: PGS. TS Nguyễn Duy Phương

Phản biện 2: PGS. TS Nguyễn Văn Cừ

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

Vào lúc 14 giờ 00 ngày 13 tháng 6 năm 2020

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài .....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn .....	4
7. Cơ cấu của luận văn .....	5
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH ĐẢM BẢO THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG</b> .....	5
1.1. Khái quát về cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng.....	5
1.1.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng và đặc điểm của hợp đồng tín dụng .....	5
1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng và đặc điểm của hợp đồng tín dụng .....	5
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng.....	6
1.1.2.1. Khái niệm cầm cố tài sản .....	6
1.1.2.2. Khái niệm thế chấp tài sản .....	6
1.1.2.3. Khái niệm bảo lãnh tài sản.....	7
1.1.2.4. Đặc điểm cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.....	7
1.2. Khái niệm và đặc điểm, nguyên tắc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.....	8
1.2.1. Khái niệm xử lý xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.....	8
1.2.2. Nguyên tắc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.....	8
1.2.2. Đặc điểm xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.....	9
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến thực thi pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng .....	9
1.3.1. Yếu tố thể chế chính sách, pháp luật.....	9
1.3.2. Yếu tố văn hóa pháp lý.....	10
1.3.3. Yếu tố tập quán, lối sống.....	10
1.3.4. Yếu tố khác.....	10
1.4. Nội dung quy định xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.....	11
1.4.1. Xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận .....	11
1.4.2. Bán đấu giá tài sản bảo đảm.....	11
1.4.3. Xử lý tài sản bảo đảm thông qua trọng tài, tòa án, thi hành án.....	12
1.4.3.1. Xử lý tài sản bảo đảm thông qua quy trình xử lý nợ xấu.....	12
1.4.3.2. Xử lý tài sản bảo đảm thông qua quy trình giải quyết yêu cầu tuyên bố phá sản .....	13

Tiêu kết chương 1 .....	14
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH ĐẢM BẢO THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ</b> .....	14
2.1. Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng .....	14
2.1.1. Những kết quả đạt được .....	14
2.1.1.1. Quy định về xác định giá trị tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng ...	14
2.1.1.2. Quy định về thỏa thuận xử lý tài sản tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng .....	15
2.1.1.3. Quy định về bán đấu giá tài sản xử lý tài sản tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng .....	16
2.1.1.4. Quy định về xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng theo con đường trọng tài, tòa án, thi hành án.....	16
2.1.2. Những hạn chế, tồn tại .....	17
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị.....	18
2.2.1. Trong hoạt động giải quyết tại các cơ quan tố tụng.....	18
2.2.2. Trong hoạt động thu giữ tài sản bảo đảm.....	19
2.2.3. Trong hoạt động định giá tài sản bảo đảm .....	19
2.2.4. Trong hoạt động bán tài sản bảo đảm .....	20
Tiêu kết chương 2.....	21
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH ĐẢM BẢO THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG</b> .....	22
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.....	22
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.....	22
3.3. Giải pháp tăng cường thực thi áp dụng pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị.....	24
Tiêu kết chương 3 .....	25
<b>KẾT LUẬN</b> .....	26

## PHẦN MỞ ĐẦU

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

Về lý luận, hoạt động kinh doanh của các ngân hàng thương mại là hoạt động mang tính rủi ro, ngoài ngành nghề kinh doanh được pháp luật cho phép thì hoạt động chủ yếu của NHTM là huy động vốn và cho vay. Chính vì vậy, dưới góc độ pháp luật, các văn bản quy phạm pháp luật được ban hành để điều chỉnh quan hệ pháp luật về điều chỉnh về giao dịch bảo đảm nói chung, trong đó có biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh tài sản bảo đảm thể hiện ở các văn bản Luật và các văn bản hướng dẫn luật (Nghị định của Chính phủ, Thông tư của các Bộ, Ngân hàng Nhà nước) nhìn bên ngoài thì khá đầy đủ, quy định rất nhiều vấn đề liên quan đến giao dịch bảo đảm. Nhưng từ khi các văn bản quy phạm pháp luật này ban hành cho đến nay, với một khoảng thời gian khá dài, còn khá nhiều vấn đề, nhiều nội dung đã được luật định vẫn không thể áp dụng, không thể thực hiện được.

Về thực tiễn, hoạt động cho vay luôn tiềm ẩn rủi ro, khách hàng vay vốn vì nhiều lý do không trả được nợ (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi) dẫn đến NHTM phải tự bù đắp cho khoản vay mà khách hàng không trả được theo hợp đồng tín dụng đã ký, vừa phải trả lãi tiền huy động từ tổ chức và người dân. Do vậy, việc xử lý tài sản bảo đảm từ khoản vay của khách hàng là một trong những nhiệm vụ vô cùng quan trọng của NHTM. Khi khách hàng vay nhưng không trả được nợ thì ngân hàng sẽ phải xử lý tài sản tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Áp dụng các quy định của pháp luật thì ngân hàng có thể thỏa thuận với khách hàng về xử lý tài sản hay tự xử lý tài sản mà không cần ý kiến của khách hàng hoặc chủ sở hữu tài sản (người dùng tài sản thuộc sở hữu của mình đảm bảo cho khoản vay của khách hàng) hoặc ngân hàng sẽ phải khởi kiện khách hàng ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết.

Trong những năm vừa qua, việc tăng trưởng tín dụng quá nóng dẫn đến tình hình nợ xấu tại Việt Nam gia tăng nhanh bởi những lý do chủ quan và khách quan. Nợ xấu là nguyên nhân cản trở sự phát triển của các ngân hàng, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, làm suy giảm năng lực tài chính và khả năng cạnh tranh của các ngân hàng dẫn đến giảm uy tín và khả năng hội nhập của các ngân hàng trong tiến trình hội nhập với nền kinh tế quốc tế. Điều này đã thể hiện ở việc hàng loạt ngân hàng đã rơi vào tình trạng khó khăn dẫn đến phải sáp nhập hoặc bị Ngân hàng Nhà nước mua lại cổ phần với giá không đồng. Do vậy, việc xử lý nợ xấu đang là vấn đề được Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước, các ngân hàng thương mại ưu tiên xử lý hàng đầu trong thời gian vừa qua. Tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, để bảo đảm tiền vay chiếm phần lớn giá trị khoản nợ của các ngân hàng trong các tài sản được bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng. Vì vậy, nếu ngân hàng xử lý được tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, thì có thể góp phần vào việc hạ tỷ lệ nợ xấu của các ngân hàng thương mại.

Xuất phát từ tầm quan trọng về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, để bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại và thực trạng của tình hình xử lý tài sản để thu hồi nợ Với những lý do trên, tác giả đã chọn đề tài "*Xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị*" làm hướng nghiên cứu cho luận văn Thạc sĩ luật học của mình.

### 2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

## 2.1. Khái quát về tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Hiện tại đã có rất nhiều bài viết của các tác giả về các giao dịch cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, tài sản bảo đảm nhưng đa phần các bài viết đó chỉ đề cập đến một khía cạnh nhất định trong loại giao dịch này. Ở mỗi đề tài, mỗi tác giả đều có cách tiếp cận khác nhau. Ví dụ như:

- Luận văn Thạc sĩ “*Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các tổ chức tín dụng - Thực trạng và hướng hoàn thiện*” của tác giả Trần Thị Thụy Anh, năm 2013. Luận văn này tập trung làm rõ một số vấn đề lý luận và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các tổ chức tín dụng. Nêu các vấn đề về thực trạng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các tổ chức tín dụng và hướng hoàn thiện.

- Luận văn thạc sĩ “*Cơ sở pháp lý để xử lý tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ cho các ngân hàng thương mại*” của tác giả Vũ Thị Kim Oanh, năm 2017. Luận văn phân tích những quy định pháp luật hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho các ngân hàng thương mại, nêu lên những bất cập chủ yếu của pháp luật về bảo vệ quyền thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại và giải pháp hoàn thiện.

- Luận văn Thạc sĩ “*Xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng theo pháp luật Thi hành án dân sự từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*” của tác giả Phạm Nguyễn Đức Tài, năm 2014. Luận văn này tập trung làm rõ những vấn đề lý luận về thi hành án dân sự và hoạt động, nguyên tắc xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm, phân tích thực trạng vấn đề xử lý và kiến nghị một số nội dung hoàn thiện.

- Nguyễn Thị Nam (2017), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận án Tiến sỹ QTKD, Đại học Quốc gia Hà Nội;

- Ngô Ngọc Linh (2015), *Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là Bất động sản qua thực tiễn hoạt động của các tổ chức tín dụng*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội;

- Phan Hồng Điệp (2012), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất trong các tổ chức tín dụng - Thực tiễn áp dụng và kiến nghị hoàn thiện pháp luật*, Luận văn Thạc sỹ, Đại học Quốc gia Hà Nội;

- Dương Thị Phương Liên (2014), *Cầm cố tài sản và thế chấp tài sản tại Ngân hàng thương mại cổ phần Dầu khí Toàn Cầu (GP.Bank)*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội;

Ngoài ra, còn một số luận văn cao học và luận án tiến sỹ khác như: Luận văn Thạc sỹ Luật học của Lê Thu Hiền (2013), *Bảo đảm tiền vay ngân hàng - thực trạng và giải pháp*, Đại học Luật, Hà Nội; Luận văn Thạc sỹ Luật học của Ma Văn Hiếu (2014), *"Xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng trong pháp luật Việt Nam"*, Đại học Luật, Hà Nội; Luận văn Thạc sỹ Luật học của Hoàng Anh Tuấn (2014), *Pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ trả nợ trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Đại học Quốc gia Hà Nội; Luận án Tiến sỹ Luật học của Nguyễn Thị Nga (2009), *"Pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng ở Việt Nam"*; Luận văn Thạc sỹ Luật học của Lương Minh Trí (2011), *"Bảo đảm tiền vay tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng"*, Đại học Đà Nẵng; Luận văn Thạc sỹ Luật học của Phan Hồng Điệp (2012), *"Pháp luật về xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp,*

*bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng - Thực tiễn áp dụng và kiến nghị hoàn thiện pháp luật*”, Đại học Quốc gia Hà Nội; Luận văn Thạc sĩ Luật học của Phùng Văn Hiếu (2012), “*Xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng - Thực tiễn áp dụng tại Ngân hàng thương mại quốc tế Việt Nam - Đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật*”, Đại học Quốc gia Hà Nội; Luận văn Luật học của Vũ Thị Hồng (2013), “*Tài sản xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành*”, Đại học Luật Tp.HCM; Luận văn Thạc sĩ Luật học của Nguyễn Hồng Vân (2015), “*Xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tài sản tại Việt Nam*”, Đại học Quốc gia Hà Nội...

