

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ HÀ NỘI**



LUẬN VĂN THẠC SĨ

**PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG
CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG TỪ THỰC THIỂN THỰC HIỆN
TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

HOÀNG THỊ THU HẰNG

NGÀNH: LUẬT KINH TẾ

MÃ SỐ: 8380107

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. ĐÀM THỊ DIỄM HẠNH

Hà Nội – 2025

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi và được sự hướng dẫn khoa học của TS. Đàm Thị Diễm Hạnh. Các nội dung nghiên cứu, kết quả trong đề tài này là trung thực và chưa công bố dưới bất kỳ hình thức nào trước đây. Những số liệu trong các bảng biểu phục vụ cho việc phân tích, nhận xét, đánh giá được chính tác giả thu thập từ các nguồn khác nhau có ghi rõ trong phần tài liệu tham khảo.

Ngoài ra, trong luận văn còn sử dụng một số nhận xét, đánh giá cũng như số liệu của các tác giả khác, cơ quan tổ chức khác đều có trích dẫn và chú thích nguồn gốc.

Học viên

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này. Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo đã tận tình hướng dẫn, giảng dạy trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và rèn luyện ở Đại học Mở Hà Nội. Xin chân thành cảm ơn TS. Đàm Thị Diễm Hạnh đã tận tình hướng dẫn tôi thực hiện luận văn này.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng để thực hiện đề tài một cách hoàn chỉnh nhất song vẫn còn nhiều thiếu sót. Tôi rất mong được sự góp ý của quý Thầy, Cô giáo và các bạn đồng nghiệp để luận văn được hoàn chỉnh hơn. Tôi xin chân thành cảm ơn!

Học viên

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1	10
CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG	10
1.1. Khái niệm, đặc điểm và các nguyên tắc của xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng	10
1.2. Khái niệm, đặc điểm, nội dung và sự cần thiết của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng	20
Chương 2	31
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI THỜI GIAN QUA	31
2.1. Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay	31
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội	42
2.3. Những kết quả đạt và hạn chế trong thực hiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và nguyên nhân	49
Chương 3	67
HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI THỜI GIAN TỚI	67
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay	67
3.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay	70
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội	75
KẾT LUẬN	92
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	94

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

TT	Ký hiệu	Chú giải
1	Thi hành án	THA
2	Thi hành án dân sự	THADS
3	Bộ luật dân sự	BLDS
4	Ủy ban nhân dân	UBND

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Sơ đồ 2.1. Quy trình thực hiện xử lý tài sản bảo đảm.....	35
Sơ đồ 2.1. Sơ đồ tổ chức của Chi cục THADS huyện Đông Anh.....	35

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1 Thống kê việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án dân sự giai đoạn 2019-2023.....	40
Bảng 2.2. Thống kê số đơn yêu cầu và từ chối số yêu cầu thi hành án giai đoạn năm 2019-2023.....	44

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đối với tình hình như hiện nay, nền kinh tế thị trường đang từng bước phát triển, các hoạt động thương mại hay tài chính và tiền tệ luôn giữ vai trò vô cùng quan trọng. Nói đến làm kinh tế là cần phải có khoản đầu tư nhất định hay còn gọi là khoản vốn, nhưng không phải lúc nào cũng sẵn có để sử dụng. Chính vì vậy chức tín dụng, ngân hàng là một kênh cung cấp vốn không thể thiếu. Lúc này, các tổ chức tín dụng hay các ngân hàng có vai trò là trung gian tài chính tiền tệ. Nhưng vẫn không thể tránh khỏi những rủi ro từ hoạt động cho vay này, đứng trước rủi ro chủ yếu nhất là nguy cơ mất vốn, người vay không thể bảo đảm việc trả nợ đúng thời hạn hoặc vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Cũng chính vì lý do đó, đã đặt ra yêu cầu bên vay vốn phải có tài sản bảo đảm. Trường hợp khách hàng vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả được nợ cho các tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng thương mại thì các tổ chức tín dụng, ngân hàng phải thực hiện tốt công tác xử lý tài sản bảo đảm để bù đắp những rủi ro đó. Đây cũng chính là biện pháp nhằm bảo đảm tiền vay, đương nhiên bất cứ hoạt động nào cũng phải đứng dưới sự quản lý của nhà nước và phải bảo đảm thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Quá trình cho vay vốn và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đều phải được thực hiện theo đúng pháp luật, tuy nhiên vẫn có những trường hợp vi phạm vấn đề này vừa liên quan đến tiền và vừa liên quan đến tài sản nên rất phức tạp. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng được hình thành nhằm nâng cao hiệu quả của pháp luật, dựa vào đó làm căn cứ và cơ sở đánh giá vấn đề pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng này. Vấn đề thi hành án (THA) tín dụng, ngân hàng cũng có rất nhiều đương sự muốn tìm cách lách luật, tẩu tán tài sản hoặc che giấu không chịu giao nộp tài sản để thực hiện thi hành án. Hoặc trường hợp các chấp

hành viên thực hiện quá trình thi hành án chưa thực sự mạnh dạn chỉ rõ những sai trái, vi phạm dẫn đến hậu quả việc thi hành án bị chậm trễ, kéo dài thời gian rồi lâu không được xử lý và giải quyết. Việc xử lý tài sản bảo đảm cũng có những nguyên tắc và nội dung riêng, đứng trước yêu cầu đó cần phải trang bị nhận thức đúng đắn về lý luận đối với việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và phải nắm rõ thực trạng diễn biến, từ đó đề xuất một số định hướng và giải pháp cụ thể. Cũng đã có rất nhiều công trình nghiên cứu khoa học về hoạt động của tổ chức tín dụng và ngân hàng tuy nhiên vẫn chưa có một công trình nào nghiên cứu vấn đề pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Từ những lý do nêu trên tác giả đã chọn nghiên cứu đề tài ***"Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội"*** làm luận văn thạc sĩ.

2. Tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Thời gian qua, đã có nhiều công trình khoa học đề cập đến vấn đề pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng ở các mức độ và phạm vi khác nhau. Cụ thể như:

Cuốn sách “Thẩm định tín dụng và những quy định mới về vay và cho vay, thanh tra giám sát ngân hàng”, do Nguyễn Phương là chủ biên được xuất bản năm 2019. Cuốn sách trình bày một số vấn đề cơ bản về Chính sách tín dụng, Hỗ trợ vay và cho vay; Hoạt động vay, cho vay, trả nợ, thu hồi nợ; rủi ro tín dụng và thẩm định tín dụng ngân hàng. Cuốn sách này bao quanh vấn đề thẩm định tín dụng đánh giá một cách khách quan và trung thực khả năng trả nợ của khách hàng để làm căn cứ cho quyết định cho vay, góp phần phòng ngừa và hạn chế rủi ro cho ngân hàng. [25]

Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, *“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm và thực tiễn thi hành án dân sự tại thành phố Buôn Ma Thuột,*

tỉnh Đắk Lắk” của tác giả Nguyễn Thanh Tùng, năm 2021. Luận văn trình bày những vấn đề lý luận chung về xử lý tài sản bảo đảm. Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm và thực tiễn thi hành án dân sự tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; từ đó đưa ra định hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về vấn đề này. [41]

Luận văn thạc sĩ của Lê Ngọc Anh (2022): *“Pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế”*. Trong đó đã phân tích làm rõ các cơ sở lý luận và phân tích thực trạng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế. Chỉ ra ưu điểm, hạn chế, yếu kém và nguyên nhân, luận văn đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế. [2]

Luận văn thạc sĩ của Võ Duy Khải (2022): *“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, qua thực tiễn tại ngân hàng thương mại cổ phần trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi”*. Trong luận văn đã nghiên cứu, đánh giá thực trạng quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, những thuận lợi, khó khăn, vướng mắc của các ngân hàng thương mại trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm, từ đó đề xuất một số giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm và nâng cao hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại... [21]

Đề tài nghiên cứu khoa học *“Pháp luật về xử lý tài sản đảm bảo tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại. Kinh nghiệm quốc tế và giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam”* của nhóm tác giả: Nguyễn Quang Tùng, Nguyễn Sơn Dương, chuyên ngành Luật Kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2018. Trình bày khái quát về xử lý tài sản đảm bảo tiền vay là bất động sản tại ngân hàng thương mại. Nghiên cứu kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới về xử lý tài sản đảm bảo tiền vay là bất động sản. Phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của

ngân hàng thương mại ở Việt Nam; Từ đó đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về vấn đề này. [40]

Ngoài sách, đề tài khoa học, luận văn thì cũng có một số bài viết như:

“Xử lý tài sản bảo đảm trong Luật Dân sự năm 2015” của tác giả Bùi Đức Giang trong tạp chí Ngân hàng số 01-02/2017. [18]

“Trình tự xử lý tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng” của tác giả Lại Hiệp Phong trong tạp chí Tòa án nhân dân - Nghiên cứu xây dựng pháp luật năm 2020. [27]

Trương Thị Tuyết Minh, *“Điều chỉnh pháp luật đối với giao dịch bảo đảm bằng động sản trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng”*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 8 (353), tr. 37, tháng 8 năm 2021. Qua bài viết, tác giả đã phân tích rõ các hình thái của động sản, từ đó, đề xuất điều chỉnh pháp luật giao dịch bảo đảm bằng động sản trong hoạt động tín dụng ngân hàng. [25]

Tạp chí Ngân hàng có bài đăng năm 2021, số 23 của nhóm tác giả Nguyễn Phương Linh và Luật sư Nguyễn Văn Phương với tựa đề *“Rủi ro pháp lý về hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba”*. Bài viết phân tích làm rõ khái niệm người cho vay và người bảo lãnh; Nhận định và phán quyết của Tòa án qua các vụ xét xử tranh chấp hợp đồng tín dụng; Nêu lên hậu quả của hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba bị vô hiệu; Làm rõ bản chất pháp lý của bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba và rút ra các bài học kinh nghiệm đối với vấn đề này. [22]

Bài viết *“Một số vấn đề pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản”*, trên Tạp chí Ngân hàng, năm 2022 của ThS. Huỳnh Anh (Khoa Luật và Khoa học chính trị, Trường Đại học An Giang, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh). Bài viết này, tác giả phân tích một số khía cạnh pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản, trong đó có liên quan tới quyền lợi của người thứ ba và xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản được thỏa thuận và ký kết trong hợp đồng. Từ đó, tác giả có chỉ ra một vài điểm bất cập của pháp luật và đưa ra đề xuất nhằm góp phần hoàn thiện các quy định này. [1]

Trương Thị Tuyết Minh, *“Hoàn thiện quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại”*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Kỳ 1 (Số 406), tháng 6/2024. Bài viết khái quát pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại, chỉ rõ những vướng mắc, bất cập về pháp luật và đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này.

Các công trình luận văn, bài nghiên cứu khoa học hay các bài viết về xử lý tài sản bảo đảm rất đa dạng cơ bản khái quát được nội dung nghiên cứu cơ sở lý luận và nắm bắt được thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm tại Việt Nam hiện nay. Chủ yếu nói về vấn đề thẩm định định giá tài sản, các vấn đề xung quanh tín dụng ngân hàng hoặc đi sâu tìm hiểu về tài sản bảo đảm là bất động sản... Song các công trình này chưa đi sâu nghiên cứu, đánh giá về thực trạng các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Chính vì vậy, học viên cần hiểu rõ hơn nữa để phục vụ công tác chuyên môn và thôi thúc học viên thực hiện đề tài *“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội”* là không trùng lặp với các công trình nghiên cứu đã công bố.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở làm sáng tỏ lý luận và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, luận văn chỉ rõ quan điểm, nêu ra một số cơ sở và định hướng hoàn thiện pháp luật và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện mục đích trên, luận văn có những nhiệm vụ sau:

Một là, làm sáng tỏ cơ sở lý luận và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng. Trong đó, phân tích làm rõ khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc, nội dung, sự cần thiết và yêu cầu của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng.

Hai là, phân tích, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Chỉ ra các kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân trong pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Ba là, nêu ra các cơ sở, định hướng hoàn thiện pháp luật và một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn sẽ tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận, pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Phạm vi về nội dung*: Luận văn tập trung nghiên cứu, làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản về pháp luật xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng; đánh giá thực trạng và đề xuất một số giải pháp cơ bản nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ

chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- *Phạm vi về không gian*: Luận văn nghiên cứu pháp luật của Việt Nam và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- *Phạm vi về thời gian*: Việc đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội từ năm 2019 đến hết 2023.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở lý luận chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh, quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về Nhà nước, về Pháp luật, Pháp chế XHCN, về việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân trong áp dụng pháp luật.

Bên cạnh đó, luận văn được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp nghiên cứu của chủ nghĩa duy vật lịch sử và chủ nghĩa duy vật biện chứng, kết hợp với các phương pháp cụ thể như:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: Chương 1, làm rõ các khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc và nội dung của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng; sự cần thiết và yêu cầu pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Chương 2; phân tích, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và nguyên nhân; tổng hợp các thông tin và các số liệu về thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội từ năm 2019 đến năm 2023.

- Phương pháp logic: Chương 1 Nêu một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng; Dựa vào cơ sở đó, chương 2, Chỉ ra các quy định, thủ tục, phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay; đánh giá kết quả đạt được, hạn chế dựa trên nội dung thực hiện và nguyên nhân. Sau đó, nêu một số quan điểm và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội ở Chương 3.

- Phương pháp thống kê: Chương 2 phân tích, tổng hợp và tính toán các số liệu về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay (số vụ án dân sự về tín dụng ngân hàng, số tiền cho vay của các vụ án dân sự, số cuộc vi phạm đã được xử lý... từ các báo cáo thực hiện nhiệm vụ hàng năm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Trên cơ sở đó có những đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

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

Trên phương diện lý luận: Hệ thống hóa, làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận. Bổ sung vào lý luận pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng nói chung và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nói riêng nhằm thống nhất nhận thức về bản chất, nguyên tắc và nội dung cũng như sự cần thiết và yêu cầu của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng, góp phần làm đa dạng thêm vốn lý luận chung Pháp luật và thực hiện pháp luật.

Trên phương diện thực tiễn: Qua phân tích thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, tác giả tổng hợp rút ra bài học từ quá trình pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động

cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả về pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Góp phần đảm bảo chất lượng xã hội, phục vụ lợi ích phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung. Phát huy tinh thần chủ động, tích cực và sáng tạo trong việc pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng của các cơ quan, tổ chức, các nhân có liên quan đến công tác này.

7. Kết cấu của luận văn

Luận văn được kết cấu gồm các phần: Mở đầu, nội dung, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục. Trong đó, nội dung của luận văn gồm 3 chương cụ thể như sau:

Chương 1: Cơ sở lý luận của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng và thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thời gian qua.

Chương 3: Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thời gian tới.

Chương 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG

1.1. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM VÀ CÁC NGUYÊN TẮC CỦA XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG

1.1.1. Khái niệm xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Trong giai đoạn hiện nay, nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển, đòi hỏi các chủ thể kinh tế cần phải đảm bảo vốn đầu tư để có cơ hội tham gia thị trường. Trước tình hình đó, tín dụng xuất hiện đóng vai trò quan trọng là hình thức tín dụng chủ yếu trong việc phát triển kinh tế. Đây cũng được coi như một công cụ của các tổ chức tín dụng nhằm bảo đảm bên vay nợ hoàn thành việc trả nợ, để bên cho vay bảo đảm số tiền của mình. Chính vì vậy, bên cho vay luôn yêu cầu bên vay phải thực hiện một hoặc một số biện pháp nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay. Xét về bản chất thì mối quan hệ giữa bên cho vay và bên vay dựa trên quan hệ bằng hợp đồng, cam kết.

Xét theo nghĩa rộng, bảo đảm tiền vay được hiểu là việc lập ra các điều kiện mục đích để xác minh khả năng hoàn trả vốn vay đúng thời hạn thực tế của người vay. Cụ thể là người cho vay xác định rõ khi vay vốn thì người vay phải có tài sản thuộc sở hữu của mình trước phạm luật hoặc người vay phải có mức thu nhập nhất định và giá trị tối thiểu cần phải có là 20% trong vốn vay.

Xét theo nghĩa hẹp, bảo đảm tiền vay là những cách thức đặt ra nhằm bảo đảm việc hoàn trả đầy đủ vốn vay, ngăn ngừa vi phạm và tránh những hậu quả gây ra từ vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Người vay có thể thực hiện bằng các cách thức như: cầm cố, thế chấp bằng tài sản, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba, cầm cố, thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

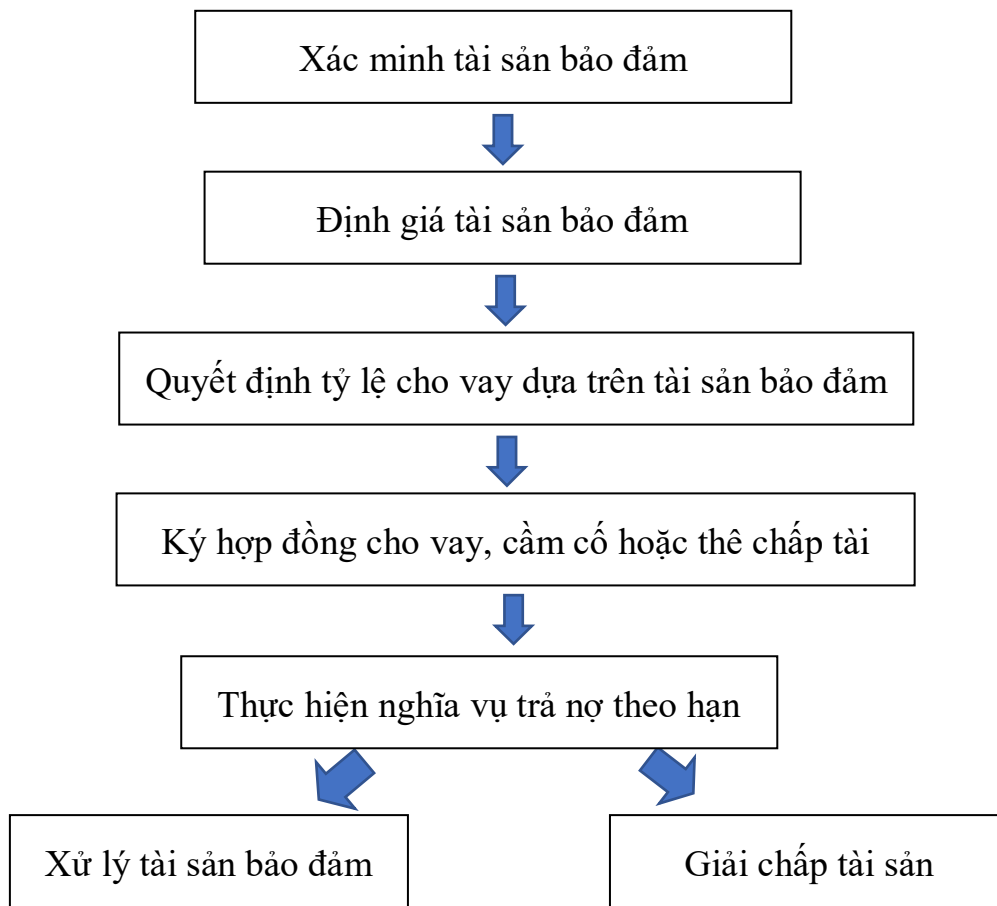
Thuật ngữ bảo đảm tiền vay được các tổ chức tín dụng sử dụng trong quá trình thực hiện nghiệp vụ cho vay. Bảo đảm tiền vay cũng được trong một số văn bản pháp luật về tín dụng quy định.

Theo Nghị định số 178/1999/NĐ-CP, tại Khoản 1, Điều 2 có quy định bảo đảm tiền vay là việc tổ chức tín dụng áp dụng các biện pháp nhằm phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở kinh tế và pháp lý để thu hồi được các khoản nợ đã cho khách hàng vay.

Từ những phân tích trên, ta có thể hiểu như sau: *Bảo đảm tiền vay là cách thức được các tổ chức tín dụng sử dụng để thoả thuận với khách nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay.*

Khi tiến hành hoạt động cho vay, các tổ chức tín dụng không thể bảo đảm rằng sẽ hoạt động cho vay sẽ không có những sai sót, rủi ro từ khách hàng. Bởi có những trường hợp, khách hàng cũng không thể bảo đảm tuyệt đối số tiền vay vốn sẽ mang lại những giá trị đúng như mong muốn ban đầu. Do vậy, các tổ chức tín dụng cần phải có những biện pháp bảo đảm phù hợp và uy tín để đề phòng những vi phạm xảy ra. Khi đó, khách hàng có tài sản bảo đảm có thực sẽ được giải quyết dễ dàng hơn. Tài sản bảo đảm ở đây là tài sản bảo đảm của bên vay, bên vay sử dụng tài sản này để cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với các tổ chức tín dụng. Trong các phương thức bảo đảm tiền vay mà các tổ chức tín dụng sử dụng thì xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là phương thức phổ biến được sử dụng nhiều.

Trong quan hệ bảo đảm tiền vay bằng tài sản được chia thành ba giai đoạn: Giai đoạn bên cho vay nhận tài sản cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh để bảo đảm khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ; Giai đoạn xác minh, kiểm tra và giám sát quá trình sử dụng vốn vay, bảo quản tài sản bảo đảm của khách hàng; Giai đoạn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là giai đoạn cuối.



Sơ đồ 1.1 Quy trình thực hiện xử lý tài sản bảo đảm

Đối với trường hợp khách hàng vay hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bên cho vay sẽ chấm dứt các biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ đó, tài sản sẽ được tổ chức tín dụng giải chấp. Còn ngược lại nếu khách hàng không thực hiện việc hoàn tất nghĩa vụ trả nợ hoặc vi phạm các thoả thuận đã cam kết, sử dụng vốn sai mục đích hoặc trường hợp bên bảo lãnh là bên thứ ba không thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký và cam kết, tài sản bảo đảm lúc này sẽ được tổ chức tín dụng xử lý để thu hồi số vốn ban đầu đã cho khách hàng vay. Ta cũng nhận thấy, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay chính là việc sử dụng biện pháp đối với tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong hoạt động tín dụng.

