

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**TRẦN THỊ PHÚC BÌNH**

**THỂ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI  
ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TỪ  
HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

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

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Trần Thị Huệ

Phản biện 1: .....

.....

Phản biện 2: .....

.....

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

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

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Tình hình nghiên cứu đề tài .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Mục đích nghiên cứu.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. Đối tượng nghiên cứu.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2. Phạm vi nghiên cứu.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Phương pháp nghiên cứu.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....</b>	<b>5</b>
<b>6.1. Ý nghĩa khoa học.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Bố cục của Luận văn .....</b>	<b>6</b>
<b>CHƯƠNG 1.....</b>	<b>6</b>
<b>KHÁI QUÁT CHUNG VỀ THỂ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TỪ HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Khái quát chung về nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.1. Khái niệm .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.1.1. Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.1.2. Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.2. Đặc điểm pháp lý của nhà ở hình thành trong tương lai là đối tượng của hợp đồng thế chấp.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2. Lý luận về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.1. Khái niệm thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng ...</b>	<b>8</b>
<b>1.2.2. Đặc điểm pháp lý của thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.3 Hợp đồng tín dụng, mối quan hệ giữa hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.3.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.3.2. Đặc điểm của hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng biện pháp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.3.3. Phân loại hợp đồng tín dụng .....</b>	<b>10</b>
<b>1.2.3.4. Mối quan hệ giữa Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>	<b>10</b>

<b>1.3. Sự hình thành, phát triển và Giá trị quy định của pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam .....</b>	<b>10</b>
1.3.1 Sự hình thành, phát triển của chế định thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	10
1.3.2. Giá trị quy định của pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.....	11
<b>CHƯƠNG 2.....</b>	<b>12</b>
<b>THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH, ÁP DỤNG PHÁP LUẬT .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.....</b>	<b>12</b>
2.1.1. Quy định của pháp luật về tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai.....	12
2.1.2. Quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.....	12
2.1.2.1. Nghĩa vụ được bảo đảm trong hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	12
2.1.2.2. Hình thức và thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	12
2.1.2.3. Nội dung của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai	13
2.1.2.4. Chủ thể của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai	13
2.2. Thực tiễn thực thi pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng .....	13
2.2.1. Vướng mắc trong việc xác định tài sản là nhà hình thành trong tương lai .....	13
2.2.2. Vướng mắc thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	13
2.2.2.1. Vướng mắc khi thực hiện thủ tục công chứng.....	13
2.2.2.2. Vướng mắc khi thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm .....	14
2.2.3. Vướng mắc thủ tục xử lý tài sản là nhà ở thành thành trong tương lai	14
2.2.4 Vướng mắc trong định giá tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai.....	14
<b>2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng .....</b>	<b>15</b>
2.3.1. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp.....	15
2.3.2. Một số vụ việc điển hình.....	16

<b>ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TỪ HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Định hướng hoàn thiện quy định của pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng .....</b>	<b>16</b>
3.1.1. Kiện toàn hệ thống quy định pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	16
3.1.2. Vai trò của cơ quan chức năng trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	17
3.1.2.1. Tăng cường phối hợp giữa các bộ ngành chức năng có liên quan trong việc xây dựng và thực thi pháp luật.....	17
3.1.2.2. Nâng cao hơn nữa vai trò của ngân hàng nhà nước Việt Nam trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.....	17
<b>3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng</b>	<b>17</b>
3.2.1. Sửa đổi bổ sung quy định về xác định tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào thế chấp.....	17
3.2.2. Hoàn thiện quy định về trình tự thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	18
3.2.2.1. Hoàn thiện các quy định về công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	18
3.2.2.2. Hoàn thiện các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai .....	18
3.2.3. Hoàn thiện quy trình định giá tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai .....	18
3.2.4. Thất chặt quy định trong sử dụng nguồn vốn mà các Chủ đầu tư huy động từ khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai .....	19
3.2.5. Các giải pháp liên quan đến vấn đề xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai .....	19
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>21</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>22</b>

## MỞ ĐẦU

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

Sự phát triển của nền kinh tế thị trường cũng như sự thông thoáng trong cơ chế cho vay của các TCTD đã tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, tổ chức trong việc tiếp cận với nguồn vốn tín dụng để phát triển kinh doanh, sản xuất. Hoạt động vay vốn tín dụng ngày càng sôi động và trở thành nhu cầu thiết yếu của nhiều tổ chức, cá nhân. Do đó, ngành Ngân hàng đang đứng trước rất nhiều cơ hội phát triển nhưng cũng phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Để có thể tồn tại và phát triển bền vững trong nền kinh tế thị trường với tính cạnh tranh mạnh mẽ và khốc liệt này, các ngân hàng và TCTD phải nhanh chóng hoàn thiện, nâng cao chất lượng dịch vụ đồng thời cần nâng cao chất lượng các biện pháp đảm bảo để hoạt động tín dụng phát triển lành mạnh và vững chắc.

Thế chấp là một trong những biện pháp đảm bảo hữu hiệu được sử dụng nhằm hạn chế những rủi ro trong quan hệ vay vốn tín dụng. Tài sản thế chấp rất đa dạng, có thể là động sản, bất động sản, tài sản hữu hình, TSHTTTTL... Trong thế chấp TSHTTTTL, NOHTTTTL là tài sản được sử dụng làm tài sản thế chấp khá phổ biến vì tính thông dụng và thuận tiện của nó, đây cũng được coi là chính sách tín dụng linh hoạt nhằm hỗ trợ nguồn vốn cho khách hàng có nhu cầu mua nhà, căn hộ để ở.

Trong những năm gần đây, pháp luật về thế chấp NOHTTTTL ngày càng được chú trọng xây dựng và hoàn thiện. Tuy nhiên, pháp luật về thế chấp NOHTTTTL chưa thực sự đầy đủ và thống nhất nên trong thực tiễn áp dụng còn rất nhiều vướng mắc, khó khăn, đặc biệt luôn tiềm ẩn những rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Ngân hàng cũng như khách hàng vay. Thêm vào đó, việc áp dụng các quy định của cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa đồng bộ đã tạo nên những bất cập vướng mắc cho người tham gia giao dịch như: vướng mắc trong xác định tài sản là HTTTTL, vướng mắc trong thủ tục thế chấp, thủ tục công chứng, vướng mắc trong định giá tài sản hay vướng mắc khi xử lý tài sản trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.