## **2.2. Những nội dung luận văn kế thừa và tiếp tục nghiên cứu qua việc nghiên cứu liên quan đến đề tài**

- Những công trình nghiên cứu nói trên đã phân tích, nghiên cứu được các nội dung về mặt lý luận về biện pháp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tài sản.

- Đã đánh chung về quy định xử lý tài sản mà chưa có những đánh giá về thực trạng áp dụng và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng từ khi ban hành BLDS 2015, Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành, Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Nghị định 22/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Phá sản về Quản tài viên và hành nghề quản lý, thanh lý tài sản,... cho đến nay.

- Đề tài này của học viên phần nào đáp ứng được tính cấp thiết của việc nghiên cứu trong tình hình hiện nay, khi mà việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng đang là nhiệm vụ cấp thiết để giải quyết vấn đề nợ xấu.

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

### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận văn nhằm làm rõ những vấn đề lý luận về pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, thực trạng quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề này. Đồng thời, qua việc nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật để đưa ra những nhận xét, đánh giá về những quy định của pháp luật hiện hành áp dụng trên thực tiễn. Tổng hợp các phương pháp để hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng và nâng cao hiệu quả của việc xử lý tài sản..

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được mục đích đặt ra, tác giả thực hiện những nhiệm vụ sau:

- Tìm hiểu những khái niệm cơ bản về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng;

- Phân tích sở lý luận và thực tiễn của quy định pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng hiện nay;

- Đánh giá thực trạng pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, gắn với thực tiễn và hệ thống pháp luật có liên quan thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị hiện nay.

- Phân tích thực tiễn áp dụng tại tỉnh Quảng Trị về pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, từ đó, chỉ ra những bất cập, hạn chế trong các quy định pháp luật.

- Đưa ra phương hướng và một số đề xuất hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng và tăng cường thực hiện pháp luật hiện nay .

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

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu: Các quan điểm, báo cáo nghiên cứu, quản lý, các văn bản pháp luật về pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, và các pháp luật có liên quan và thực tiễn hiện nay.

##### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Phạm vi nghiên cứu về không gian: những quy định pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, đồng thời đi sâu vào nghiên cứu quan điểm hệ thống pháp luật.

Phạm vi nghiên cứu thời gian: Từ năm 2014 đến 2019

Địa bàn nghiên cứu: tại tỉnh Quảng Trị.

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

##### **5.1. Phương pháp luận**

Để hoàn thành các mục tiêu của đề tài, trong quá trình nghiên cứu, tìm hiểu, vận dụng luận văn đã được thực hiện trên cơ sở của phương pháp duy vật biện chứng. Luận văn được thực hiện trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác-Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, các đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước.

##### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Trong quá trình nghiên cứu và trình bày, 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,...

- Phương pháp so sánh: 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 giải quy nạp: Được sử dụng trong luận văn để diễn giải các số liệu, các nội dung trích dẫn liên quan và được sử dụng tất cả các chương của luận văn.

Ngoài ra, luận văn còn sử dụng những phương pháp nghiên cứu khác: phương pháp thống kê,...

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



- Luận văn góp phần vào việc xây dựng luận cứ khoa học trong quá trình hoàn thiện pháp luật và đảm bảo hiệu quả thực thi pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.

- Góp phần giúp chính quyền và các cơ quan ban ngành nghiên cứu hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng trong gian đoạn tới.

## **7. Cơ cấu của luận văn**

Cơ cấu của luận văn bao gồm: phần mở đầu; phần nội dung gồm 03 chương:

*Chương 1: Một số vấn đề lý luận và pháp luật điều chỉnh về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng*

*Chương 2: Thực trạng pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng và thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Trị*

*Chương 3: Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng*

### **Chương 1**

## **MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH ĐẢM BẢO THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

### **1.1. Khái quát về cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng**

#### **1.1.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng và đặc điểm của hợp đồng tín dụng**

##### **1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng và đặc điểm của hợp đồng tín dụng**

Nhà nước không những là việc buộc các bên phải giao kết hợp đồng phù hợp với lợi ích chung và đạo đức xã hội mà nhà nước can thiệp vào việc các bên phải thực hiện hợp đồng đúng với những cam kết mà họ đã thỏa thuận khi các bên đã tự nhận về mình những nghĩa vụ pháp lý nhất định. Các bên phải thực hiện theo đúng nội dung đã cam kết đối với nhau các quyền và nghĩa vụ của mình dưới sự hỗ trợ của pháp luật. Từ những nhận định về hợp đồng tín dụng, các mối quan hệ dân sự và cùng đối chiếu theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 ta đưa ra khái quát định nghĩa về hợp đồng tín dụng như sau: “bên vay nhận được khoản tiền từ bên cho vay (tổ chức tín dụng, ngân hàng) để sử dụng vào mục đích xác định trong một thời gian nhất định nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi”. Từ đó ta thấy được hợp cho vay là hợp đồng tín dụng.

*Hợp đồng tín dụng có những dấu hiệu, đặc trưng như:*

*Về chủ thể:* Bên cho vay là tổ chức tín dụng, ngân hàng tham gia hợp đồng có đủ điều kiện luật định. Bên vay thì chủ thể có thể là tổ chức, cá nhân đủ điều kiện vay vốn do pháp luật quy định.

*Về đối tượng:* đối tượng của hợp đồng tín dụng là tiền tệ, động sản hoặc bất động sản theo sự thỏa thuận, ghi rõ trong văn bản hợp đồng mà các bên đã giao kết theo đúng quy định pháp luật.

*Về tính rủi ro:* Nếu kéo dài thời gian việc bên vay trả tiền bên cho vay thì nguy cơ rủi ro càng lớn với không chỉ bên cho vay và cả bên vay vì theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, bên cho vay chỉ có thể đòi tiền của bên vay khi hết thời hạn vay. Vì thế nguy cơ rủi ro rất lớn cho quyền lợi của bên cho vay và bên vay nên việc phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng so với đa số các loại hợp đồng khác.

*Về cơ chế thực hiện quyền và nghĩa vụ:* trong hợp đồng tín dụng, nghĩa vụ bên cho vay khi chuyển giao tiền vay khi ký hai bên ký xong hợp đồng và hoàn tất giấy tờ cho vay theo luật quy định để từ đó làm cơ sở, tiền đề cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên vay. Hợp đồng tín dụng khi có hiệu lực pháp luật thì bên cho vay mới có quyền yêu cầu bên vay phải thực hiện các nghĩa vụ đối với mình theo như thỏa thuận đã ghi rõ trong nội dung hợp đồng về quyền và nghĩa vụ của các bên.

### **1.1.2. Khái niệm và đặc điểm cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng**

#### **1.1.2.1. Khái niệm cầm cố tài sản**

*Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.* Như vậy, cầm cố là việc bên có nghĩa vụ giao tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình cho bên cho vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nếu tài sản cầm cố có đăng kí quyền sở hữu thì các bên có thể thỏa thuận bên cầm cố vẫn giữ tài sản hoặc giao cho bên thứ ba giữ. Hiện nay, các tổ chức tín dụng thường cầm cố bằng giấy tờ có giá như: tín phiếu Ngân hàng Nhà nước; trái phiếu Chính phủ gồm: Tín phiếu Kho bạc, trái phiếu Kho bạc, trái phiếu công trình Trung ương, công trái xây dựng Tổ quốc, trái phiếu Chính phủ do Ngân hàng Phát triển Việt Nam (trước đây là Quỹ hỗ trợ phát triển) được Thủ tướng Chính phủ chỉ định phát hành; trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh gồm: Trái phiếu do Ngân hàng Phát triển Việt Nam phát hành được Chính phủ bảo lãnh thanh toán 100% giá trị gốc, lãi khi đến hạn; trái phiếu do Ngân hàng Chính sách xã hội phát hành được Chính phủ bảo lãnh thanh toán 100% giá trị gốc, lãi khi đến hạn; trái phiếu Chính quyền địa phương do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát hành; trái phiếu Chính phủ bằng ngoại tệ (trong trường hợp tổ chức tín dụng đã sử dụng hết giấy tờ có giá cấp I và II) và các giấy tờ có giá khác khác do Thống đốc NHNN quy định trong từng thời kỳ<sup>1</sup>.

#### **1.1.2.2. Khái niệm thế chấp tài sản**

*Thế chấp là hình thức theo đó, người đi vay phải chuyển các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu (hoặc sử dụng) các tài sản bảo đảm sang cho ngân hàng nắm giữ trong thời gian cam kết để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi nguồn thu nợ thứ nhất bị mất. Trong trường hợp thế chấp 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.* Nhìn chung, bảo đảm bằng thế chấp cho phép người vay sử dụng tài sản bảo đảm phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đó là thuận lợi. Tuy nhiên, quá trình sử dụng sẽ làm biến dạng tài sản, hơn nữa, do khả năng kiểm soát tài sản bảo đảm của ngân hàng bị hạn chế, khách hàng có thể lợi dụng phân tán, làm giảm giá trị của tài sản,

<sup>1</sup> Trần Thị Thụy Anh (2016), *Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các tổ chức tín dụng – Thực trạng và hướng hoàn thiện*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật TP HCM, tr.13-14

gây thiệt hại cho ngân hàng. Do đó, khi cho vay dựa trên bảo đảm bằng thế chấp, ngân hàng phải xem xét kỹ vật thế chấp và phải có phần mô tả vật thế chấp ở trong hợp đồng thế chấp (ký cùng với hợp đồng vay vốn).

