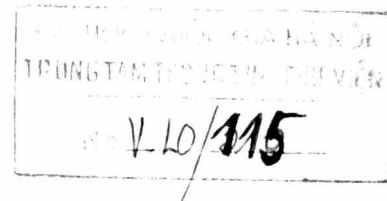


**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI  
KHOA LUẬT**

**Trần Thị Minh Tâm**

**PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM  
TIỀN VAY CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**



**Hà Nội - 2002**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI  
KHOA LUẬT**

**Trần Thị Minh Tâm**

**PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM  
TIỀN VAY CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế  
Mã số: 505 15**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**Người hướng dẫn khoa học:  
TS Luật học Đinh Dũng Sỹ**

**Hà Nội -2002**

# MỤC LỤC

*Tr*

LỜI NÓI ĐẦU.....	1
CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG.....	1
1.1. Khái luận chung về bảo đảm tiền vay .....	1
1.2. Khái niệm, đặc điểm và các nguyên tắc của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....	1
1.3. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....	2
1.3.1. Khái niệm pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....	2
1.3.2. Sự cần thiết và yêu cầu của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....	2
CHƯƠNG 2: PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY - THỰC TRẠNG VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA .....	2
2.1. Tổng quan về thực trạng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.....	2
2.2. Các quy định về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....	3
2.3. Thủ tục, phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.....	3
2.4. Thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....	4
2.5. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.....	5

<b>2.6. Áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....</b>	<b>5</b>
<b>CHƯƠNG 3: VẤN ĐỀ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Cơ sở hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2.1. Xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một bộ phận đặc thù của pháp luật giao dịch bảo đảm .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2.3. Định hướng hoàn thiện các quy định khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.4. Xây dựng trình tự, thủ tục tố tụng rút gọn đối với việc giải quyết tranh chấp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay .....</b>	<b>8</b>
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>8</b>

## LỜI NÓI ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài.

Báo cáo Chiến lược phát triển kinh tế xã hội 2001-2010 tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng đã xác định nhiệm vụ trọng tâm trong chiến lược phát triển kinh tế, xã hội là *phải hình thành đồng bộ khuôn khổ pháp lý về an toàn trong kinh doanh tiền tệ, ngân hàng, giải quyết nợ tồn đọng đi đôi với tăng cường chế định pháp lý, kinh tế và hành chính về nghĩa vụ trả nợ của người đi vay và bảo vệ quyền thu nợ hợp pháp của người cho vay*. Để thực hiện nhiệm vụ này, việc nghiên cứu và hoàn chỉnh khung pháp luật về bảo đảm tiền vay, đặc biệt là các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng là một yêu cầu cấp thiết đối với hoạt động tiền tệ, ngân hàng[1, tr. 114].

Trên thực tế, các quy định về xử lý tài sản bảo đảm đã được ban hành từ thời kỳ đầu của công cuộc đổi mới nền kinh tế như quy định về xử lý tài sản bảo đảm tại Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1989, Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế năm 1989, Quyết định 156/QĐ-NH ngày 18/11/1989 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Quy định về thế chấp tài sản vay vốn ngân hàng, sau đó là Quyết định 217-QĐ/NH ngày 17/8/1996 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Quy chế cầm cố, thế chấp tài sản và bảo lãnh vay vốn ngân hàng. Mặc dù các văn bản pháp luật trên đã tạo cơ sở pháp lý cho các tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, song bản thân chúng chưa chưa cụ thể hoặc chưa đủ hiệu lực pháp lý để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực thi thủ tục hành chính cần thiết liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Bộ luật Dân sự nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam được ban hành năm 1995 và Luật các tổ chức tín dụng ban hành năm 1997 đã có những thay đổi đáng kể trong các quy định trao quyền chủ động cho các tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm khi bên bảo đảm không thực hiện cam kết. Trên cơ sở các quy định này, Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, Thông tư liên tịch số 03/2002/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 của Ngân hàng Nhà nước Việt nam, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính, Tổng cục Địa chính hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng và một số văn bản của Chính phủ, các Bộ, ngành đã được ban hành.