Đặc biệt, kể từ khi Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 7/1/2013 về triển khai gói tín dụng 30.000 tỷ đồng cho vay hỗ trợ mua nhà ở dành cho người có thu nhập thấp được triển khai, thị trường mua bán NOHTTTTL càng trở nên nhộn nhịp. Tuy nhiên, vào thời điểm cuối năm 2015, nhiều cơ quan công chứng và cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ chối công chứng hoặc đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do chưa có hướng dẫn của Bộ chủ quản. Do vậy, các Ngân hàng thương

mại không thể cấp vốn tín dụng bằng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo nhu cầu của thị trường, làm ách tắc thị trường kinh doanh bất động sản, ngưng trệ hoạt động giải ngân gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng hỗ trợ mua nhà ở dành cho người có thu nhập thấp.

Thêm vào đó trong giai đoạn kinh tế tăng trưởng chậm, có nhiều biến động, nhiều doanh nghiệp mới được ra đời vừa chấp chứng bước vào kinh doanh nhưng cũng có nhiều doanh nghiệp sau một thời gian dài hoạt động kém hiệu quả, làm ăn thua lỗ, bị phá sản nên ngành “kinh doanh tiền tệ” phần nào bị ảnh hưởng, đặc biệt trong thời gian vừa qua đã xảy ra nhiều vụ việc liên quan đến hoạt động cho vay bằng thế chấp NOHTTTL của các chủ đầu tư để huy động vốn đã để lại nhiều hậu quả nghiêm trọng, gây bức xúc trong dư luận, làm ảnh hưởng đến sự an toàn của hệ thống các TCTD cũng như sự phát triển của ngành kinh doanh bất động sản.

Do vậy, tác giả lựa chọn đề tài **“Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng”** qua đó đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về vấn đề này.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Đã có nhiều công trình nghiên cứu, bài viết có liên quan đến thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp NOHTTTL, tiêu biểu như:

Nguyễn Thanh Thúy (2014), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sỹ luật kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu các vấn đề lý luận, các quy định của pháp luật Việt Nam về thế chấp NOHTTTL của tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản và thực tiễn áp dụng, từ đó đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật về vấn đề này.

Nguyễn Hoàng (2015), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam hiện hành*, Luận văn thạc sỹ luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn tập trung nghiên cứu về thế chấp NOHTTTL theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định này và đề xuất các giải pháp để tháo gỡ những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn.

Hoàng Thị Hải Hà (2015), *Pháp luật về cho vay thế chấp bằng nhà ở hình thành trong tương lai của ngân hàng thương mại tại Việt Nam*, Luận văn thạc sỹ luật kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu về cho vay thế chấp bằng NOHTTTL, trên cơ sở phân tích các quy định của pháp luật Việt Nam và đánh giá thực tiễn áp dụng những quy định về vấn

đề này, từ đó đề xuất những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về cho vay thế chấp bằng NOHTTTL.

Phạm Ngọc Trâm (2016), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn trình bày một số vấn đề lý luận về thế chấp NOHTTTL. Đánh giá thực trạng pháp luật thế chấp NOHTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD, từ đó đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Nguyễn Trần Huyền Trang (2016), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn trình bày những vấn đề lý luận về thế chấp NOHTTTL. Nghiên cứu các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về thế chấp NOHTTTL và thực tiễn áp dụng, từ đó đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Huỳnh Anh (2016), *Một số vấn đề pháp lý về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại ngân hàng thương mại*, tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 19, tr. 51 - 58. Bài viết đi vào nêu và phân tích thời gian qua, những quy định về giao dịch thế chấp liên quan đến loại tài sản này chủ yếu dựa vào các quy định chung, nên có quá nhiều bất cập chưa giải quyết được khi áp dụng, thêm vào đó là những vấn đề mới phát sinh. Trong đó, vấn đề nhận diện nhà ở hình thành trong tương lai, vấn đề xác lập giao dịch và đăng ký thế chấp đang là những vấn đề đáng quan tâm.

Phạm Vân Anh (2017), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn tập trung trình bày những vấn đề lý luận về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng. Nghiên cứu các quy định của pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng; chỉ ra những hạn chế, bất cập của các quy định này; từ đó, đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Các công trình nghiên cứu trên tuy đã có những phân tích khá sâu về TSHTTTL, thế chấp TSHTTTL và thế chấp NOHTTTL nhưng chưa nghiên cứu sâu về thế chấp NOHTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD; nghĩa vụ được bảo đảm, đặc điểm HĐTD có biện pháp bảo đảm là thế chấp là NOHTTTL cũng như các nguyên nhân và nguy cơ phát sinh tranh chấp.

Đặc biệt, trong thời gian qua các văn bản quy phạm pháp luật như Luật Nhà ở 2014, Luật kinh doanh Bất động sản 2014, Bộ luật Dân sự 2015,



cùng một số văn bản hướng dẫn thi hành như Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN, Thông tư 26/2015/TT-NHNN, Thông tư 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT...bắt đầu có hiệu lực đã phần nào thay đổi thực trạng áp dụng pháp luật về vấn đề này. Vì vậy, trên nền tảng kế thừa phần lý luận chung từ các công trình nghiên cứu tham khảo trên, luận văn sẽ tập trung nghiên cứu, khai thác sâu hơn vấn đề *“thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng, phân tích các nguyên nhân dẫn đến tranh chấp bằng việc nghiên cứu các vụ việc trong thực tế, đồng thời đưa ra các giải pháp giải quyết các vướng mắc trong thực tiễn áp dụng thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai”* từ đó góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động cấp tín dụng bằng thế chấp NOHTTTL.

### **3. Mục đích nghiên cứu**

Trên cơ sở phân tích các quy định của pháp luật và đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, từ đó đề xuất một số giải pháp để giải quyết các vướng mắc, bất cập đồng thời nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. Để đạt được mục tiêu trên Luận văn cần làm rõ một số vấn đề sau:

- Khái quát và phân tích các vấn đề lý luận liên quan đến thế chấp NOHTTTL.

- Phân tích, đánh giá có hệ thống các quy định pháp luật hiện hành điều chỉnh quan hệ giao dịch thế chấp NOHTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD;

- Đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp NOHTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD và thực tiễn thi hành. Từ đó chỉ ra những kết quả đạt được, những vướng mắc, bất cập và nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập đó.

- Đưa ra các giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật, giải quyết những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng thế chấp NOHTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD; góp phần phát huy vai trò tích cực của chế định thế chấp NOHTTTL trong thực tiễn hoạt động bảo đảm tiền vay của các ngân hàng thương mại.