#### *1.1.2.3. Khái niệm bảo lãnh tài sản*

Theo quy định tại Điều 335 Bộ luật dân sự 2015 thì khái niệm bảo lãnh được quy định cụ thể như sau: *Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.*

#### *1.1.2.4. Đặc điểm cầm cố, thế chấp, bảo lãnh*

##### *1.1.2.4.1. Đặc điểm cầm cố tài sản*

Như vậy, pháp luật Việt Nam thừa nhận hai phương thức cầm cố: Cầm chuyển giao tài sản cầm cố và không chuyển giao tài sản cầm cố. Tuy vậy, việc giao tài sản cho bên nhận cầm cố là điểm đặc trưng của cầm cố vì tài sản phải đăng kí quyền sở hữu có số lượng ít hơn tài sản không phải đăng kí quyền sở hữu. Các tài sản cầm cố có đặc điểm như: dễ thực hiện việc chuyển giao; có thể lưu giữ được tại ngân hàng hoặc một người thứ ba do ngân hàng chỉ định và thỏa mãn các điều kiện do ngân hàng đặt ra và tài sản cầm cố thường bao gồm: Kim loại quý, hàng hóa, giấy tờ có giá.

##### *1.1.2.4.2. Đặc điểm thế chấp tài sản*

- Hình thức thế chấp tài sản: Việc thế chấp 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 thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký.

- Thời hạn thế chấp: Các bên thỏa thuận về thời hạn thế chấp tài sản; nếu không có thỏa thuận thì việc thế chấp có thời hạn cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

- Nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản: Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị; ....

- Quyền của bên thế chấp tài sản: được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận; được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp; được bán, thay thế tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh.

- Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản: trong trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ về tài sản thế chấp thì khi chấm dứt thế chấp phải hoàn trả cho bên thế chấp giấy tờ về tài sản thế chấp; tiêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xóa đăng ký trong các trường hợp quy định.

- Quyền của bên nhận thế chấp tài sản: yêu cầu bên thuê, bên mượn tài sản thế chấp trong trường hợp quy định phải chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, nếu việc sử dụng làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản đó; được xem xét, kiểm

tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc sử dụng, khai thác tài sản thế chấp; ....

#### **1.1.2.4.3. Đặc điểm bảo lãnh tài sản**

Theo Bộ luật dân sự 2015, bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Nếu trong các giao dịch khác, hợp đồng có hiệu lực kể từ khi kí kết hoặc chuyển giao tài sản thì trong bảo lãnh, nghĩa vụ bảo lãnh chỉ xuất hiện khi bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ khi đến hạn thực hiện.

Đồng thời khác với cầm cố hay thế chấp, quan hệ bảo lãnh là quan hệ 3 bên: bên bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh, bên được bảo lãnh. Bên bảo lãnh đứng ra cam kết với bên có quyền (bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ; và các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình. Chủ thể trong quan hệ bảo lãnh: quan hệ bảo lãnh là quan hệ 3 bên gồm bên có quyền, bên có nghĩa vụ và bên thứ ba. Trong đó bên có quyền là bên nhận bảo lãnh, bên có nghĩa vụ là bên được bảo lãnh, bên thứ ba là bên bảo lãnh. Bên bảo lãnh phải có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và có khả năng tài chính. Bên bảo lãnh có thể là tổ chức, cá nhân có năng lực dân sự đầy đủ, có tài sản riêng. Ngoài ra, có thể có nhiều người bảo lãnh cho một cá nhân trong một quan hệ bảo lãnh. Phạm vi của bảo lãnh: Bên bảo lãnh có thể cam kết bảo lãnh một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ cho bên được bảo lãnh. Nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, lãi trên số tiền chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Các bên có thể thỏa thuận sử dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ phát sinh trong tương lai thì phạm vi bảo lãnh không bao gồm nghĩa vụ phát sinh sau khi người bảo lãnh chết hoặc pháp nhân bảo lãnh chấm dứt tồn tại.

### **1.2. Khái niệm và đặc điểm, nguyên tắc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

#### **1.2.1. Khái niệm xử lý xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

*“Xử lý xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là toàn bộ hoạt động xem xét và giải quyết tài sản bảo đảm để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm”.*

#### **1.2.2. Nguyên tắc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

(i) Việc xử lý tài sản trước tiên được thực hiện theo thỏa thuận của các bên, có thể là thỏa thuận tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm, xử lý TSBĐ.

(ii) Việc xử lý TSBĐ phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với quy định của pháp luật.

(iii) Việc xử lý TSBD để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận bảo đảm. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật thì việc xử lý TSBD vẫn phải đóng thuế giá trị gia tăng từ số tiền có được sau khi xử lý TSBD.

(iv) Người xử lý TSBD là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thỏa thuận khác. Người xử lý tài sản căn cứ nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm để tiến hành xử lý TSBD mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của bên bảo đảm.

(v) Trong trường hợp TSBD là quyền sử dụng đất, nhà ở thì tổ chức, cá nhân mua TSBD hoặc nhận chính TSBD để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm phải thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...

(vi) Thực hiện các thỏa thuận về xử lý TSBD đã được xác lập hợp pháp và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

(vii) Không được cản trở, chống đối việc thu giữ hợp pháp TSBD; không được che giấu, tẩu tán TSBD hoặc trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.

### **1.2.2. Đặc điểm xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

*Thứ nhất*, về mục đích, xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng nhằm mục đích thu hồi khoản nợ của TCTD đã cho khách hàng vay khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng.

*Thứ hai*, thời điểm xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng sẽ phát sinh khi có sự vi phạm nghĩa vụ.

*Thứ ba*, xử lý tài sản bảo đảm tiền cần dựa trên các nguyên tắc của việc xử lý tài sản bảo đảm theo luật dân sự và các nguyên tắc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng theo pháp luật về TCTD.

*Thứ tư*, với tư cách là nguồn thu thứ hai của TCTD, yêu cầu của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền là cần phải thực hiện xử lý một cách nhanh chóng để TCTD có thể đảm bảo khả năng thanh toán, khả năng chi trả và cấp tín dụng cho nền kinh tế. Do đó, để xử lý tài sản bảo đảm tiền có hiệu quả cần một cơ chế linh hoạt, chủ động cho các chủ thể.

### **1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến thực thi pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

#### **1.3.1. Yếu tố thể chế chính sách, pháp luật**

Thực tiễn chứng minh, yếu tố này có nghĩa quan trọng trong việc khi thực hiện quyền xử lý tài sản. Theo quy định pháp luật, người nhận bảo đảm là người xử lý tài sản được quyền thu giữ tài sản để xử lý tài sản bảo đảm. Theo điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Điều 9 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT- BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản có quy định: Người giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản, hết thời hạn theo thông báo bên giữ tài sản không giao tài sản người xử lý tài sản có quyền thu giữ tài sản bảo đảm. Người xử lý tài sản có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã và Cơ quan công an áp dụng các biện pháp để thực hiện quyền thu giữ. Quy định là như vậy nhưng trên thực tế phần lớn việc thu giữ tài sản bảo đảm tổ chức tín dụng không

thực hiện được quyền trên khi bên bảo đảm không hợp tác, chống đối. Nhiều trường hợp giao lại cho bên bảo đảm khai thác và sử dụng tài sản bảo đảm khi đấu giá tài sản thành công, bên giữ tài sản chống đối, cản trở không bàn giao tài sản bảo đảm. Không thu giữ tài sản bảo đảm thì tổ chức tín dụng không xử lý được tài sản, thậm chí tổ chức tín dụng có nguy cơ vi phạm hợp đồng bán tài sản trong trường hợp đã bán tài sản nhưng bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản cho bên mua tài sản. Không thực hiện được quyền thu giữ tài sản, tổ chức tín dụng không xử lý được tài sản theo nguyên tắc thỏa thuận quy định tại Bộ luật dân sự và thỏa thuận tại Hợp đồng bảo đảm. Tổ chức tín dụng buộc phải khởi kiện - thực hiện theo con đường tố tụng, thi hành án.

### **1.3.2. Yếu tố văn hóa pháp lý**

Tuy nhiên, trong thực tiễn, văn hóa pháp lý còn hạn chế đến từ cả bên có quyền, do đó, làm ảnh hưởng đến quá trình xử lý tài sản, ví dụ, người dân bị ngân hàng đòi khoản nợ lớn, dù tài sản thế chấp đã được bán gần 20 năm, trường hợp của vợ chồng ông bà Đặng Văn Anh và Trần Thị Duyên (hiện trú tại Phường 5 -TP. Đông Hà) bị Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank) Chi nhánh Quảng Trị đòi nợ sau gần 20 năm các tài sản mà ông bà dùng để thế chấp vay vốn tại ngân hàng này đã bị bán đấu giá để xử lý thu hồi nợ vay. Theo đơn trình bày của bà Trần Thị Hà, năm 1996 gia đình bà thế chấp tài sản gồm nhà và đất để vay vốn phát triển sản xuất tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT tỉnh Quảng Trị. Tài sản gồm đất và nhà của gia đình bà được phía ngân hàng định giá 100 triệu đồng và gia đình được ngân hàng cho vay số tiền 49 triệu đồng với thời hạn vay 12 tháng. Sau vay vốn, gia đình bà Hà làm ăn thua lỗ do gặp phải rủi ro dịch bệnh và thiên tai nên không có tiền để trả nợ vay cho ngân hàng. Năm 1997, phía ngân hàng có thông báo đòi nợ và thông báo sau 30 ngày không trả được nợ thì ngân hàng sẽ bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

### **1.3.3. Yếu tố tập quán, lối sống**

Các tranh chấp xã hội xảy ra cũng được giải quyết bằng tình cảm vì người ta ngại “đáo tụng đình” nên nhiều quan hệ xung đột không được giải quyết dứt điểm bằng pháp luật, không thích “vạch áo cho người xem lưng” kể cả khi đã có thiệt hại cho bản thân. Khi có sự bất công, nhất là khi nó đến từ phía các cơ quan công quyền thì có thói quen trong nếp nghĩ “con kiến mà kiện củ khoai” vì không tin vào pháp luật. Mô hình tổ chức dân cư của người Việt, đặc biệt là ở nông thôn Bắc bộ được thể hiện khá đậm nét ở các công xã nông thôn sau những lũy tre làng làm cho tính cục bộ địa phương trở nên có tính phổ biến. Quan hệ quần cư bền vững có nhiều điểm tốt là tạo ra sức mạnh cho cộng đồng nhưng làm cho người ta dễ bao che cho người cho nhau vì sợ điều tiếng hoặc bị tẩy chay.