Tuy vậy, trên thực tế thì tình trạng nợ quá hạn, nợ khó đòi không thu hồi được ngày càng lớn trong khi khối lượng tài sản bảo đảm tại các tổ chức tín dụng hầu như không xử lý được. Theo con số thống kê đến hết năm 2001, nợ quá hạn tại các tổ chức tín dụng khó có khả năng thu hồi lên đến 23.000 tỷ đồng, trong đó khoảng 1/3 là nợ tồn đọng nằm trong tài sản bảo đảm[32]. Riêng tại Thành phố Hồ Chí Minh, khối lượng tài sản bảo đảm cần xử lý lên đến 2915 tài sản[33]. Tình trạng này đã làm ứ đọng vốn cung ứng cho nền kinh tế, gây lãng phí tài sản của nhà nước, của nhân dân và có nguy cơ làm mất ổn định hoạt động của hệ thống ngân hàng, nguy cơ phá vỡ tính ổn định của nền kinh tế. Để giải quyết tình trạng này, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định 149/ 2001/QĐ-TTg ngày 5/10/2001 về việc phê duyệt Đề án xử lý nợ tồn đọng của các Ngân hàng thương mại nhằm tập trung xử lý những khoản nợ tồn đọng và tài sản bảo đảm của các khoản nợ tồn đọng còn dư nợ đến hết tháng 12 năm 2000, trong đó trao những đặc quyền cho ngân hàng trong việc xử lý tài sản bảo đảm và huy động tất cả các Bộ, ngành trong việc hỗ trợ ngân hàng xử lý tài sản.

Thực trạng trên cho thấy trong bối cảnh đã có các văn bản pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tương đối đầy đủ, thì việc xử lý được tài sản bảo đảm nợ vay tại các tổ chức tín dụng vẫn còn nan giải. Điều này đặt ra vấn đề về tính đồng bộ, tính thống nhất và sự phù hợp của các quy định về giao dịch bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được nghiên cứu, xem xét để tìm ra nguyên nhân và định hướng hoàn thiện.

Với những lý do trên đây, chúng tôi đã chọn đề tài “**Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng**” làm luận văn tốt nghiệp cao học.

## **2. Tình hình nghiên cứu.**

Liên quan đến việc nghiên cứu các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, đã có một số công trình khoa học, báo cáo khoa học, một số bài báo tìm hiểu về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, bảo đảm thực hiện hợp đồng kinh tế, hoặc đi sâu nghiên cứu từng khía cạnh của vấn đề xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Có thể kể đến các công trình khoa học như: Luận án Thạc sỹ Luật học "Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng kinh tế" của tác giả Lê Quốc Hiền; Luận án Thạc sỹ Luật học "Thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm hợp đồng tín dụng ngân hàng ở nước ta hiện nay" của tác giả Bùi Thị Thanh Hằng; Luận án Thạc sỹ Luật học "Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng" của tác giả Trương Thị Kim Dung; Luận án Thạc sỹ Luật học "Công chứng hợp đồng kinh tế và thoả thuận các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng kinh tế, thực trạng và giải pháp" của tác giả Nguyễn Thị Hạnh; Luận án Thạc sỹ Luật học "Chế định hợp đồng vay tài sản trong Bộ luật Dân sự Việt Nam" của tác giả Trần Công Đoàn; Luận án tiến sỹ kinh tế “**Những giải pháp về bảo đảm tiền vay**” của tác giả Nguyễn Như Minh; Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở "Một số vấn đề về các biện pháp bảo đảm thực hiện

nghĩa vụ dân sự trong Bộ luật Dân sự Việt Nam" của tác giả Phan Xuân Tuy...

Các công trình trên đây chưa đi sâu nghiên cứu một cách chỉnh thể cơ sở lý luận và thực tiễn các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Chính điều này đã tạo nên sự cần thiết và thôi thúc chúng tôi thực hiện đề tài **“Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng”**.

### **3. Mục tiêu và nhiệm vụ của Luận văn.**

Thông qua việc nghiên cứu một cách có hệ thống cơ sở lý luận về xử lý tài sản bảo đảm trong các giao dịch dân sự nói chung, giao dịch bảo đảm tiền vay nói riêng, đồng thời xem xét, đánh giá về thực trạng pháp luật, chúng tôi mong muốn làm sáng tỏ cơ sở lý luận và bản chất của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, làm tiền đề cho việc bổ sung, hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Để đạt được mục tiêu trên, Luận văn có các nhiệm vụ sau:

- Làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản về bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay; nghiên cứu bản chất, đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và các yếu tố ảnh hưởng đến bản chất, đặc điểm đó.