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

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Các quy định hiện hành về thế chấp NOHTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD được quy định trong các văn bản pháp luật Việt Nam hiện hành, các tài liệu, công trình khoa học về HĐTD. Đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về thế chấp NOHTTTL để đảm bảo thực hiện

nghĩa vụ từ HĐTD; Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp NOHTTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Luận văn chỉ tiếp cận pháp luật về cho vay và thế chấp NOHTTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD tại các ngân hàng thương mại ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Nghiên cứu quan hệ pháp luật thế chấp NOHTTTTL theo luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở 2014, Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản có liên quan trong đó có phân tích và so sánh với các văn bản quy phạm pháp luật trước đây.

#### **5. Phương pháp nghiên cứu**

Luận văn được thực hiện trên cơ sở nền tảng lý luận của các nguyên tắc, phương pháp luận của Chủ nghĩa Mác – Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh, những quan điểm, đường lối chỉ đạo của Đảng và Nhà nước ta trong quá trình xây dựng chính sách, pháp luật. Trong quá trình nghiên cứu, tác giả luận văn sẽ sử dụng tổng hợp nhiều phương pháp nghiên cứu nhằm bảo đảm việc nghiên cứu triệt để các vấn đề đặt ra. Cụ thể như:

- Phương pháp thống kê, phân tích, luận giải, bình luận... được sử dụng trong nghiên cứu cơ sở lý luận về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;

- Phương pháp phân tích, đánh giá, diễn giải, so sánh... được sử dụng trong nghiên cứu pháp luật hiện hành về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;

- Phương pháp bình luận, tổng hợp, quy nạp... được sử dụng trong nghiên cứu các giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật về thế chấp NOHTTTTL và kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thế chấp NOHTTTTL.

#### **6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

##### **6.1. Ý nghĩa khoa học**

- Làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về các khái niệm TSHTTTTL, NOHTTTTL, thế chấp NOHTTTTL...

- Hệ thống hóa các quy định của pháp luật về thế chấp NOHTTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD, góp phần vào việc xây dựng luận cứ khoa học trong quá trình hoàn thiện pháp luật và đảm bảo hiệu quả thực thi về thế chấp NOHTTTTL để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD.

##### **6.2. Ý nghĩa thực tiễn**

- Giải quyết các vướng mắc gặp phải trong chế định thế chấp NOHTTTTL góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật Việt Nam về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai,

- Phát huy vai trò tích cực của chế định thế chấp NOHTTTL trên thực tế, làm lành mạnh hoạt động tín dụng ngân hàng thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

- Đưa ra những giải pháp góp phần hạn chế những rủi ro cho các TCTD, người mua nhà và chủ đầu tư khi tham gia giao dịch thế chấp NOHTTTL.

## **7. Bố cục của Luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn gồm có 3 chương:

*Chương 1: Khái quát chung về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng.*

*Chương 2: Thực trạng pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng và thực tiễn thi hành, áp dụng pháp luật.*

*Chương 3: Định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng.*

## **CHƯƠNG 1**

### **KHÁI QUÁT CHUNG VỀ THẾ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TỪ HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

#### **1.1. Khái quát chung về nhà ở hình thành trong tương lai**

##### **1.1.1. Khái niệm**

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

Ngày 24/11/2015 Quốc hội ban hành Bộ luật Dân sự 2015 đã làm sáng tỏ thêm khái niệm về tài sản phù hợp với điều kiện kinh tế-xã hội hiện nay. BLDS 2015 khẳng định:

*Thứ nhất*, tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và TSHTTTL [3, khoản 2 Điều 105];

*Thứ hai*, TSHTTTL là một loại tài sản được điều chỉnh trong BLDS. Theo đó, Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

*“1. Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch.*

*2. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm:*

*a) Tài sản chưa hình thành;*

*b) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch”.*

Căn cứ vào các khái niệm trên có thể rút ra một vài đặc điểm của TSHTTTTL như sau:

*Thứ nhất, TSHTTTTL là một loại tài sản mang tính chất đặc thù có những điểm khác biệt so với tài sản hiện hữu. TSHTTTTL không chỉ có lợi ích tham gia vào các giao dịch dân sự như thế chấp để bảo đảm cho khoản vay mà còn xác định được giá trị bằng tiền thông qua các tài liệu như bản vẽ thiết kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu hay chi phí nguyên vật liệu xây dựng...*

*Thứ hai, chưa được hình thành tại thời điểm giao dịch hoặc đã được hình thành nhưng chủ sở hữu vẫn chưa xác lập quyền sở hữu. Chính những đặc tính này mà mức độ rủi ro trong các giao dịch của TSHTTTTL sẽ cao hơn so với tài sản hiện hữu.*

*Thứ ba, điều kiện và phạm vi tham gia vào giao dịch dân sự bị hạn chế hơn tài sản hiện có thông thường. Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai. Tuy nhiên TSHTTTTL chỉ được sử dụng trong một số giao dịch dân sự nhất định.*

#### *1.1.1.2. Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai*

Khoản 1, điều 3, Thông tư liên tịch 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT định nghĩa là “*Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng theo hồ sơ thiết kế được duyệt và Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng) hoặc đã hoàn thành việc xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận).*”

Khoản 9 điều 13 Luật Nhà ở 2014 định nghĩa: “*Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng*”

Bên cạnh đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng đưa ra định nghĩa liên quan như sau “*Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng*” [ Khoản 3, 4 Điều 3].

Như vậy, NOHTTTTL bao gồm nhà ở chưa hình thành, đang trong quá trình hình thành và cả nhà ở đã được hình thành tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng và chưa xác lập quyền sở hữu nhưng có căn cứ pháp lý để xác định nhà ở đó sẽ được HTTTTL và thuộc quyền sở hữu của chủ thể xác định.

### **1.1.2. Đặc điểm pháp lý của nhà ở hình thành trong tương lai là đối tượng của hợp đồng thế chấp**

*Thứ nhất*, nhà ở đó phải đang trong quá trình xây dựng.

*Thứ hai*, chưa có văn bản nghiệm thu đưa vào sử dụng.

*Thứ ba*, về mặt sở hữu thì nhà ở đó đang trong quá trình hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng cho người sở hữu NOHTTTTL.

## **1.2. Lý luận về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng**

### **1.2.1. Khái niệm thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng**

*Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai* là việc một bên (sau đây gọi là *bên thế chấp*) dùng nhà ở đang trong quá trình hình thành của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là *bên nhận thế chấp*) và không chuyển giao nhà ở đó cho bên nhận thế chấp.

Thế chấp NOHTTTTL để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD là trường hợp thế chấp với phạm vi hẹp mà mục đích thế chấp được xác định cụ thể, rõ ràng là nhằm để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ HĐTD. So với biện pháp thế chấp tài sản nói chung thì thế chấp NOHTTTTL để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD có nhiều yếu tố riêng biệt đặc thù sau đây:

- *Thứ nhất*, đối tượng của thế chấp trong trường hợp này là NOHTTTTL.