### **1.3.4. Yếu tố khác**

- Cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ 4 (CMCN 4.0) có thể tạo nên sự cạnh tranh quyết liệt nhưng cũng là cơ hội để các tổ chức tài chính, kế toán không ngừng phát triển dịch vụ tài chính, kế toán chuyên nghiệp, góp phần công khai minh bạch các thông tin, nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của người dân.

- Các yếu tố chi phí lợi ích và cơ sở vật chất. Trong mọi hoạt động của các cơ quan trong bộ máy đều cần có kinh phí và cơ sở vật chất để tổ chức thực hiện các

chức năng, nhiệm vụ, các yếu tố này ảnh hưởng lớn tới hiệu lực, hiệu quả hoạt động của từng cơ quan, bởi nếu kinh phí, cơ sở vật chất không đủ, không phù hợp thì các chủ thể có thẩm quyền khó có thể bảo đảm tiến độ triển khai nhiệm vụ, cũng như các cơ quan, tổ chức và người dân khó có thể thực hiện quyền tham gia xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng theo quy định.

#### **1.4. Nội dung quy định xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

##### **1.4.1. Xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận**

Đầu tiên phải kể đến chính là phương thức bán TSBD. Xử lý tài sản theo thỏa thuận bằng việc bán TSBD của các bên có thể được quy định trước trong hợp đồng giao kết hoặc tại thời điểm xử lý tài sản. Các bên trong giao dịch bảo đảm có quyền và không bị bất kì ràng buộc nào về việc thỏa thuận bán TSBD (trừ một số trường hợp theo luật định). Các bên có thể thỏa thuận bán TSBD thông qua bán đấu giá hoặc không thông qua bán đấu giá. Một TSBD cho nhiều nghĩa vụ thì khi bán tài sản đó để thực hiện nghĩa vụ cho nghĩa vụ đầu tiên đến hạn thì các nghĩa vụ còn lại đương nhiên được coi là đến hạn, các bên nhận bảo đảm đều được tham gia xử lý tài sản. Người xử lý tài sản phải thông báo cho các bên nhận bảo đảm còn lại, và tiến hành xử lý tài sản trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, trong trường hợp người xử lý tài sản không thông báo cho các bên nhận bảo đảm còn lại mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong trường hợp có nhiều TSBD cho một nghĩa vụ thì bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn tài sản xử lý, trừ trường hợp các bên đã có thỏa thuận từ trước thứ tự tài sản được xử lý. Bên nhận bảo đảm cũng chỉ có quyền xử lý tài sản trong phạm vi nghĩa vụ của bên bảo đảm, nếu xử lý quá số tài sản cần thiết và gây thiệt hại cho bên bảo đảm thì bên nhận bảo đảm phải bồi thường thiệt hại do mình gây ra. Chủ thể xử lý tài sản cần lưu ý quyền ưu tiên mua của một số chủ thể trong quá trình xử lý tài sản theo quy định của pháp luật về hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu.

Quyền ưu tiên mua có thể do các bên thỏa thuận từ trước hoặc theo quy định của pháp luật. Thông thường, TSBD được xử lý theo phương thức bán TSBD thì áp dụng đối với các giao dịch bảo đảm theo các phương thức: cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, bảo lãnh. Pháp luật không bắt buộc việc bán TSBD phải được lập thành văn bản riêng hay phải có công chứng chứng thực mà đây là việc xử lý TSBD phát sinh khi bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ. Kể cả việc thông báo cho các bên liên quan trong quá trình xử lý TSBD pháp luật cũng không buộc các bên phải thông báo bằng văn bản. Tuy nhiên, việc bán TSBD để xử lý tài sản có thể được các bên thỏa thuận và ghi trực tiếp vào hợp đồng. Để bảo đảm quyền lợi và có căn cứ tranh chấp thì các bên nên ghi vào hợp đồng. Và trong quá trình thông báo cho các bên thì nên lập thành văn bản.

##### **1.4.2. Bán đấu giá tài sản bảo đảm**

Bán đấu giá TSBD là phương thức hữu hiệu trong việc xử lý tài sản bảo đảm được các bên lựa chọn để xử lý TSBD. Có thể nói, bán đấu giá TSBD là phương thức có dấu hiệu gắn liền với hình thức giao dịch bảo đảm theo biện pháp cầm cố và thế chấp. Bởi xét hình thức bảo lãnh thì giao dịch bảo đảm không xác định rõ TSBD. Các biện pháp ký quỹ, đặt cọc được sử dụng cơ chế riêng khi xử lý TSBD. Bán đấu giá TSBD xảy ra khi: (i) các bên có thỏa thuận về việc bán đấu giá TSBD hoặc (ii)

bán đấu giá TSBĐ theo quy định của pháp luật. Giao dịch cầm cố, thế chấp là các giao dịch buộc phải lập thành văn bản khi giao kết, tuy nhiên, pháp luật không buộc các bên phải lập thành văn bản thỏa thuận việc bán đấu giá TSBĐ riêng, hoặc buộc phải ghi vào trong hợp đồng. Việc bán đấu giá TSBĐ phải được thực hiện theo trình tự thủ tục được quy định theo pháp luật về Bán đấu giá tài sản.

#### ***1.4.3. Xử lý tài sản bảo đảm thông qua trọng tài, tòa án, thi hành án***

Trong giao dịch dân sự hàng ngày nói chung, giao dịch bảo đảm nói riêng, việc xảy ra tranh chấp giữa các bên trong giao dịch là điều khó tránh khỏi. Khi xảy ra tranh chấp, các bên có thể tự thỏa thuận thương lượng để giải quyết mâu thuẫn, tuy nhiên, không phải lúc nào biện pháp thỏa thuận thương lượng cũng đưa ra được giải pháp cho các bên. Chính vì lẽ đó, giải quyết tranh chấp thông qua trọng tài, khởi kiện tại tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là sự lựa chọn của nhiều chủ thể tham gia giao dịch bảo đảm. Để thực hiện quyền khởi kiện, thì bên khởi kiện phải chứng minh được mình là chủ thể có quyền, nghĩa là bên khởi kiện phải là một bên trong giao dịch bảo đảm. Các bên giải quyết tranh chấp bằng con đường trọng tài căn cứ vào sự thỏa thuận trong hợp đồng hoặc thỏa thuận trọng tài tại thời điểm có tranh chấp. Theo con đường Tòa án, bên khởi kiện khởi kiện tại Tòa án theo cấp và theo lãnh thổ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự hiện hành. Thông thường tranh chấp của các bên về giao dịch bảo đảm chính là việc bảo đảm quyền lợi cho các bên trong giao dịch bảo đảm, mà cụ thể nhất là liên quan đến việc xử lý TSBĐ để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm. Sau khi có bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật, thông thường sẽ xảy ra hai trường hợp: (i) bên có nghĩa vụ tự nguyện thi hành án hoặc (ii) trong trường hợp bên có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành án thì bên có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành bản án.

##### ***1.4.3.1. Xử lý tài sản bảo đảm thông qua quy trình xử lý nợ xấu***

Về hành lang pháp lý với xử lý nợ xấu, Nghị quyết 42/2017 của Quốc hội đã tạo cơ sở tốt hơn cho các bên khi có tranh chấp phát sinh và ngân hàng được tăng quyền chủ động trong việc xử lý tài sản bảo đảm. Nghị quyết 42 đã nêu nội dung rút gọn quá trình tố tụng và xử lý tranh chấp tài sản bảo đảm, song thực tế việc này không được triển khai rộng rãi. Như vậy, Điều 12 của Thông tư 09/2015/TT-NHNN quy định việc định giá dựa trên cơ sở là giá trị tài sản bảo đảm.

Đối với quyền thu giữ TSBĐ của TCTD, đây là nội dung được xem là một trong những đột phá của Nghị quyết 42, Bên bảo đảm, bên giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm kèm theo đầy đủ giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu để xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc trong văn bản khác và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Trường hợp bên bảo đảm, bên giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu để xử lý thì tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của bên bảo đảm, bên giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: (i) Khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự; (ii) Tại hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo



đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật; (iii) Giao dịch bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; (iv) Tài sản bảo đảm không phải là tài sản tranh chấp trong vụ án đã được thụ lý nhưng chưa được giải quyết hoặc đang được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền; không đang bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; không đang bị kê biên hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật; (v) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu đã hoàn thành nghĩa vụ công khai thông tin theo quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này.

#### *1.4.3.2. Xử lý tài sản bảo đảm thông qua quy trình giải quyết yêu cầu tuyên bố phá sản*

Cùng với quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật về phá sản ở Việt Nam, địa vị pháp lý của chủ nợ cũng được quan tâm và có nhiều thay đổi cho phù hợp với bối cảnh kinh tế xã hội cũng như hài hòa lợi ích của doanh nghiệp và chủ nợ. Luật Phá sản năm 2014 đã phân biệt rõ chủ nợ không có bảo đảm và chủ nợ có bảo đảm. Các chủ nợ khác nhau thì có địa vị pháp lý khác nhau trên tinh thần bảo vệ quyền lợi ích của chủ nợ có bảo đảm triệt để hơn so với các loại chủ nợ khác. Cụ thể, tại khoản 1 Điều 54 của Luật Phá sản quy định về thứ tự phân chia tài sản như sau: Trường hợp Thẩm phán ra quyết định tuyên bố phá sản thì tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã được phân chia theo thứ tự sau: Chi phí phá sản; khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đối với người lao động, quyền lợi khác theo hợp đồng lao động và thoả ước lao động tập thể đã ký kết; khoản nợ phát sinh sau khi mở thủ tục phá sản nhằm mục đích phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã; nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; khoản nợ không có bảo đảm phải trả cho chủ nợ trong danh sách chủ nợ; khoản nợ có bảo đảm chưa được thanh toán do giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ. Sau khi mở thủ tục phá sản, Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản đề xuất Thẩm phán về việc xử lý khoản nợ có bảo đảm đã được tạm đình chỉ theo quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật này, Thẩm phán xem xét và xử lý cụ thể như sau: Trường hợp tài sản bảo đảm được sử dụng để thực hiện thủ tục phục hồi kinh doanh thì việc xử lý đối với tài sản bảo đảm theo Nghị quyết của Hội nghị chủ nợ; trường hợp không thực hiện thủ tục phục hồi kinh doanh hoặc tài sản bảo đảm không cần thiết cho việc thực hiện thủ tục phục hồi kinh doanh thì xử lý theo thời hạn quy định trong hợp đồng đối với hợp đồng có bảo đảm đã đến hạn. Đối với hợp đồng có bảo đảm chưa đến hạn thì trước khi tuyên bố doanh nghiệp, hợp tác xã phá sản, Tòa án nhân dân đình chỉ hợp đồng và xử lý các khoản nợ có bảo đảm. Việc xử lý khoản nợ có bảo đảm theo quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp tài sản bảo đảm có nguy cơ bị phá hủy hoặc bị giảm đáng kể về giá trị thì Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản đề nghị Thẩm phán cho xử lý ngay tài sản bảo đảm đó theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau: Đối với khoản nợ có bảo đảm được xác lập trước khi Tòa án nhân dân thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản được thanh toán bằng tài sản bảo đảm đó. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán số nợ thì phần nợ còn lại sẽ được thanh toán trong quá trình thanh lý tài sản của doanh nghiệp, hợp