- Nghiên cứu mối quan hệ giữa việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay với việc xử lý tài sản bảo đảm trong các giao dịch dân sự khác để làm rõ nhu cầu thực tiễn của việc ban hành các quy định xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong hoạt động tín dụng ngân hàng.

- Nghiên cứu thực trạng các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong hệ thống pháp luật nói chung, pháp luật về bảo đảm



tiền vay nói riêng và thực tiễn thực hiện, áp dụng các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

- Kiến nghị sửa đổi, hoàn thiện khung pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay ở Việt Nam.

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

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là các quy định hiện hành của pháp luật điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, mối quan hệ của các quy định này trong tổng thể hệ thống pháp luật và sự tác động của hệ thống pháp luật đối với thực tiễn hoạt động xử lý tài sản bảo đảm của các tổ chức tín dụng.

Trong khuôn khổ luận văn này, chúng tôi không đi sâu vào tìm hiểu tất cả các vấn đề về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay mà tập trung nghiên cứu khía cạnh pháp lý, cơ sở lý luận, thực tiễn và nội dung của các quy định pháp luật về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng. Trên cơ sở phạm vi nghiên cứu này, chúng tôi đưa ra những khuyến nghị cụ thể trong việc hoàn thiện đồng bộ khung pháp luật về bảo đảm tiền vay trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng.

#### **5. Phương pháp nghiên cứu.**

Chúng tôi lấy chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử làm cơ sở phương pháp luận để nghiên cứu và thực hiện đề tài này.

Các phương pháp cụ thể được sử dụng trong việc nghiên cứu và thực hiện Luận văn gồm: phương pháp thống kê, phân tích, so sánh, tổng hợp nhằm làm sáng tỏ những vấn đề đặt ra trong quá trình nghiên cứu đề tài.

#### **6. Dự kiến đóng góp của đề tài.**

Với việc nghiên cứu đề tài “**Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng**”, chúng tôi dự kiến đóng góp một số nội dung sau:

- Nghiên cứu, so sánh giữa bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nói chung với bảo đảm tiền vay để làm rõ bản chất của giao dịch bảo đảm tiền vay bằng tài sản và việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, cũng như sự cần thiết và yêu cầu của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay;

- Nghiên cứu, đánh giá một cách tổng thể thực trạng hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trên cơ sở lý luận và thực tiễn, tìm ra những điểm tích cực và hạn chế của thực trạng hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay;

- Đưa ra những khuyến nghị nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói riêng và pháp luật bảo đảm tiền vay hiện hành.

## **7. Bố cục của luận văn.**

Ngoài Lời nói đầu, Kết luận, Mục lục, Danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn gồm ba Chương, được bố cục như sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận cơ bản về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

Chương 2: Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay - Thực trạng và những vấn đề đặt ra.

Chương 3: Vấn đề hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

## CHƯƠNG 1:

# NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG

### 1.1. Khái luận chung về bảo đảm tiền vay.

Trong một nền kinh tế có sản xuất và lưu thông hàng hoá, hoạt động tín dụng được coi là nguồn cung ứng, điều tiết vốn rất quan trọng. Ban đầu, hoạt động tín dụng được biểu hiện dưới hình thức quan hệ vay mượn tiền tệ trên cơ sở tín nhiệm có hoàn trả. Sau này, khi các tổ chức trung gian tài chính ra đời và ngày càng phát triển thì hoạt động tín dụng cũng ngày càng đa dạng và chuyên nghiệp, dưới nhiều hình thức cấp tín dụng như cho vay, bảo lãnh, cho thuê tài chính, chiết khấu, tái chiết khấu các giấy tờ có giá, mở thư tín dụng...

Cho vay là một nghiệp vụ cấp tín dụng mang tính chất truyền thống lâu đời và chủ yếu của các tổ chức tín dụng, được thực hiện trên cơ sở thoả thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng vay. Về bản chất, quan hệ cho vay giữa tổ chức tín dụng và khách hàng là quan hệ hợp đồng. Để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng, bên cho vay thường yêu cầu bên vay phải thực hiện một hoặc một số biện pháp nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay[4].