Qua tìm hiểu, cũng chưa thấy có một khái niệm độc lập hay cụ thể nào về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, do vậy ta có thể tham khảo một số quy định của pháp luật về vấn đề này như sau:

Tại khoản 3 điều 2 Nghị định 85/2000/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng quy định: *“Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản của khách hàng vay, của bên bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bao gồm: tài sản thuộc quyền sở hữu, giá trị quyền sử dụng đất của khách hàng vay, của bên bảo lãnh; tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay, của bên bảo lãnh là doanh nghiệp nhà nước; tài sản hình thành từ vốn vay”*. [7]

Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng có thể coi là một giai đoạn trong quan hệ bảo đảm tiền vay bằng tài sản, được diễn ra khi khách hàng hoặc bên bảo lãnh vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Để thu hồi khoản nợ mà tổ chức tín dụng đã cho khách hàng vay cần thực hiện một hoặc một số biện pháp cụ thể do pháp luật quy định và trong đó có xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Do đó, ta có thể rút ra định nghĩa về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như sau: *Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một trong các giai đoạn của bảo đảm tiền vay bằng tài sản. Giai đoạn này được thực hiện thông qua các biện pháp đối với tài sản bảo đảm với mục đích để thu hồi nợ mà khách hàng đã vay của tổ chức tín dụng khi mà khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh theo những cam kết tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay xảy ra vi phạm.*

1.1.2. Đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Dựa trên những đặc điểm riêng của quan hệ bảo đảm tiền vay về chủ thể, đối tượng và cơ chế bảo đảm ta rút ra được đặc điểm riêng của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Đối với bảo đảm tiền vay, chủ thể quan hệ bảo đảm tiền vay được xác định một bên là tổ chức tín dụng và một bên là khách hàng hoặc người bảo lãnh cho khách hàng vay vốn. Đối tượng trong quan hệ bảo đảm tiền vay là tiền tệ. Khoản tiền hoặc số vốn vay mà tổ chức tín dụng cấp cho khách hàng và đây là khoản vay có thời hạn, đi kèm với điều kiện dưới sự kiểm soát của tổ chức tín dụng chính là bên cho vay. Cơ chế bảo đảm tiền vay này đều được pháp luật quy cụ thể, rõ ràng về loại tài sản cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh. Từ những căn

cứ cơ bản đó, ta cũng có thể rút ra các đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Cụ thể như sau:

Một là, mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là để bảo đảm cho việc vay tài sản và các nghĩa vụ khác nhau của người vay. Khi một người vay tài sản, họ có thể cung cấp một tài sản bảo đảm cho ngân hàng hoặc người cho vay để đảm bảo rằng họ sẽ trả nợ nếu không được thanh toán. Mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm là để:

Bảo đảm cho việc vay tài sản: Tài sản bảo đảm là một biện pháp để bảo đảm rằng người vay sẽ trả nợ khi đến hạn trả. Nếu người vay không trả nợ, ngân hàng hoặc người cho vay có thể bán tài sản bảo đảm để thu hồi nợ; Xác định giá trị của tài sản: Việc xử lý tài sản bảo đảm giúp xác định giá trị của tài sản và tính hợp pháp của các giao dịch liên quan đến tài sản đó; Đảm bảo an toàn cho người cho vay: Việc xử lý tài sản bảo đảm giúp người cho vay an toàn hơn bởi vì họ có thể thu hồi nợ từ tài sản bảo đảm nếu người vay không trả nợ; Giám sát và quản trị: Việc xử lý tài sản bảo đảm giúp giám sát và quản trị rủi ro trong các giao dịch tài chính; Thực hiện thủ tục pháp lý: Việc xử lý tài sản bảo đảm giúp thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xác định và xử lý tài sản bảo đảm; Tạo điều kiện cho các giao dịch tài chính: Việc xử lý tài sản bảo đảm giúp tạo điều kiện cho các giao dịch tài chính khác nhau, như thế chấp, thế chấp, cầm cố, v.v... Trong tổng thể, mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm là để tạo ra một môi trường an toàn và hiệu quả cho các giao dịch tài chính, giảm thiểu rủi ro và đảm bảo an toàn cho người cho vay.

Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nhằm bù đắp khoản vay bị mất mát hay tổn thất do khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đối tượng của giao dịch này chính là nguồn tiền mà tổ chức tín dụng cấp cho khách hàng vay. Nguồn tiền này được tổ chức tín dụng đi vay nên tính rủi ro của hoạt động tín dụng cao hơn rất nhiều so với việc thực hiện một công việc, việc hoàn trả một khoản tiền của tổ chức, cá nhân khác, không giống như các giao dịch kinh tế hay dân sự. Việc xử lý tài sản

bảo đảm tiền vay có ý nghĩa vô cùng quan trọng, bởi trường hợp khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì vấn đề này sẽ được giải quyết nhanh chóng dựa trên các quy định của pháp luật, giảm thiệt hại cho các bên và cũng tạo thêm niềm tin cho các tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay của mình.

Hai là, chủ thể của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đa dạng, được trao quyền mạnh mẽ và khác chủ thể trong việc xử lý tài sản bảo đảm thông thường

Chủ thể của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đa dạng là người vay và người cho vay. Tuy nhiên, trong trường hợp tài sản bảo đảm được giao cho người thứ ba để xử lý, chủ thể của việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ khác. Đối với các giao dịch dân sự thông thường, bên nhận cầm cố, thế chấp phải xử lý tài sản bằng việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá nếu các bên không có thoả thuận khác thì đối với việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, bên xử lý tài sản có thể là khách hàng vay, bên bảo lãnh, tổ chức tín dụng, bên thứ ba được uỷ quyền. Chủ thể của việc xử lý tài sản bảo đảm gồm: Người vay: là chủ thể có nghĩa vụ trả nợ và chịu trách nhiệm về việc xử lý tài sản bảo đảm; Người cho vay: là chủ thể có quyền được đòi nợ và hưởng lợi từ việc xử lý tài sản bảo đảm; Người thứ ba: là người được giao tài sản bảo đảm để xử lý, có quyền và nghĩa vụ tương ứng với người nhận tài sản bảo đảm.

Các chủ thể đều phải thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật. Người vay phải trả nợ và thực hiện nghĩa vụ của mình; Phải chịu trách nhiệm về việc xử lý tài sản bảo đảm. Người cho vay có quyền được đòi nợ và hưởng lợi từ việc xử lý tài sản bảo đảm; Có quyền giao tài sản bảo đảm cho người thứ ba để xử lý. Người thứ ba có quyền quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm; Có quyền thu hồi tài sản bảo đảm khi người vay không thực hiện nghĩa vụ của mình; Phải trả lại tài sản bảo đảm cho người cho vay sau khi thực hiện xong nghĩa vụ của mình.

Khác biệt giữa chủ thể của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đa dạng và thông thường. So với việc xử lý tài sản bảo đảm thông thường, chủ thể của việc

xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đa dạng có những khác biệt sau: Người vay và người cho vay có vai trò lớn hơn trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm; Người thứ ba được giao tài sản bảo đảm để xử lý và có quyền và nghĩa vụ tương ứng với người nhận tài sản bảo đảm; Quyền và nghĩa vụ của mỗi chủ thể được quy định rõ ràng hơn trong hợp đồng tín dụng.

Ba là, cơ chế xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần quy định linh hoạt, chủ động cho các chủ thể

Với thực tế là lượng khách hàng của tổ chức tín dụng rất lớn, việc vi phạm hợp đồng tín dụng dẫn đến phải xử lý tài sản bảo đảm nhiều, khách hàng khi bị thu hồi, xử lý tài sản bảo đảm thường không tự nguyện thực hiện nên để xử lý tài sản bảo đảm một cách nhanh chóng, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần có một cơ chế xử lý tài sản đặc biệt, linh hoạt và chủ động hơn cơ chế xử lý tài sản thông thường. Để vừa đảm bảo tính khách quan, vừa đảm bảo hiệu lực của việc áp dụng cơ chế xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng, luật pháp các nước như Pháp, Nhật Bản thường trao quyền này cho một cơ quan thực thi quyền lực nhà nước như Toà án, cảnh sát hoặc cơ quan thi hành án, việc xử lý tài sản được thực hiện nhân danh nhà nước. Ở Việt Nam hiện nay, ngoài việc quy định thực hiện cưỡng chế nhà nước theo con đường tư pháp thì các biện pháp, cơ chế hỗ trợ chủ yếu vẫn được quy định thực hiện theo con đường hành chính.

Bốn là, thời điểm xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phát sinh khi có sự vi phạm nghĩa vụ

Thông thường, việc xử lý tài sản trong giao dịch dân sự được phát sinh khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ vi phạm cam kết. Trước thời hạn đó, nếu các bên không có thoả thuận thì bên có quyền không được xử lý tài sản bảo đảm. Trong quan hệ tín dụng, nghĩa vụ được bảo đảm rộng hơn, bao gồm nghĩa vụ trả nợ vay khi đến hạn, nghĩa vụ sử dụng vốn vay đúng mục đích của khách hàng, nghĩa vụ cung cấp thông tin về việc sử dụng vốn của khách hàng và nghĩa vụ thực hiện các cam kết khác. Chính vì vậy mà thời điểm phát sinh xử lý tài sản bảo đảm trong quan hệ tín dụng bao gồm thời điểm đến hạn trả nợ mà

khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ và thời điểm trả nợ trước hạn nếu khách hàng vay vi phạm các cam kết khác về việc sử dụng vốn với tổ chức tín dụng. Với các đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và mối liên hệ với việc xử lý tài sản bảo đảm trong các giao dịch dân sự, kinh tế nói chung, chúng tôi cho rằng giao dịch bảo đảm tiền vay là một dạng của giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong lĩnh vực kinh tế, dân sự. Tuy nhiên, do đặc thù của hoạt động tín dụng nên việc bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay có một số đặc thù nhất định như đã phân tích.

Chính các tính chất, đặc điểm này đặt ra yêu cầu về việc xây dựng được cơ chế điều chỉnh, cơ chế hỗ trợ xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng vừa đảm bảo nguyên tắc cơ bản chung của giao dịch bảo đảm, vừa phù hợp với đặc điểm riêng của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

1.1.3. Các nguyên tắc của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là các tiêu chí mà các bên tham gia giao dịch phải tuân thủ khi thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Do việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng được thực hiện trên cơ sở hợp đồng nên nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc chi phối toàn bộ các hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Các nguyên tắc đối với hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là:

Thứ nhất, thực hiện xử lý tài sản phải bảo đảm các bên tham gia được thỏa thuận

Đây là một trong những nguyên tắc cơ bản nhất trong giao dịch dân sự, kinh tế. Do bản chất của quan hệ bảo đảm tiền vay là giao dịch trên cơ sở thỏa thuận, hợp đồng nên nguyên tắc thỏa thuận của tổ chức tín dụng và khách hàng vay cần được coi là nguyên tắc cơ bản, quan trọng nhất. Hơn nữa, thực tế cho thấy rằng trong những trường hợp cụ thể, nếu không tôn trọng thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch thì pháp luật cũng không điều chỉnh hết và điều chỉnh được một cách cụ thể các hành vi giao dịch. Có thể thấy rõ điều này trong các

trường hợp tổ chức tín dụng xử lý các tài sản đặc thù sẽ được phân tích tại Chương 2. Nguyên tắc thỏa thuận trong việc xử lý tài sản bảo đảm thể hiện trong những trường hợp sau:

Thỏa thuận về việc xử lý tài sản được thiết lập tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay. Thỏa thuận này là cơ sở, căn cứ pháp lý để xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, trừ trường hợp các thỏa thuận này trái với pháp luật, đạo đức xã hội.

Thỏa thuận được thiết lập tại thời điểm xử lý tài sản. Tại thời điểm này, các bên có thể có những thỏa thuận khác với thỏa thuận ban đầu hoặc bổ sung các thỏa thuận mới, thậm chí pháp luật một số nước còn cho phép các bên được thỏa thuận thay thế tài sản bảo đảm. Việc tôn trọng các thỏa thuận này là cần thiết, nhằm xử lý các tranh chấp trong giao dịch một cách mềm dẻo, linh hoạt và đảm bảo quyền lợi của các bên trong giao dịch bảo đảm tiền vay.

Trường hợp các bên thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo đảm nhưng không thỏa thuận cụ thể việc xử lý tài sản bảo đảm thì về nguyên tắc, khi các bên cam kết áp dụng biện pháp bảo đảm, thì tổ chức tín dụng sẽ có quyền xử lý tài sản khi nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm. Trong trường hợp này, thông thường để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, tài sản bảo đảm sẽ được xử lý thông qua một bên thứ ba.

Như vậy, cũng như các giao dịch dân sự, kinh tế nói chung, nguyên tắc thỏa thuận là nguyên tắc cơ bản và xuyên suốt trong toàn bộ quá trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

Thứ hai, thực hiện xử lý tài sản phải bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm bên thứ ba hoặc những người có liên quan

Việc bảo đảm quyền thu hồi nợ hợp pháp của tổ chức tín dụng là mục tiêu mà pháp luật cần bảo vệ. Đây là nguyên tắc cơ bản, quan trọng được pháp luật ghi nhận và được cụ thể hoá tại các quy trình, thủ tục xử lý tài sản, thủ tục

thanh toán thu nợ. Tuy nhiên, do vị trí "bất bình đẳng" giữa người cho vay và người đi vay trong quan hệ vay vốn tại tổ chức tín dụng, nên quyền và lợi ích hợp pháp của bên bảo đảm cũng cần được coi trọng. Thông thường, người vay cần một lượng vốn nhất định sẽ phải tìm đến chủ thể cho vay. Các điều kiện vay vốn, hợp đồng vay vốn, biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản và thậm chí lượng vốn vay thường do tổ chức tín dụng quy định và áp đặt đối với khách hàng. Chính vì đặc trưng này dẫn đến các cam kết về bảo đảm tiền vay, trong đó có việc xử lý tài sản bảo đảm thường được tổ chức tín dụng áp đặt với những điều khoản có lợi nhất cho việc thu hồi khoản vay, không loại trừ trường hợp các cam kết này dẫn đến thế bất lợi cho người vay. Ngoài ra, tại thời điểm xử lý tài sản, bên bảo đảm bị hạn chế một số quyền nhất định đối với tài sản bảo đảm.

Vì vậy, yêu cầu đặt ra đối với việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là vừa bảo vệ quyền thu hồi nợ của tổ chức tín dụng, vừa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp nhất định của khách hàng vay. Việc bảo đảm quyền lợi của các bên tham gia giao dịch thể hiện trên các phương diện:

Trước hết, lợi ích của tổ chức tín dụng đối với việc xử lý tài sản bảo đảm cần được bảo vệ để tổ chức tín dụng xử lý tài sản bù đắp khoản cho vay bị tổn thất. Lợi ích này thể hiện ở việc trao quyền cho tổ chức tín dụng trong việc truy đòi đối với tài sản, quyền quản lý tài sản, quyền yêu cầu xử lý tài sản, quyền thực hiện phương thức xử lý tài sản trong phạm vi pháp luật cho phép và các quyền khác đối với tài sản theo cam kết với bên bảo đảm, nếu cam kết này không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Hai là, mặc dù cam kết của các bên được tôn trọng, nhưng cũng cần có điều khoản quy định bảo vệ quyền lợi của bên bảo đảm khi bên bảo đảm bị dồn vào thế bất lợi, bị cưỡng ép, áp đặt hoặc việc xử lý tài sản không khách quan. Yêu cầu này đòi hỏi việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay có một quy trình cụ thể, chặt chẽ hoặc xử lý tài sản thông qua bên thứ ba.

Ba là, biện pháp xác định giá trị tài sản bảo đảm khi xử lý cũng cần được pháp luật quy định nhằm đảm bảo mức giá xử lý tài sản hợp lý theo giá thị trường

(có thể bán tài sản theo phương thức đấu giá rộng rãi hoặc thành lập hội đồng định giá, thuê cơ quan chuyên môn kiểm định giá).

Bốn là, tôn trọng sự tham gia của bên bảo đảm vào quá trình xử lý tài sản như: tôn trọng thỏa thuận của bên bảo đảm, cho phép bên bảo đảm được tham gia vào quá trình xử lý tài sản trong trường hợp tự nguyện...

Thứ ba, thực hiện xử lý tài sản phải được công khai, minh bạch và khách quan

Nguyên tắc này vừa bảo đảm nguồn thu nợ tối đa của tổ chức tín dụng từ việc xử lý tài sản bảo đảm, vừa bảo vệ lợi ích của bên bảo đảm có tài sản bị đưa ra xử lý, đảm bảo sự cân bằng giữa quyền của tổ chức tín dụng và bên bảo đảm đối với tài sản bảo đảm. Việc thực hiện nguyên tắc này đòi hỏi toàn bộ quá trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được thực hiện một cách công khai, khách quan theo phương thức bán công khai, có thể có sự tham gia của bên thứ ba (Thông tư liên tịch số 02/2002/TTLT/NHNN-BTP ngày 5/2/2002 quy định việc bán tài sản có sự chứng kiến của Công chứng viên), hoặc giao cho bên thứ ba xử lý tài sản. Ngoài ra, các bên có thể thực hiện việc xử lý thông qua con đường Toà án với các thủ tục tố tụng rút gọn. Tóm lại, nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đóng vai trò quan trọng trong toàn bộ quá trình xử lý tài sản. Để đảm bảo việc thực hiện các nguyên tắc này, đòi hỏi phải có những quy định pháp điển hoá các nguyên tắc trong việc xử lý tài sản cũng như trong toàn bộ các vấn đề pháp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

1.2. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM, NỘI DUNG VÀ SỰ CẦN THIẾT CỦA PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG

1.2.1. Khái niệm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Pháp luật là chính công cụ sắc bén để Nhà nước quản lý xã hội, nếu pháp luật phát huy được hết vai trò và các giá trị của mình trong việc duy trì trật tự và tạo điều kiện cho xã hội phát triển thì chính là bởi pháp luật được tôn trọng. Nhà

nước muốn điều chỉnh các quan hệ xã hội theo đúng chuẩn mực thì phải ban hành hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật. Không riêng bất cứ lĩnh vực nào, pháp luật đều đóng một vai trò vô cùng quan trọng. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng vậy, nó giống như kim chỉ nam giúp các chủ thể có liên quan vận hành theo một trình tự đúng, đủ và phù hợp. Nếu không có pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, thì lấy đâu ra căn cứ để phân tích và đánh giá những đúng sai, phản ánh và xử lý những vi phạm trong quá trình thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Kéo theo một hệ lụy vô cùng nghiêm trọng, đời sống và những lợi ích hợp pháp của người dân không được đảm bảo, đánh mất lòng tin của nhân dân, kinh tế - xã hội cùng suy giảm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một vấn đề phức tạp và có nhiều quy định khác nhau. Do đó, cần phải nghiên cứu kỹ lưỡng các quy định pháp luật để tránh những sai phạm có thể xảy ra trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được quy định tại Bộ luật Dân sự, Luật các tổ chức tín dụng, Luật Ngân hàng,... Kế thừa khái niệm về pháp luật, pháp luật chính là hệ thống quy tắc xử sự chung, được ban hành hay thừa nhận bởi Nhà nước, qua đó thể hiện ý chí của giai cấp thống trị và được bảo đảm thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước, là yếu tố bảo đảm sự ổn định và trật tự của xã hội [19, tr.102]. Từ đó, ta có thể nêu khái niệm của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay: *Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, bao gồm quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc xử lý tài sản, các phương thức, thủ tục xử lý và các chế định pháp luật khác liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.*

1.2.2. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

1.2.2.1. Pháp luật về quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Pháp luật quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, bao gồm bên vay, bên cho vay và bên bảo lãnh (nếu có). Các bên có quyền thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm, nhưng phải tuân thủ quy định của pháp luật. Đối với quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia trong việc xử lý tài sản thế chấp cho khoản vay gồm có: Quyền và nghĩa vụ của người cho vay; Quyền và nghĩa vụ của bên vay; Quyền và nghĩa vụ của người giữ tài sản thế chấp; Quyền và nghĩa vụ của bên thứ ba. Trong giao dịch bảo đảm tiền vay, các bên tham gia (bên vay, bên nhận bảo đảm và bên thứ ba bảo lãnh nếu có) có những quyền và nghĩa vụ pháp lý được quy định rõ trong Bộ luật Dân sự 2015, Luật các tổ chức tín dụng và các văn bản pháp luật liên quan.

Thứ nhất, Quyền và nghĩa vụ của người cho vay

Quyền của bên cho vay gồm có: Nếu người đi vay không trả được nợ thì người cho vay có quyền chiếm hữu tài sản thế chấp; Nếu người đi vay không trả được nợ, người cho vay có quyền bán hoặc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản lỗ; Nếu bên vay làm hư hỏng hoặc mất tài sản đảm bảo thì bên cho vay có quyền được bồi thường thiệt hại.

Nghĩa vụ của bên cho vay gồm có:

Quản lý, bảo quản tài sản thế chấp: Nếu chiếm giữ tài sản thế chấp thì bên cho vay phải quản lý, bảo quản tài sản đó theo nguyên trạng; Cung cấp thông tin về việc bán, xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp bán, xử lý tài sản bảo đảm, bên cho vay phải cung cấp thông tin về việc bán, xử lý tài sản bảo đảm cho bên vay; Hạch toán số tiền thu được từ việc bán hoặc xử lý tài sản thế chấp: Nếu bán hoặc xử lý tài sản thế chấp, bên cho vay phải hạch toán số tiền thu được từ việc bán hoặc xử lý tài sản đó.

Thứ hai, Quyền và nghĩa vụ của bên vay

Quyền của bên vay: Bên vay có quyền xử lý tài sản thế chấp, trừ trường hợp bên cho vay có quyền cầm giữ tài sản thế chấp; Nếu bên cho vay chiếm hữu tài sản thế chấp thì bên vay có quyền nhận tiền bồi thường về giá trị tài sản đó; Bên

vay có quyền khiếu nại việc bán tài sản thế chấp nếu thấy việc đó không công bằng hoặc không công bằng.

Nghĩa vụ của bên vay: Bảo quản, bảo quản tài sản đảm bảo: Bên đi vay phải giữ gìn, bảo quản tài sản đảm bảo nguyên trạng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác với bên cho vay; Để cung cấp thông tin về tài sản thế chấp: Bên đi vay phải cung cấp thông tin về tài sản thế chấp cho người cho vay, bao gồm giá trị, tình trạng và mọi ràng buộc; Tuân BGthủ hợp đồng vay: Bên vay phải tuân thủ tất cả các điều khoản và điều kiện của hợp đồng vay, bao gồm cả việc trả lãi và gốc.

Thứ ba, Quyền và nghĩa vụ của người giữ tài sản thế chấp

Quyền nhận và quản lý tài sản thế chấp: Người giám sát tài sản thế chấp có quyền tiếp nhận và quản lý tài sản thế chấp thay mặt cho bên cho vay.

Nghĩa vụ bảo quản tài sản thế chấp: Người giữ tài sản thế chấp có nghĩa vụ bảo quản tài sản thế chấp, không để tài sản thế chấp bị hư hỏng hoặc bị bán khi chưa được ủy quyền. Nghĩa vụ thông báo cho các bên: Người giữ tài sản thế chấp phải thông báo bằng văn bản cho cả hai bên (bên cho vay và bên vay) về mọi hành động được thực hiện để xử lý tài sản thế chấp.

Thứ tư, Quyền và nghĩa vụ của bên thứ ba

Quyền kiểm tra, xác minh tài sản thế chấp: Các bên thứ ba, chẳng hạn như thẩm định viên hoặc thanh tra viên, có quyền kiểm tra, xác minh giá trị và tình trạng của tài sản thế chấp.

Nghĩa vụ cung cấp thông tin chính xác: Các bên thứ ba có nghĩa vụ cung cấp thông tin chính xác về việc kiểm tra hoặc xác minh tài sản thế chấp của họ.

Về hình phạt cho việc không tuân thủ: Việc người cho vay hoặc người đi vay không tuân thủ nghĩa vụ của mình có thể dẫn đến hình phạt hoặc tiền phạt. Việc người giám sát tài sản thế chấp hoặc bên thứ ba không tuân thủ nghĩa vụ của họ có thể dẫn đến hình phạt hoặc tiền phạt.

Về Giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các bên có thể được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải hoặc trọng tài. Trong trường hợp có tranh chấp, các bên phải thông báo cho nhau bằng văn bản về những quan ngại của mình và cung cấp bằng chứng chứng minh. Lưu ý rằng các quy định này có thể thay đổi và có thể được cập nhật theo luật hoặc quy định liên quan. Điều cần thiết là các bên liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp phải làm quen với các quy định và hướng dẫn mới nhất.

1.2.2.2. Pháp luật về quy định về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm

Pháp luật Việt Nam quy định trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, chủ yếu là thế chấp, bao gồm các bước chính sau: Thông báo xử lý, Giao tài sản, Thanh toán nghĩa vụ, và Chuyển quyền sở hữu. Các bên có thể thỏa thuận phương thức xử lý, nếu không, chủ nợ có quyền xử lý theo quy định pháp luật.

Ở Việt Nam trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm gồm có 6 bước và được quy định cụ thể như sau:

Bước 1: Thông báo mặc định Nếu người vay không trả được nợ, người cho vay phải thông báo bằng văn bản cho người vay trong vòng 7 ngày kể từ ngày vỡ nợ. Thông báo phải nêu rõ số tiền không trả được và ngày mà bên vay phải khắc phục khoản nợ quá hạn.

Bước 2: Yêu cầu khôi phục Nếu người đi vay không khắc phục tình trạng vi phạm trong khung thời gian quy định, người cho vay có thể yêu cầu thu hồi tài sản thế chấp. Bên cho vay phải thông báo bằng văn bản cho bên vay về ý định thu hồi tài sản bảo đảm và nêu rõ phương thức thu hồi.

Bước 3: Đấu giá Trường hợp bên cho vay quyết định bán tài sản thế chấp thông qua đấu giá thì phải: Đăng thông báo đấu giá trên báo và/hoặc trên trang web của báo. Thông báo cho người vay về ngày và giờ đấu giá. Tiến hành đấu giá công khai mà tất cả các bên quan tâm đều có thể tham gia. Người trả giá cao nhất sẽ thắng cuộc đấu giá và phải thanh toán tài sản đảm bảo ngay lập tức.