tác xã; nếu giá trị tài sản bảo đảm lớn hơn số nợ thì phần chênh lệch được nhập vào giá trị tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã. Điều 54 của Luật Phá sản thì ngoài 3 hàng thứ tự phân chia tài sản là cần thiết, không thể chen ngang gồm có các chi phí đảm bảo cho quá trình giải quyết vụ việc tuyên bố phá sản và khoản nợ liên quan đến quyền lợi của người lao động gồm có: chi phí phá sản; khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đối với người lao động, quyền lợi khác theo hợp đồng lao động và thoả ước lao động tập thể đã ký kết; khoản nợ phát sinh sau khi mở thủ tục phá sản nhằm mục đích phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã. Khoản nợ được đảm bảo sẽ được xếp ngay sau 3 hàng thứ tự này. Tuy nhiên, về nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước quy định tại mục d khoản 1 Điều 54 thực tế có cả tiền án phí phải nộp cho cơ quan thi hành án theo Bản án, quyết định đã có hiệu lực từ trước khi Tòa án thụ lý đơn yêu cầu tuyên bố phá sản. Về khoản tiền án phí này thì tại khoản 1 Điều 47 của Luật Thi hành án dân sự lại có quy định thứ tự cao hơn so với khoản nợ có đảm bảo. Do vậy cần tách riêng khoản án phí trong phần nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và xếp cao hơn về thứ tự thanh toán của chủ nợ có đảm bảo cho phù hợp với Luật Thi hành án dân sự.

## **Tiểu kết chương 1**

Chương 1 luận văn tìm hiểu những khái niệm cơ bản về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng; phân tích sở lý luận của quy định pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng hiện nay để làm sáng tỏ trong pháp luật về xử lý TS có bảo đảm để có cơ sở tiếp tục nghiên cứu tại Chương 2 cơ sở pháp lý bảo đảm an toàn cho xử lý tài sản trong giai đoạn hiện nay là một yêu cầu tất yếu, khách quan nhằm loại bỏ những quy định không phù hợp. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản không chỉ hướng tới mục tiêu có một hệ thống pháp luật cụ thể, rõ ràng, đơn giản và thuận lợi cho người dân trong quá trình áp dụng, mà còn phải hướng tới một hệ thống pháp luật linh hoạt, dễ tiếp cận, hài hòa giữa pháp luật quốc gia với pháp luật quốc tế.

## **Chương 2**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH ĐẢM BẢO THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ**

#### **2.1. Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

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

###### *2.1.1.1. Quy định về xác định giá trị tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng*

*- Đã tạo được khung thể chế tương đối hoàn thiện về xác định giá trị tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là bất động sản. Xác định giá trị tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là bất động sản theo thỏa thuận của các bên. Hoạt động xử lý tài sản nhằm quy đổi giá trị của tài sản để thực hiện nghĩa vụ cho bên nhận bảo đảm. Vì lẽ đó, giá trị bất động sản thế chấp được xác định ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích của các bên tham gia thế chấp. BLDS 2005 không đưa ra*

nguyên tắc định giá tài sản mà chỉ đề cập đến vấn đề xác định giá trị tài sản khi tham gia vào các giao dịch dân sự tại các điều khoản rải rác. BLTTDS 2015 cũng đưa ra các vấn đề định giá tài sản, thẩm định giá tài sản như: kết quả định giá tài sản được coi là chứng cứ, quy định về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản. Như vậy, BLDS 2005 cũng như BLTTDS 2015 không đưa ra các nguyên tắc định giá tài sản, thẩm định giá tài sản mà chỉ đưa ra các trường hợp định giá tài sản, thẩm định giá tài sản. Tại thông tư 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC hướng dẫn thi hành Điều 92 BLTTDS 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011, có hướng dẫn về nguyên tắc định giá tài sản cũng như thỏa thuận định giá tài sản tại Điều 2 và Điều 3. Để xác định giá trị tài sản, qua nghiên cứu tác giả thấy rằng, tại điều điểm e Điều 23 Nghị định 17/2010/NĐ-CP về Bán đấu giá tài sản có quy định: “Đối với tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức có yêu cầu bán đấu giá, thì giá khởi điểm do tổ chức, cá nhân tự xác định hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác xác định”.

- *Quy định rõ ràng hơn về cơ chế xác định giá trị tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là bất động sản thông qua thẩm định giá.* Chính vì trên thực tế các bên khó thông nhất trong việc xác định giá trị bất động sản thế chấp, nên xác định giá trị bất động sản thế chấp thông qua tổ chức thẩm định giá là một giải pháp hữu hiệu dành cho các bên. Tại thời điểm giao kết giao dịch thế chấp, để bảo đảm quyền và lợi ích của mình, các bên có thể thỏa thuận việc lựa chọn một tổ chức thẩm định giá để xác định giá trị bất động sản thế chấp.

- *Xác định lại giá trị tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là bất động sản theo cơ chế linh hoạt, tự do thỏa thuận là chính.* Xác định lại giá trị bất động sản thế chấp là một trong những vấn đề cần lưu ý trong quá trình xử lý bất động sản thế chấp. Trong quá trình định giá bất động sản thế chấp, không phải lúc nào quy trình định giá cũng được diễn ra đúng như luật định, hoặc không có sự sai phạm chủ quan từ các chủ thể tham gia quá trình định giá tài sản. Có kể đến là có sự vi phạm nghiêm trọng của chấp hành viên về các quy định về định giá tài sản kê biên là bất động sản thế chấp dẫn đến sự sai lệch về kết quả định giá.

2.1.1.2. *Quy định về thỏa thuận xử lý tài sản tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng*

- *Quy định rõ ràng về cơ chế thỏa thuận nhận để cầm trừ nghĩa vụ cũng là một phương thức xử lý khá phổ biến tại Việt Nam.* Điều kiện để có thể nhận để cầm trừ nghĩa vụ là phải có sự thỏa thuận, giá trị tài sản cầm trừ tại thời điểm giao kết và thời điểm xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng có thể hoàn toàn khác nhau. Vì lẽ đó, các bên cần phải cân nhắc về việc thỏa thuận nhận tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng để cầm trừ nghĩa vụ, nhằm tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Để bảo đảm khách quan, thiết nghĩ các bên cần nên sử dụng thỏa thuận về việc thuê một tổ chức có chức năng thẩm định giá độc lập, chuyên nghiệp để định giá tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.

- *Đối với các tổ chức tín dụng trong trường hợp nhận tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng thời gian nắm giữ bất động sản và tỉ lệ vốn điều lệ được sử dụng mua, đầu tư vào tài sản cố định trực tiếp phục vụ cho hoạt động kinh doanh.* Trên thực tế, có rất nhiều tổ chức nhận tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng nhằm mục đích đầu tư cho tài sản cố định để phục vụ cho mục đích kinh doanh.

Cũng có nhiều tổ chức nhận tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng để sử dụng sau đó mới bán tài sản.

#### 2.1.1.3. Quy định về bán đấu giá tài sản xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng

- Đã xây dựng được cơ chế mới về việc bán đấu giá tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng được kí kết giữa người có quyền xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng đó theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp. Bán đấu giá tài sản là một loại giao dịch dân sự đã có từ lâu đời và rất phổ biến trên thế giới. Phương thức bán đấu giá đã giúp cho chủ sở hữu tài sản có cơ hội thu được khoản lợi có giá trị lớn hơn so với cách bán thông thường. Bởi thế, việc bán đấu giá tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là một trong những phương thức có thể giúp cho bên bảo đảm tăng được giá trị tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, điều đó có nghĩa nghĩa vụ của bên bảo đảm có khả năng được thực hiện đúng và đủ hơn. Đây là phương thức có thể mang lại lợi ích cho cả hai bên, đều cho các bên quyền thỏa thuận phương thức xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, trong trường hợp các bên không thỏa thuận được thì tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng mới được bán đấu giá. Ngoài ra, tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng cũng có thể được đem bán đấu giá theo ý muốn của chủ sở hữu mà cụ thể ở đây là bên thế chấp hoặc theo sự thỏa thuận của các bên. Như vậy, cũng như các giao dịch dân sự khác, nguyên tắc tự do thỏa thuận về bán đấu giá của các bên được pháp luật về đấu giá tôn trọng. Việc bán đấu giá tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng được kí kết giữa người có quyền xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng đó theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

- Việc bán đấu giá diễn ra thuận lợi thì các bên cần phải lập một văn bản thỏa thuận, có một số nội dung như sau: đối chiếu lại các khoản nợ, mô tả hiện trạng tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, bên bảo đảm đồng ý bàn giao tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng cho bên nhận bảo đảm để ký kết hợp đồng đấu giá, xác định giá khởi điểm của tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, thỏa thuận về biên độ giá, xử lý khoản tiền sau khi thu được, và các cam kết khác. Người có yêu cầu bán đấu giá tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng phải giao cho tổ chức bán đấu giá đầy đủ những giấy tờ tài liệu liên quan đến việc xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.