Bảo đảm tiền vay là một thuật ngữ mới, được sử dụng trong nghiệp vụ cho vay của tổ chức tín dụng và được quy định trong một số văn bản pháp luật về tín dụng ngân hàng. Theo quy định tại Điều 52 Luật các tổ chức tín dụng 1997 và khoản 1 Điều 2 Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng thì *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.*

Nói cách khác, bảo đảm tiền vay (hay còn gọi là bảo đảm tín dụng) là những biện pháp mà các tổ chức tín dụng áp dụng nhằm ngăn chặn và hạn chế tới mức thấp nhất những rủi ro có thể xảy ra trong hoạt động cho vay của mình, cụ thể là đảm bảo cho việc thu hồi vốn và lãi suất cho vay[29,tr.3].

Xét dưới góc độ kinh tế, các biện pháp phòng ngừa rủi ro bằng bảo đảm tiền vay được xem xét, phân tích trên cơ sở hội tụ các yếu tố như uy tín, khả năng tài chính của khách hàng vay, sự tín nhiệm, tính khả thi của dự án, khả năng hoàn vốn của khách hàng[41, tr.7]... Xét dưới góc độ pháp lý, biện pháp bảo đảm tiền vay được cam kết, thoả thuận trong hợp đồng tín dụng giữa tổ chức tín dụng và khách hàng vay, bên bảo lãnh về việc áp dụng các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng.

Bảo đảm tiền vay bằng tài sản là một hình thức bảo đảm tiền vay được áp dụng tương đối phổ biến do việc đánh giá độ an toàn của khoản vay có tài sản bảo đảm dễ dàng hơn so với các biện pháp bảo đảm khác và các tổ chức tín dụng được quản lý tài sản bảo đảm hoặc các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc chuyển dịch tài sản bảo đảm của bên có nghĩa vụ. Đặc biệt, trong trường hợp có phát sinh tranh chấp thì nguy cơ rủi ro đối với khoản vay có tài sản bảo đảm cũng hạn chế hơn so với các biện pháp bảo đảm khác.

Theo pháp luật hiện hành, các hình thức bảo đảm tiền vay bằng tài sản bao gồm: cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay, tài sản hình thành từ vốn vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba. Việc bảo đảm tiền vay được lập thành văn bản trên cơ sở thoả thuận của các bên tham gia giao dịch[5].

Như vậy, có thể khái quát về bảo đảm tiền vay như sau: *Bảo đảm tiền vay là việc tổ chức tín dụng thoả thuận trên cơ sở hợp đồng với bên bảo*

*đảm về việc áp dụng các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản là một biện pháp bảo đảm tiền vay, theo đó nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay được cam kết bảo đảm thực hiện bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba. Trong trường hợp khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bên bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì tài sản bảo đảm tiền vay sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho tổ chức tín dụng.*

## **1.2. Khái niệm, đặc điểm và các nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

### **1.2.1. Khái niệm**

Quan hệ bảo đảm tiền vay bằng tài sản có thể chia thành ba giai đoạn: giai đoạn nhận tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ vay; giai đoạn kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng vốn vay, bảo quản tài sản bảo đảm và giai đoạn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Trường hợp khách hàng vay thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì các biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ đó chấm dứt, tổ chức tín dụng sẽ giải chấp tài sản. Trường hợp khách hàng vay vi phạm các thoả thuận đã cam kết, thường là không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ vay, sử dụng vốn sai mục đích, bên bảo lãnh không thực hiện đúng cam kết, tổ chức tín dụng sẽ xử lý tài sản bảo đảm nhằm thu hồi khoản nợ đã cho khách hàng vay. Trong hoạt động tín dụng và pháp luật thực định, việc thực hiện các biện pháp đối với tài sản bảo đảm để thu hồi nợ được gọi chung là xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Đến nay, chúng tôi chưa thấy định nghĩa độc lập và chính thống về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Để tìm hiểu khái niệm xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, có thể xem xét các định nghĩa về biện pháp bảo đảm trong lĩnh

vực tín dụng ngân hàng và quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

*Theo cuốn Từ điển tài chính ngân hàng của Viện Tiền tệ tín dụng, Nhà xuất bản ngoại văn xuất bản năm 1991 thì bảo đảm tín dụng là việc ngân hàng có thể nhận thế chấp một bất động sản, hay đòi hỏi phải đem thế đồ làm tin một loại dụng cụ nào đó, hay một số chứng thư. Ngân hàng có thể chấp nhận sự bảo lãnh của người thứ ba. Trường hợp người mắc nợ không tôn trọng các cam kết của mình, ngân hàng sẽ sử dụng các bảo đảm mà họ có [23, tr.209].*