Bước 4: Bán tài sản đảm bảo Nếu không có ai trả giá trong cuộc đấu giá hoặc nếu cuộc đấu giá bị hủy, người cho vay có thể bán tài sản thế chấp thông qua bán riêng. Người cho vay phải thông báo cho người đi vay về ý định bán và tạo cơ hội cho người đi vay mua lại tài sản thế chấp.

Bước 5: Xử lý tiền thu được Sau khi bán hoặc xử lý tài sản thế chấp, người cho vay phải hạch toán mọi khoản tiền thu được từ việc bán hoặc xử lý tài sản đó. Số tiền thu được phải được sử dụng để giải quyết mọi khoản nợ tồn đọng của người đi vay và phần vượt quá sẽ được trả lại cho người đi vay.

Bước 6: Thông báo thải bỏ Bên cho vay phải thông báo cho bên vay bằng văn bản về việc xử lý, bán tài sản đảm bảo, bao gồm: Ngày và số lượng bán hoặc thanh lý. Danh tính của người mua hoặc người chuyển nhượng. Mọi khoản nợ tồn đọng đều được giải quyết. Nhưng điều khoản khác Các bên phải đăng ký thỏa thuận về quyền sở hữu và quyền lưu giữ trên hồ sơ tài sản. Người cho vay phải cung cấp bằng chứng về việc bán hoặc chuyển nhượng cho bất kỳ chủ nợ bên thứ ba nào có thể có lợi ích đối với tài sản thế chấp. Nếu chủ nợ bên thứ ba có lợi ích đối với tài sản thế chấp, họ có thể tham gia vào việc bán hoặc xử lý tài sản đó.

Lưu ý rằng đây là những quy định chung và có thể thay đổi tùy theo hoàn cảnh cụ thể và thỏa thuận hợp đồng giữa các bên. Ngoài ra, có thể có các yêu cầu hoặc thủ tục bổ sung được quy định trong các luật, quy định hoặc nghị định cụ thể của chính phủ. Quy trình hay thực hiện hay trình tự, thủ tục xử lý tài sản đều có mối quan hệ mật thiết với nhau và đều tuân thủ theo quy định của pháp luật. Dựa trên cơ sở thực tế và pháp luật các quy định đó sẽ được thực hiện mang tính phù hợp, khả thi.

1.2.2.3. Pháp luật về quy định về phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Theo pháp luật Việt Nam, phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được quy định tại Nghị định 21/2021/NĐ-CP và các văn bản pháp luật liên quan. Xử lý tài sản bảo đảm là khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ, các bên tham gia có nghĩa vụ nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng; Bên có nghĩa vụ phải thực

hiện nghĩa vụ trước hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc quy định của pháp luật; Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc quy định của pháp luật.

Về cơ bản, tài sản bảo đảm có thể được xử lý theo các phương thức sau: bán tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế, hoặc bên nhận bảo đảm được nhận các khoản tiền hoặc tài sản từ bên thứ ba mà bên bảo đảm có quyền nhận. Đối với phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì có các phương thức như sau:

Bán tài sản thế chấp: Người cho vay có thể bán tài sản thế chấp tại một cuộc đấu giá công khai hoặc thông qua bán riêng. **Chuyển quyền sở hữu:** Bên cho vay có thể chuyển quyền sở hữu tài sản thế chấp cho người mua bên thứ ba. Khi bán tài sản đảm bảo cũng cần phải có yêu cầu cụ thể đó là: **Thông báo:** Bên cho vay phải thông báo bằng văn bản cho bên vay về ý định bán tài sản thế chấp. **Thông báo đấu giá:** Người cho vay phải đăng thông báo đấu giá trên báo và/hoặc trên trang web của mình. **Quy trình đấu giá:** Cuộc đấu giá phải được tiến hành một cách công bằng và minh bạch, với tất cả các bên quan tâm đều có thể tham gia. **Bằng chứng bán hàng:** Người cho vay phải cung cấp bằng chứng bán hàng, bao gồm giá bán và danh tính của người mua.

Cho thuê: Người cho vay có thể cho người thuê bên thứ ba thuê tài sản thế chấp. Yêu cầu cho thuê thì đầu tiên phải thông báo. Nghĩa là bên cho vay phải thông báo bằng văn bản cho bên vay về ý định cho thuê tài sản thế chấp. Để việc cho thuê diễn ra thuận lợi thì cần phải có căn cứ cụ thể để dễ dàng thỏa thuận đó chính là hợp đồng thuê. Hợp đồng thuê phải được cả hai bên ký, nêu rõ các điều khoản cho thuê. Hợp đồng thuê nhà phải được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

Quản lý và vận hành: Người cho vay có thể tự quản lý và vận hành tài sản thế chấp. Yêu cầu về quản lý và vận hành cũng giống như các phương thức khác. Bên cho vay phải thông báo bằng văn bản cho bên vay về ý định quản lý, sử dụng tài sản thế chấp. Sau đó phải có sự thỏa thuận quản lý và phải được cả hai bên ký

kết, nêu rõ các điều khoản quản lý và vận hành. Thỏa thuận quản lý phải được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

Thanh lý: Người cho vay có thể thanh lý tài sản thế chấp, ví dụ, bằng cách bán bớt tài sản hoặc hàng tồn kho. Yêu cầu thanh lý là: Bên cho vay phải thông báo bằng văn bản cho bên vay về ý định thanh lý tài sản thế chấp. Thanh lý cần có kế hoạch thanh lý: Kế hoạch thanh lý phải được hai bên xây dựng và thống nhất, trong đó nêu rõ các bước cần thực hiện để thanh lý tài sản thế chấp. Phương án thanh lý phải được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

Để chuyển quyền sở hữu tài sản cũng cần phải có sự thông báo; Thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên và phải có cả đăng ký với cơ quan có thẩm quyền và về quyền sở hữu tài sản bảo đảm đó. Cụ thể ở đây: Thông báo: Bên cho vay phải thông báo bằng văn bản cho bên vay về ý định chuyển quyền sở hữu tài sản thế chấp. Thỏa thuận chuyển nhượng: Thỏa thuận chuyển nhượng phải được hai bên ký kết, nêu rõ các điều khoản chuyển nhượng. Đăng ký: Việc chuyển nhượng phải được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

Lưu ý rằng đây là những quy định chung và có thể thay đổi tùy theo hoàn cảnh cụ thể và thỏa thuận hợp đồng giữa các bên. Ngoài ra, có thể có các yêu cầu hoặc thủ tục bổ sung được quy định trong các luật, quy định hoặc nghị định cụ thể của chính phủ.

1.2.3. Sự cần thiết và yêu cầu của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong quá trình xây dựng và hoàn thiện cần đạt được các yêu cầu sau đây:

Thứ nhất, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm

Tính thống nhất trong pháp luật là sự đồng bộ giữa các quy định, điều luật, chính sách và hành lang pháp lý trong cùng một hệ thống pháp luật. Điều này nghĩa là các quy định, điều luật, chính sách và hành lang pháp lý phải được thiết kế và thi hành một cách nhất quán, không có mâu thuẫn, không có khoảng trống.

Tính thống nhất giúp đảm bảo: Các quy định pháp lý rõ ràng và minh bạch; Các cá nhân và tổ chức có thể dễ dàng hiểu và thực hiện các quy định pháp lý; Giảm thiểu mâu thuẫn và tranh chấp pháp lý; Tăng cường công bằng và bình đẳng trước pháp luật.

Tính đồng bộ trong pháp luật là sự đồng bộ giữa các quy định pháp lý với nhau, cũng như giữa các quy định pháp lý với các chính sách và hành lang pháp lý khác. Điều này nghĩa là các quy định pháp lý phải được thiết kế và thi hành một cách tương thích với các chính sách và hành lang pháp lý khác, không gây ra mâu thuẫn hoặc khó khăn cho người thực hiện. Tính đồng bộ giúp đảm bảo: Các quy định pháp lý được thi hành một cách thống nhất và nhất quán; Các cá nhân và tổ chức có thể dễ dàng tuân thủ các quy định pháp lý; Giảm thiểu mâu thuẫn và tranh chấp pháp lý Tăng cường hiệu quả trong việc thi hành pháp luật.

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là một bộ phận của pháp luật về giao dịch bảo đảm, bên cạnh các quy định trong BLDS, vẫn tồn tại các quy định riêng rẽ trong lĩnh vực kinh tế, ngân hàng, các quy định về xử lý quyền sử dụng đất. Để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật, các quy định pháp về xử lý tài sản bảo đảm phải được xây dựng trên nền tảng của đạo luật gốc. Tính thống nhất, đồng bộ trong pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là rất quan trọng vì nó giúp đảm bảo: Tăng cường hiệu quả trong việc thi hành pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm; Tăng cường công bằng và bình đẳng trước pháp luật giữa các bên tham gia vào giao dịch bảo đảm...

Vì vậy, để xây dựng một hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm nói riêng một cách vững mạnh và hiệu quả, cần phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong toàn bộ hệ thống pháp luật.

Thứ hai, Cần có cơ chế đặc thù cho việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở những nguyên tắc chung của luật dân sự.

Cơ chế đặc thù cho việc xử lý tài sản bảo đảm đóng vai trò quan trọng trong luật dân sự vì nó giúp giải quyết các vấn đề cụ thể trong lĩnh vực tài sản bảo

đảm. Cơ chế đặc thù này phải được xây dựng trên cơ sở những nguyên tắc chung của luật dân sự, nhằm đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ trong hệ thống pháp luật. Xuất phát từ những điểm đặc thù của việc áp dụng biện pháp bảo đảm, việc xử lý tài sản bảo đảm có một số quy định đặc thù trên cơ sở những nguyên tắc cơ bản chung về giao dịch bảo đảm của BLDS. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm cần xây dựng được những điểm đặc thù trong việc xử lý tài sản bảo như sau:

(i) Trao quyền cho tổ chức tín dụng được chủ động thực hiện một số thủ tục xử lý, phương thức xử lý tài sản bảo đảm đặc biệt hơn các chủ thể trong giao dịch dân sự khác trong trường hợp các bên không có thoả thuận tại hợp đồng, hoặc việc xử lý theo thoả thuận không đạt được.

(ii) Xây dựng quy định về việc hỗ trợ xử lý tài sản bảo đảm. Việc hỗ trợ xử lý tài sản bảo đảm không thực hiện theo con đường hành chính mà cần thực hiện theo con đường tư pháp như bổ sung quy định tổ tụng rút gọn trong việc giải quyết tranh chấp về quyền yêu cầu thanh toán nợ, xử lý tài sản bảo đảm.

Cơ chế đặc thù cho việc xử lý tài sản bảo đảm cần phải đáp ứng các yêu cầu sau: Phù hợp với những nguyên tắc chung của luật dân sự; Đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ trong hệ thống pháp luật; Đảm bảo quyền và lợi ích của các bên liên quan; Giảm thiểu mâu thuẫn và tranh chấp pháp lý. Chính vì vậy mà, cơ chế đặc thù cho việc xử lý tài sản bảo đảm là một vấn đề rất quan trọng và cần phải có trong pháp luật, nhất là trong lĩnh vực luật dân sự.

Kết luận chương 1

Trên cơ sở những quy định của pháp luật, các văn bản của Nhà nước và tham khảo các hệ thống lý luận đã được công nhận, chương 1 của luận văn đã hệ thống hóa được các nội dung và lý luận cơ bản của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay; nêu lên sự cần thiết phải thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và đưa ra được các đặc điểm, nguyên tắc và nội dung của pháp luật về hoạt động này.

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng là quá trình hoạt động có mục đích của các chủ thể pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, áp dụng vào thực tiễn, đưa các quy định, các chính sách, chủ trương đường lối vào cuộc sống thực tế. Thông qua đó làm cho những quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được hiện thực hóa trong đời sống hàng ngày. Mỗi chủ thể sẽ đều có quyền và nghĩa vụ cụ thể trong từng trường hợp. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nói chung và Chi cục Thi hành án cấp huyện nói riêng có nhiệm vụ tiếp nhận và giải quyết các vụ việc dân sự liên quan đến tổ chức tín dụng, ngân hàng theo quy định. Các chủ thể phải có trách nhiệm thực hiện tốt những quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, để đẩy lùi những vi phạm và tránh những sai sót xảy ra, tạo dựng niềm tin cho mọi người vào pháp luật, góp phần cho sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội, dân giàu nước mạnh, xã hội dân chủ, công bằng và văn minh.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

2.1. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY

2.1.1. Các quy định về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm được thể hiện trong các văn bản hiện nay như BLDS năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (thay thế Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 112/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm), Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm ...

Nghị định số 21/2021/NĐ-CP về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có điều 49 trong quy định: *“Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên, quy định của Nghị định này và pháp luật liên quan. Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền khai thác khoáng sản, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên khác thì việc xử lý tài sản bảo đảm phải phù hợp theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về tài nguyên thiên nhiên khác và pháp luật có liên quan. Bên nhận bảo đảm thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm.”* [9]

Từ Điều 303 đến Điều 308 trong BLDS sự có quy định về xử lý tài sản bảo đảm. Ngoài 18, Điều 299 BLDS quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm gồm: *“đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật, trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định Tuy nhiên để áp dụng pháp luật từ những quy định này vào cuộc sống cần phải có những hướng dẫn cụ thể nhằm đảm bảo sự minh bạch, phối hợp và thuận lợi trong việc xử lý tài sản bảo đảm nói chung và trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng nói riêng.”* [32]

Về quyền yêu cầu giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý, khoản 4 mục I và mục X phần B Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 quy định: *“tổ chức tín dụng thực hiện quyền yêu cầu giao tài sản bảo đảm sau khi đã thông báo việc xử lý tài sản. Việc giao tài sản này được pháp luật quy định phải lập thành văn bản. Trong trường hợp bên giữ tài sản cố tình không giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý, Ủy ban nhân dân áp dụng biện pháp giáo dục, thuyết phục bên giữ tài sản giao tài sản trong thời hạn 10 ngày. Nếu hết thời hạn này mà bên giữ tài sản không giao tài sản, ủy ban nhân dân chỉ đạo các ban ngành chức năng địa phương phối hợp buộc bên giữ tài sản giao tài sản. Cơ quan cảnh sát giao thông không cho chuyển dịch sở hữu và tạm giữ phương tiện là tài sản bảo đảm đang lưu hành.”* [24]

Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên, quy định của Nghị định và pháp luật liên quan. Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền khai thác khoáng sản, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên khác thì việc xử lý tài sản bảo đảm phải phù hợp theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về tài nguyên thiên nhiên khác và pháp luật có liên quan.

Bên nhận bảo đảm thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm.

Trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định tài sản đang dùng để bảo đảm phải xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì tài sản này được xử lý theo quy định đó.

Việc bên nhận bảo đảm xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận bảo đảm.

Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải được thực hiện theo quy định của pháp luật. Tài sản bảo đảm tiền vay phải được xác định rõ ràng và được ghi nhận trong hợp đồng tín dụng. Tài sản bảo đảm tiền vay phải được kiểm kê và đánh giá trị trong quá trình thực hiện việc xử lý. Người vay có quyền yêu cầu người cho vay và người thụ hưởng quyền đối với tài sản bảo đảm tiền vay thực hiện việc xử lý tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải được thông báo cho người vay và người thụ hưởng quyền đối với tài sản bảo đảm tiền vay trước khi thực hiện. Tài sản bảo đảm tiền vay phải được bán đấu giá công khai trong trường hợp người vay không thanh toán được nợ vay. Sổ đỏ và các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay phải được nộp lại cho người thụ hưởng quyền đối với tài sản bảo đảm tiền vay sau khi thực hiện việc xử lý.

2.1.2. Thủ tục, phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

2.1.2.1. Thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm được thể hiện trong các văn bản hiện nay như BLDS năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm ...

Thủ tục xử lý tài sản bảo đảm gồm: Việc thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm; Việc giao tài sản bảo đảm để xử lý; Việc định giá tài sản bảo đảm.

Việc thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm: Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cũng đã quy định rõ vấn đề này. Khi thông báo

bằng văn bản thì trong văn bản cần phải ghi rõ các nội dung cụ thể như: Lý do xử lý tài sản bảo đảm; Tài sản bảo đảm sẽ bị xử lý; Thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm. Về cách thức hay phương thức thông báo do các bên thỏa thuận với nhau. Đối với trường hợp không có thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm sẽ phải thông qua một bên trung gian như điện thư (phương tiện điện tử) dưới hình thức thông điệp dữ liệu, chuyển phát (dịch vụ bưu chính), ủy quyền hoặc phương thức khác để gửi đến địa chỉ được cung cấp bởi bên bảo đảm.

Nếu địa chỉ mà bên bảo đảm cung cấp có sự thay đổi mà không thông báo cho bên nhận bảo đảm biết để sửa đổi thì địa chỉ được cung cấp trước đó vẫn được tính làm căn cứ theo đúng như hợp đồng thỏa thuận lúc đầu hoặc căn cứ theo địa chỉ đã đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan đăng ký.

Đối với trường hợp tài sản bảo đảm đó cùng lúc cũng đang thực hiện nhiều nghĩa vụ hay người khác giữ thì việc thông báo về xử lý tài sản bảo đảm ngoài phải được gửi cho bên bảo đảm còn cần phải gửi cho các bên nhận bảo đảm khác và gửi cho cả người đang giữ tài sản. Ngoài ra, khi tài sản được dùng bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ của nhiều bên nhận bảo đảm thì có thể sử dụng phương thức đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm căn cứ theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Việc thông báo xử lý tài sản bảo đảm cũng cần phải có thời hạn và thời hạn đó sẽ do các bên thỏa thuận có thể là trong hợp đồng bảo đảm hoặc một số thỏa thuận khác. Nếu như các bên không có thỏa thuận thời hạn, thì pháp luật cũng có quy định về thời hạn, đối với động sản thông báo trước ít nhất 10 ngày, đối với bất động sản thì trước ít nhất 15 ngày tính đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp được quy định trong BLDS 2015 tại khoản 1 Điều 300. Còn đối với tài sản là hàng hóa trên sàn giao dịch, chứng khoán niêm yết hay một số hàng hóa hoặc động sản khác có thể tính được giá cụ thể thì Nghị định cũng có quy định thực hiện theo khoản 3 Điều 52.

Việc giao tài sản bảo đảm để xử lý: Việc giao hay xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm điều này được các bên thỏa thuận. Giao tài sản bảo đảm là việc người có nghĩa vụ phải giao tài sản của mình cho người khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của mình đối với người khác. Tài sản bảo đảm có thể là bất động sản, động sản, hoặc quyền lợi về tài sản. Giao tài sản bảo đảm có thể được thực hiện thông qua trực tiếp người có nghĩa vụ trực tiếp giao tài sản cho người khác hoặc gián tiếp người có nghĩa vụ chỉ công bố về việc giao tài sản và người khác sẽ quản lý, sử dụng tài sản đó.

Để giao tài sản bảo đảm được hợp pháp, phải đáp ứng các điều kiện sau: Người có nghĩa vụ phải có quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản; Người có nghĩa vụ phải thừa nhận việc giao tài sản bảo đảm; Giao tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản, trừ trường hợp giao tài sản trực tiếp. Người có nghĩa vụ phải giao tài sản bảo đảm cho người khác, phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng. Người nhận tài sản bảo đảm sẽ được quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm, được quyền thu hồi tài sản bảo đảm khi người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình. Khi người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình, người nhận tài sản bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm để đòi lại nợ.

Quyền xử lý tài sản bảo đảm bao gồm: Tiếp tục sử dụng và quản lý tài sản bảo đảm; Bán, thế chấp, cầm giữ, chuyển nhượng hoặc chấm dứt quyền sử dụng tài sản bảo đảm; Thực hiện các biện pháp khác để đòi lại nợ. Người có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm về việc giao tài sản bảo đảm. Nếu người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình, họ sẽ phải chịu trách nhiệm về thiệt hại xảy ra do việc giao tài sản bảo đảm.

Tóm lại, việc giao tài sản bảo đảm là một biện pháp pháp lý để thực hiện nghĩa vụ, giúp người có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết và giảm thiểu rủi ro cho người khác.

Việc định giá tài sản bảo đảm: Định giá tài sản bảo đảm là một bước quan trọng trong quá trình giao tài sản bảo đảm, được quy định tại Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Định giá tài sản bảo đảm là việc xác định giá trị

của tài sản bảo đảm để làm cơ sở cho việc giao, sử dụng, xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm được định giá bao gồm: Bất động sản: nhà, đất, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất...; Động sản: phương tiện vận tải, hàng hóa, công cụ, dụng cụ... Hoặc quyền lợi về tài sản: quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền chiếm hữu...

Có hai phương pháp định giá tài sản bảo đảm: Phương pháp thị trường, giá trị của tài sản bảo đảm được xác định dựa trên giá trị của nó trên thị trường; Phương pháp so sánh, giá trị của tài sản bảo đảm được xác định dựa trên giá trị của tài sản tương tự khác. Để định giá tài sản bảo đảm được hợp pháp, phải đáp ứng các điều kiện là: Người định giá phải có chuyên môn về lĩnh vực đó; Người định giá phải độc lập và trung thực; Phương pháp định giá phải được công khai và rõ ràng.

Các bên đều phải thực hiện quyền và nghĩa vụ, người định giá phải thực hiện định giá tài sản bảo đảm trong phạm vi chức năng và trách nhiệm và phải lập hồ sơ về việc định giá và nộp cho người có nghĩa vụ. Còn người có nghĩa vụ phải cung cấp thông tin đầy đủ về tài sản bảo đảm để người định giá có thể thực hiện việc định giá và tuân theo quyết định về giá trị tài sản bảo đảm. Trường hợp nếu định giá có vấn đề, người có nghĩa vụ hoặc người thứ ba có quyền kháng cáo về quyết định về giá trị tài sản bảo đảm trong 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định.

Định giá tài sản bảo đảm giúp người có nghĩa vụ và người thứ ba có thể xác định rõ ràng về giá trị của tài sản bảo đảm, giảm thiểu rủi ro và dễ dàng hơn trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Người định giá và người có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm về việc định giá tài sản bảo đảm. Nếu người định giá không tuân thủ quy tắc và phương pháp định giá hoặc người có nghĩa vụ không cung cấp thông tin đầy đủ, họ sẽ phải chịu trách nhiệm về thiệt hại xảy ra do sai lầm trong việc định giá.

2.1.2.2. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Căn cứ tại Khoản 1, Điều 303, BLDS 2015 có quy định, các bên tham gia giao dịch có thể sử dụng một trong số các phương thức xử lý tài sản:

(1) Bán đấu giá tài sản: là phương thức bán tài sản phổ biến nhất để xử lý tài sản bảo đảm và tài sản thi hành án. Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thể thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm về việc bán đấu giá tài sản để xử lý tài sản bảo đảm. Việc bán đấu giá tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Hiện nay, khuôn khổ pháp lý về bán đấu giá tài sản được điều chỉnh bởi Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2017.

Tóm lại, có thể được sử dụng để xử lý tài sản bảo đảm trong bán đấu giá tài sản với ba trường hợp chính, đó là: Một là, nếu các bên có thỏa thuận sử dụng phương thức xử lý bảo đảm này; Hai là bán tài sản đã kê biên là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản thì do tổ chức bán đấu giá thực hiện; Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân (THADS) sự bán đấu giá tài sản kê biên trong các trường hợp sau: Động sản có giá trị từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng (Điều 101, Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014); Ba là, trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm (khoản 2, Điều 303, Bộ luật dân sự 2015). Việc bán đấu giá tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Hiện nay, khuôn khổ pháp lý về bán đấu giá tài sản được điều chỉnh bởi Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2017.