#### 2.1.1.4. Quy định về xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng theo con đường trọng tài, tòa án, thi hành án

- Việc tiến hành kê biên, giao bảo quản tài sản tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng chỉ đặt ra khi bên có nghĩa vụ thi hành án không tự nguyện thi hành án theo có chế dân sự. Kể cả Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 lẫn Luật Thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung 2014 đều không đưa ra định nghĩa thế nào là kê biên tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng. Kê biên tài sản là một trong các biện pháp khẩn cấp tạm thời được quy định tại Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, việc kê biên tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng được xem là biện pháp khẩn cấp tạm thời khi đang ở giai đoạn giải quyết vụ án khi mà có căn cứ người giữ tài sản có hành vi tẩu tán, hủy hoại tài sản. Còn kê biên tài sản đảm bảo thực

hiện hợp đồng tín dụng được đề cập tại luận văn là thời điểm xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng trong thi hành án dân sự.

- *Quá trình kê biên tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng được pháp luật quy định rất rõ.* Việc kê biên tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng phải được lập thành biên bản, trong biên bản phải ghi rõ ngày, tháng, năm kê biên, họ, tên Chấp hành viên, đương sự hoặc người được đương sự ủy quyền, người lập biên bản, người làm chứng và người có liên quan đến tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, diễn biến của việc kê biên, mô tả tình trạng từng tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, yêu cầu của đương sự và ý kiến của người làm chứng... Trước khi kê biên tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng ba ngày, Chấp hành viên phải thông báo cho đại diện chính quyền cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố nơi cưỡng chế.

- *Bảo quản tài sản thi hành án cũng là một trong những nội dung khá quan trọng trong quá trình thi hành án.* Bởi lẽ, việc xử lý tài sản đối với những tài sản có giá trị thấp, tươi sống, dễ lưu thông trên thị trường thì vấn đề bảo quản không phải đặt ra, tuy nhiên, có rất nhiều loại tài sản không thể xử lý trong một thời gian ngắn, chính vì thế, bảo quản tài sản thi hành án cũng được pháp luật điều chỉnh nhằm bảo đảm giá trị tài sản không bị giảm sút, thất thoát cũng như gây rủi ro thiệt hại cho các bên trong quá trình xử lý tài sản thi hành án. Theo quy định của pháp luật hiện hành, hiện tại có các phương thức bảo quản như: giao cho người phải thi hành án, người thân thích của người phải thi hành án theo quy định hoặc người đang sử dụng, bảo quản; cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản; bảo quản tại kho của cơ quan thi hành án dân sự.

### **2.1.2. Những hạn chế, tồn tại**

- *Nhiều quy định pháp luật liên quan đến vấn đề xử lý tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng không còn phù hợp, nhiều mâu thuẫn, chồng chéo, có những khoảng trống đến cách hiểu, áp dụng pháp luật chưa đúng của tổ chức, cá nhân liên quan.* Ngay cả việc định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng hiện vẫn chưa có khung pháp lý chung, trên thực tế các ngân hàng tự thỏa thuận thống nhất với nhau là chủ yếu theo mỗi cách định giá ngân hàng khác nhau. Cơ chế pháp lý phức tạp về quyền sử dụng đất qua các thời kỳ của Luật Đất đai; bất cập của Luật Nhà ở... đã gây khó khăn, vướng mắc lớn trong việc thực hiện quyền xử lý tài sản bảo đảm của các tổ chức tín dụng.

- *Tính pháp lý của văn bản điều chỉnh trong lĩnh vực này còn thấp (tâm Nghị định).* Những bất cập, chưa đồng bộ, thiếu cụ thể, rõ ràng trong pháp luật khiến cho hệ thống văn bản pháp luật hiện hành về đăng ký giao dịch bảo đảm còn phân tán, thiếu đồng bộ, chưa được pháp điển hoá trong một văn bản luật.

- *Chưa triệt để hướng dẫn các nguyên tắc của vật quyền bảo đảm.* Quy định về vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự chưa phù hợp với thực tiễn xác lập giao dịch bảo đảm hiện nay, vì tài sản thế chấp trên thực tế rất đa dạng, không chỉ bao gồm vật mà còn cả loại tài sản khác như: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, khoản phải thu, quyền đòi nợ. Bộ luật Dân sự tiếp cận các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ góc độ hợp đồng (trái vụ) nên các nguyên tắc pháp lý gắn liền vật quyền bảo đảm chưa được quy định cụ thể và đầy đủ (như: quyền theo đuổi hoặc quyền ưu tiên).

- Chưa có quy định cụ thể, chặt chẽ về các bước của quá trình tố tụng của Bộ luật Tố tụng dân sự và các quy định liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm, dẫn đến quá trình xử lý tài sản bảo đảm qua phương thức khởi kiện, thi hành án là thời gian bị kéo dài, gây tổn kém cho tổ chức tín dụng..

- Chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu chung, thống nhất về giao dịch bảo đảm bằng các loại tài sản, nên chưa tạo thuận lợi cho việc tra cứu, tìm kiếm thông tin.

- Công tác phổ biến, giáo dục, giải thích pháp luật còn hình thức; dịch vụ và tư vấn pháp luật, trợ giúp pháp lý chưa được coi trọng;

- Môi trường pháp lý hiện nay đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế tính minh bạch, trung thực về các thông tin của khách hàng cung cấp nhiều khi chưa đủ tin cậy theo đúng qui chế cho vay. Do vậy, các điều kiện cần như thẩm định năng lực tài chính, năng lực trả nợ, việc kiểm soát dòng tiền, ... đối với nhiều khách hàng vay hiện nay là các doanh nghiệp dân doanh rất khó xác định đúng nhu cầu để thuyết phục khách hàng chấp nhận.

## **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị**

### **2.2.1. Trong hoạt động giải quyết tại các cơ quan tố tụng**

Theo kết quả nghiên cứu, ghi nhận ý kiến của các chuyên gia tại các cơ quan tiến hành tố tụng tỉnh Quảng Trị, nếu sử dụng tội phạm để thu nợ trong kinh doanh, tỉ lệ thành công đến 90% với thời gian chỉ 15 đến 30 ngày, miễn là phải chịu mất 40%-70% giá trị khoản nợ, ngoài ra không mất gì thêm. Trong khi đó, khi sử dụng phương án khởi kiện tại tòa án và thông qua cơ quan thi hành án để thu nợ, chủ nợ phải bỏ ra khoản chi phí bằng 20%-30% khoản nợ, chưa kể các khoản chi phí khác. Còn với một phương án thu nợ khác là thuê các dịch vụ thu nợ hợp pháp, thì thời gian trung bình khoảng từ 60 đến 90 ngày, tỉ lệ thành công 70%-80%. Khi phải dùng đến con đường khởi kiện để giải quyết tranh chấp giữa các doanh nghiệp đồng nghĩa với việc mâu thuẫn đã rất gay gắt, không thể ngồi lại với nhau.

- Việc xử lý còn phức tạp hơn khi các cơ quan tài phán còn có những nhận thức không nhất quán trong giải quyết tranh chấp gây khó khăn thậm chí tước đi phao cứu sinh của các Tổ chức tín dụng chính là quyền xử lý tài sản bảo đảm. Có thể dẫn chứng một số vấn đề cụ thể như sau: Không công nhận thế chấp tài sản bảo đảm là bất động sản thông qua ủy quyền cho người thứ ba mặc dù tài sản đủ điều kiện thế chấp và hợp đồng ủy quyền hợp pháp. Trong trường hợp trên, giao dịch thế chấp tài sản được lập thông qua người thứ ba được ủy quyền, giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015 thì cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có thể xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thông qua người đại diện. Như vậy, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất thông qua người thứ ba được ủy quyền trong ví dụ trên hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật, việc Tòa phúc thẩm xác định hợp đồng thế chấp không có hiệu lực là không có cơ sở pháp lý, đồng tạo ra tiền lệ xấu khi bên vay vốn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lại còn có thể từ chối nghĩa vụ giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý.

- Không công nhận hợp đồng thế chấp của bên thứ ba dùng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ của người khác, theo tòa án tỉnh Quảng Trị đó phải là hợp đồng bảo lãnh thế chấp chứ không được gọi là hợp đồng thế chấp. Trong trường hợp này, Tòa án không chú trọng vào bản chất giao dịch – là việc dùng bất động sản để bảo đảm

cho dư nợ là có thật, tự nguyện, được công chứng ghi nhận, dẫn đến dựa vào một yếu tố hình thức để tước quyền xử lý tổ chức tín dụng của tổ chức tín dụng. Với thực tiễn xét xử của Tòa án tại Quảng Trị hiện nay, tổ tụng tại Tòa án là không phải là phương án mà tổ chức tín dụng muốn lựa chọn, tuy nhiên quá trình xử lý tài sản bảo đảm xảy ra tranh chấp, bên bảo đảm bất hợp tác, các tổ chức tín dụng không còn cách nào khác là buộc phải khởi kiện yêu cầu khách hàng trả nợ. Quá trình giải quyết vụ kiện từ cấp sơ thẩm đến phúc thẩm thường kéo dài mất rất nhiều thời gian. Nếu giao dịch bảo đảm chặt chẽ, không bị vô hiệu, vụ kiện được Tòa án chấp nhận yêu cầu bằng một bản án có hiệu lực thì quá trình thi hành án cũng không hề đơn giản.

- *Hiệu lực thi hành án kém, tốc độ triển khai quá chậm khiến các TCTD đang mất niềm tin. Việc vi phạm thời hạn luật định trong công tác thi hành án diễn ra rất phổ biến nhưng lại thiếu chế tài xử lý.* Chính điều này đã làm cho không ít tổ chức tín dụng chịu thiệt hại nặng nề do thu hồi nợ chậm và phát sinh nhiều chi phí phụ. Sự rườm rà trong Luật Thi hành án dân sự thể hiện: với quy định tòa án ra các quyết định liên quan trực tiếp đến khởi động việc thi hành án, làm dừng và thay đổi nội dung bản án, quyết định của tòa án thì riêng tòa án phải ra 12 loại văn bản, trong đó có tới 17 quyết định về thi hành án dân sự. Tóm lại, với cơ chế hiện nay, việc giải quyết theo con đường tổ tụng, thi hành án luôn đặt TCTD vào thế yếu khiến việc xử lý tài sản bảo đảm càng khó khăn hơn.