- *Thứ hai*, mục đích của thế chấp NOHTTTTL nhằm bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng.

Từ phân tích trên, tác giả đưa ra khái niệm về thế chấp NOHTTTTL để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD như sau: “*Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng là việc bên vay vốn (bên thế chấp) dùng tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi và tiền phạt nợ quá hạn cho các TCTD (bên nhận thế chấp)*”.

### **1.2.2. Đặc điểm pháp lý của thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng**

\* Mang những đặc điểm chung của biện pháp thế chấp tài sản trong hoạt động cho vay của các TCTD

*Một là*, không có sự chuyển giao tài sản từ bên thế chấp sang bên nhận thế chấp.

*Hai là*, giá trị tài sản thế chấp thông thường lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm.

*Thứ ba*, nghĩa vụ được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp thường là nghĩa vụ hoàn trả tiền vay theo HĐTD được ký kết giữa các TCTD và khách hàng vay.

\* Nhà ở HTTTL là một dạng tài sản đặc biệt, chính vì vậy ngoài mang những đặc điểm chung của biện pháp bảo đảm tín dụng thì thế chấp NOHTTTL còn mang những nét riêng biệt so với thế chấp tài sản thông thường như:

*Thứ nhất*: Về chủ thể, quan hệ thế chấp NOHTTTL thường có phạm vi hẹp hơn các quan hệ thế chấp khác.

*Thứ hai*: Hợp đồng thế chấp NOHTTTL quy định một số quyền và nghĩa vụ đặc biệt.

*Thứ ba*: Chỉ được thế chấp NOHTTTL để vay vốn các Tổ chức tín dụng nhằm mục đích mua, xây dựng nên chính nhà ở đó.

*Thứ tư*: Sự sửa đổi đối tượng hợp đồng thế chấp khi nhà ở được hình thành trên thực tế.

*Thứ năm*: Thường có sự thỏa thuận ba bên trong quan hệ thế chấp.

### ***1.2.3 Hợp đồng tín dụng, mối quan hệ giữa hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

#### ***1.2.3.1. Khái niệm hợp đồng tín dụng***

Hợp đồng tín dụng là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức tín dụng (bên cho vay) với khách hàng là cá nhân, pháp nhân (bên vay) nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ nhất định giữa các bên theo quy định của pháp luật, theo đó bên cho vay chuyển giao một khoản tiền tệ cho bên vay sử dụng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích xác định trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi.

#### ***1.2.3.2. Đặc điểm của hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng biện pháp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

- *Thứ nhất*, bên cho vay phải là các TCTD có đủ điều kiện theo luật định.

- *Thứ hai*, hình thức HĐTD phải bắt buộc được thể hiện bằng văn bản [Điều 23, 18].

- *Thứ ba*, đối tượng của hợp đồng là những khoản vốn được thể hiện dưới hình thức tiền tệ.

- *Thứ tư*, luôn được xác định là hợp đồng đền bù.

- Thứ năm, bên thế chấp không phải chuyển giao NOHTTTTL cho bên nhận thế chấp

- Thứ sáu, tồn tại quan hệ hiệu lực giữa HĐTD và hợp đồng bảo đảm tiền vay.

### **1.2.3.3. Phân loại hợp đồng tín dụng**

- Căn cứ vào mục đích cấp tín dụng: HĐTD phục vụ nhu cầu đời sống, HĐTD phục vụ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác

- Căn cứ vào thời hạn cho vay: HĐTD ngắn hạn, trung hạn và dài hạn

- Căn cứ vào tính chất bảo hiểm tiền vay: HĐTD có bảo đảm và HĐTD không có bảo đảm

### **1.2.3.4. Mối quan hệ giữa Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

- Trong ký kết hợp đồng: hợp đồng thế chấp và HĐTD có thể tách bạch nhau về thời điểm ký kết.

- Trong hiệu lực pháp lý giữa hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp: HĐTD và hợp đồng thế chấp tồn tại độc lập, không ảnh hưởng và chi phối lẫn nhau cho dù mục đích của việc xác lập hợp đồng thế chấp là nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ HĐTD.

## **1.3. Sự hình thành, phát triển và Giá trị quy định của pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam**

### **1.3.1 Sự hình thành, phát triển của chế định thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

Thế chấp NOHTTTTL là một bộ phận của chế định thế chấp TSHTTTTL nên sự hình thành và phát triển của chế định thế chấp NOHTTTTL gắn liền với sự hình thành và phát triển của chế định thế chấp tài sản nói chung và thế chấp TSHTTTTL nói riêng.

BLDS 2005 ra đời đánh dấu chế định thế chấp TSHTTTTL lần đầu tiên được ghi nhận trong BLDS, đây được coi là một bước phát triển trong quá trình xây dựng pháp luật Việt Nam. Trong thời gian tiếp theo, một loạt các văn bản quy phạm pháp luật về chế định thế chấp TSHTTTTL được ra đời như: Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở 2005; Nghị định 11/2012/NĐ-CP đã giải quyết được vấn đề về quyền lợi pháp lý của bên nhận bảo đảm trong trường hợp phải đưa tài sản bảo đảm ra xử lý, tạo ra sự an toàn đầy đủ về pháp lý khi giao dịch bảo đảm bằng TSHTTTTL được xác lập hợp pháp.

Bên cạnh đó là sự ra đời của một số thông tư như: Thông tư 05/2011/TT-BTP; Thông tư 08/2014/TT-BTP ngày 26 tháng 02 năm 2014 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2011/TT-BTP; Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT; Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN; Thông tư 26/2015/TT-NHNN. Các thông tư này đã hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp TSHTTTL, phần nào tháo gỡ được những khó khăn đã gặp phải trong thời gian trước đó.

### ***1.3.2. Giá trị quy định của pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

*Thứ nhất*, thế chấp NOHTTTL là cơ sở pháp lý giúp các TCTD thu hồi các khoản nợ vay của khách hàng đối với mình.

*Thứ hai*, thế chấp NOHTTTL là biện pháp nhằm giảm thiểu rủi ro đối với các hoạt động tín dụng của các TCTD khi phương án trả nợ dự kiến của bên vay không thực hiện được hoặc xảy ra các rủi ro không lường trước.

*Thứ ba*, Thế chấp NOHTTTL là biện pháp giúp bảo vệ quyền lợi cho các TCTD và hạn chế các tranh chấp xảy ra giữa các bên trong hoạt động tín dụng.