(2) Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản: Đối với phương thức xử lý TSBĐ này cần lưu ý một số điểm sau: Do điều luật này không giới hạn phương thức tự bán tài sản thế chấp nên tổ chức tín dụng có thể trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản với người mua hoặc tổ chức tín dụng ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản (là trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản hay doanh nghiệp đấu giá tài sản) để bán tài sản thế chấp sau khi nhận bàn giao tài sản bảo đảm từ bên thế chấp; Bộ luật dân sự 2015 tại Điều 195, có quy định: *“người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật”* [29]. Nhưng tại điểm b, Khoản 1,

Điều 303 bên nhận bảo đảm đã thêm một ngoại lệ là người không phải chủ sở hữu của tài sản bảo đảm được tự bán tài sản bảo đảm. Do đó, chỉ cần các bên có thỏa thuận về phương thức xử lý bảo đảm này, mà không cần có ủy quyền của bên bảo đảm cho bên cho vay vì mục đích này bên cho vay có quyền được tự bán tài sản cầm cố hay thế chấp. Đây là một quy định mới và được kỳ vọng sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn với bên cho vay.

(3) Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm: Quy định hiện hành chỉ cho phép các bên thỏa thuận sử dụng phương thức này nếu nghĩa vụ được bảo đảm ở đây chính là nghĩa vụ của bên bảo đảm. Nói cách khác, phương thức xử lý bảo đảm theo thỏa thuận này không áp dụng cho trường hợp một bên thế chấp hay cầm cố tài sản của mình để bảo đảm cho một bên khác vay vốn. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận về xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận bảo đảm được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại Điều 223 của Bộ luật Dân sự. Bên nhận bảo đảm phải cung cấp hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc mình có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, Giấy chứng nhận về tài sản bảo đảm (nếu có) cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật liên quan.

(4) Phương thức khác.

2.1.3. Thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Để xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trong thi hành án dân sự thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật đất đai. Quy định về thanh toán tiền, trả tài sản thi hành án đã bỏ qua quy định khấu trừ tiền thi hành án dân sự từ nguồn xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001, tại mục VIII phần B có hướng dẫn việc thanh toán thu nợ theo thứ tự: chi phí xử lý, thuế và phí nộp ngân sách (nếu có), nợ gốc, lãi vay, lãi quá

hạn. Trình tự thanh toán nợ từ của việc xử lý tài sản bảo đảm, tại khoản 6 Điều 31 Nghị định 178 quy định: *“các chi phí phát sinh trong xử lý tài sản bảo đảm tiền vay do khách hàng vay, bên bảo lãnh chịu. Tiền thu được từ xử lý tài sản sau khi trừ chi phí, tổ chức tín dụng thu nợ theo thứ tự nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn, các khoản phí khác (nếu có).”* [7]

Bên bảo đảm có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng đối với trường hợp giá trị thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thực hiện nghĩa vụ; Ngược lại nếu giá trị thu được lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm, thì việc thanh toán lại phần chênh lệch thừa đó sẽ được bên bảo đảm giải quyết.

Đối với việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp có tranh chấp giữa các bên cùng nhận bảo đảm.

Về trách nhiệm kiểm tra tài sản thế chấp, trên thực tế, khi một vụ án liên quan đến vi phạm quy định về hoạt động bị khởi tố thì cán bộ tín dụng rất dễ bị khởi tố hoặc trở thành đồng phạm nếu cơ quan điều tra xác định được lượng hàng hóa tồn kho ngay từ đầu đã bị thiếu hụt, không đúng chất lượng và giá trị như được nêu trong hợp đồng thế chấp và hồ sơ tài sản bảo đảm. Thực ra, BLDS và các văn bản hướng dẫn thi hành về giao dịch bảo đảm không đặt ra nghĩa vụ là phải đảm bảo số lượng và giá trị hàng hóa nêu trong hợp đồng thế chấp khớp với số lượng và giá trị hàng hóa thực tế được thế chấp.

Về trách nhiệm quản lý tài sản thế chấp, dưới góc độ pháp luật về giao dịch bảo đảm, việc “xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp” là quyền chứ không phải nghĩa vụ của ngân hàng căn cứ theo khoản 2 Điều 320, khoản 1 Điều 323 BLDS năm 2015. Tuy nhiên, pháp luật về tổ chức tín dụng lại đặt ra yêu cầu là quy định nội bộ về cho vay phải có nội dung về “việc quản lý, giám sát, theo dõi tài sản bảo đảm tiền vay phù hợp với biện pháp bảo đảm tiền vay, đặc điểm của tài sản bảo đảm tiền vay và khách hàng”. Điều luật này dường như ngầm định ngân hàng buộc phải có nghĩa vụ quản lý, giám sát và theo dõi tài sản thế chấp. Dù biết rằng nếu thực hiện hiệu quả việc quản lý và giám sát tài sản thế chấp, ngân hàng sẽ hạn chế được đáng kể nguy cơ tài sản thế chấp “biến mất”, song cán

bộ lại có nguy cơ bị đẩy vào vòng “lao lý” nếu như không thực hiện đúng nghĩa vụ này.

Như vậy, có thể thấy, hệ thống các quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán còn chưa đầy đủ, thiếu thống nhất giữa các luật chuyên ngành và chưa phù hợp với thực tiễn nảy sinh tranh chấp, dẫn đến sự bất cập, khó khăn trong thực tiễn áp dụng pháp luật. Do đó, việc sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán cho các chủ nợ là một trong những yêu cầu quan trọng được đặt ra nhằm giúp cho việc xử lý tài sản bảo đảm được giải quyết nhanh chóng, chính xác, qua đó nâng cao hiệu quả của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

2.1.4. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền

Quá trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải đảm bảo yêu cầu của hoạt động quyền lực nhà nước và không được xâm phạm vào quyền lợi của các bên tham gia, quyền của các bên được pháp luật bảo hộ thì cần phải được sự quyết định và tham gia của cơ quan tố tụng, cơ quan thi hành án vào quá trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Cơ quan thi hành án dân sự tổ chức thi hành án ngoài việc áp dụng trình tự thủ tục của pháp luật về thi hành án dân sự thì chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Nghị quyết số 42/2017/QH14 đối với toàn bộ các vụ việc thi hành án liên quan đến tín dụng hiện nay.

Trong pháp luật có quy định rõ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng được xử lý theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong các trường hợp: tài sản bị kê biên trong vụ án hình sự theo quyết định của cơ quan điều tra, xử lý tài sản là vật chứng; xử lý tài sản theo bản án, quyết định của Tòa án; xử lý tài sản kê biên để thực hiện nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan thi hành án.

Hiện nay chưa có văn bản nào của cấp có thẩm quyền hướng dẫn cụ thể việc ra quyết định thi hành án và tổ chức thi hành án trong trường hợp bản án, quyết định của Tòa án tuyên: “Giao quyền sở hữu, sử dụng, quản lý tài sản mà tại thời điểm yêu cầu thi hành án, người được thi hành án không được trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản”.

Rõ ràng là việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được giao cho các tổ chức tín dụng theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan thi hành án vẫn còn là mảng trống của pháp luật cần được bổ sung nhằm hoàn thiện cơ chế xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

2.1.5. Áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Mặc dù quan hệ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một quan hệ được thiết lập trên cơ sở thoả thuận của các bên tham gia giao dịch, song để xử lý và hoàn tất thủ tục xử lý tài sản, có một số trường hợp phải có sự tham gia của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các thủ tục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện trên cơ sở áp dụng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, pháp luật liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay bao gồm thủ tục thủ tục công chứng, chứng thực, thu thuế, đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Việc hướng dẫn và áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước còn mang tính chủ quan hoặc phiến diện, mới chỉ tập trung vào lợi ích ngành, lĩnh vực mình mà chưa xuất phát từ những nguyên tắc, nền tảng chung của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Đối với các tài sản bảo đảm tiền vay được giao cho tổ chức tín dụng xử lý theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc theo quyết định của cơ quan thi hành án, hiện chưa có quy định rõ về thủ tục xử lý và còn nhiều quan điểm khác nhau về vấn đề này.

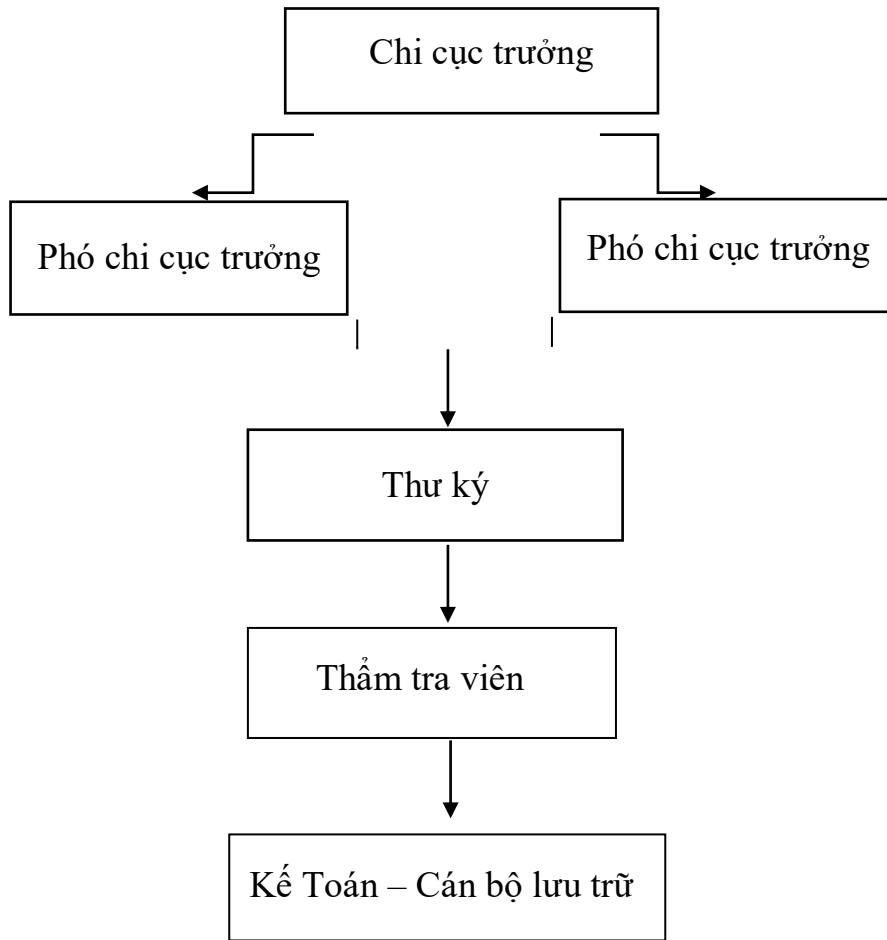
Có quan điểm cho rằng khi được giao tài sản theo bản án, quyết định của Tòa án, tổ chức tín dụng phải thực hiện việc xử lý theo các quy định về xử lý tài sản tại Pháp lệnh thi hành án dân sự, tức là phải uỷ quyền cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá tài sản.

2.2. THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.2.1. Cơ cấu tổ chức và bộ máy của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh là đơn vị có địa bàn tổ chức thi hành án rộng và dàn trải, không tập trung với 23 xã và 01 thị trấn, quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh chóng, khối lượng các vụ việc thi hành án được thụ lý tăng cao theo năm công tác cùng với tính chất ngày càng khó khăn và phức tạp. Đặc biệt, trong những năm gần đây, số lượng án tín dụng ngân hàng trên địa bàn tăng cao đột biến trong điều kiện chỉ tiêu, biên chế của đơn vị chưa đáp ứng đủ yêu cầu thực hiện nhiệm vụ. Vì vậy, áp lực công việc đối với Chấp hành viên và cán bộ, công chức tại đơn vị rất lớn. Tuy nhiên, công tác lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành của lãnh đạo đơn vị luôn sâu sát, quyết liệt và thận trọng, đáp ứng yêu cầu quản lý của ngành; Tập thể Chi cục THADS huyện Đông Anh đoàn kết, năng động, sáng tạo trong thực hiện nhiệm vụ; Đội ngũ cán bộ, công chức của đơn vị có trình độ, năng lực và nhiệt huyết công tác, không ngừng rèn luyện bản lĩnh nghề nghiệp, có ý thức trách nhiệm phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Công tác THADS luôn được sự quan tâm, lãnh đạo, chỉ đạo sâu sát của Cục THADS thành phố Hà Nội, Huyện uỷ, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đông Anh và sự phối hợp chặt chẽ của các ban, ngành, đoàn thể và chính quyền UBND các xã, thị trấn trên địa bàn huyện. Trong công tác chuyên môn đảm bảo giải quyết hồ sơ thi hành án cơ bản đúng quy định của pháp luật.

Tính đến thời điểm hiện tại, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh được giao 20 biên chế, đã thực hiện 19 biên chế. Trong đó: số lượng Chấp hành viên là 12 đồng chí (có 03 đồng chí Lãnh đạo: 01 đ/c Chi cục trưởng, 02 đ/c phó Chi cục trưởng), 02 thư ký, 02 thẩm tra viên, 02 kế toán, 01 cán bộ văn thư lưu trữ. Ngoài ra, đơn vị có 04 hợp đồng lao động 68 (02 bảo vệ, 01 tạp vụ, 01 lái xe).



Sơ đồ 2.1. Sơ đồ tổ chức của Chi cục THADS huyện Đông Anh

2.2.2. Thực trạng thực hiện xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Thứ nhất, thực trạng thực hiện pháp luật về quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Công tác phối hợp trong thi hành án

Công tác phối hợp, chỉ đạo giữa các ngành: Công tác thi hành án trên địa bàn huyện Đông Anh luôn được sự quan tâm tạo điều kiện, chỉ đạo của Huyện ủy, HĐND, UBND huyện Đông Anh, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội, Ban chỉ đạo thi hành án dân sự huyện Đông Anh, của các ban, ngành cấp trên và sự phối hợp chặt chẽ với UBND xã các xã, thị trấn trên địa bàn.

Chính quyền UBND các xã, thị trấn trong huyện đều đã có sự phối hợp chặt chẽ với cơ quan Thi hành án trong công tác thi hành án dân sự tại địa phương. Đặc biệt, đối với những vụ việc khó khăn cần phải vận động, thuyết phục hoặc cưỡng chế, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh cũng luôn nhận được sự phối hợp kịp thời của chính quyền cơ sở.

Chi cục THADS huyện Đông Anh đã phối hợp với phòng, ban, ngành địa phương thực hiện hiệu quả, nghiêm túc Chỉ thị số 19 - CT/TU ngày 05/12/2017 của Thành ủy Hà Nội về việc tiếp tục tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác thi hành án dân sự, hành chính; Kế hoạch số 244/KH-UB ngày 18/12/2017 của UBND Thành phố về việc thực hiện Chỉ thị số 19 - CT/TU và Kế hoạch số 111/KH - UBND ngày 29/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc thực hiện Chỉ thị số 05 ngày 06/02/2017 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác thi hành án dân sự, hành chính. Thực hiện có hiệu quả công tác phối hợp liên ngành và các Quy chế phối hợp với: Công an, Kiểm sát, Tòa án, chi nhánh Ngân hàng Nhà nước, bảo hiểm xã hội trên địa bàn, tạo môi trường, điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện nhiệm vụ THADS tại địa phương.

Về phía Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh đảm bảo 100% việc chuyển giao đầy đủ các Quyết định về thi hành án. Định kỳ hàng tháng, quý phối hợp lập, đối chiếu, báo cáo kết quả thống kê thi hành án dân sự.

Đối với các công tác tổ chức cưỡng chế thi hành án, định giá tài sản, tiêu huỷ tang vật đều được việc Viện Kiểm sát nhân dân cử Kiểm sát viên tham gia kiểm sát. Phối hợp tốt với cơ quan thi hành án trong công tác đề nghị xét miễn, giảm tiền phạt, án phí theo quy định của pháp luật.

Công tác phối hợp giữa Cơ quan Thi hành án dân sự và Tòa án nhân dân. Công tác phối hợp giữa cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đông Anh với Tòa án nhân dân huyện Đông Anh tiếp tục được duy trì thực hiện tốt các nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và các nội dung phối hợp theo các Thông tư, Quy chế đã ký kết. Cụ thể: Việc phối hợp trong chuyển giao bản án, quyết định giữa Tòa án nhân dân huyện Đông Anh và cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đông Anh luôn

kip thời và đúng thời hạn quy định. Hai bên có ký xác nhận đầy đủ vào sổ giao nhận. Đơn vị thực hiện việc kết sổ định kỳ hàng quý, 6 tháng, một năm theo quy định của Biểu mẫu nghiệp vụ thi hành án dân sự.

Huyện Đông Anh là địa phương có địa bàn tổ chức thi hành án rộng và dàn trải, không tập trung với 23 xã và 01 thị trấn, quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh chóng, khối lượng các vụ việc thi hành án cũng tăng nhanh chóng. Đặc biệt số lượng án tín dụng ngân hàng trên địa bàn tăng cao đột biến và đứng thứ 2 toàn thành phố Hà Nội. [15]

Thứ hai, thực trạng thực hiện pháp luật về quy định về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tài sản bảo đảm tiền vay

Kết quả thi hành án dân sự về việc:

Năm 2019:

- Số việc thụ lý thi hành: 2935 việc, trong đó số cũ chuyển qua: 1237 việc; số thụ lý mới: 1698 việc;
- Tổng số việc phải thi hành án: 2883 việc, trong đó có điều kiện thi hành án: 2154 việc; số chưa có điều kiện thi hành án: 729 việc;
- Kết quả thi hành án:
 - + Số thi hành xong hoàn toàn: 1515 việc, đạt tỷ lệ: 70,33% (thiếu so với chỉ tiêu 2,67%);
 - + Số việc đang thi hành án: 629 việc;
 - Số việc uỷ thác thi hành án: 52 việc;
 - Số việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ: 89 việc. [11]

Năm 2020:

- Số việc thụ lý thi hành: 2800 việc, trong đó số cũ chuyển qua (trừ số chuyển sổ TDR): 954 việc; số thụ lý mới: 1846 việc;
- Tổng số việc phải thi hành án: 2733 việc, trong đó có điều kiện thi hành án: 2277 việc; số chưa có điều kiện thi hành án (trừ số chuyển sổ TDR): 442 việc;
- Kết quả thi hành án:
 - + Số thi hành xong hoàn toàn: 1714 việc, đạt tỷ lệ: 75,27% (thiếu so với chỉ tiêu 4,73%);

- + Số việc đang thi hành án: 553 việc;
- Số việc uỷ thác thi hành án: 65 việc;
- Số việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ: 74 việc. [12]

Năm 2021:

- Số việc thụ lý thi hành: 2928 việc, trong đó số cũ chuyển qua (trừ số chuyển sổ TDR): 1027 việc; số thụ lý mới: 1901 việc;
- Tổng số việc phải thi hành án: 2884 việc, trong đó có điều kiện thi hành án: 2427 việc; số chưa có điều kiện thi hành án (trừ số chuyển sổ TDR): 442 việc;
- Kết quả thi hành án:
 - + Số thi hành xong hoàn toàn: 1451 việc, đạt tỷ lệ: 59,79% (thiếu so với chỉ tiêu 21,71%);
 - + Số việc đang thi hành án: 968 việc;
 - Số việc uỷ thác thi hành án: 43 việc;
 - Số việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ: 60 việc. [13]

Năm 2022:

- Số việc thụ lý thi hành: 3355 việc, trong đó số cũ chuyển qua (trừ số chuyển sổ TDR): 1451 việc; số thụ lý mới: 1904 việc;
- Tổng số việc phải thi hành án: 3316 việc, trong đó có điều kiện thi hành án: 2544 việc; số chưa có điều kiện thi hành án (trừ số chuyển sổ TDR): 738 việc;
- Kết quả thi hành án:
 - + Số thi hành xong hoàn toàn: 1906 việc, đạt tỷ lệ: 74,92% (thiếu so với chỉ tiêu 6,58%);
 - + Số việc đang thi hành án: 630 việc;
 - Số việc uỷ thác thi hành án: 38 việc;
 - Số việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ: 128 việc. [14]

Năm 2023:

- Số việc thụ lý thi hành: 2534 việc, trong đó số cũ chuyển qua (trừ số chuyển sổ TDR): 1429 việc; số thụ lý mới: 1105 việc;
- Tổng số việc phải thi hành án: 2529 việc, trong đó có điều kiện thi hành án: 1757 việc; số chưa có điều kiện thi hành án (trừ số chuyển sổ TDR): 756 việc;

- Kết quả thi hành án:

+ Số thi hành xong hoàn toàn: 673 việc, đạt tỷ lệ: 38,30% (thiếu so với chỉ tiêu 44,5%);

+ Số việc đang thi hành án: 1076 việc;

- Số việc uỷ thác thi hành án: 05 việc;

- Số việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ: 39 việc. [15]

Qua số liệu được liệt kê bên trên, ta thấy rõ giai đoạn 2019-2023, số việc thụ lý thi hành hầu hết đều tăng qua các năm.

Cụ thể: Năm 2020 tăng 1846 việc so với năm 2019; Năm 2021 tăng 1901 việc so với 2020; Năm 2022 tăng 1904 việc so với năm 2021; Năm 2023 tăng 1105 việc so với năm 2022. Đối với kết quả thi hành án, năm nào cũng tồn tại số án bị tạm đình chỉ, hoãn hay đình chỉ.

Giai đoạn 2019-2023 thì số vụ hoãn, tạm đình chỉ và đình chỉ có xu hướng giảm qua các năm riêng 2021 có tận 128 việc, tăng gần 70 việc so với 2020.

Năm 2019 chỉ đạt 70,33% số vụ xử lý hoàn toàn xong so với chỉ tiêu bị thiếu 2,67%. Năm 2020 chỉ đạt 75,27% số vụ xử lý hoàn toàn xong so với chỉ tiêu bị thiếu 4,73%. Năm 2021 chỉ đạt 59,79% số vụ xử lý hoàn toàn xong so với chỉ tiêu bị thiếu 21,71%. Năm 2022 chỉ đạt 74,92% số vụ xử lý hoàn toàn xong so với chỉ tiêu bị thiếu 6,58%. Năm 2023 chỉ đạt 38,30% so với chỉ tiêu thiếu 44,5%. Điều này cho thấy việc xử lý, thi hành án có gặp khó khăn và bị gián đoạn.

Việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án dân sự:

Năm yêu cầu báo cáo	Hoãn thi hành án		Đình chỉ THA		Tạm đình chỉ THA	
	Việc	Tiền	Việc	Tiền	Việc	Tiền
2019	04	32.500.000	80	97.385.325.000	05	5.548.894.000
2020	14	62.595.052.000	57	92.984.674.000	03	2.403.470.000
2021	14	155.150.508.000	44	95.787.183.000	02	1.337.311.000
2022	32	370.730.848.000	93	148.692.027.000	03	2.274.522.000
2023	17	210.749.739.000	22	41.366.237.000	0	0

Bảng 2.1 Thống kê việc hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án dân sự giai đoạn 2019-2023 [11;12;13;14;15]

Qua bảng số liệu chi tiết về việc hoàn, tạm đình chỉ và đình chỉ thi hành án dân sự giai đoạn 2019-2023 trên, ta có thấy thấy rõ số lượng việc hoàn và tiền cụ thể là bao nhiêu. Số việc hoàn từ 2019-2022 tăng rõ qua các năm, năm 2022 số việc hoàn thi hành án tăng gấp 8 lần so với năm 2019. Nhưng từ năm 2022-2023 có chiều hướng giảm gần một nửa. Cho thấy việc xử lý các vụ án gặp những khó khăn bất lợi nên chưa được đồng đều. Bên cạnh đó cũng thấy một vài kết quả tốt, cụ thể các vụ việc tạm đình chỉ và đình chỉ thi hành án có xu hướng giảm đáng kể. Điều án làm giảm bớt lượng án tồn đọng lại từ năm này qua năm khác.