### **2.2.2. Trong hoạt động thu giữ tài sản bảo đảm**

Trên thực tế, trong số các tài sản bảo đảm mà các tổ chức tín dụng nhận để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ thì bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng chiếm một tỷ trọng lớn, trong đó chủ yếu là đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bởi đây là loại tài sản được đánh giá là có giá trị ít suy giảm, dễ quản lý và khả năng phát mại tốt. Tuy nhiên, việc thu giữ những tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất rất khó khăn phức tạp, tốn công sức, thời gian, chi phí, thậm chí có trường hợp còn bế tắc không có hướng xử lý do những tài sản này thường là nơi ở, nơi sinh sống, nhà xưởng sản xuất... của bên vay vốn hoặc các bên thế chấp. Để xảy ra tình trạng này, một mặt là do ý thức pháp luật kém của bên vay vốn và bên thế chấp, nhưng mặt khác chính là do các quy định của pháp luật không rõ ràng, không chặt chẽ, thiếu thực tế, khó áp dụng. Mặc dù có quy định về việc thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý, theo đó bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản theo thông báo của người này; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ TSBD không giao tài sản thì người xử lý tài sản có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

### **2.2.3. Trong hoạt động định giá tài sản bảo đảm**

Xử lý TSBD thông qua việc bán đấu giá sẽ đảm bảo tốt nhất quyền lợi cho các bên, đảm bảo giá trị của tài sản được xử lý là giá thị trường. Tuy nhiên, thực tế khi xử lý tài sản bảo đảm nhiều trường hợp tổ chức tín dụng tìm được đối tác hợp lý và tự bán TSBD trên cơ sở thỏa thuận tại hợp đồng bảo đảm nhằm nhanh chóng thu hồi khoản nợ. Trong những trường hợp này, việc xác định giá trị tài sản khi xử lý là rất quan trọng để đảm bảo giá xử lý tài sản là giá thị trường. Ngay cả trường hợp bán đấu giá, việc xác định giá khởi điểm khi đấu giá cũng rất quan trọng. Mặc dù về pháp lý, việc định giá chỉ là tham khảo nhưng việc định giá phải đảm bảo độ tin cậy để làm căn cứ khi xử lý. Nếu giá trị tài sản khi xử lý không được xác định

dựa trên những căn cứ pháp lý xác đáng thì sẽ dẫn đến tranh chấp kéo dài và việc bán, chuyển nhượng tài sản không thể thực hiện dẫn đến TCTD không thể thu hồi được vốn. Thực tế, đối với các TSBĐ nói chung, các bên bảo đảm khi bị xử lý tài sản thường lấy lý do BĐS bị bán thấp hơn giá trị thị trường để khiếu kiện nhằm mục đích tạo ra tranh chấp giả để không cho TCTD thực hiện thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận cho bên mua tài sản.

#### **2.2.4. Trong hoạt động bán tài sản bảo đảm**

Thực tiễn hoạt động cho vay cho thấy rằng đa phần các khoản nợ tồn đọng của các TCTD đều có TSBĐ và các tài sản này phần lớn là quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng trên đất. Vì vậy, việc tự nhận các tài sản này để khấu trừ nợ vay dường như đã trở nên khó thực hiện đối với các TCTD. Bởi lẽ, nhận để sử dụng thì không có nhu cầu hoặc đã quá tỷ lệ tài sản cố định so với vốn chủ sở hữu, nhận và sau đó để bán lại hoặc kinh doanh cho thuê thì không được phép vì Luật các TCTD không cho phép các TCTD kinh doanh bất động sản. Nếu TCTD tự bán tài sản lại gặp nhiều khó khăn vì trình tự thủ tục bán tài sản phải phụ thuộc vào thái độ hợp tác của bên bảo đảm và phụ thuộc hoàn toàn vào cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện thủ tục trước bạ sang tên, đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản. Nhìn chung, trong khuôn khổ pháp luật hiện hành về xử lý TSBĐ thì dù đã có thỏa thuận nhưng TCTD vẫn chưa được toàn quyền xử lý TSBĐ khi khách hàng vay không trả nợ.

**\* Các vấn đề vướng mắc, khó khăn và nguyên nhân trong việc áp dụng pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại Quảng Trị:**

Thực tiễn thực hiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng cho thấy những hạn bất nguồn từ những nguyên nhân sau đây:

+ Một là, pháp luật xử lý tài sản bảo đảm còn nhiều bất cập; chồng chéo mâu thuẫn, chưa đồng bộ; thiếu cụ thể, chưa rõ ràng. Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm mặc dù thường xuyên được sửa đổi, bổ sung hoàn thiện nhất là theo Hiến pháp mới 2013 đã ban hành Luật Đất đai 2013, BLDS 2015 v.v... nhưng đến nay vẫn còn nhiều bất cập; mâu thuẫn, chưa đồng bộ; thiếu cụ thể, chưa rõ ràng; Luật đất đai 2013, Bộ luật dân sự 2015 chưa đủ các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Có những chủ thể lợi dụng việc thiếu thống nhất và chưa rõ ràng của pháp luật để có những cam kết, thỏa thuận vi phạm các nội dung mà pháp luật đã cấm, hoặc trục lợi thông qua các hành vi lừa đảo, thỏa thuận cam kết nhập nhèm gây không ít khó khăn cho Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. BLDS 2015 (có hiệu lực từ 01/01/2017) đã bỏ quyền thu giữ TSBĐ - một trong những quyền năng cơ bản của bên nhận bảo đảm. Theo đó, Điều 301 chỉ quy định trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác. Đây là một bước “lùi” về quyền của TCTD trong pháp luật về giao dịch bảo đảm. Pháp luật của Việt Nam về quyền xử lý TSBĐ còn “dung túng” con nợ, chưa trao quyền năng tối đa cho TCTD trong việc xử lý tài sản bảo đảm.

Chưa có quy định cụ thể trong việc xác định tư cách của bên thứ ba thế chấp tài sản bảo lãnh (một phần hoặc toàn bộ...) cho nghĩa vụ của người phải thi hành án



(xác định họ là người phải thi hành án, hay là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) để tổ chức thi hành án đúng pháp luật. Pháp luật thi hành án dân sự chưa có quy định cụ thể về việc hoãn thi hành án, hoặc tiếp tục xử lý tài sản bảo đảm có liên quan đến vụ án hình sự, mà tài sản này không được các cơ quan tiến hành tố tụng áp dụng biện pháp ngăn chặn, nhưng vụ việc đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét lại. Quy định về xử lý tài sản hình thành trong tương lai, hoặc xử lý tài sản bảo đảm là các dự án còn chưa có tính khả thi (kê biên tài sản trên đất hay kê biên dự án). Quy định về lãi phạt, lãi chậm thi hành án trong hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng khác chưa rõ ràng, nên có những vụ việc cả 2 bên đều khiếu nại về mức lãi và số tiền tính lãi. Các quy định pháp luật hiện hành đều bảo vệ người mua trúng đấu giá, nhưng mới chỉ nêu được nguyên tắc và chưa có quy định cụ thể về trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc bảo vệ quyền đó (mặc dù tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự đã bổ sung quy định về việc cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá, nhưng trên thực tế, việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá trong trường hợp này vẫn chưa nhận được sự đồng thuận của các cơ quan hữu quan, hoặc việc áp dụng Nghị quyết 42/2017, ảnh hưởng đến quyền của người mua trúng đấu giá trong khâu chuyển quyền, cấp giấy).

Quy định về nghĩa vụ của người phải thi hành án trong việc kê khai điều kiện thi hành án chưa khả thi, quy định về xác định thứ tự ưu tiên thanh toán tiền thi hành án và trách nhiệm nộp các loại thuế, phí liên quan đến chuyển quyền sở hữu, sử dụng còn chồng chéo. Quy định tại Điều 74 Luật THADS về xử lý tài sản chung và quy định cho Chấp hành viên xác định, phân chia, xử lý tài sản chung của vợ chồng và tài sản chung của hộ gia đình theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự nhưng thực tiễn thực hiện vẫn gây nhiều lúng túng, thậm chí rủi ro cho Chấp hành viên tổ chức thi hành án. Quy định về ủy thác thi hành án cho cơ quan thi hành án dân sự nơi khác thi hành chỉ được thực hiện khi xử lý xong tài sản kê biên tại địa bàn trong bối cảnh tài sản thi hành án bán nhiều lần nhưng không thành khá lớn khiến việc thi hành án kéo dài, trong khi còn có tài sản ở địa bàn khác.

+ Hai là, công tác tổ chức thực hiện pháp luật còn nhiều yếu kém. Tổ chức thực hiện pháp luật lâu nay vẫn là khâu yếu kém của cả hệ thống chính trị nói chung và Nhà nước nói riêng.

+ Ba là, do những yếu kém về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức của một bộ phận cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ tư pháp.

+ Bốn là, tình trạng lạc hậu, chậm hiện đại hóa trong hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan tư pháp, cơ quan giao dịch có bảo đảm,...

## **Tiểu kết chương 2**

Việc xử lý TSBD là một trong những căn cứ làm chấm dứt hợp đồng. Theo đó, quyền đối với XLTSBD của bên thực hiện nghĩa vụ cũng chấm dứt (cả về pháp lý và thực tế) và được dịch chuyển cho bên có quyền hoặc người thứ ba để bù đắp cho những lợi ích của bên bên TCTD. Trong quá trình giải quyết các vụ án tranh

chấp về việc xử lý tài sản để bảo đảm nghĩa vụ dân sự được xét xử tại tỉnh Quảng Trị đã thể hiện được việc áp dụng pháp luật liên quan để giải quyết các vụ việc đó. Tuy nhiên việc giải quyết vụ án cũng gặp rất nhiều khó khăn mà nguyên nhân chủ yếu là về phía chủ thể có phát sinh nhiều quan hệ pháp luật khi xảy ra tranh chấp, đồng thời việc luật áp dụng chưa đồng nhất, chưa có cách hiểu thống nhất cũng như sự chông chéo của pháp luật.

Hoàn thiện pháp luật XLTSBĐ là một yếu tố quan trọng, nhưng cơ chế tổ chức thực hiện trên thực tế lại là vấn đề có ý nghĩa thực tiễn

### **Chương 3**

## **ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THỂ CHẤP, BẢO LÃNH ĐẢM BẢO THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

*Thứ nhất, cần tạo được sự ổn định trong quy định pháp luật về xử lý tài sản.* Các nhà làm luật cần phải định hướng xa hơn trong tư duy lập pháp về giao dịch bảo đảm.