*Thứ tư*, thế chấp NOHTTTL nâng cao trách nhiệm thực hiện cam kết trả nợ và phòng ngừa gian lận của bên vay.

*Thứ năm*, đối với khách hàng vay: là biện pháp thiết thực giúp cá nhân tiếp cận được nguồn vốn của các TCTD bằng cách thế chấp chính nhà ở mà mình xin cấp vốn để mua nó.

*Thứ sáu*, đối với Tổ chức tín dụng: tận dụng được nguồn dư nợ trong thị trường, mở rộng được các mối quan hệ với các chủ đầu tư và với khách hàng vay từ đó nâng cao được tính cạnh tranh. Các TCTD có nhiều sự lựa chọn hơn đối với tài sản bảo đảm khi cấp tín dụng, từ đó đa dạng hóa sản phẩm tín dụng.

*Thứ bảy*, Đối với kinh tế xã hội: kích thích nhu cầu về nhà ở trong xã hội, góp phần thúc đẩy thị trường kinh doanh bất động sản phát triển, các doanh nghiệp có thể quay vòng vốn nhanh, tăng tính thanh khoản của tài sản...



## CHƯƠNG 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH, ÁP DỤNG PHÁP LUẬT

### 2.1. Thực trạng pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

#### 2.1.1. Quy định của pháp luật về tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai

- Thứ nhất, nhà ở đó phải chưa hình thành, đang hình thành hoặc đã được hình thành tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

- Thứ hai, Tại thời điểm xác lập giao dịch NOHTTTL chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, chưa thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, chủ thể xác lập quyền sở hữu sau thời điểm xác lập giao dịch thế chấp tài sản.

#### 2.1.2. Quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

##### 2.1.2.1. Nghĩa vụ được bảo đảm trong hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

- Nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ trả tiền của khách hàng vay đối với TCTD phát sinh từ HĐTD được giao kết giữa các bên. Như vậy, nghĩa vụ được bảo đảm chính là nghĩa vụ của bên khách hàng vay tiền.

- Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của khách hàng vay đối với TCTD. Khác với các hợp đồng vay thông thường thì cho vay theo hình thức cấp tín dụng luôn bao gồm việc trả lãi

##### 2.1.2.2. Hình thức và thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

*\* Hình thức của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

Hợp đồng thế chấp NOHTTTL phải được lập thành văn bản. Văn bản đó có thể là hợp đồng riêng biệt hoặc có thể ghi ngay trong điều khoản của HĐTD, trong đó vừa quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng, đồng thời quy định luôn việc thế chấp tài sản. Hợp đồng thế chấp NOHTTTL phải được công chứng, chứng thực và phải tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm.

*\* Thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

Thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp NOHTTTL là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

*2.1.2.3. Nội dung của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

Hợp đồng thế chấp NOHTTTTL bắt buộc phải có các nội dung được quy định tại điều 121 Luật Nhà ở 2014; Điều 4, 5 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN và phần tiêu mục 3, mục 3, chương XV, phần thứ ba của BLDS 2015 về thế chấp tài sản.

*2.1.2.4. Chủ thể của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

- Bên nhận thế chấp là các TCTD đáp ứng các điều kiện mà nhà nước quy định để được nhận thế chấp NOHTTTTL.

- Bên thế chấp là bên có nghĩa vụ dùng tài sản của mình hoặc của bên thứ ba để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ HĐTD. Trong giao dịch thế chấp NOHTTTTL, bên thế chấp có thể là tổ chức, cá nhân xây dựng NOHTTTTL trên thửa đất hợp pháp của mình hoặc tổ chức, cá nhân mua NOHTTTTL trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở đáp ứng điều kiện về năng lực chủ thể được quy định tại điểm a khoản 1 điều 177 BLDS 2015.

**2.2. Thực tiễn thực thi pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng**

*2.2.1. vướng mắc trong việc xác định tài sản là nhà hình thành trong tương lai*

Quy định về TSHTTTTL giữa các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan chưa có sự thống nhất nên rất khó khăn trong việc xác định đâu là NOHTTTTL.

*Thứ nhất*, nhà ở hình thành trong tương lai bị đồng nhất với nhà ở đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật.

*Thứ hai*, hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai bị đồng nhất với hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà.

*2.2.2. Vướng mắc thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

*2.2.2.1. Vướng mắc khi thực hiện thủ tục công chứng*

Chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định cụ thể, rõ ràng thống nhất về công chứng hợp đồng thế chấp NOHTTTTL nên vẫn còn trường hợp bị công chứng viên từ chối với lý do chưa có hướng dẫn của Bộ chủ quản đã vô tình tạo ra hàng rào pháp lý cho việc thế chấp, khiến cả người thế chấp lẫn các TCTD đều gặp khó khăn [33]

### ***2.2.2.2. Vướng mắc khi thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm***

- *Thứ nhất*, cùng một đối tượng là NÔHTTTL nhưng có hai loại giao dịch có thể được xác lập. Thứ nhất là thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán NÔHTTTL được điều chỉnh bởi 05/2011/TT-BTP được sửa đổi bổ sung bằng Thông tư 08/2014/TT-BTP, thủ tục đăng ký thế chấp được tiến hành tại các Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản của Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm. Thứ hai là thế chấp NÔHTTTL được điều chỉnh bởi thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, Thông tư 26/2015/TT-NHNN nên dẫn đến sự việc một tài sản có thể được đem thế chấp nhiều lần.

- *Thứ hai*, thiếu sự phối hợp chia sẻ thông tin giữa hai cơ quan là Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở.

### ***2.2.3. Vướng mắc thủ tục xử lý tài sản là nhà ở thành thành trong tương lai***

*Một là*, vướng mắc khi định giá tài sản bảo đảm.

*Hai là*, có những trường hợp khi không bán được tài sản thế chấp hay bán được nhưng giá thấp bên thế chấp sẽ yêu cầu TCTD nhận chính tài sản bảo đảm đó.

*Ba là*, vướng mắc trong việc lựa chọn phương thức xử lý tài sản bảo đảm.

*Bốn là*, sự hợp tác của bên bảo đảm trong chuyển quyền sở hữu khi TSBD được đem bán đấu giá

*Năm là*, sự gian lận của khách hàng trong cung cấp thông tin về TSBD

*Sáu là*, khách hàng không hợp tác, cố tình trốn tránh khi tài sản bảo đảm bị đem ra xử lý để thu hồi nợ.

### ***2.2.4 Vướng mắc trong định giá tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai***

Việc pháp luật cho phép hai bên có quyền thỏa thuận về giá trị tài sản thế chấp có thể dẫn đến gian lận làm tăng không giá trị tài sản thế chấp để tăng hạn mức cho vay dẫn đến gia tăng rủi ro tín dụng.