Thứ ba, thực trạng thực hiện pháp luật về quy định về phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Về tình hình giải quyết các vụ việc liên quan đến tín dụng

Năm 2019, số việc phải giải quyết loại này là 158 việc, tương ứng với số tiền là 1.539.903.000 đồng tăng 65.963.000 đồng (4,3%), (chiếm 1,53% về việc và 5% về tiền so với tổng số việc và tiền phải giải quyết) so với cùng kỳ năm 2018 tăng 89.064.000 đồng (5,78%). Kết quả: trong số việc loại này, đã giải quyết được 107 việc thu được số tiền là 762.798.000 đồng, đạt tỷ lệ 50% về việc và 49,5% về tiền. So với cùng kỳ năm trước giảm 01 việc (12,5%), về tiền giảm 168.345.000 đồng (18,1%). [11]

Năm 2020, số việc phải thi hành loại này là 161 việc, tương ứng với số tiền là 201.732.178.000 đồng, tăng 78.689.522.000 đồng so với năm 2019 (chiếm 4% về việc và 94% về tiền so với tổng số việc và tiền phải thi hành). Kết quả: trong số việc loại này, đã thi hành được 134 việc, thu được số tiền là 46.745.044.000 đồng, tăng 25.981.203.000 đồng so với năm 2019, đạt tỷ lệ 29,06% về việc và 8,41% về tiền. [12]

Năm 2021, số việc phải thi hành loại này là 245 việc, tương ứng với số tiền là 1.007.345.260 nghìn đồng. Kết quả: Số việc đã thi hành xong và đình chỉ: 140 việc (đạt tỷ lệ 61,36%); Số tiền thi hành xong và đình chỉ: 137.601.159 nghìn đồng (đạt tỷ lệ 13,72%).[13]

Năm 2022, về thi hành án đối với các khoản nợ của tổ chức tín dụng theo Nghị quyết số 42/2017/QH/QH14. Tổng số phải thi hành án đối với các khoản nợ của tổ chức tín dụng 140 việc, tương ứng với số tiền 349 tỷ 916 triệu 602 nghìn đồng. Kết quả: đã thi hành xong 82 việc, với số tiền 78 tỷ 787 triệu 192 nghìn đồng, đạt tỷ lệ 54,46%. [14]

Năm 2023, số việc phải thi hành loại này là 227 việc, tương ứng với số tiền là 1.502.472.537 nghìn đồng. Kết quả: Số việc đã thi hành xong và đình chỉ: 153 việc (đạt tỷ lệ 61,45%); Số tiền thi hành xong và đình chỉ: 137.601.159 nghìn đồng (đạt tỷ lệ 13,72%). [15]

Trên đây là toàn bộ diễn biến và tình hình thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay giai đoạn 2019-2023 tại Chi cục THADS sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã thực hiện đầy đủ các hoạt động liên quan đến thi hành án dân sự về tín dụng, ngân hàng. Mặc dù còn nhiều khó khăn và vướng mắc trong quá trình thực hiện, nhưng với sự nỗ lực cố gắng, quyết tâm của Lãnh đạo các cơ quan THADS trong tỉnh, của đội ngũ Chấp hành viên, Thẩm tra viên, Thư ký thi hành án và công chức, người lao động trong các cơ quan THADS nên công tác thi hành án dân sự, thi hành án hành chính trên địa bàn tỉnh đạt được những kết quả nhất định

2.3. NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT VÀ HẠN CHẾ TRONG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI THỜI GIAN QUA VÀ NGUYÊN NHÂN

2.3.1. Những kết quả đạt được trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2.3.1.1 Một số kết quả đạt được của pháp luật về quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Công tác lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành của lãnh đạo đơn vị luôn sâu sát, quyết liệt và thận trọng, đáp ứng yêu cầu quản lý của ngành. Tập thể Chi cục THADS huyện Đông Anh đoàn kết, năng động, sáng tạo trong thực hiện nhiệm vụ và luôn đề cao ý thức trách nhiệm, nhiệt tình với công việc và có ý thức phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Hàng năm, lãnh đạo Chi cục THADS huyện Đông Anh ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn về công tác xử lý tài sản. Nhờ đó đã giúp chấp hành viên và công chức giữ chức danh tư pháp khác tại các cơ quan THADS nắm vững và tổ chức thực hiện đúng quy trình, quy định về xử lý tài sản trong thi hành án tín dụng, ngân hàng. Cụ thể: Ngày 11/01/2023, Chi cục trưởng đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS để giao chỉ tiêu công tác thi hành án năm 2023 cho các Chấp hành viên phù hợp với năng lực và khối lượng công việc phải thi hành nhưng không thấp hơn chỉ tiêu do Cục THADS thành phố Hà Nội giao cho các cơ quan THADS trực thuộc thành phố nói chung và đơn vị nói riêng, để cùng phấn đấu thực hiện, đảm bảo hoàn thành và hoàn thành vượt mức chỉ tiêu được giao năm 2023.

Đơn vị cũng đã thực hiện tốt các Quy chế phối hợp liên ngành trong công tác giải quyết việc thi hành án dân sự: Quy chế phối hợp liên ngành số 14/2013/QCLN/BTP-BCA-TANDTC-VKSNDTC ngày 09/10/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Viện kiểm sát nhân dân Tối cao, Tòa án nhân dân tối cao; Quy chế phối hợp với Ngân hàng Nhà nước và kết quả xử lý các vụ việc thi hành án liên quan đến hoạt động tín dụng ngân hàng; Quy chế phối hợp với Bảo hiểm xã hội Việt Nam theo chỉ đạo của Bộ, Tổng cục.

Công tác phối hợp giữa Cơ quan Thi hành án dân sự và Viện kiểm sát nhân dân. Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh trong quyền hạn, nhiệm vụ và chức năng của mình đã thực hiện giám sát việc tuân theo pháp luật trong hoạt động của Chi cục Thi hành án dân sự. Công tác kiểm sát vẫn được duy trì

thường xuyên và kịp thời. Lãnh đạo cơ quan Viện kiểm sát rất quan tâm đến các vụ việc thi hành án phức tạp để cùng cơ quan Thi hành án dân sự đưa ra phương hướng giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nhằm thi hành dứt điểm vụ việc.

2.3.1.2 Một số kết quả đạt được của pháp luật về quy định về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tài sản bảo đảm tiền vay.

Công tác thụ lý, ra Quyết định thi hành án được bảo đảm. Công tác này đạt được đảm bảo 100% thực hiện đúng thời hạn, đúng nội dung thi hành án, đúng biểu mẫu nghiệp vụ theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Công tác lập hồ sơ thi hành án đầy đủ, khoa học, phục vụ tốt cho việc đôn đốc, rà soát thi hành án. Việc xác minh điều kiện thi hành án và tiến hành rà soát, phân loại hồ sơ thi hành án trên cơ sở kết quả xác minh đã được các Chấp hành viên tiến hành nghiêm túc, chính xác theo các tiêu chí do pháp luật quy định. Hầu hết các Chấp hành viên đều nhận thức được đầy đủ tầm quan trọng của công tác xác minh điều kiện thi hành án và nêu cao tinh thần trách nhiệm khi thực hiện công tác xác minh điều kiện thi hành án của đương sự, làm cơ sở rà soát, phân loại hồ sơ thi hành án, phân đấu hoàn thành chỉ tiêu, nhiệm vụ được giao.

Giai đoạn 2019 đến nay, mặc dù còn nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid – 19 (năm 2020), thời tiết khắc nghiệt, số tiền phải thi hành án tăng cao so với cùng kỳ năm trước nhưng với sự nỗ lực cố gắng, quyết tâm của Lãnh đạo các cơ quan THADS trong tỉnh, của đội ngũ Chấp hành viên, Thẩm tra viên, Thư ký thi hành án và công chức, người lao động trong các cơ quan THADS nên công tác THADS trên địa bàn tỉnh đạt được những kết quả nhất định. Lãnh đạo Cục tiếp tục đổi mới phong cách lãnh đạo, quản lý điều hành theo hướng sâu sát cơ sở, kịp thời chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, trực tiếp làm việc, tranh thủ sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo, phối hợp của cấp ủy, chính quyền, các ngành liên quan ở cấp huyện và cấp tỉnh.

Cơ bản khắc phục tình trạng vi phạm pháp luật trong hoạt động thi hành án dân sự, nhất là các vi phạm trong kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản thi hành án; giảm đến mức thấp nhất các vụ việc liên quan đến trách nhiệm bồi thường nhà nước, bảo đảm tài chính và các vụ việc bán đấu giá thành nhưng chưa giao được tài sản. Tập trung giải quyết dứt điểm theo quy định các vụ việc bồi thường nhà nước, bảo đảm tài chính phát sinh trong hoạt động thi hành án dân sự.

Đơn vị thực hiện đăng tải đầy đủ thông tin về các trường hợp chưa có điều kiện thi hành trên trang thông tin điện tử; công tác theo dõi, xác minh định kỳ các vụ việc chưa có điều kiện thi hành đảm bảo đúng quy định.

Việc tiếp nhận đơn yêu cầu thi hành án được thực hiện đúng quy định pháp luật, kiểm tra nội dung yêu cầu và các tài liệu kèm theo, vào sổ nhận yêu cầu thi hành án và thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu, trong thời hạn ba ngày làm việc. Đối với các yêu cầu thi hành án bị từ chối phải được thông báo bằng văn bản về lý do từ chối yêu cầu thi hành án. Tính từ năm 2019 đến năm 2023 Chi cục THADS huyện Đông Anh đã tiếp nhận số đơn yêu cầu thi hành án và từ chối số yêu cầu thi hành án cụ thể như sau:

Năm yêu cầu báo cáo	Số đơn yêu cầu THADS được tiếp nhận	Số đơn yêu cầu THADS bị từ chối	Tổng số đơn yêu cầu THADS
2019	135	02	137
2020	174	02	176
2021	226	01	227
2022	212	01	213
2023 (đến 31/3/2023)	154	03	157

Bảng 2.2. Thống kê số đơn yêu cầu và từ chối số yêu cầu thi hành án giai đoạn năm 2019-2023 [11;12;13;14;15]

Để đẩy nhanh tiến độ xử lý nợ xấu trên địa bàn tỉnh, trên cơ sở các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo Tổng cục THADS, Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã kiện toàn Tổ công tác theo dõi chỉ đạo, xử lý các vụ việc liên quan đến hoạt động tín dụng, ngân hàng và ban hành Kế hoạch công tác năm 2022 của Tổ công tác chỉ đạo xử lý các vụ việc liên quan đến hoạt động tín dụng, ngân hàng, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh huyện tổ chức Hội nghị đơn đốc thi hành các vụ việc tín dụng, ngân hàng. Bên cạnh đó, Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thường xuyên đơn đốc, chỉ đạo các cán bộ trực thuộc rà soát, thống kê các vụ việc loại này; chủ động chủ trì, phối hợp với các tổ chức tín dụng và cơ quan, tổ chức liên quan thống nhất kế hoạch tổ chức thi hành dứt điểm từng vụ việc. Đối với những vụ việc khó khăn phức tạp, khó thi hành thì kịp thời tổng hợp, báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của Ban chỉ đạo THADS cùng cấp và Cục THADS tỉnh để tìm biện pháp giải quyết, tháo gỡ.

2.3.1.3 Một số kết quả đạt được của pháp luật về quy định về quy định về phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Về cơ bản, khung pháp luật điều chỉnh trực tiếp hoạt động xử lý tài sản bảo đảm của Cục THADS huyện Đông Anh với các quy định tại BLDS 2015, Nghị quyết 42/2017/QH17, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, Thông tư liên tịch số 06/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN đã được hình thành và thực hiện đúng theo những nội dung quan trọng, đảm bảo cho hiệu quả hoạt động về thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm. Từ các quy định này, Cục THADS huyện Đông Anh đã tự thể chế thành các quy định cụ thể chi tiết hơn về trình tự thủ tục khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tương ứng theo từng phương thức xử lý tài sản bảo đảm.

Hoàn thiện khung pháp lý: Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và các quy định liên quan đã tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho việc bán đấu giá tài sản bảo đảm, bao gồm cả động sản và bất động sản.

Đa dạng hóa phương thức xử lý: Quy định cho phép các bên thỏa thuận về phương thức xử lý, tạo sự linh hoạt trong việc giải quyết tranh chấp và thu hồi nợ.

Bảo vệ quyền lợi các bên: Các quy định về xử lý tài sản bảo đảm nhằm đảm bảo sự công bằng, minh bạch, và bảo vệ quyền lợi của cả bên vay và bên cho vay, cũng như các bên liên quan.

Tăng cường hiệu quả xử lý nợ: Việc có nhiều phương thức xử lý giúp các tổ chức tín dụng có thể lựa chọn phương án phù hợp nhất để thu hồi nợ, giảm thiểu rủi ro và tăng cường khả năng quản lý nợ xấu.

Qua số liệu được liệt kê về tình hình giải quyết các vụ việc liên quan đến tín dụng giai đoạn 2019-2023, ta thấy rằng vụ việc xảy ra đều tăng qua các năm nhất là năm 2021, điển hình với 245 vụ việc liên quan đến tín dụng, chiếm hơn 10% so với tổng số vụ việc thi hành án dân sự. Hay năm 2023, cũng gần 230 vụ việc liên quan đến tín dụng ngân hàng, chiếm 12% so với tổng số vụ việc cần thi hành án tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. So với các năm thì điển hình nhất là năm 2023, số vụ việc liên quan đến tín dụng ngân hàng tăng gấp 2 lần so với năm 2022. Đối với số việc đã thi hành xong cũng có những kết quả khả thi, so sánh trong giai đoạn năm 2019-2022, số việc thi hành xong và đình chỉ có xu hướng giảm, cụ thể giảm 25 vụ việc (từ 107 vụ xuống còn 82 vụ). Số lượng án bị hoãn và đình chỉ vẫn còn rất nhiều, điều này chứng tỏ quá trình thi hành án về tín dụng ngân hàng gặp khó khăn nên còn tồn đọng lại án từ năm này qua năm khác.

2.3.2. Khó khăn, vướng mắc trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2.3.2.1 Một số khó khăn trong pháp luật về quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Nếu dựa trên hướng dẫn của Chính phủ về xác định tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của vợ, chồng và tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thể hiện chấp hành viên không có thông báo cho người được thi hành án biết kết quả về phần sở hữu của vợ, chồng hay phần sở hữu, sử dụng của thành viên hộ gia đình. Từ đó, ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án khi chấp hành viên phân chia không đảm bảo đúng theo pháp luật, gây bất lợi cho người được thi hành án. Trong thông báo kết quả xác định phần sở hữu chưa quy định rõ ràng và cụ thể quyền và nghĩa vụ của chấp hành viên.

Công tác phối hợp giữa các ngành, các cấp hữu quan liên quan trong công tác thi hành án dân sự chưa thực sự nhịp nhàng và đồng bộ.

Thiếu sự phối hợp, hỗ trợ của các cơ quan, tổ chức liên quan và chính quyền địa phương trong việc tổ chức cưỡng chế thi hành án. Ngân hàng, tổ chức tín dụng, Bảo hiểm, Kho bạc... trong việc cung cấp thông tin và xử lý tài sản của người phải thi hành án còn nhiều hạn chế. Việc chậm cung cấp thông tin của các cơ quan, tổ chức này theo yêu cầu của chấp hành viên là rất phổ biến. Vì vậy, công tác xác minh điều kiện thi hành án của chấp hành viên nhiều khi không kịp thời do sự chậm trễ phức tạp của cơ quan liên quan. Ở một số địa bàn, chính quyền địa phương còn ngại va chạm nên trong công tác phối hợp thi hành án dân sự còn thiếu nhiệt tình, nhất là đối với các chức danh như Trưởng thôn, tổ trưởng dân phố...

Để thực hiện tổ chức cưỡng chế thi hành án, thì cần phải có sự phối hợp giữa cơ quan thi hành án với chính quyền địa phương nơi người phải thi hành án và có tài sản. Tuy nhiên, một số trường hợp, chính quyền địa phương thường không nhiệt tình hỗ trợ, phối hợp với cơ quan thi hành án trong việc tổ chức cưỡng chế thi hành bản án. Khiến việc cưỡng chế thường phải kéo dài, làm tốn kém chi phí và khiến vụ việc càng trở nên phức tạp trong một vài trường hợp. Đối với việc cưỡng chế tài sản đang thế chấp để thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba lại càng phức tạp hơn vì nó liên quan đến cả lợi ích của ngân hàng. Trong những

trường hợp này, kết quả tổ chức cưỡng chế thi hành án phụ thuộc phần lớn vào thiện chí của ngân hàng đang nắm giữ tài sản. Trường hợp bắt tay và cố tình không hợp tác giữa ngân hàng với chủ sở hữu tài sản để cản trở việc thi hành án khiến vấn đề tổ chức cưỡng chế thi hành án sẽ gặp rất nhiều khó khăn.

Gặp khó khăn trong việc xác minh điều kiện thi hành án với tài sản là động sản. Trong thực tiễn tổ chức THADS, việc kê biên, xử lý tài sản là động sản vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn. Do pháp luật không có một quy định nào cụ thể về khái niệm “động sản”. Trong BLDS năm 2015 có nhắc đến động sản nhưng lại rất chung chung rằng: *“những tài sản không phải là bất động sản là động sản”*. Ta cũng có thể nhận thấy tài sản là động sản rất phong phú và đa dạng cả về chủng loại lẫn mục đích sử dụng, chính vì vậy việc xác định một cách chính xác chủ sở hữu của động sản là một vấn đề vô cùng khó khăn, thậm chí còn khó khăn hơn nữa với các tài sản không có đăng ký quyền sở hữu. Việc đăng ký quyền sở hữu ở đây chính là việc xác nhận của cơ quan nhà nước có thông quyền bằng văn bản với những thông tin liên quan đến tài sản làm căn cứ phát sinh hay thay đổi hoặc chấm dứt quan hệ pháp lý của tài sản động sản với chủ sở hữu tài sản.

Theo quy định hiện hành, những tài sản sau bắt buộc chủ sở hữu phải đăng ký quyền sở hữu tài sản: nhóm các tài sản là phương tiện giao thông đường thủy (tàu biển, các phương tiện thủy nội địa, tàu cá, xà lan các loại...); nhóm tài sản là phương tiện giao thông đường bộ (xe máy, ô tô, các loại xe chuyên dùng thi công đường bộ...); các loại tài sản là phương tiện giao thông đường sắt (đầu máy, toa chở hàng, toa chở khách...); tàu bay; các tài sản là vũ khí, vật liệu nổ và các công cụ hỗ trợ; các tài sản là di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia...

Trong Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC tại Điều 3 có quy định như sau: *“Việc xác minh đối với tài sản thuộc diện phải đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản thì tùy từng trường hợp cụ thể mà Chấp hành viên căn cứ vào một trong các giấy tờ sau: hợp đồng mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc tặng cho, giấy chứng nhận về quyền sở hữu, sử dụng tài sản hoặc thông qua chủ sở hữu, chính quyền địa phương, cơ quan đăng ký giao dịch*

bảo đảm, cơ quan chức năng hoặc người làm chứng như xác nhận của người bán, của chính quyền địa phương, cơ quan chức năng về việc mua bán tài sản”. Vấn đề này đặt ra yêu cầu đội ngũ chấp hành viên phải có năng lực về kiến thức của nhiều lĩnh vực và cùng với đó phải được thực hiện ở nhiều cơ quan khác nhau việc xác minh khiến hao tổn chi phí và thời gian và nhân lực.

Ví dụ: Theo quyết định số 06/2015/QĐST-DS ngày 12/9/2015 của TAND huyện Đông Anh thì ông A phải thanh toán trả chị B số tiền: 650.000.000đ. Qua xác minh điều kiện thi hành án ông A có tài sản là một căn hộ có giá trị khoảng 1.500.000.000đ hiện vẫn đang sử dụng. Tuy nhiên, căn hộ hiện đang bị thế chấp tại Ngân hàng X bằng một hợp đồng “thế chấp tài sản hình thành trong tương lai” từ trước khi có bản án với giá trị vay là 900.000.000đ. Tại điều 90 Luật THADS có quy định: *“Trong trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án”*. Tuy nhiên, để xác định giá trị của căn hộ tại thời điểm hợp đồng thế chấp được ký kết và trị giá khấu hao của tài sản tại thời điểm thi hành án lại là một bài toán khó mà Chấp hành viên và cơ quan THADS phải thực hiện.

2.3.2.2 Một số vướng mắc trong pháp luật về quy định về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tài sản bảo đảm tiền vay

Chưa thực sự quyết liệt trong việc tổ chức thi hành bán án của cơ quan THADS và chấp hành viên.

Đối với trường hợp thi hành các bản án dân sự tài sản liên quan đến bất động sản, xảy ra vấn đề người phải thi án thường không có thái độ hợp tác, thậm chí có những hành vi chống đối, dọa nạt và gây cản trở quá trình thi hành án. Đứng trước những trường hợp như vậy, đôi khi cơ quan THADS huyện Đông Anh và các chấp hành viên trực tiếp làm nhiệm vụ thường có tâm lý không muốn đối mặt với những đối tượng phải thi hành án, e ngại va chạm và thiếu quyết liệt

trong việc tổ chức thi hành bản án đã có hiệu lực pháp luật. Cũng chính vì lý do đó khiến cho việc thi hành bản án không dứt điểm, kéo dài, quyền lợi của người được thi hành án không đảm bảo cũng như làm giảm tính tôn nghiêm của pháp luật.

Cụ thể: Trường hợp tại xã Vân Nội, huyện Đông Anh, quá trình cơ quan Thi hành án thực hiện thu hồi tài sản để thi hành án, chấp hành viên và lực lượng xuống hiện trường để xác minh. Sau khi bị người sống trong ngôi nhà đe dọa không cho thu hồi đất và bị dọa sẽ đánh nếu thực hiện, vì thiếu quyết liệt và mang tâm lý lo sợ nên chấp hành viên và cơ quan thực hiện thi hành án đã bỏ về hoãn việc thu hồi tài sản lại, khiến bản án bị kéo dài mất một thời gian sau đó mới được giải quyết lại.

Án tín dụng ngân hàng chiếm tỷ lệ giá trị phải thi hành rất lớn nhưng kết quả thi hành án đối với loại việc thi hành án này chưa có sự đột phá và vẫn chưa đạt được như kỳ vọng, số lượng việc tồn đọng vẫn còn nhiều, làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chỉ tiêu được giao hàng năm.

Hồ sơ án trọng điểm có khiếu nại tố cáo phức tạp kéo dài nhiều năm nay nhưng chưa được giải quyết dứt điểm (Vụ bà Lê Thị Hồng Hạnh). Hồ sơ thi hành án tín dụng còn tồn đọng nhiều, ảnh hưởng đến việc thực hiện chỉ tiêu, nhiệm vụ.

Cụ thể: Hơn 13 năm, kể từ khi nộp tiền đầy đủ và cũng đã có kiến nghị lên các cơ quan có liên quan để giải quyết nhưng Bà Lê Thị Hồng Hạnh vẫn chưa nhận được nhà đất (tài sản bán đấu giá để thi hành án) dù đã phải trả một số tiền lớn để mua nhà đất. Thậm chí còn bị hủy hoại hoàn toàn ngôi nhà cấp 4 mái bằng chính là số tài sản bà Hạnh đã mua hợp pháp nhưng các cơ quan chức năng vẫn “*làm thinh*” bao năm qua. Sau khi trúng thầu, đại diện các ban ngành và ban chỉ đạo THADS huyện Đông Anh đã họp để giao lại tài sản. Đã ban hành văn bản yêu cầu cơ quan THADS thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Nhưng việc cưỡng chế không thể thực hiện được, bởi ông Đào Xuân Mai đã bố trí 50 người để cản trở và chống đối việc cưỡng chế tài sản. Khiến các cơ quan quyết định

hoãn việc cưỡng chế với lý do “*lực lượng bảo vệ cưỡng chế thi hành án không bố trí đủ*” – có thể thấy đây là một lý do rõ ràng thể hiện sự yếu kém, bất lực và khiến người dân chứng kiến mất dần niềm tin vào pháp luật và quyền lực nhà nước. Sau đó ban chỉ đạo THADS huyện Đông Anh cũng không tiếp tục xây dựng kế hoạch, họp bàn hay có bất cứ một đề xuất nào với các cơ quan có liên quan để xử lý trường hợp này. Chính vì vậy đã dẫn tới việc hơn 10 năm trì hoãn việc thi hành án. Không những vậy tài sản đã bị hủy hoại nghiêm trọng, gây nên thiệt hại lớn cho gia đình bà Hạnh mà đáng lẽ ra phải được bàn giao cho người mua trúng đấu giá.