*Theo cuốn Từ điển thuật ngữ tài chính tín dụng của Viện Khoa học tài chính, Bộ Tài chính, Nhà xuất bản tài chính xuất bản năm 1996 thì bảo đảm tín dụng (Credit warrant) là cơ sở mà dựa vào đó người cho vay có thể thu hồi được số tiền đã cho vay trong trường hợp người vay không có khả năng trả nợ [24, tr.25].*

*Luật các tổ chức tín dụng 1997, tại Điều 54 khoản 2 quy định: Trong trường hợp khách hàng vay không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thoả thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền bán, chuyển nhượng tài sản để thu hồi vốn trong một thời hạn nhất định, yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc khởi kiện khách hàng.*

*Khoản 1 Điều 31 Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng quy định: khi đến hạn mà khách hàng vay, bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm tiền vay được xử lý để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm tiền vay phải được xử lý theo các phương thức mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng, trường hợp các bên không xử lý được theo phương thức đã thoả thuận, tổ chức tín dụng có quyền bán, chuyển nhượng tài sản cầm cố, thế chấp để thu hồi nợ, xử lý tài sản của bên bảo lãnh để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.*

*Pháp luật nhiều nước trên thế giới không có sự tách biệt giữa xử lý tài sản bảo đảm trong giao dịch dân sự, kinh tế với xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng, ngân hàng. Do vậy, việc xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng được áp dụng chung theo các quy định của luật dân sự.*

Bộ luật Dân sự nước Cộng hoà Pháp, Điều 2078 quy định trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ, người có quyền không thể định đoạt vật cầm cố mà chỉ có thể đề nghị Toà án ra lệnh dùng vật cầm cố để thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi nghĩa vụ, sau khi đã được giám định viên định giá hoặc đem bán đấu giá vật cầm cố. Điều 2079 quy định: cho đến khi có việc truất hữu người có nghĩa vụ, người ấy vẫn là chủ sở hữu vật cầm cố, vật ấy ở trong tay người có quyền chỉ là vật gửi giữ nhằm đảm bảo quyền ưu tiên của người có quyền. Đối với tài sản thế chấp, việc xử lý cũng được thực hiện khi người có quyền yêu cầu bán đấu giá[26,tr.209].

Quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm trong pháp luật Nhật Bản cũng tương tự như quy định tại luật dân sự của nước Cộng hoà Pháp[20,tr.2]. Ngoài ra, một số nước có những quy định về xử lý tài sản trong lĩnh vực tín dụng được dẫn chiếu đến pháp luật dân sự hoặc quy định theo pháp luật dân sự Luật Ngân hàng Ba Lan, Luật Ngân hàng thương mại của nước Cộng hoà nhân dân Trung Hoa[27,tr. 482,483,513]...

Với các định nghĩa và quy định về bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng và xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng trên đây đều đưa ra những điểm chung về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay: xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một giai đoạn của quan hệ bảo đảm tiền vay bằng tài sản, được thực hiện khi có sự vi phạm nghĩa vụ của khách hàng vay, bên bảo lãnh; việc xử lý tài sản được thực hiện bởi một hoặc một số biện pháp cụ thể do pháp luật quy định; mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nhằm thu hồi khoản nợ mà tổ chức tín dụng đã cho khách hàng vay.

Như vậy, có thể khái quát việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như sau:  
*Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một giai đoạn của bảo đảm tiền vay bằng tài sản, giai đoạn thực hiện các biện pháp đối với tài sản bảo đảm nhằm thu hồi khoản nợ mà tổ chức tín dụng đã cho vay khi có sự vi phạm nghĩa vụ của khách hàng vay, bên bảo lãnh theo những cam kết tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay.*

### **1.2.2. Đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

Hiện nay, có một số quan điểm khác nhau về bản chất, đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Có quan điểm cho rằng bản chất của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay chính là việc xử lý tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nói chung. Có quan điểm cho rằng do đặc thù của quan hệ tín dụng ngân hàng liên quan trực tiếp tới sự ổn định của nền kinh tế mà việc xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng độc lập với các biện pháp xử lý tài sản trong lĩnh vực dân sự, đặc biệt là việc trao quyền mạnh mẽ cho các tổ chức tín dụng xử lý tài sản để có thể thu hồi vốn nhanh nhất. Cũng có quan điểm 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, nhưng do đặc thù của hoạt động tín dụng ngân hàng nên việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay có một số đặc điểm nhất định so với xử lý tài sản bảo đảm nói chung.