## **2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng**

### **2.3.1. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp**

- *Một nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp nhiều lần tại nhiều TCTD khác nhau.* Trên thực tế, nhiều trường hợp chủ đầu tư đem dự án đang xây dựng thế chấp tại TCTD để vay vốn, trong khi đó khách hàng sau khi ký hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án trên lại thế chấp tại một TCTD khác vay tiền để trả tiền mua căn hộ đó. Điều này dẫn đến mâu thuẫn khi xác định NOHTTTL đó là TSBĐ của HĐTD nào trong trường hợp phải xử lý TSBĐ.

- *Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai.* NOHTTTL là loại tài sản mà tại thời điểm xác lập giao dịch người mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Vì vậy chấp nhận biện pháp bảo đảm tín dụng thế chấp NOHTTTL các TCTD phải đối mặt với rất nhiều rủi ro. Một trong những rủi ro nổi cộm trong giai đoạn hiện nay là tình trạng căn hộ làm TSBĐ của bên thế chấp lại được chủ đầu tư đồng thời bán cho khách hàng khác (một căn hộ bán cho nhiều người). Khi xảy ra trường hợp phải xử lý TSBĐ phải tiến hành xác định căn hộ đó có thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp hay không? và thứ tự ưu tiên giữa các giao dịch khiến thủ tục tranh chấp càng khó khăn và phức tạp.

- *Tranh chấp trong đăng ký chuyển tiếp.* Tranh chấp trong đăng ký chuyển tiếp. Để hạn chế rủi ro khi cấp tín dụng bằng thế chấp NOHTTTL, các ngân hàng thương mại thường ký hợp đồng ba bên (ngân hàng, bên thế chấp, chủ đầu tư), theo đó thỏa thuận khi nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, chủ đầu tư có nghĩa vụ giao cho ngân hàng để bổ sung hồ sơ thay vì giao cho bên mua nhà. Sau khi có giấy chứng nhận, ngân hàng ký bản bổ sung hoặc ký lại hợp đồng thế chấp đưa thông tin và hiện trạng nhà ở đã được hình thành nhằm tránh các xung đột về thứ tự ưu tiên với bên thứ ba. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn xảy ra tình trạng bên thế chấp không hợp tác để ký lại hợp đồng thế chấp NOHTTTL khi tài sản đã được hình thành gây khó khăn cho các bên khi xử lý tài sản thế chấp đăng ký chuyển tiếp.

- *Tranh chấp trong lựa chọn phương án xử lý tài sản bảo đảm, trong định giá tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai.* Tranh chấp trong lựa chọn phương án xử lý và định giá TSBĐ là NOHTTTL. Pháp luật quy định, sự thỏa thuận của các bên về phương thức và giá trị TSBĐ sẽ được ưu tiên áp dụng trước và khi không có sự thống nhất thì tài sản thế

chấp mới bị xử lý theo quy định của pháp luật. HĐTD và hợp đồng bảo đảm tiền vay là hợp đồng song vụ, quyền và lợi ích hợp pháp của bên này là nghĩa vụ của bên kia. Các bên đều muốn lựa chọn phương án xử lý và giá trị tài sản sao cho lợi thế thuộc về mình, nên khi không đáp ứng được kỳ vọng tranh chấp sẽ phát sinh.

Thế chấp NÖHTTTL là hoạt động chứa đựng rất nhiều rủi ro, tiềm ẩn nhiều mâu thuẫn về quyền lợi và nghĩa vụ nên dễ phát sinh các tranh chấp. Các tranh chấp diễn ra ngày càng phức tạp hơn đòi hỏi sớm có các giải pháp tích cực, lâu dài nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các tranh chấp xảy ra.

### **2.3.2. Một số vụ việc điển hình**

- Tranh chấp hợp đồng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng giữa công ty Tân Hoàng Thăng và VAMC trong dự án chung cư RubyLand.

- Tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa chủ đầu tư chung cư The Harmona (quận Tân Bình, TP.HCM) với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (BIDV Bắc Sài Gòn) trong dự án The Hamorna

## **CHƯƠNG 3**

### **ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TỪ HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

**3.1 Định hướng hoàn thiện quy định của pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng**

**3.1.1. Kiện toàn hệ thống quy định pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

Hoàn thiện các quy định về thế NÖHTTTL đảm bảo sự phù hợp, thống nhất, đồng bộ và tạo ra sự thông suốt giữa các văn bản có liên quan, tránh sự chông chéo dẫn đến khó khăn, lúng túng khi áp dụng. Xây dựng pháp luật phải gắn liền với thực thi pháp luật, trước khi ban hành những quy định pháp luật này cần phải tính toán, đo lường kỹ càng tất cả các vấn đề có liên quan.

### ***3.1.2. Vai trò của cơ quan chức năng trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

#### ***3.1.2.1. Tăng cường phối hợp giữa các bộ ngành chức năng có liên quan trong việc xây dựng và thực thi pháp luật***

Các bộ, ban, ngành có liên quan phải có sự phối kết hợp trong xây dựng pháp luật, tăng cường sự chỉ đạo, giám sát việc thực thi các quy định này, tránh tình trạng mỗi địa phương, đơn vị có một cách hiểu và áp dụng khác nhau.

#### ***3.1.2.2. Nâng cao hơn nữa vai trò của ngân hàng nhà nước Việt Nam trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cần phát huy hơn nữa vị trí trung tâm của mình trong loại giao dịch này. Sớm đưa ra hướng dẫn cụ thể về cơ chế thế chấp NOHTTTL cho các TCTD, đồng thời phải tìm ra giải pháp giải quyết được vướng mắc trong thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp.

Phải có hướng dẫn cụ thể việc sau khi cho vay thì ngân hàng phải làm như thế nào để có thể giám sát được tài sản thế chấp, bổ sung các quy định biện pháp chế tài về việc nếu chủ dự án làm sai sẽ xử lý như thế nào, nhằm hạn chế gian lận trong các giao dịch liên quan đến dự án chung cư.

### ***3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng***

#### ***3.2.1. Sửa đổi bổ sung quy định về xác định tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào thế chấp***

- *Thứ nhất*, thống nhất được khái niệm NOHTTTL tại các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- *Thứ hai*, trao quyền lựa chọn tài sản thế chấp cho các TCTD nên cho phép thế chấp loại nhà ở đã được hình thành nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

- *Thứ ba*, cần bổ sung thời gian chuyển giao quyền sở hữu của bên thế chấp nhằm xóa bỏ tình trạng một tài sản được thế chấp tại nhiều TCTD để vay vốn.