Số việc, tiền phải thi hành án chuyển kỳ sau ở mức cao. Nhiều vụ việc tài sản bảo đảm của bên thứ ba, là nơi ở duy nhất của hộ gia đình với nhiều thế hệ và nhân khẩu đang sinh sống tại thửa đất phải chuyển giao cho khách hàng trúng đấu giá nên có sự chống đối quyết liệt việc bàn giao tài sản. Đồng thời, khả năng tạo lập nơi ở mới cho bên thứ ba cũng như việc thuê nơi trông giữ, bảo quản tài sản của bên thế chấp tài sản khi thực hiện cưỡng chế đưa người và tài sản đi nơi khác gặp nhiều khó khăn (về kinh phí, về địa điểm và quy trình xử lý tài sản sau khi cưỡng chế kéo dài..., gây áp lực cho chấp hành viên).

Nhiều vụ việc tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất chưa đúng thực tế (diện tích chênh lệch, chống lấn sai ô thửa...). Điều này gây khó khăn cho cơ quan THADS trong việc xử lý tài sản (*đo vẽ, xác định vị trí, tài sản bảo đảm giảm giá nhiều lần không có người mua...*) kéo dài thời gian tổ chức thi hành vụ việc.

Cục THADS huyện Đông Anh trong quá trình xác định tài sản của người phải thi hành án trong khối chung thì phát sinh một số trường hợp như sau: Một là, Tòa án không thụ lý với lý do là chấp hành viên không có quyền yêu cầu theo quy định tại Điều 187 Bộ luật TTDS. Hai là, Tòa án đã thụ lý nhưng chấp hành viên không thể đáp ứng được nội dung quy định về việc phải cung cấp chứng cứ để Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 6 Bộ luật TTDS. Từ đó, việc xử lý đối với tài sản thuộc sở hữu chung còn gặp nhiều khó khăn, do chưa có sự thống nhất với nhận thức áp dụng pháp luật.

Bên cạnh đó do công tác thi hành án còn chậm, trên thực tế có nhiều bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành và đã có đơn yêu cầu thi hành án của ngân hàng, tuy nhiên cơ quan thi hành án vẫn chưa thực hiện các biện pháp cưỡng chế thi hành án với nhiều lý do như bản án chưa rõ ràng, việc thi hành án gặp khó khăn và cần nhiều thời gian hơn để thực hiện cưỡng chế thi hành án, có quá nhiều bản án cần phải thi hành vì vậy chưa thể thi hành án ngay hoặc hàng loạt các lý do này khác. Trước tình trạng trên, ngân hàng đành phải chờ cơ quan thi hành án làm việc lại với Tòa án hoặc tiếp tục chờ đợi thêm thời gian để bản án được thi hành, thời gian chờ đợi này thường kéo dài hàng tháng thậm chí lâu hơn là cả năm ngân hàng mới nhận được văn bản trả lời của cơ quan thi hành án.

Diễn hình như trường hợp của chị Lê Thị Kim cần xử lý tài sản bảo đảm, cơ quan thi hành án của huyện Đông Anh chưa thể giải quyết vụ việc bởi chưa thể tiến hành cưỡng chế được. Lý do bởi Bà Bùi Minh Yến có hai mảnh đất tại xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, một mảnh bà Yến chuyển quyền sử dụng đất cho con gái mình là chị Kim. mảnh còn lại được thế chấp quyền sử dụng đất cùng với kho để hàng trên mảnh đất đó vào năm 2015 do cần vốn kinh doanh. Nhưng chị Kim kinh doanh thua lỗ và không thể trả nợ ngân hàng, dù đã gia hạn thời gian trả nợ, để thu hồi lại tài sản ngân hàng đã thực hiện kiện ra tòa. TAND huyện Đông Anh đã tuyên ngân hàng Agribank Chi nhánh Đông Anh thắng kiện sau quá trình xét xử và cơ quan thi hành án có trách nhiệm thực hiện cưỡng chế. Vấn đề đã xảy ra cơ quan thi hành án không thực hiện được việc cưỡng chế, với lý do tài sản được miêu tả trong hợp đồng thế chấp không giống tài sản thế chấp trên thực tế. Cùng với đó, trên mảnh đất chị thế chấp với ngân hàng không có kho hàng nào bởi nó nằm trên phần đất của bà Yến, việc xác định ranh giới của hai mảnh đất cán bộ tín dụng không thể thực hiện được. Chính vì vậy, việc cưỡng chế thu hồi tài sản là điều mà cơ quan thi hành án không thể thực hiện được và hồ sơ đã trả lại cho Tòa án.

2.3.2.3 Một số khó khăn, vướng mắc trong pháp luật về quy định về phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đang gặp một số bất cập như sau

Khái niệm hiện tại chưa bao quát hết các loại tài sản, chưa đề cập đến một số loại tài sản mới phát sinh như quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất dưới các hình thức khác nhau (ví dụ: thuê đất trả tiền hàng năm), hay quyền đối với tài sản ảo. Điều này dẫn đến việc các chủ thể có các loại tài sản này gặp khó khăn trong việc xác định và bảo vệ quyền của mình.

Quyền tài sản bao gồm nhiều quyền khác nhau như quyền sở hữu, quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt. Khái niệm hiện tại chưa phân biệt rõ ràng các loại quyền, chưa làm rõ sự khác biệt giữa các quyền này, gây nhầm lẫn trong quá trình thực thi pháp luật và giải quyết tranh chấp.

Quyền tài sản không chỉ là quyền sở hữu mà còn là các quyền khai thác, hưởng lợi từ tài sản chưa phản ánh đúng bản chất kinh tế. Khái niệm hiện tại chưa thể hiện rõ bản chất này, đặc biệt là trong bối cảnh kinh tế thị trường phát triển, các giao dịch tài sản ngày càng đa dạng.

Việc khái niệm không rõ ràng dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản, đặc biệt là trong các tranh chấp dân sự, kinh doanh thương mại khó khăn trong áp dụng pháp luật.

Việc Cơ quan, tổ chức, cá nhân chậm cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Cơ quan thi hành án: Theo Điều 11 Luật THADS về trách nhiệm phối hợp của cơ quan, tổ chức, cá nhân với cơ quan thi hành án dân sự tạo điều kiện về hành lang pháp lý cho Cơ quan thi hành án thực hiện việc giải quyết.

Để xác định thành viên hộ, Chấp hành viên phải tiến hành xác định tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời dựa theo quy định của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ

tục hành chính về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, cũng có thể xác định thành viên hộ khi được cấp quyền sử dụng đất, nhưng thực trạng từ cấp xã cho đến nơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều hồ sơ bị thất lạc hoặc không được lưu trữ hay hồ sơ không thể hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có những ai là thành viên hộ gia đình. Do đó, chấp hành viên phải xác minh tại Công an cấp huyện khi địa điểm cấp được quyền sử dụng đất là thành phố trực thuộc trung ương còn lại thì xác minh tại Công an cấp xã.

Về việc lập hồ sơ cho vay của các tổ chức tín dụng, ngân hàng vướng vào tài sản đang bị tranh chấp

Việc thẩm định giá trị tài sản thế chấp ban đầu của tổ chức tín dụng chưa đúng thực tế (diện tích chênh lệch, tài sản thấp hơn so với nghĩa vụ bảo đảm), khi cho vay không kiểm tra hiện trạng tài sản, chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người có tài sản. Nhiều trường hợp tài sản bảo đảm sau khi thực hiện thu hồi vì lý do bên vay không thể trả nợ theo đúng nghĩa vụ thì mới “ngã ngựa” tài sản này đang bị tranh chấp. Điều này gây khó khăn cho cơ quan THADS trong việc xử lý tài sản (*đo vẽ, xác định vị trí, tài sản bảo đảm giảm giá nhiều lần không có người mua,...*); kéo dài thời gian tổ chức thi hành vụ việc như: Chấp hành viên phải cho đương sự thỏa thuận việc xử lý diện tích thực tế hoặc diện tích không bị chồng lấn, mới tiến hành kê biên, xử lý tài sản hoặc yêu cầu Tòa án đã ra bản án, quyết định giải thích hoặc đề nghị Tòa án có thẩm quyền xem xét lại nội dung bản án theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm ...

Trong Nghị định số 21 không có bất cứ quy định nào đề cập cụ thể việc xử lý thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai vốn là biện pháp bảo đảm rất phổ biến mà việc xử lý đang đặt ra cho Cục THADS rất nhiều khó khăn. Đối với việc xử lý thế chấp quyền đòi nợ - là loại tài sản có rất nhiều điểm ưu việt và được kỳ vọng sẽ sử dụng rộng rãi trong thời gian tới, Nghị định số 21 là một

bước lùi đáng tiếc so với quy định cũ khi không đề cập chi tiết cơ chế xử lý thế chấp này.

Ngoài ra, cơ sở vật chất của cơ quan THADS tuy đã được quan tâm nhưng vẫn còn khó khăn; Chế độ đãi ngộ đối với công chức THADS tuy đã được quan tâm nhưng chưa thật sự tương xứng với khối lượng và tính chất phức tạp của công việc.

2.3.3 Nguyên nhân của Khó khăn, vướng mắc trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2.3.3.1 Nguyên nhân chủ quan:

Thứ nhất, Với đặc điểm địa lý, kinh tế xã hội tại địa bàn huyện, sự phát triển của khoa học công nghệ, sự phát triển kinh tế của đất nước, tình hình tội phạm trên địa bàn huyện cũng có xu hướng gia tăng qua từng năm, mức độ, tính chất nguy hiểm cũng ngày càng nghiêm trọng, nhiều vụ án liên quan đến nhiều người có chức có quyền dẫn đến khó khăn trong công tác phối hợp giải quyết.

Thứ hai, Đội ngũ cán bộ công chức còn một bộ phận chưa thật sự chủ động, tích cực trong công việc, chưa có kế hoạch công tác cụ thể, khoa học để thúc đẩy kết quả thực hiện nhiệm vụ khi phải tiếp nhận giải quyết số lượng án lớn và án phức tạp. Trong thực thi nhiệm vụ, một số chấp hành viên còn ngại va chạm, chưa chủ động tổ chức thi hành án đối với những vụ việc có tính chất khó khăn, phức tạp, án tín dụng. Trong một số vụ việc, Chấp hành viên chưa chủ động và thiếu quyết liệt trong việc tổ chức thi hành án.

2.3.3.2 Nguyên nhân khách quan:

Thứ nhất, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật mặc dù đã được sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn còn thiếu và chưa đồng bộ, đặc biệt như quy định lãi suất trong Bộ luật Dân sự và lãi suất của các Ngân hàng, tổ chức tín dụng áp dụng theo Luật các tổ chức tín dụng còn nhiều mâu thuẫn.

Các văn bản dưới Luật như Thông tư 16/2014/TTLT-BTP-BTNMTNHNHNN mặc dù vẫn đang được sử dụng trên thực tế, tuy nhiên lại được xây dựng trên nền tảng các quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm của BLDS 2005. Các quy định của BLDS 2015 về xử lý tài sản bảo đảm là những căn cứ quan trọng nhất điều chỉnh về vấn đề này nhưng chưa có những hướng dẫn cụ thể nhằm đáp ứng yêu cầu các trường hợp cụ thể. Với các quy định về thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm, tổ chức tín dụng và bên bảo đảm vẫn gặp nhiều vướng mắc do pháp luật hiện hành chưa có bất kể quy định rõ ràng nào của chi phí cần thiết, hợp lý phát sinh khi xử lý tài sản.

Về thể chế do quy định của pháp luật còn chung chung, chưa rõ ràng, chưa có hướng dẫn cụ thể việc áp dụng, cụ thể tại điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án quy định: *“Tài sản để thi hành án đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này...”*. Chính vì lý do chưa quy định cụ thể, rõ ràng nên người phải thi hành án lấy điểm đó để lách luật, tạo ra những tranh chấp giả buộc Cơ quan thi hành án phải hoãn thi hành án để chờ kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án, gây ảnh hưởng tới thời hạn xử lý vụ việc.

Đối với các khoản phí nộp ngân sách nhà nước (nếu có) và thuế đều được ưu tiên thanh toán trước khoản nợ được bảo đảm. Nhưng cũng không xác định rõ cụ thể loại thuế, phí nộp phải nộp ngân sách. Hiện nay, Bộ Tài chính đã có Thông tư số 62/2002/TT-BTC ngày 18/7/2002 hướng dẫn mức thuế suất thuế VAT bằng 0% đối với trường hợp tổ chức tín dụng thực hiện quyền xử lý tài sản bảo đảm. Nhưng cũng mới chỉ là giải pháp tình thế tạm thời, vẫn chưa giải quyết đúng trọng tâm của vấn đề này và các vướng mắc trong việc thanh toán thu nợ trong xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng chưa giải quyết triệt để. Chính vì vậy, việc các văn bản pháp luật này có sự mâu thuẫn với nhau là điều không thể tránh khỏi

Thứ hai, cơ sở vật chất, hạ tầng, kỹ thuật vẫn còn thiếu sót, chưa có nhiều công cụ, phương tiện hiện đại phục vụ cho quá trình điều tra vụ án trong khi hiện nay, nhiều các vụ án đối tượng sử dụng phương pháp tinh vi, hiện đại để che dấu

hành vi phạm tội. Phương áp nghiên cứu tâm lý học tội phạm và tội phạm học chưa được quan tâm, áp dụng nhiều trên thực tiễn, trong quá trình.

Thứ ba, do khối lượng công việc lớn, một năm cần phải xử lý rất nhiều vụ án hình sự nói riêng và các công việc thuộc chuyên môn, lĩnh vực khác . ..

Án tín dụng ngân hàng chiếm tỷ lệ lớn về tiền so với tổng số tiền phải giải quyết những quy trình, thủ tục xử lý tài sản bảo lãnh, thế chấp rất phức tạp và thời gian kéo dài, tốn rất nhiều thời gian, công sức (từ khâu xác minh, kiểm tra hiện trạng tài sản bảo đảm, kê biên, xử lý cũng như trong quá trình giải quyết thi hành án). Bên cạnh đó, còn nhiều các bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến tín dụng, ngân hàng tuyên không rõ (về tài sản bảo đảm, về lãi suất khoản vay và bên thứ ba...), gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Thứ tư, Ý thức chấp hành bản án, quyết định của người phải thi hành án chưa cao, phần lớn người phải thi hành án thường tìm cách trì hoãn, kéo dài việc thi hành án, thậm chí có những trường hợp chống đối quyết liệt việc thi hành án hoặc cố tình khiếu nại, tố cáo kéo dài để cản trở tiến trình thi hành án nhưng việc áp dụng chế tài hành chính, hình sự đối với những trường hợp này chưa đủ mạnh.

Kết luận chương 2

Trong thời gian qua, xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã đạt được những kết quả tốt trong giải quyết xử lý tài sản bảo đảm. Qua những kết quả đó, ta thấy rõ những điểm mạnh để tiếp tục phát huy và phát huy tốt hơn nữa để góp phần nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung.

Bên cạnh những kết quả trên, vẫn còn tồn tại một số hạn chế: Gặp khó khăn khi thực hiện thi hành án với tài sản là động sản vì hệ thống luật của nước ta chưa có một quy định rõ ràng, cụ thể nào về động sản gây thực hiện thi hành án còn lúng túng. Trong việc tổ chức thi hành án dân sự của cơ quan thi hành án và chấp hành viên chưa thực sự quyết liệt. Tỷ lệ thi hành án dân sự về tín dụng ngân hàng án, còn tồn đọng nhiều vụ án chưa được giải quyết và giải quyết trong thời gian dài. Công tác phối hợp giữa các ngành các cấp có liên quan trong việc thi hành án dân sự chưa thực sự nhịp nhàng và thiếu tính đồng bộ... Thông qua các ưu, nhược điểm trong pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, ta lấy đó làm căn cứ để đề ra các phương hướng giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Chương 3

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI THỜI GIAN TỚI

3.1. ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY

3.1.1. Xây dựng, hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng phải gắn với quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước

Đường lối đổi mới kinh tế của Đảng ta trong những năm gần đây có ảnh hưởng sâu sắc tới toàn bộ hệ thống pháp luật, trong đó có pháp luật về bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Thời đại hiện nay, chủ trương phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa luôn được quan tâm và chú trọng, đòi hỏi giữa các thành phần kinh tế phải được bình đẳng. Điều đó tất cả các quy định pháp luật nói chung và pháp luật về bảo đảm tiền vay nói riêng cần phải có những chuẩn mực chung của kinh tế thị trường. Đứng trước tình hình đó, buộc đường lối chủ trương của Đảng và hệ thống pháp luật của Nhà nước phải được hoàn thiện. Còn với nền kinh tế thị trường luôn phải được đổi mới. Tại Nghị quyết này, chỉ ra mục tiêu tổng quát và mục tiêu cụ thể của hoàn thiện hệ thống pháp luật.

Mục tiêu tổng quát của hoàn thiện hệ thống pháp luật đến năm 2045 được nêu rõ trong Nghị quyết số 27-NQ/TW là: *“Có hệ thống pháp luật hoàn thiện, được thực hiện nghiêm minh, nhất quán; thượng tôn Hiến pháp và pháp luật”*.

Mục tiêu cụ thể của hoàn thiện hệ thống pháp luật đến năm 2030 là: *“Thượng tôn Hiến pháp và pháp luật trở thành chuẩn mực ứng xử của mọi chủ*

thể trong xã hội; hệ thống pháp luật dân chủ, công bằng, nhân đạo, đầy đủ, đồng bộ, thống nhất, kịp thời, khả thi, công khai, minh bạch, ổn định, dễ tiếp cận, mở đường cho đổi mới sáng tạo, phát triển bền vững và cơ chế tổ chức thực hiện pháp luật nghiêm minh, nhất quán.”

Đảng bộ Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội chủ động làm tốt các lĩnh vực trong công tác xây dựng Đảng trong đó, công tác giáo dục chính trị, tư tưởng, đạo đức lối sống trong cán bộ, đảng viên của Đảng bộ luôn được xác định là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu và chú trọng, luôn đổi mới về nội dung, phương pháp và hình thức tổ chức thực hiện phong phú, hiệu quả. Qua đó phát huy sức mạnh tổng hợp của cả hệ thống chính trị ngành THADS vào công tác tuyên truyền, giáo dục chính trị tư tưởng góp phần đưa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước đi vào thực tiễn cuộc sống.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác kiểm tra giám sát từ cấp ủy đến các chi bộ để kịp thời điều chỉnh, uốn nắn, xử lý các sai sót, vi phạm; tổ chức các hội nghị, sinh hoạt chính trị tập thể, cung cấp tài liệu nghiên cứu. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm phải gắn với quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ trong hệ thống pháp lý. Quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước về kinh tế, xã hội và pháp luật phải được thể hiện trong pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

3.1.2. Tập trung xây dựng, hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng phải phù hợp với thực trạng thực hiện về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và những vấn đề đặt

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm hiện nay đã và đang có rất nhiều vấn đề đặt ra. Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và những vấn đề đặt ra cho thấy còn rất nhiều nội dung cần được hoàn thiện trong các quy định của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như các vấn đề về nguyên tắc xử lý, thủ tục và phương thức xử lý, quyền yêu cầu giao tài sản, các quy định có liên quan đến việc xử lý tài sản, áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay... Trong

quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay hay vấn đề thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm hiện đang chưa có những quy định cụ thể rõ ràng cũng gây ảnh hưởng không ít tới việc giải quyết các tranh chấp của Chi cục THADS. Phù hợp với thực trạng thực hiện về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một biện pháp quan trọng để đảm bảo an toàn và hiệu quả trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm phải được xây dựng và hoàn thiện để giải quyết những vấn đề đặt ra và đáp ứng nhu cầu và đòi hỏi của người dân.

Chính vì vậy, cơ sở hoàn thiện pháp luật phải dựa vào thực tế đời sống chứ không phải chỉ hoàn toàn dựa trên những lý thuyết mà không thực hành. Bởi khi những quy định đó đưa ra sẽ phần lớn mang tính chủ quan và phi thực tế, nếu không đúng và gần với thực tế sẽ không thể thực hiện được. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải luôn bám sát vào những yêu cầu đặt ra, đáp ứng các đòi hỏi mới để phù hợp với xu hướng chung và hội nhập quốc tế.

3.1.3. Đẩy mạnh xây dựng, hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng phải phù hợp với xu hướng hội nhập quốc tế

Yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế là vấn đề đang đặt ra trước mắt đối với hoạt động và tính hoàn chỉnh của hệ thống pháp luật, càng quan trọng hơn từ khi trở thành thành viên chính thức của tổ chức thương mại thế giới WTO. Cùng với thời đại hội nhập và phát triển kinh tế thị trường như hiện nay, việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về cơ chế bảo đảm thực hiện về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng là việc làm cần thiết. Hiện nay, hầu hết các văn bản pháp luật trong lĩnh vực dân sự, kinh tế ở nước ta vẫn còn tồn tại những yếu tố phi thị trường và chưa phù hợp với thực tiễn đời sống. Bên cạnh đó, việc áp dụng các văn bản pháp luật về các biện pháp bảo đảm, trong đó có thể chấp tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nói chung và thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay nói riêng vẫn còn một số

vướng mắc, bất cập cần phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn và thông lệ quốc tế nhằm thúc đẩy kinh tế phát triển nhanh, hiệu quả và bền vững.

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng nói chung đều có vai trò quan trọng đối với kinh tế thị trường, đóng góp quan trọng vào quá trình phát triển của mỗi quốc gia. Cùng với quá trình phát triển và đổi mới, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng của nước ta đã từng bước được cải cách, góp phần nâng cao hiệu quả pháp luật và phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế; thực hiện mục tiêu phát triển bền vững của đất nước. Hệ thống chính sách, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng ngày càng được hoàn thiện, góp phần phát huy tích cực trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người các bên tham gia vào hoạt động này. Chúng ta phải có những thay đổi nhằm nâng cao hiệu quả trong các văn bản pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như việc đối xử bình đẳng giữa tổ chức tín dụng trong nước với các tổ chức tín dụng liên doanh, tổ chức tín dụng nước ngoài trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, đặc biệt là xử lý quyền sử dụng đất, việc xử lý tài sản của doanh nghiệp nhà nước và xử lý tài sản của các tổ chức, cá nhân trong nước.

3.2. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY

3.2.1. Tập trung xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trở thành một bộ phận đặc thù của pháp luật giao dịch bảo đảm

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một bộ phận đặc thù của pháp luật giao dịch bảo đảm, và là một phần quan trọng trong hệ thống pháp luật của nước ta. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được xây dựng nhằm giải quyết vấn đề xử lý tài sản của người vay khi không thanh toán được nợ vay, đảm bảo quyền lợi cho người cho vay và người thụ hưởng quyền đối với tài sản bảo đảm tiền vay. Nguyên nhân chính dẫn đến sự chồng chéo, mâu thuẫn, việc áp dụng pháp luật không thống nhất một phần do pháp luật về giao dịch bảo đảm

hiện hành vẫn tồn tại các quy định riêng rẽ trong lĩnh vực dân sự, tín dụng ngân hàng, kinh tế, các quy định về việc xử lý quyền sử dụng đất thế chấp... Đứng trước yêu cầu này cùng với mục tiêu xây dựng hệ thống pháp luật về giao dịch phải có sự thống nhất, khoa học thì việc xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được trên một số yêu cầu sau:

Thứ nhất, Phải có sự thống nhất, đồng bộ giữa pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay với quy định của đạo luật gốc - Bộ luật Dân sự.

Với những cơ sở lý luận về bản chất, đặc điểm của xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, với thực trạng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Do đó, pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một bộ phận của pháp luật giao dịch bảo đảm và phải xây dựng trên cơ sở nền tảng của đạo luật gốc - Bộ luật dân sự. Cụ thể là: Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải tuân thủ nguyên tắc cơ bản của luật dân sự như nguyên tắc thoả thuận, bình đẳng, nguyên tắc tự do cam kết, nguyên tắc chịu trách nhiệm dân sự, nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Thực tế, một số nguyên tắc này chưa được tuân thủ trong các quy định hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Các nội dung cơ bản của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải tuân thủ quy định về việc xác lập và giao kết hợp đồng dân sự, thực hiện nghĩa vụ dân sự, trách nhiệm dân sự, bồi thường thiệt hại...