*Thứ hai, các quy phạm pháp luật điều chỉnh quá trình xử lý tài sản cần tiếp tục hoàn thiện rút kinh nghiệm từ hoạt động thực tiễn.*

*Thứ ba, các quy định pháp luật liên quan đến xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng hạn chế tối đa quy định nhiều văn bản khác nhau.*

*Thứ tư, các quy định pháp luật điều chỉnh về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng cần có tính hệ thống theo giá trị các văn bản pháp luật.*

*Thứ năm, sự minh bạch của pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là một trong những nội dung cần hướng tới khi pháp điển hóa.*

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng**

*Thứ nhất, trong nghị định đã ban hành về giao dịch bảo đảm nên hướng dẫn rõ ràng các thủ tục xử lý TSDB một cách thống nhất đối với các bên có liên quan.* Làm như vậy sẽ phù hợp hơn với hình thức pháp lý của văn bản cũng như yêu cầu đặt ra. Không nên quy định quá chi tiết vào những nội dung thỏa thuận giữa các bên, bởi những nội dung như vậy không quy định thì các bên cũng đã tự thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm.

*Thứ hai, khi xây dựng pháp luật, các nhà làm luật phải coi quyền xử lý TSDB là quyền đương nhiên của TCTD - bên nhận thế chấp, phải đứng trên lập trường của bên cho vay – TCTD, hiểu được những khó khăn của bên cho vay trong quá trình thu hồi nợ vì trong quan hệ cho vay, chủ nợ mới là bên yếu thế. Quyền thu giữ TSDB là quyền không thể thiếu của TCTD – bên nhận thế chấp. Nếu không có quyền này sẽ dẫn đến nguy cơ tất cả các tranh chấp tín dụng được bảo đảm bằng tài sản của*

TCTD phải khởi kiện ra Tòa án. Do đó, Điều 301 BLDS 2015 cần phải sửa đổi theo hướng trao quyền thu giữ TSBĐ cho các TCTD-bên nhận thế chấp. Đồng thời, quyền thu giữ tài sản bảo đảm của TCTD phải được bảo đảm thực hiện bằng quyền lực của nhà nước hoặc sự hỗ trợ mạnh mẽ từ phía cơ quan công quyền. Có như vậy, ý thức tự giác trả nợ của người mắc nợ mới được nâng cao, nợ xấu mới sẽ được xử lý triệt để.

*Thứ ba, cần quy định cụ thể hơn nhưng bao trùm sự thỏa thuận của các bên thi hành án, bởi lẽ, chúng ta cần tôn trọng sự thỏa thuận của các bên, tại khoản 5 Điều 115 Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi năm 2014 về cưỡng chế trả nhà, giao nhà quy định như sau: “Trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm. Nghĩa vụ thi hành án còn lại được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này”. Theo tác giả, khoản 5 Điều 115 Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi năm 2014 cần sửa đổi như sau: “Trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 1 năm nếu các bên không có thỏa thuận khác. Nghĩa vụ thi hành án còn lại được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này. Số tiền trích lại không được ít hơn 5 tháng lương tối thiểu vùng và không vượt quá 15 tháng lương tối thiểu vùng tùy thuộc vào số lượng thành viên phụ thuộc trong gia đình”.*

*Thứ tư, cần có quy định bảo vệ quyền lợi của người tham gia đấu giá bất động sản thế chấp trong trường hợp là người mua. Hiện nay, pháp luật về đấu giá cũng như thi hành án chưa có những quy nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản thế chấp thông qua đấu giá. Vấn đề bàn giao tài sản đấu giá thành hiện nay diễn ra rất phức tạp bởi sự chống đối của bên thế chấp có bất động sản hoặc người bảo quản tài sản thế chấp. Rõ ràng, bởi trách nhiệm bàn giao tài sản của tổ chức bán đấu giá và cơ quan thi hành án không được pháp luật quy định rõ ràng nên việc chậm bàn giao tài sản đấu giá thành là điều tất yếu. Theo quan điểm của tác giả, cần quy định rõ thời hạn bàn giao tài sản đấu giá thành để ràng buộc trách nhiệm của người bị thi hành án, tổ chức bán đấu giá cũng như cơ quan thi hành án. Để tránh trường hợp khó khăn trong việc bàn giao tài sản, pháp luật cần quy định, cho phép cơ quan thi hành án trong một số trường hợp cần thiết, khi kê biên tài sản có quyền niêm phong tài sản là bất động sản, không giao cho người phải thi hành án bảo quản, chờ xử lý.*

*Thứ năm, vấn đề thỏa thuận, tự nguyện thi hành án của các bên trong thi hành án hiện nay có những quy định chưa thật sự bám sát và phù hợp với thực tiễn. Do vậy, cần nên bỏ các giới hạn về thời gian trong việc thỏa thuận giao tài sản, mà chỉ nên giới hạn thời gian xác lập thỏa thuận của các bên. Tại điểm khoản 2 Điều 100*

Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung 2014 về giao tài sản thi hành án có quy định như sau: “Việc giao tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án được thực hiện trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày có thoả thuận”. Theo quan điểm của tác giả, cần loại bỏ điều này khỏi Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung 2014 bởi nếu trong trường hợp đương sự không thực hiện đúng sự thoả thuận thì các bên có quyền khiếu nại sự thoả thuận đó, pháp luật không cần phải can thiệp quá sâu vào sự thoả thuận này. Hơn nữa, thời gian 5 ngày là quá ngắn cho việc giao tài sản đối với bất động sản thế chấp bao gồm nhiều bất động sản, có giá trị lớn, cần có thời gian chuẩn bị.”.

*Thứ sáu*, hiện nay vấn đề vốn góp của doanh nghiệp chưa quy định rõ ràng. Là tài sản cố định, bất động sản, động sản hay tiền trong tài khoản, hay tài sản là vật thông qua các hợp đồng mua bán mà doanh nghiệp là người có tài sản. Pháp luật thi hành án hiện nay chưa quy định rõ ràng việc xử lý tài sản là vốn góp của doanh nghiệp. Trình tự thủ tục xử lý như thế nào cho phù hợp. Xử lý vốn góp của doanh nghiệp thật sự là vấn đề nan giải, còn bỏ ngõ. Vì vậy, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng xác định vốn góp của doanh nghiệp là tài sản cố định, bất động sản, động sản, tiền trong tài khoản, tài sản là vật thông qua các hợp đồng mua bán mà doanh nghiệp là người có tài sản để thuận tiện cho việc xử lý tài sản là vốn góp, đảm bảo thi hành án trong một số trường hợp cụ thể.

### **3.3. Giải pháp tăng cường thực thi áp dụng pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị.**

- *Nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước* bảo đảm cho việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước đúng quy định của pháp luật, chính xác, kịp thời bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền.

- *Xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng kí giao dịch có bảo đảm, hiện đại hóa hệ thống lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin về giao dịch có bảo đảm.* Giao dịch hợp đồng có bảo đảm được thực hiện đúng đắn hay không phụ thuộc vào tính đúng đắn, hợp pháp của các thông tin liên quan.

- *Tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị.* Để giúp cho các cơ quan, tổ chức và công dân hoạt động theo pháp luật việc kiện toàn tổ chức, mở rộng các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý là yêu cầu khách quan, cấp bách.

- *Tăng cường giám sát, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các hoạt động liên quan đến việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị.* Việc đánh giá tài sản bảo đảm cho món vay (bao gồm việc tham định điều kiện tài sản thế chấp, năng lực pháp lý của người thế chấp tài sản, định giá tài sản, tính thanh khoản của tài sản, ...) phải luôn chú trọng, nghiêm ngặt ở tất cả các khâu là thật sự cần thiết, tránh rủi ro cao.

Phải thường xuyên giám sát, kiểm tra các hoạt động xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị vì đây là một chuỗi hoạt động có quan hệ mật thiết với nhau, trong đó nếu bảo đảm tính đúng đắn, đáng tin cậy của hoạt động trước sẽ bảo đảm tính đúng đắn, hợp pháp của hoạt động

sau và cuối cùng là hạn chế, loại trừ các tranh chấp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị có thể xảy ra.

### **Tiêu kết chương 3**

Thực hiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị phụ thuộc vào các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật bao gồm mức độ hoàn thiện của pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại, các hoạt động tổ chức thực hiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị, điều kiện về tổ chức bộ máy, năng lực phẩm chất đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan hỗ trợ, cơ quan xử lý tranh chấp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng tại tỉnh Quảng Trị.

Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng trong giai đoạn hiện nay là một yêu cầu tất yếu, khách quan nhằm loại bỏ những quy định không phù hợp với thực tế để thống nhất việc áp dụng pháp luật khi xét xử các vụ án có liên quan.

## KẾT LUẬN

Thông qua việc nghiên cứu đề tài, luận văn tại 3 chương đã làm rõ các vấn đề lý luận về pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng. Do đó, đề tài xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng. Qua đó luận văn đã: tìm hiểu những khái niệm cơ bản về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng; phân tích sở lý luận và thực tiễn của quy định pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng hiện nay; đánh giá thực trạng pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, gắn với thực tiễn và hệ thống pháp luật có liên quan thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị hiện nay; phân tích thực tiễn áp dụng tại tỉnh Quảng Trị về pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, từ đó, chỉ ra những bất cập, hạn chế trong các quy định pháp luật và đưa ra phương hướng và một số đề xuất hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, và tăng cường thực hiện pháp luật hiện nay.

Luận văn được thực hiện một cách nghiêm túc, có mục tiêu nghiên cứu cụ thể, nhằm đưa ra cơ sở lý luận góp phần hoàn thiện một số quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm. Kết quả nghiên cứu đề tài phục vụ cho các bên tham gia giao dịch bảo đảm, phục vụ cho công tác xử lý tài sản bảo đảm được nhanh chóng và hiệu quả, giúp các bên phòng ngừa các rủi ro khi tham gia vào các giao dịch bảo đảm. Và tác giả cũng mong muốn nghiên cứu của mình có thể làm cơ sở cho các nghiên cứu tiếp theo.