- *Thứ tư*, đưa ra chế tài phạt nặng hơn đối với các chủ đầu tư trì hoãn việc làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người mua. Đồng thời, cũng phải quy định chế tài xử phạt trong trường hợp chậm làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu do lỗi của cán bộ nhân viên nhà nước có thẩm quyền để nâng cao tinh thần trách nhiệm của họ.

### ***3.2.2. Hoàn thiện quy định về trình tự thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

#### ***3.2.2.1. Hoàn thiện các quy định về công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

Các Bộ, ban ngành có liên quan phải nhanh chóng phối hợp với Ngân hàng Nhà nước nghiên cứu ban hành những hướng dẫn cụ thể, chi tiết về thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp NOHTTTL tránh tình trạng từ chối tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp với lý do chưa có hướng dẫn của Bộ chủ quản.

#### ***3.2.2.2. Hoàn thiện các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

Phải có sự thống nhất và liên kết chặt chẽ trong việc cung cấp thông tin giữa Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở.

Xây dựng dữ liệu điện tử Quốc gia về giao dịch bảo đảm, cập nhật kịp thời các giao dịch liên quan đến các loại tài sản đặc biệt là các tài sản có giá trị lớn như quyền sử dụng đất, nhà ở làm cơ sở tham chiếu để tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm. Tăng cường trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản đảm bảo giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với các cơ quan có liên quan như cơ quan công chứng, thi hành án dân sự ...

- Tăng cường sự kiểm tra, giám sát hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm nhằm sớm phát hiện và xử lý kịp thời các sai phạm của các cá nhân, tổ chức đặc biệt là cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm đồng thời nâng cao tính minh bạch và công khai trong trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

### ***3.2.3. Hoàn thiện quy trình định giá tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai***

Ngân hàng Nhà nước cần phối hợp với các ngân hàng thương mại xây dựng được một hệ thống về định giá tài sản bao gồm: phương thức định giá, căn cứ định giá, khung giá chung... để các Ngân hàng có thể áp dụng và tiến hành định giá tài sản chính xác hơn.

Các Ngân hàng thương mại cần chú trọng hơn nữa công tác định giá TSBD như: xây dựng một số tiêu thức định giá TSBD dựa trên những thông tin xác thực có căn cứ khoa học, lập ra hội đồng định giá TSBD để có quyết định chính xác hơn, công tác thu thập thông tin về TSBD phải được tiến hành nhanh chóng và chính xác hơn và phải dự tính được mức độ rủi ro để xác định giá trị của TSBD.

Các tổ chức công ty định giá tài sản thế chấp cần chú trọng xây dựng và hoàn thiện quy trình, kỹ thuật trong công tác thẩm định giá tài sản. Đồng thời hoàn thiện công tác thu thập, phân tích, xử lý và đánh giá thông tin. Bên cạnh đó, không ngừng nâng cao trình độ đội ngũ thẩm định viên để họ có khả năng tiếp cận nhanh nhất, hiệu quả nhất.

#### ***3.2.4. Thắt chặt quy định trong sử dụng nguồn vốn mà các Chủ đầu tư huy động từ khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai***

Hiện nay, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bán vừa có thể huy động vốn bằng cách vay vốn từ ngân hàng vừa có thể huy động vốn từ người mua nhà bằng hình thức như nhận đặt cọc giữ chỗ.

Vì vậy, để hạn chế rủi ro cho người mua NOHTTTL pháp luật cần phải thắt chặt quy định trong việc sử dụng vốn mà chủ đầu tư huy động được từ người mua nhà theo hướng: Chỉ được huy động vốn theo tiến độ thực hiện dự án. Nguồn tiền khách hàng đầu tư để mua NOHTTTL phải được sử dụng nhằm mục đích hoàn thiện căn nhà họ mua, và phải được bỏ trong một tài khoản phong tỏa, chủ đầu tư không được sử dụng đến. Cho đến khi người mua nhà đóng đủ 100% giá trị căn hộ thì lúc đó ngân hàng và chủ đầu tư sẽ giải tỏa tài khoản này. Chủ đầu tư dùng tiền này để trả khoản vay cho ngân hàng, ngược lại ngân hàng sau khi nhận đủ tiền sẽ giải chấp dự án để chủ đầu tư có thể cấp sổ cho người mua.

#### ***3.2.5. Các giải pháp liên quan đến vấn đề xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai***

*Thứ nhất*, cần mở rộng thêm phương thức xử lý tài sản bảo đảm để các bên có nhiều sự lựa chọn hơn.

*Thứ hai*, cần phải cụ thể, chi tiết hóa quy trình xử lý tài sản thế chấp nói chung và biện pháp xử lý tài sản nói riêng trong đó đặc biệt quan tâm đến trường hợp xử lý tài sản thế chấp khi không có sự tự nguyện, hợp tác của bên thế chấp.

*Thứ ba*, cần nâng cao hiệu quả của hoạt động xét xử, rút gọn thủ tục tố tụng và thi hành án trong giải quyết các vụ kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

#### ***3.2.6 Một số giải pháp khác***

##### ***\* Giải pháp cho các TCTD***

- Thiết lập hệ thống thông tin khách hàng, lưu giữ các hồ sơ cầm cố, thế chấp, bảo lãnh để nắm vững thông tin về khách hàng vay.
- Hoàn thiện quy trình, hệ thống cơ chế chính sách trong nội bộ ngân hàng.



- Quy định cụ thể trách nhiệm của cán bộ tín dụng về việc định thẩm định TSBD để cho vay. .

- Nâng cao chất lượng định giá TSBD, thường xuyên đánh giá lại giá trị TSBD, tăng cường công tác quản lý TSBD.

- Có biện pháp giám sát, quản lý để bảo đảm vốn vay được sử dụng đúng mục đích cho việc xây dựng hoặc mua NOHTTTL;

- Giải ngân theo tiến độ công trình, không giải ngân toàn bộ khoản vay cùng một lúc;

- Đối với việc cấp tín dụng bằng thế chấp NOHTTTL, cần xác định rõ tính pháp lý, khả năng có thể xác lập đầy đủ quyền sở hữu, sử dụng của bên bảo đảm sau khi nhận thế chấp. Hạn chế nhận thế chấp những NOHTTTL được nhận chuyển nhượng từ các dự án không do chính ngân hàng tài trợ, NOHTTTL có tính thanh khoản thấp do có diện tích đất nhỏ, giao thông không thuận lợi, qui hoạch không rõ ràng.