Đặc biệt, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải tuân thủ các nội dung cơ bản theo quy định tại Bộ luật Dân sự về xử lý tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự như quy định về hình thức giao dịch, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản, về quyền xử lý tài sản bảo đảm theo thoả thuận, về thứ tự ưu tiên thanh toán, về quyền truy đòi tài sản bảo đảm tiền vay, về việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua tài sản, việc đăng ký và xoá đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thứ hai, cần xây dựng cơ chế đặc thù cho việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở những nguyên tắc chung của luật dân sự.

Xuất phát từ những điểm đặc thù của việc áp dụng biện pháp bảo đảm, việc xử lý tài sản bảo đảm cần có một số quy định đặc thù trên cơ sở những nguyên tắc cơ bản chung về giao dịch bảo đảm của BLDS:

Trao quyền cho tổ chức tín dụng được chủ động thực hiện một số thủ tục xử lý, phương thức xử lý tài sản bảo đảm đặc biệt hơn các chủ thể trong giao dịch dân sự khác trong trường hợp các bên không có thỏa thuận tại hợp đồng, hoặc việc xử lý theo thỏa thuận không đạt được;

Xây dựng quy định về việc hỗ trợ xử lý tài sản bảo đảm. Việc hỗ trợ xử lý tài sản bảo đảm không thực hiện theo con đường hành chính mà cần thực hiện theo con đường tư pháp như bổ sung quy định tổ tụng rút gọn trong việc giải quyết tranh chấp về quyền yêu cầu thanh toán nợ, xử lý tài sản bảo đảm;

Với các đặc thù trong việc xử lý tài sản bảo đảm như trên sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho bên nhận bảo đảm thu hồi, xử lý nhanh tài sản bảo đảm mà không phải quy định các thủ tục hành chính can thiệp vào quá trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Đồng thời, việc quy định các đặc thù này cũng bảo đảm lợi ích của bên bảo đảm có tài sản bị xử lý. Tuân thủ những nguyên tắc chung của pháp luật giao dịch dân sự, tránh việc ban hành hay áp dụng văn bản pháp luật vì lợi ích của một số ngành, lĩnh vực, chủ thể nhất định; đảm bảo tính thống nhất trong việc áp dụng pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Ngoài ra, còn có một số yêu cầu của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như: Đảm bảo quyền lợi cho người cho vay: Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải đảm bảo quyền lợi cho người cho vay, bao gồm quyền yêu cầu người vay thanh toán nợ vay và quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay khi người vay không thanh toán được nợ vay. Đảm bảo quyền lợi cho người thụ hưởng quyền đối với tài sản bảo đảm tiền vay: Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải đảm bảo quyền lợi cho người thụ hưởng quyền đối với tài sản bảo đảm tiền vay, bao gồm quyền nhận lại tài sản bảo đảm tiền vay sau khi thực hiện việc xử lý. Đảm bảo công bằng và bình đẳng: Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải đảm bảo công bằng và bình đẳng giữa các bên, bao gồm người cho vay, người vay và người thụ hưởng quyền đối với tài sản bảo đảm tiền vay. Đảm bảo

an toàn và ổn định: Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải đảm bảo an toàn và ổn định trong việc xử lý tài sản của người vay, tránh những sai phạm và những tổn thất có thể xảy ra.

3.2.2. Đẩy mạnh việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay

Trong BLDS năm 2015, việc hoàn thiện khái niệm quyền tài sản là một việc làm quan trọng và cần thiết, góp phần hoàn thiện chế định tài sản. Từ đó làm cơ sở để xác định phạm vi các quyền tài sản có thể trở thành đối tượng của các giao dịch dân sự; xây dựng cách thức bảo vệ, cơ chế đăng ký các quyền tài sản...

Việc hoàn thiện khái niệm quyền tài sản trong BLDS năm 2015 là một công việc quan trọng và cần thiết. Nó không chỉ giúp giải quyết các bất cập hiện tại mà còn tạo ra một môi trường pháp lý minh bạch, ổn định, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế và bảo vệ quyền lợi của người dân.

Bảo vệ tốt hơn quyền của chủ thể: Một khái niệm đầy đủ và rõ ràng sẽ giúp chủ thể xác định rõ hơn quyền của mình đối với tài sản, từ đó có thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp một cách hiệu quả hơn.

Tạo hành lang pháp lý minh bạch: Một khái niệm rõ ràng, cụ thể sẽ giúp các cơ quan nhà nước, tòa án áp dụng pháp luật một cách thống nhất, minh bạch, giảm thiểu các tranh chấp và các quyết định không công bằng.

Thúc đẩy sự phát triển kinh tế: Khi quyền tài sản được bảo vệ tốt, các chủ thể sẽ yên tâm hơn trong việc đầu tư, kinh doanh, giao dịch tài sản, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế của đất nước.

Phù hợp với thông lệ quốc tế: Việc hoàn thiện khái niệm quyền tài sản cũng giúp Việt Nam hội nhập tốt hơn với hệ thống pháp luật quốc tế về quyền tài sản.

3.2.3. Cần phải đảm bảo hài hòa các lợi ích giữa các bên trong quan hệ xử lý tài sản bảo đảm

Trong việc bảo vệ quyền lợi bên nhận bảo đảm khi tài sản bảo đảm khoản vay bị chuyển giao, hệ thống các quy tắc ưu tiên cần được xây dựng rõ ràng đồng

thời đối với phương thức bảo đảm đặc biệt cũng phải xác định một số loại động sản được áp dụng. Định hướng này bảo vệ quyền và lợi ích đặc biệt là trong trường hợp tài sản là động sản được dùng để bảo đảm các khoản vay tại ngân hàng nhưng lại bị chuyển giao cho các chủ thể khác sẽ giúp ngân hàng có thể định vị mức độ được bảo vệ, từ đó có thể bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình.

Trường hợp tài sản đã được chuyển giao và thay đổi hoàn toàn định dạng ban đầu cần quy định rõ quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm. Quy định cụ thể bởi lí do đây là quyền rất quan trọng đối với bên nhận bảo đảm. Quyền này tạo điều kiện thuận lợi đối với trường hợp tài sản bảo đảm có sự thay đổi dịch chuyển về hình thái ban đầu thì bên nhận bảo đảm có thể đòi lại được các quyền lợi chính đáng của mình. Chính vì lí do trên, điều cần thiết là việc hoàn thiện thêm hệ thống pháp luật quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm trong trường hợp tài sản đã được chuyển giao và thay đổi hoàn toàn định dạng ban đầu vào trong hệ thống các văn bản pháp luật. Định hướng này cũng để tạo khung pháp lý giúp các ngân hàng thương mại có thể dễ dàng, thống nhất trong việc thực hiện quyền truy đòi, đồng thời, cũng giúp ngân hàng hạn chế được rủi ro có thể phát sinh trong trường hợp này trên thực tế.

3.2.4 Tăng cường công tác giám sát, quản lý thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm

Tăng cường công tác quản lý nhà nước: Cần có cơ chế quản lý, giám sát chặt chẽ việc xử lý tài sản bảo đảm của các tổ chức tín dụng, đảm bảo tính tuân thủ pháp luật và minh bạch.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra: Cần có hoạt động thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất đối với việc xử lý tài sản bảo đảm của các tổ chức tín dụng, để phát hiện và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật

Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật: Cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm để nâng cao nhận thức của người dân và các tổ chức tín dụng.

Việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là rất quan trọng, không chỉ đối với các tổ chức tín dụng, mà còn đối với bên vay và toàn bộ nền kinh tế, giúp hạn chế tranh chấp, giảm nợ xấu, và thúc đẩy sự phát triển của thị trường tín dụng.

3.3. GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN TẠI CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

3.3.1 Nhóm giải pháp chung

3.3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng

Thứ nhất, hoàn thiện quy định về phương thức xử lý tài sản bảo đảm:

Quy định chi tiết các phương thức xử lý: Hiện nay, pháp luật đã quy định các phương thức xử lý tài sản bảo đảm như bán tài sản, bên nhận bảo đảm nhận tài sản, hoặc các bên tự thỏa thuận. Tuy nhiên, cần quy định chi tiết hơn về trình tự, thủ tục thực hiện từng phương thức, đặc biệt là việc bán tài sản bảo đảm, để đảm bảo tính công khai, minh bạch và hiệu quả.

Quy định về thỏa thuận phương thức xử lý: Khuyến khích các bên tự thỏa thuận phương thức xử lý tài sản bảo đảm, nhưng cần có quy định rõ ràng về hiệu lực của thỏa thuận, tránh các tranh chấp phát sinh.

Quy định về xử lý tài sản là động sản: Cần có quy định riêng về xử lý tài sản là động sản, do đặc thù của loại tài sản này, đặc biệt là việc xác định quyền sở hữu và xử lý các giao dịch liên quan.

Thứ hai, hoàn thiện quy định về thẩm quyền và trình tự, thủ tục xử lý

Xác định rõ thẩm quyền của Tòa án: Hiện nay, có nhiều quan điểm khác nhau về thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm. Cần có quy định thống nhất về thẩm quyền của Tòa án, đặc biệt là Tòa án nơi có tài sản bảo đảm hoặc Tòa án nơi có trụ sở của tổ chức tín dụng.

Quy định về trình tự, thủ tục xử lý: Cần quy định rõ ràng trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm, bao gồm cả trình tự, thủ tục thi hành án, để đảm bảo tính công khai, minh bạch và hiệu quả.

Quy định về việc xác định quyền sở hữu tài sản: Đối với động sản không bắt buộc đăng ký, cần có quy định về việc xác định quyền sở hữu tài sản, tránh rủi ro cho các tổ chức tín dụng khi xử lý tài sản bảo đảm. Cần có cơ chế để xác minh quyền sở hữu tài sản, có thể bao gồm việc yêu cầu bên bảo đảm cung cấp các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, hoặc thực hiện các thủ tục xác minh khác.

Quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm của người thứ ba: Cần có quy định rõ ràng về việc xử lý tài sản bảo đảm của người thứ ba, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

Quy định về xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai.

Đối với quy định về xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai, nội dung này cần được quy định rõ cụ thể đối tượng tài sản hình thành trong tương lai. Hiện đã có một số quy định pháp luật về vấn đề này, cụ thể như sau:

Đối với quy định về tài sản hình thành trong tương lai tại Luật Nhà ở năm 2023 quy định: *“Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.”* [36]

Tại khoản 5 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có quy định: *“Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.”* [35]

Quy định về hình thành tài sản trong tương lai tại BLDS năm 2015 quy định: *“Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm tài sản chưa hình thành và tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch”* [32]. Chính vì vậy, cần phải có văn bản hướng dẫn cụ thể để được

xác định tài sản hình thành trong tương lai hoặc cần bổ sung một điều luật qui định về cơ chế bảo đảm đối với đối tượng thế chấp là tài sản thế chấp hình thành trong tương lai trong BLDS năm 2015. Dù đã chính thức quy định về tài sản hình thành trong tương lai là một loại tài sản và có thể thực hiện việc chuyển giao trong các giao dịch dân sự nói chung mà không phải chỉ được giao dịch trong một số giao dịch đảm bảo theo quy định trước đây của pháp luật. Nhưng khi xác định đối tượng của các giao dịch dân sự là tài sản loại này cần xác định đây là những tài sản mà luật không cấm, nghĩa là giao dịch dân sự có đối tượng là tài sản hình thành trong tương lai được xác định hợp pháp.

3.3.1.2. Xây dựng các chương trình phối hợp các ngành, các cấp có liên quan đến triển khai pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm

Phát huy tốt công tác phối hợp liên ngành tại địa phương là một biện pháp hiệu quả để tăng cường hiệu quả trong THADS và đảm bảo các mục tiêu, nhiệm vụ được giao. Phối hợp liên ngành là một cách thức giúp các cơ quan, tổ chức, và cá nhân trong một khu vực địa phương làm việc cùng nhau để đạt được các mục tiêu, nhiệm vụ. Cần phải phát huy tốt công tác phối hợp liên ngành tại địa phương vì nó giúp: Đảm bảo tính khả thi của các mục tiêu, nhiệm vụ; Tăng cường hiệu quả trong thi hành án dân sự; Giảm thiểu mâu thuẫn và tranh chấp pháp lý; Tăng cường sự tôn trọng và tin tưởng của người dân đối với các cơ quan THADS...

Phối hợp chặt chẽ với Tòa án nhân dân trong việc tiếp nhận Bản án, Quyết định và công tác lập hồ sơ đề nghị miễn giảm đối với các trường hợp đủ điều kiện miễn, giảm nghĩa vụ thi hành án.

Thực hiện nghiêm túc việc chuyển giao Quyết định thi hành án dân sự đến cơ quan Viện kiểm sát theo đúng thời hạn quy định.

Phối hợp với các ngành, Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn trên địa bàn huyện tập trung thực hiện các nhiệm vụ THADS; Đồng thời, tiếp tục tranh thủ sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của Cấp ủy, chính quyền, Ban Chỉ đạo THADS... trong tổ chức thực hiện công tác thi hành án dân sự trên địa bàn.

Cục THADS thành phố Hà Nội: *Cần* quan tâm hướng dẫn, chỉ đạo kịp thời về nghiệp vụ thi hành án đối với các hồ sơ khó khăn, phức tạp đơn vị có văn bản xin ý kiến chỉ đạo nghiệp vụ. Tạo mọi điều kiện thuận lợi về biên chế, kiện toàn đội ngũ cán bộ, công chức cũng như cơ sở vật chất cho Chi cục THADS huyện Đông Anh thực hiện nhiệm vụ được giao.

Đối với Lãnh đạo huyện Đông Anh cần tiếp tục phát huy hiệu quả hoạt động của Ban Chỉ đạo công tác thi hành án dân sự tại địa phương; Chỉ đạo UBND các xã, thị trấn và các cơ quan tổ chức hữu quan liên quan trên địa bàn huyện thực hiện tốt công tác phối hợp trong hoạt động thi hành án dân sự; Tạo điều kiện hỗ trợ về kinh phí và cơ sở vật chất cho Chi cục THADS huyện Đông Anh.

Tóm lại, phát huy tốt công tác phối hợp liên ngành tại địa phương là một cách thức hiệu quả để tăng cường hiệu quả trong thi hành án dân sự và đảm bảo các mục tiêu, nhiệm vụ được giao.

3.3.1.3 Tích cực nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ trong hoạt động thi hành án dân sự

Để nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm cần tiếp tục chỉ đạo thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về phòng chống tiêu cực, tham nhũng, Chỉ thị số 01/CT-BTP ngày 11/02/2014 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc tăng cường phòng, chống tiêu cực, tham nhũng trong THADS, đẩy mạnh tuyên truyền, thực hiện nghiêm túc Chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp của cán bộ, công chức, viên chức Ngành Tư pháp, Chuẩn mực đạo đức Chấp hành viên, gắn với cuộc vận động làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh; phát huy dân chủ và sức mạnh tập thể, tăng cường đoàn kết nội bộ trong cơ quan, đơn vị.

Tích cực nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ trong hoạt động thi hành án dân sự là một nhu cầu cấp thiết để đảm bảo rằng các công tác thi hành án dân sự được thực hiện một cách hiệu quả và an toàn. Để thực hiện mục đích này, cần phải thực hiện các bước sau: Tổ chức các khóa đào tạo về pháp lý, kỹ thuật và kỹ năng cho đội ngũ cán bộ; Tham gia các chương trình huấn luyện về pháp lý, kỹ thuật và kỹ năng cho đội ngũ cán bộ; Xây dựng và phát triển hệ thống quản trị để

giúp đội ngũ cán bộ quản lý và thực hiện các công tác thi hành án dân sự một cách hiệu quả; Đánh giá và thẩm định kết quả thực hiện của đội ngũ cán bộ trong hoạt động thi hành án dân sự; Cung cấp thông tin và hỗ trợ cho đội ngũ cán bộ để giúp họ thực hiện các công tác thi hành án dân sự một cách hiệu quả; Cải thiện điều kiện làm việc cho đội ngũ cán bộ để giúp họ thực hiện các công tác thi hành án dân sự một cách hiệu quả.

Tóm lại, để tích cực nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ trong hoạt động thi hành án dân sự, cần phải tổ chức các khóa đào tạo, tham gia các chương trình huấn luyện, xây dựng và phát triển hệ thống quản trị, đánh giá và thẩm định, cung cấp thông tin và hỗ trợ, phát triển cultura kinh doanh, xây dựng và phát triển hệ thống trao đổi thông tin, cải thiện điều kiện làm việc. Qua đó, sẽ tăng cường năng lực của đội ngũ cán bộ và đảm bảo rằng các công tác thi hành án dân sự được thực hiện một cách hiệu quả và an toàn.

3.3.2 Nhóm giải pháp cụ thể đối với việc thi hành án dân sự về các vụ án tín dụng ngân hàng

3.3.2.1. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng bộ huyện, Cục THADS huyện Đông Anh và các tổ chức Đảng trong việc xây dựng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm

Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng bộ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và các tổ chức Đảng trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng

Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng bộ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và các tổ chức Đảng trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng

Để đảm bảo thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay các tổ chức tín dụng từ thực tiễn thực hiện tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, theo tác giả, Thành ủy và các huyện ủy, đảng ủy trực thuộc Tỉnh ủy tiếp tục lãnh đạo, chỉ đạo triển khai thực hiện hiệu quả thực

hiện Kế hoạch thực hiện Đề án “Nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác THADS đối với các Bản án, Quyết định KDTM giai đoạn 2023-2028” và Công văn số 4507/TCTHADS-NV ngày 28/11/2023 của Tổng cục Thi hành án dân sự, lãnh đạo Chi cục THADS huyện Đông Anh đã triển khai nội dung Công văn, Kế hoạch đến toàn thể cán bộ, công chức trong đơn vị. Tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong cơ quan, chú trọng công tác giáo dục chính trị, tư tưởng, rèn luyện phẩm chất đạo đức, ý thức trách nhiệm của đội ngũ công chức thi hành án, nhất là đối với đội ngũ lãnh đạo quản lý và chức danh pháp lý; kiên quyết xử lý nghiêm đối với những cán bộ những thiếu, gây phiền hà, vi phạm đạo đức, lối sống và chuyên môn, nghiệp vụ. Tiếp tục thực hiện tốt công tác đào tạo, bồi dưỡng, đánh giá, quy hoạch, luân chuyển, bổ nhiệm, khen thưởng, kỷ luật và các chính sách cán bộ khác.

Tăng cường tổ chức quán triệt, tuyên truyền các chủ trương, nghị quyết của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước và của tỉnh về xử lý tài sản bảo đảm để nâng cao nhận thức của cán bộ, đảng viên và nhân dân, nhất là người đứng đầu các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp. Đồng thời, phát huy vai trò nòng cốt của cán bộ, đảng viên, đoàn viên, hội viên, các chức sắc tôn giáo, người có uy tín trong đồng bào dân tộc thiểu số trong công tác tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia tích cực vào việc tìm hiểu pháp luật tạo sự đồng thuận cao trong xã hội.

Để nâng cao chất lượng và hiệu quả quản lý, chỉ đạo, thực hiện, đặc biệt là phát huy vai trò của người lãnh đạo cần: Nâng cao khả năng lãnh đạo; Thiết lập các mục tiêu và mục tiêu rõ ràng: Đặt các mục tiêu và mục tiêu cụ thể, có thể đo lường được, có thể đạt được, phù hợp và có thời hạn phù hợp với sứ mệnh và tầm nhìn của tổ chức; Xây dựng các chính sách và thủ tục rõ ràng để đảm bảo tính nhất quán và trách nhiệm giải trình; Khuyến khích đổi mới và sáng tạo bằng cách cung cấp các nguồn lực và cơ hội để phát triển... Ngoài ra, tích cực rèn luyện, nâng cao bản lĩnh chính trị cho đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý, người đứng đầu cấp ủy, chính quyền các cấp. Thường xuyên bồi dưỡng phẩm chất đạo đức, trình độ lý luận chính trị, năng lực chuyên môn...điều đó nói lên bản lĩnh chính trị và

phải gắn liền với việc tu dưỡng. Việc thực hiện nhiệm vụ lãnh đạo, quản lý; quy định thống nhất giữa đánh giá bản lĩnh chính trị với kết quả thực thi nhiệm vụ và đạo đức công vụ của cán bộ lãnh đạo, quản lý là tiêu chí đánh giá của người đứng đầu.

Xét theo tình hình và những khó khăn vướng mắc tại đơn vị, tích cực kiến nghị về vấn đề hoàn thiện pháp luật lên cấp trên, vướng mắc tại cơ quan thi hành chỗ nào, báo cáo tích cực để giải quyết. Cụ thể: Có kiến nghị lên cấp trên về việc cần làm rõ quy định về tài sản là động sản trong việc xử lý tài sản bảo đảm. Các hồ sơ ngay từ khâu tiếp nhận đến thụ lý ra quyết định thi hành án và tổ chức thi hành án cần kiểm soát chặt chẽ.

3.3.2.2. Đổi mới cơ cấu tổ chức và hoạt động của hệ thống cơ quan THADS huyện Đông Anh

Cơ quan thi hành án dân sự huyện Đông Anh và Chấp hành viên cần thực hiện quyết liệt hơn nữa trong việc tổ chức thi hành án. Cán bộ, Chấp hành viên khi kiểm sát giải quyết án phải thật sự nhiệt tình với công việc, có ư thức trách nhiệm đối với nhiệm vụ được giao, thường xuyên cập nhật văn bản pháp luật, chịu khó nghiên cứu, trau dồi kiến thức chuyên môn nghiệp vụ để phục vụ công tác. Mỗi cán bộ, Chấp hành viên phải thực sự nắm vững các quy định của, Bộ luật tố tụng dân sự, các văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan và các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ, quy chế công tác kiểm sát của ngành cấp trên, từ đó mới phát huy hiệu quả việc thực hiện các quyền yêu cầu, kiến nghị, kháng nghị. Đứng trước các tình huống không như mong muốn cần phải bình tĩnh, tâm lý vững vàng để giải quyết, luôn nhớ bản thân là người đại diện cho công lý và thực thi pháp luật để pháp luật luôn thể hiện được tính nghiêm minh. THADS ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các đương sự nên là một công công việc khó, nhạy cảm. Yêu cầu các chấp hành viên của Chi cục luôn đề cao công tác vận động, thuyết phục, tạo điều kiện và cơ hội cho các bên tự thỏa thuận với nhau. Bởi đó chính là là một trong những “chìa khóa” để giải quyết dứt điểm vụ việc và giảm thiểu tốt nhất các phát sinh khiếu kiện, tố cáo.

Cơ quan thi hành án và Chấp hành viên cần xem xét kỹ lưỡng việc lập hồ sơ cho vay của tổ chức tín dụng, ngân hàng tránh vướng vào tài sản tranh chấp. Việc thẩm định giá trị tài sản thế chấp ban đầu của tổ chức tín dụng cần phải được xác minh làm rõ để đúng với thực tế (diện tích chênh lệch, tài sản thấp hơn so với nghĩa vụ bảo đảm). Yêu cầu các tổ chức tín dụng, ngân hàng khi cho vay phải xác minh và kiểm tra hiện trạng tài sản, lấy giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người có tài sản làm căn cứ.

Cơ quan thi hành án cần tích cực phát huy vai trò trách nhiệm trong việc phối hợp với các cơ quan THADS trong việc xác minh tài sản.

Phối hợp với Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân và các cơ quan có thẩm quyền đưa ra hướng giải quyết đối với các vụ việc có chênh lệch về quyền sử dụng đất thực tế so với Giấy chứng nhận. Đối với những trường hợp đương sự đã thi hành được phần lớn nghĩa vụ thi hành án theo án tuyên, cơ quan thi hành án phối hợp với Ngân hàng cần có chính sách miễn, giảm một phần lãi suất để có hướng giải quyết xong vụ việc. Cơ quan thi hành án có vai trò quan trọng trong việc phối hợp với các cơ quan khác có liên quan trong việc xác định tài sản nhằm bảo đảm thi hành có hiệu quả các bản án, bản án của Tòa án. cơ quan thi hành án có trách nhiệm thi hành các bản án, bản án của tòa án, trong đó có việc xác minh tài sản thuộc về người mắc nợ.