- Nên thực hiện cam kết ba bên khi cấp tín dụng bằng hình thức thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

*\* Giải pháp cho khách hàng vay:*

Nếu NOHTTTL không được hình thành trong thực tế thì khách hàng mua nhà là những người chịu rủi ro cao nhất vì có nguy cơ không được sử hữu ngôi nhà mặc dù đã bỏ ra một khoản tiền lớn để thanh toán. Vì vậy, người mua nhà nên tìm hiểu kỹ về dự án, bao gồm các thông tin về giai đoạn hoàn thiện các hạng mục theo tiến độ, thông tin pháp lý về ngân hàng bảo lãnh và các thông tin liên quan khác như các loại giao dịch liên quan đến dự án, lý lịch chủ đầu tư ...

Chỉ nộp tiền theo tiến độ thực hiện dự án, phải có sự kiểm tra, theo dõi quá trình hình thành ngôi nhà mình đã đặt mua để có những phản ứng kịp thời hạn chế thấp nhất đối với những rủi ro có thể xảy ra. Để tránh tình trạng phải chờ đợi để được giao nhà, người mua cần yêu cầu chủ đầu tư xác định cụ thể thời hạn giao nhà, trong trường hợp phải gia hạn thì ấn định thời hạn tối đa.

Ngoài ra phải quy định rõ trong hợp đồng các chế tài và cách thức xử lý cho từng loại vi phạm như giao nhà trễ, giao nhà không đúng chất lượng, thiết kế bị thay đổi... nhằm tạo cơ sở để xử lý các hành vi vi phạm hợp đồng của chủ đầu tư. Đặc biệt nên đưa vào hợp đồng điều khoản về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, tránh nguy cơ không rút được vốn khi nhận thấy dự án không còn phù hợp với nhu cầu của mình.

## KẾT LUẬN

Tính đến nay chế định thế chấp NOHTTTL đã được áp dụng trong một khoảng thời gian ở Việt Nam, đây được coi là một bước tiến lớn của khoa học pháp lý, nhưng quy định của pháp luật về vấn đề này lại chưa được rõ ràng, cụ thể và chưa đồng bộ, thống nhất giữa các cơ quan có liên quan nên vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên chưa thật sự được bảo đảm.

Những nghiên cứu về thế chấp NOHTTTL để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từ HĐTD được trình bày trong luận văn nhằm mục đích hệ thống các quy định của pháp luật có liên quan đến vấn đề này, đồng thời chỉ ra những vướng mắc, bất cập khi áp dụng trong thực tế. Trên cơ sở đó tác giả mạnh dạn đưa ra một vài đề xuất, kiến nghị cho việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật và cơ chế để thực thi pháp luật. Những giải pháp đối với các bên tham gia giao dịch. Hi vọng những nghiên cứu trong luận văn, ở mức độ nào đó sẽ góp phần hoàn thiện chế định thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam.

Do khả năng nghiên cứu và kiến thức còn hạn chế nên Luận văn không tránh khỏi thiếu sót. Tác giả kính mong nhận được sự quan tâm, góp ý và hướng dẫn của các thầy cô giáo để đề tài được hoàn thiện hơn.

## **DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

### **CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT**

1. Bộ luật dân sự 1995
2. Bộ luật dân sự 2005
3. Bộ luật dân sự 2015
4. Luật Đất đai 2013
5. Luật Kinh doanh Bất động sản 2014
6. Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam 2010
7. Luật Nhà ở 2014
8. Luật Xây dựng 2014
9. Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999, Nghị định của Chính phủ về GDĐB
10. Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999, về bảo đảm tiền vay của các TCTD
11. Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 Về giao dịch bảo đảm
12. Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở
13. Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 14. Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm
15. Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 Hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở
16. Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm
17. Thông tư 26/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp, giải chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai
18. Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng

### **CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO TIẾNG VIỆT**

19. Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, tập 2, NXB Đại học Luật Hà Nội
20. Giáo trình Luật Ngân hàng Việt Nam, NXB Công an Nhân dân, Hà Nội; Đại học Luật HN

21. Giáo trình Luật Ngân hàng Việt Nam, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, Đại học Quốc gia Hà Nội- Khoa Luật
22. Nguyễn Thanh Thúy (2014), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sỹ luật kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội.
23. Phạm Ngọc Trâm (2016), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng*, luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
24. Nguyễn Hoàng (2015), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam hiện hành*, Luận văn thạc sỹ luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội.
25. Hoàng Thị Hải Hà (2015), *Pháp luật về cho vay thế chấp bằng nhà ở hình thành trong tương lai của ngân hàng thương mại tại Việt Nam*, Luận văn thạc sỹ luật kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội.
26. Nguyễn Hồng Phúc (2018), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng theo pháp luật Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sỹ luật học, học viện khoa học xã hội.
27. Huỳnh Anh (2016), *Một số vấn đề pháp lý về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại ngân hàng thương mại*, tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 19, tr. 51 - 58.
28. Nguyễn Thị Thùy Dung, *Thực trạng và kiến nghị về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong các dự án kinh doanh bất động sản*, <http://tkshcm.edu.vn/tin-tuc/thuc-trang-va-kien-nghi-ve-the-chap-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-trong-cac-du-an-kinh-doanh-bat-dong-san-3266.html>, ngày truy cập 28/7/2018
29. Vũ Thị Hồng Yến, *Nhận diện nhà ở hình thành trong tương lai là tài sản thế chấp theo Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự hiện hành*, <http://tcdepl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=345>, ngày truy cập 30/7/2018
30. Vũ Lê- Lê Chi, *Chủ đầu tư chung cư Rubyland bị đề nghị điều tra*, <https://kinhdoanh.vnexpress.net/tin-tuc/bat-dong-san/chu-dau-tu-chung-cu-rubyland-bi-de-nghi-dieu-tra-3594522.html>, ngày truy cập 30/7/2018
31. Vũ Lê- Lê Chi, *Lỗi hổng pháp lý dẫn đến chung cư Hamonar bị xiết nợ*, <https://nld.com.vn/dat-dai-nha-cua/lo-hong-phap-ly-dan-den-chung-cu-harmona-bi-siet-no-20160531102723083.htm>
32. Trần Thủy, *Đại án Phạm Công Danh, 4.700 tỷ đồng vay từ BIDV đã đi đâu*, <http://cafef.vn/dai-an-pham-cong-danh-4700-ty-dong-vay-tu-bidv-da-di-dau-20170809200447039.chn>, ngày truy cập 30/7/2018

33. Hiệp hội Bất động sản, *V/v Công chứng, đăng ký thế chấp đối với giao dịch thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai*, [http://horea.org.vn/files/share/CV08\\_HoREA2016.pdf](http://horea.org.vn/files/share/CV08_HoREA2016.pdf), ngày truy cập 30/7/2018