Để thực hiện trách nhiệm này, cơ quan này phải phối hợp chặt chẽ với các cơ quan liên quan khác như công an, cơ quan thuế, cơ quan chính phủ khác để thu thập thông tin, bằng chứng về tài sản của con nợ. Phối hợp với các cơ quan khác: Cơ quan này cần phối hợp chặt chẽ với các cơ quan khác như công an, cơ quan thuế và các cơ quan chính phủ khác để thu thập thông tin, bằng chứng về tài sản và giao dịch tài chính của con nợ. Phân tích hồ sơ tài chính: Cơ quan nên phân tích hồ sơ tài chính, chẳng hạn như báo cáo ngân hàng và tờ khai thuế, để xác định tình hình tài chính của con nợ và xác định bất kỳ tài sản tiềm năng nào có thể được sử dụng để trả nợ. Thu giữ, bán đấu giá tài sản: Cơ quan tiến hành thu

giữ, bán đấu giá những tài sản xét thấy đủ để trả nợ theo thủ tục do pháp luật quy định. Bằng việc thực hiện các trách nhiệm này, cơ quan thi hành án đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo rằng các bản án, bản án của tòa án được thi hành một cách hiệu quả và người mắc nợ phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ của mình.

3.3.2.3. Nâng cao trình độ năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm

Để đảm bảo pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tại Cục THADS huyện Đông Anh thì một trong những giải pháp vô cùng quan trọng là đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức ngành Luật tiếp cận trình độ quản lý, trình độ công nghệ tiên tiến trong khu vực. Đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ chính trị của ngành trong tình hình mới. Phát triển mạng lưới các cơ sở đào tạo nguồn nhân lực ngành THADS đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng cường khả năng liên thông, liên kết giữa các bậc học, các chương trình đào tạo, các cơ sở đào tạo.

Đối với Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự về các vụ án tín dụng, ngân hàng: Kịp thời báo cáo và xin ý kiến của Ban chỉ đạo thi hành án dân sự cấp trên đối với những khó khăn, vướng mắc mà cần có sự tham gia giải quyết của các cơ quan hữu quan.

Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự chỉ đạo Chấp hành viên bám sát hồ sơ, xây dựng kế hoạch chi tiết để giải quyết các vụ việc, nhất là các vụ việc còn tồn đọng, kéo dài. Mặt khác, chủ động phối hợp với các tổ chức tín dụng, ngân hàng, ban, ngành có liên quan tại địa phương, báo cáo Ban chỉ đạo THADS để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để giải quyết dứt điểm các vụ việc.

Chấp hành viên cần phải nghiên cứu hồ sơ, các quy định pháp luật; xây dựng Kế hoạch chi tiết từ khâu xác minh điều kiện thi hành án, đến việc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, bán đấu giá tài sản... Đồng thời, phối hợp với chính quyền địa phương, tổ chức tín dụng trong việc kê biên, xử lý tài sản bảo

đảm bảo hiệu quả. Kịp thời báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành án để lãnh đạo đơn vị biết và chỉ đạo giải quyết.

Chấp hành viên khi tiếp nhận quyết định thi hành án được phân công tổ chức thi hành phải nghiên cứu kỹ nội dung bản án, quyết định của Tòa án. Khi có quyết định thi hành án với phần quyết định của bản án, quyết định của Tòa án cần phải đối chiếu các văn bản với nhau để tránh tình trạng hồ sơ đang hoặc đã tổ chức thi hành án xong mới phát hiện ra quyết định thi hành án có vấn đề.

Trong quá trình tổ chức thi hành án cần xác định rõ các công việc cần phải thực hiện, phải lập kế hoạch các vấn đề cần phải xác minh trước khi làm tránh tình trạng xác minh thiếu, về điều kiện thi hành án phải làm rõ, đặc biệt là cần phải xác minh rõ đối với tài sản bảo đảm của người phải thi hành án... Lập kế hoạch thực hiện để bố trí thời gian cho phù hợp không để các vấn đề chồng chéo và bảo đảm không bỏ sót thủ tục, các khâu nào.

Chấp hành viên phải tuân thủ chặt chẽ các thủ tục về thi hành án cả mặt hình thức lẫn nội dung trong quá trình tổ chức thi hành án. Chấp hành viên cần làm việc với chính quyền địa phương, tổ trưởng dân phố để tuyên truyền, giải thích rõ nghĩa vụ thi hành án của người thứ ba để chính quyền nắm được thông tin, có sự chia sẻ và hỗ trợ cơ quan thi hành án dân sự trong quá trình kê biên, xử lý tài sản đối với trường hợp tài sản của người thứ ba thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho người phải thi hành án, trước khi kê biên, xử lý tài sản.

Chấp hành viên cần phải xác định rõ các khoản, mục phí (thuế, phí thi hành án, các loại thuế, phí khác mà người phải thi hành án còn nợ nếu có...) có liên quan đến vấn đề chuyển quyền sở hữu. Theo dõi để biết các bên thực hiện trách nhiệm nộp và khả năng nộp các khoản đó đến đâu. Sau khi đã xác định rõ cần phải có thông báo công khai, minh bạch tới người có nhu cầu đăng ký mua tài sản được biết.

Trong quá trình tổ chức thi hành án sẽ cần có các khâu (tổ chức đo vẽ đất, thẩm định giá, đấu giá tài sản...) trường hợp này Chấp hành viên cần phải kiêm

tra kỹ lưỡng trước khi quyết định chọn và ký hợp đồng với các bên dịch vụ này tránh tình trạng gian lận, làm sai số liệu và đảm bảo phải được tiến hành đúng theo tiến độ để tránh không ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện thi hành án.

Đối với trường hợp kê biên hoặc giải tỏa kê biên tài sản Chấp hành viên phải thực hiện việc cung cấp thông tin trong thi hành án theo đúng quy định của Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên và môi trường.

3.3.2.4 Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan THADS với các cơ quan hữu quan trong việc thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tại huyện Đông Anh

Để tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan Thi hành án dân sự (THADS) với các cơ quan hữu quan trong việc thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tại huyện Đông Anh, cần có các giải pháp đồng bộ, bao gồm: nâng cao nhận thức và trách nhiệm của các bên liên quan, hoàn thiện cơ chế phối hợp, tăng cường kiểm tra, giám sát và áp dụng công nghệ thông tin. Cụ thể, cần thực hiện các biện pháp sau:

Nâng cao nhận thức và trách nhiệm: Tổ chức các buổi tuyên truyền, phổ biến pháp luật về THADS, đặc biệt là các quy định liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm, cho cán bộ, công chức, viên chức và người dân trên địa bàn huyện; Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát của Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể nhân dân đối với công tác THADS, đặc biệt là việc chấp hành pháp luật và đạo đức nghề nghiệp của chấp hành viên; Khuyến khích sự tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc giám sát, phản ánh các hành vi vi phạm pháp luật trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm.

Hoàn thiện cơ chế phối hợp: Xây dựng quy chế phối hợp cụ thể giữa Chi cục THADS huyện Đông Anh với các cơ quan như Tòa án nhân dân, Viện Kiểm sát nhân dân, Công an, các ngân hàng, tổ chức tín dụng, chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan; Quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn của từng cơ quan trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, đảm bảo sự phối hợp nhịp nhàng, hiệu

quả.; Tăng cường trao đổi thông tin, chia sẻ kinh nghiệm giữa các cơ quan để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Tăng cường kiểm tra, giám sát: Thực hiện kiểm tra, giám sát thường xuyên, định kỳ và đột xuất việc chấp hành pháp luật trong công tác xử lý tài sản bảo đảm; Xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật, tiêu cực, tham nhũng trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm; Tăng cường công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân và doanh nghiệp.

Áp dụng công nghệ thông tin: Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, theo dõi, giám sát quá trình xử lý tài sản bảo đảm, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp tiếp cận thông tin; Xây dựng cơ sở dữ liệu về tài sản bảo đảm, giúp cho việc tra cứu, xác minh, định giá tài sản được nhanh chóng, chính xác; Sử dụng các phần mềm quản lý hồ sơ, giúp cho việc theo dõi, quản lý các vụ việc THADS được hiệu quả hơn.

Cần có sự chỉ đạo sát sao, quyết liệt của cấp ủy, chính quyền địa phương, đặc biệt là Ban chỉ đạo THADS huyện Đông Anh. Cần huy động sự tham gia của cả hệ thống chính trị, các tổ chức xã hội và người dân vào công tác THADS. Cần có cơ chế khuyến khích, động viên, khen thưởng các cá nhân, tổ chức có thành tích tốt trong công tác phối hợp. Việc thực hiện tốt các giải pháp trên sẽ góp phần nâng cao hiệu quả công tác THADS, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đồng thời góp phần ổn định tình hình an ninh, trật tự trên địa bàn huyện Đông Anh.

Ngoài ra, cơ quan thực thi cũng cần có biện pháp ngăn ngừa tham nhũng và đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của mình. Điều này có thể đạt được bằng cách thực hiện các biện pháp như: Thiết lập các thủ tục rõ ràng để xác minh và tịch thu tài sản Đảm bảo rằng tất cả các giao dịch được ghi lại và ghi lại đúng cách Đào tạo cán bộ về các biện pháp chống tham nhũng Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thu giữ tài sản Nhìn chung, cơ quan thi hành án có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo các bản án và bản án của tòa án được thi hành một cách

hiệu quả và bằng cách hợp tác chặt chẽ với các cơ quan khác và thực hiện các bước ngăn chặn tham nhũng, cơ quan này có thể giúp xây dựng niềm tin của công chúng vào hệ thống tư pháp.

3.3.2.5. Tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tại huyện Đông Anh

Để tăng cường quản lý và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tại huyện Đông Anh, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra:

Thanh tra, kiểm tra định kỳ và đột xuất: Các cơ quan chức năng cần tăng cường thanh tra, kiểm tra việc xử lý tài sản bảo đảm tại các tổ chức tín dụng, doanh nghiệp và cá nhân trên địa bàn huyện Đông Anh. Việc thanh tra, kiểm tra cần được thực hiện định kỳ và đột xuất để kịp thời phát hiện và ngăn chặn các hành vi vi phạm. Tập trung vào các khu vực có nguy cơ cao: tập trung thanh tra, kiểm tra tại các khu vực có nguy cơ cao về vi phạm, như các dự án bất động sản, các khu vực có tranh chấp tài sản bảo đảm, hoặc các tổ chức tín dụng có dấu hiệu vi phạm. Sử dụng công nghệ thông tin: Ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác thanh tra, kiểm tra để nâng cao hiệu quả và tính minh bạch. Ví dụ, sử dụng hệ thống giám sát trực tuyến, phân tích dữ liệu để phát hiện các giao dịch bất thường.

Xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm:

Xử lý kỷ luật: Đối với cán bộ, công chức, viên chức có hành vi vi phạm, cần xử lý kỷ luật nghiêm minh theo quy định của pháp luật. Xử phạt vi phạm hành chính: Áp dụng các hình thức xử phạt vi phạm hành chính đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm quy định về xử lý tài sản bảo đảm. Truy cứu trách nhiệm hình sự: Trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng, gây thiệt hại lớn cho Nhà nước hoặc cá nhân, cần truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. Buộc bồi thường thiệt hại: Buộc các tổ chức, cá nhân vi phạm phải bồi

thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cá nhân bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

Nâng cao nhận thức và trách nhiệm:

Tuyên truyền, phổ biến pháp luật: Tổ chức các buổi tuyên truyền, phổ biến pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm cho người dân, doanh nghiệp và cán bộ, công chức, viên chức. Nâng cao trách nhiệm của người đứng đầu: Người đứng đầu các tổ chức, đơn vị có liên quan phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện các quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm. Phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan: Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng, đặc biệt là giữa cơ quan thanh tra, kiểm tra, cơ quan điều tra và các cơ quan tư pháp.

Các giải pháp khác: Hoàn thiện pháp luật: Rà soát, hoàn thiện các quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và phù hợp với thực tiễn. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ: Ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý, giám sát, thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm. Tăng cường hợp tác quốc tế: Hợp tác với các tổ chức quốc tế để học hỏi kinh nghiệm và tiếp nhận hỗ trợ kỹ thuật trong việc xử lý tài sản bảo đảm.

Công tác xử lý vi phạm phải được thực hiện công khai, minh bạch, đúng pháp luật, không có vùng cấm, không có ngoại lệ. Việc tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm sẽ góp phần đảm bảo an ninh, trật tự an toàn xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Đông Anh.

3.2.2.6 Tăng cường tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng tại huyện Đông Anh

Tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là hoạt động quan trọng nhằm nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật của người dân và các tổ chức liên quan. Việc này giúp họ hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm khi có tranh chấp hoặc vi phạm pháp luật, từ đó đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan và góp phần ổn định trật tự xã

hội. Nội dung tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm:

Khái niệm tài sản bảo đảm: Giải thích rõ tài sản bảo đảm là gì, bao gồm những loại tài sản nào (bất động sản, động sản, tài sản hình thành trong tương lai...) theo quy định của pháp luật.

Các hình thức bảo đảm: Phân tích các hình thức bảo đảm thường gặp như thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, và các quy định pháp luật liên quan.

Quy trình xử lý tài sản bảo đảm: Hướng dẫn các bước thực hiện xử lý tài sản bảo đảm khi bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ, bao gồm các thủ tục về định giá, bán đấu giá, chuyển nhượng...

Quyền và nghĩa vụ của các bên: Nêu rõ quyền và nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm, và các bên liên quan trong quá trình xử lý tài sản.

Các quy định pháp luật liên quan: Cập nhật các văn bản pháp luật mới nhất về xử lý tài sản bảo đảm, như Bộ luật Dân sự, Luật Thi hành án dân sự, và các văn bản hướng dẫn thi hành. Hậu quả pháp lý khi vi phạm: Giải thích rõ các hậu quả pháp lý khi vi phạm các quy định về xử lý tài sản bảo đảm, như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, thậm chí là truy cứu trách nhiệm hình sự.

Hình thức tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật:

Tổ chức các buổi nói chuyện, hội thảo pháp luật: Mời các chuyên gia pháp lý, luật sư, cán bộ thi hành án để trình bày, giải đáp thắc mắc cho người dân và các tổ chức liên quan.

Xây dựng các tài liệu, ấn phẩm pháp luật: In ấn, phát hành các tài liệu, tờ rơi, cẩm nang hướng dẫn về xử lý tài sản bảo đảm.

Sử dụng các phương tiện truyền thông đại chúng: Đăng tải các bài viết, phóng sự, video clip trên báo, đài, truyền hình, internet để tiếp cận đông đảo người dân.

Tư vấn pháp luật trực tiếp: Tổ chức các buổi tư vấn pháp luật miễn phí hoặc có phí để giải đáp các vướng mắc cụ thể của người dân.

Ứng dụng công nghệ thông tin: Sử dụng website, mạng xã hội, các ứng dụng trên điện thoại để cung cấp thông tin, tài liệu pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

Lợi ích của tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm: Nâng cao nhận thức pháp luật: Giúp người dân hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình trong việc xử lý tài sản bảo đảm, từ đó chủ động bảo vệ quyền lợi của mình. Giảm thiểu tranh chấp: Khi người dân hiểu rõ pháp luật, họ sẽ có xu hướng tuân thủ pháp luật, hạn chế các hành vi vi phạm, góp phần giảm thiểu các tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm. Tăng cường hiệu quả thi hành án: Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật giúp người dân hiểu rõ quy trình, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm, từ đó hợp tác tốt hơn với cơ quan thi hành án, nâng cao hiệu quả thi hành án. Góp phần ổn định trật tự xã hội: Khi các tranh chấp được giải quyết đúng pháp luật, các bên đều hài lòng, trật tự xã hội sẽ được ổn định hơn.

Tiểu kết chương 3

Nhằm nâng cao chất lượng thực hiện pháp luật về Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan phải quán triệt các quan điểm chủ trương của Đảng và Nghị quyết của Đảng về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay một cách xuyên suốt và đi đôi với thực hiện các chính sách pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Qua đó, cũng đưa ra các nhóm giải pháp cụ thể để khắc phục những hạn chế còn tồn tại trong hoạt động thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội: Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng bộ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và các tổ chức Đảng trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng; Tiếp tục thực hiện tốt các công tác liên quan đến thi hành án dân sự về tín dụng, ngân hàng; Tích cực nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ trong hoạt động thi hành án dân sự; Tập trung thi hành ngay từ những tháng đầu năm công tác những việc tác động trực tiếp đến chỉ tiêu, nhiệm vụ THADS để không tồn đọng án và hoàn thành đủ các chỉ tiêu được giao; Phát huy tốt công tác phối hợp liên ngành tại địa phương. Và nhóm giải pháp cụ thể đối với án tín dụng, ngân hàng.

KẾT LUẬN

Tại Việt Nam, Bộ luật Dân sự và các luật liên quan khác đã quy định khung pháp lý về tài sản đảm bảo trong giao dịch cho vay. Pháp luật đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo quyền lợi của cả người cho vay và người đi vay đều được bảo vệ. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm được coi như là công cụ đảm bảo hài hoà lợi ích của các chủ thể tham gia quan hệ giao dịch trong xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, việc thực thi các quy định pháp luật vẫn còn tồn tại khó khăn và ảnh hưởng lớn đến quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Từ lý do trên, có thể thấy rõ sự cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội trong giai đoạn 2019-2023 đã đạt được những kết quả tốt đẹp, phần nào thấy được Luật cũng đã phù hợp với thực tiễn, khẳng định được vị thế quan trọng trong hệ thống chính trị của Đảng và nhà nước. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn tồn tại một số hạn chế như: Công tác phối hợp giữa các ngành, các cấp hữu quan liên quan trong công tác thi hành án dân sự chưa thực sự nhịp nhàng và đồng bộ; Nhiều vụ việc tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất chưa đúng thực tế; Án tín dụng chiếm tỷ lệ giá trị phải thi hành rất lớn nhưng kết quả thi hành án đối với loại việc thi hành án này chưa có sự đột phá và vẫn chưa đạt được như kỳ vọng, số lượng việc tồn đọng vẫn còn nhiều, làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chỉ tiêu được giao hàng năm; tồn tại nhiều vụ việc liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận và số đo thực tế không khớp... Thông qua các ưu, nhược điểm trong pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, ta lấy đó làm căn cứ để đề ra các phương hướng giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Chính vì vậy, vẫn còn tồn tại các hạn chế chưa được khắc phục cho phù hợp với tình hình thực tiễn. Khi nắm được chính xác các nguyên nhân của những khó khăn đó sẽ tạo cơ sở để đề xuất ra các giải pháp sao cho phù hợp trong thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng qua thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Huỳnh Anh (2022), “Một số vấn đề pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản”, *Tạp chí Ngân hàng*.
2. Lê Ngọc Anh (2022), *Pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*, Luận văn thạc sĩ Luật Kinh tế, Đại học Luật Huế, Thừa Thiên Huế.
3. Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII (2022), *Nghị quyết số 27-NQ/TW về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới*, Hà Nội.
4. Bộ Tư pháp (2010), *Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản*, Hà Nội.
5. Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên môi trường (2011), *Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTPBTNMT ngày 18/11 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*, Hà Nội.
6. Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên môi trường (2014), *Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 hướng dẫn về xử lý tài sản bảo đảm*, Hà Nội.
7. Bộ Tư pháp (2019), *Thông tư 07/2019/TT-BTP ngày 02/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*
8. Chính phủ (2012), *Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm*, Hà Nội.
9. Chính phủ (2012), *Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số*

- 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Hà Nội.*
10. Chính phủ (2021), *Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (thay thế Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Hà Nội.*
 11. Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (2023), *Công văn số 1381/CTHADS-NV, ngày 25/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội về việc rà soát khó khăn, vướng mắc thực hiện Quy chế số 14/2013/QCLN-BTP-BCA-TANDTC-VKSNDTC, Hà Nội.*
 12. Chi cục Thi hành án huyện Đông Anh (2019), *Báo cáo Kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2020, Hà Nội.*
 13. Chi cục Thi hành án huyện Đông Anh (2020), *Báo cáo Kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2021, Hà Nội.*
 14. Chi cục Thi hành án huyện Đông Anh (2021), *Báo cáo Kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2022, Hà Nội.*
 15. Chi cục Thi hành án huyện Đông Anh (2022), *Kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2023, Hà Nội.*
 16. Chi cục Thi hành án huyện Đông Anh (2023), *Báo cáo số 193/BC-THADS ngày 1/11/2023 Kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024, Hà Nội.*
 17. Đảng Cộng sản Việt Nam (2008), *Nghị quyết số 21-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về tiếp tục hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Hà Nội.*
 18. Bùi Đức Giang (2014), “Sửa quy định về giao dịch bảo đảm: Bước tiến hay lùi”, *Thời báo Kinh tế Sài Gòn* ngày 18/8/2014.

19. Bùi Đức Giang (2017), “Xử lý tài sản bảo đảm trong Luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Ngân hàng số 01-02/2017*.
20. Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam (2015), *Công văn số 11/CV-HHNH ngày 16/01/2015 về báo cáo khó khăn, vướng mắc của các tổ chức tín dụng trong việc xử lý nợ xấu liên quan đến Tòa án, Hà Nội*.
21. Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh (2017), *Những vấn đề cơ bản về Hệ thống chính trị, Nhà nước và Pháp luật XHCN*, Nxb Lý luận chính trị, Hà Nội.
22. Đỗ Thanh Huyền (2011), *Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
23. Võ Duy Khải (2022), *Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, qua thực tiễn tại ngân hàng thương mại cổ phần trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi*, Luận văn thạc sĩ Luật Kinh tế, Đại học Luật Huế, Thừa Thiên Huế.
24. Nguyễn Phương Linh, Luật sư Nguyễn Văn Phương (2018), “Rủi ro pháp lý về hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba”, *Tạp chí Ngân hàng*.
25. Nguyễn Thị Nhàn & Trần Thị Lành (2016), “Quy định của pháp luật Việt Nam về xử lý tài sản bảo đảm trong thi hành án dân sự và thực tiễn thi hành”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 10/2016*.
26. Trương Thị Tuyết Minh (2021), “Điều chỉnh pháp luật đối với giao dịch bảo đảm bằng động sản trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 8 (353), tr. 37, tháng 8 năm 2021*.
27. Ngân hàng nhà nước - Bộ Tư pháp - Bộ Công an - Bộ Tài chính - Tổng cục Địa chính (2001), *Thông tư liên tịch 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng*, Hà Nội.
28. Lại Hiệp Phong (2020), “Trình tự xử lý tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng”, *Tạp chí Tòa án nhân dân – Nghiên cứu xây dựng pháp luật năm 2020*.

29. Nguyễn Phương (2019), *Thẩm Định Tín Dụng Và Những Quy Định Mới Về Vay Và Cho Vay*, Thanh Tra Giám Sát Ngân Hàng, Nxb Tài Chính.
30. Quốc hội (1997), *Luật tổ chức tín dụng*
31. Quốc hội (2010), *Luật tổ chức tín dụng*
32. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*
33. Quốc hội (2015), *Bộ luật dân sự 2015*
34. Quốc hội (2016), *Luật đấu giá tài sản*
35. Quốc Hội (2019), *Luật thi hành án*
36. Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản*
37. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở*
38. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình lịch sử Nhà nước và pháp luật*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
39. Lê Minh Thư (2018), *Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại*, Luận văn thạc sĩ Luật Kinh tế, Trường Đại học Ngân Hàng Thành Phố Hồ Chí Minh, thành phố Hồ Chí Minh.
40. Nguyễn Trần Phương Trang (2021), *Xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực ngân hàng*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
41. Nguyễn Quang Tùng, Nguyễn Sơn Dương (2018), “*Pháp luật về xử lý tài sản đảm bảo tiền vay là bất động sản của ngân hàng thương mại. Kinh nghiệm quốc tế và giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam*”, Đề tài nghiên cứu khoa học, chuyên ngành Luật Kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2018.
42. Nguyễn Thanh Tùng (2021), *Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm và thực tiễn thi hành án dân sự tại thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
43. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2017), *Kế hoạch số 244/KH-UB ngày 18/12/2017 của UBND Thành phố về việc thực hiện Chỉ thị số 19 - CT/TU và Kế hoạch số 111/KH - UBND ngày 29/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội*, Hà Nội.