Xuất phát từ tính chất, đặc điểm của bảo đảm tiền vay và mối liên hệ giữa bảo đảm tiền vay với bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, kinh tế, chúng ta có thể tìm ra bản chất, đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

Việc sử dụng tài sản cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh là các biện pháp bảo đảm truyền thống trong quan hệ tín dụng dân sự và tín dụng ngân hàng. Thực tế, bảo đảm tiền vay mang đầy đủ các đặc điểm của quan hệ bảo đảm



thực hiện nghĩa vụ dân sự như: quan hệ bảo đảm tiền vay được thiết lập trên cơ sở thoả thuận của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm về việc áp dụng các biện pháp nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; mục đích của việc thực hiện các biện pháp bảo đảm là nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền; biện pháp bảo đảm được áp dụng có thể bằng tài sản của bên có nghĩa vụ hoặc bảo đảm bằng sự tín nhiệm (bảo lãnh) của bên thứ ba; quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm đối với vật bảo đảm khi bên có nghĩa vụ vi phạm cam kết được pháp luật bảo vệ.

Chính vì vậy, về bản chất thì bảo đảm tiền vay là một loại giao dịch dân sự, kinh tế, giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nói chung. Tuy nhiên, xuất phát từ đặc trưng của quan hệ tín dụng mà quan hệ bảo đảm tiền vay có những đặc điểm riêng. Các đặc điểm đó là:

- *Chủ thể quan hệ bảo đảm tiền vay* được thiết lập giữa một bên là tổ chức tín dụng, một tổ chức trung gian tài chính được thực hiện các giao dịch về tài chính tiền tệ chuyên nghiệp trên cơ sở đi vay để cho vay, với một bên là khách hàng có nhu cầu sử dụng vốn hoặc người bảo lãnh cho khách hàng vay vốn tại tổ chức tín dụng. Về bản chất, mặc dù các bên tham gia giao dịch được thoả thuận tại hợp đồng, song chủ thể cho vay vẫn có ưu thế trong việc áp đặt các điều kiện vay vốn, còn chủ thể đi vay thường bị động trong các cam kết với chủ thể cho vay, đặc biệt là các cam kết về biện pháp bảo đảm tiền vay;

- *Đối tượng của quan hệ cho vay* là tiền tệ được huy động trong dân cư. Khoản tín dụng mà tổ chức tín dụng cấp cho khách hàng là khoản vay có thời hạn, có điều kiện và mục đích sử dụng, được đặt dưới sự kiểm soát của bên cho vay;

- *Cơ chế bảo đảm tiền vay* được pháp luật quy định tương đối đặc thù, chặt chẽ về loại tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, điều kiện và thủ tục

thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản, về việc xác định giá trị tài sản bảo đảm. Quy định đặc thù này xuất phát từ tính chất quan hệ cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng là giao dịch chứa đựng nhiều yếu tố rủi ro, yếu tố rủi ro này có tác động tới các hoạt động nghiệp vụ khác của tổ chức tín dụng, có nguy cơ ảnh hưởng tới sự ổn định, an toàn trong hoạt động của hệ thống tổ chức tín dụng và tác động tới toàn bộ nền kinh tế.

Những đặc điểm của quan hệ bảo đảm tiền vay trên đây có ảnh hưởng quyết định tới các đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Các đặc điểm đó là:

**a. Mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay** là nhằm bù đắp khoản vay bị tổn thất do khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay.

Khác với giao dịch dân sự, kinh tế, hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng có đối tượng của giao dịch là nguồn tiền do tổ chức tín dụng đi vay để cho 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. Theo quy định hiện hành thì tỷ lệ an toàn vốn của tổ chức tín dụng duy trì tối thiểu bằng 8% giữa vốn tự có so với tài sản “Có” [11, tr.163]. Như vậy, việc huy động vốn để cho vay của tổ chức tín dụng cao hơn rất nhiều so với vốn tự có. Trong khi đó, việc sử dụng vốn vay của khách hàng thường có thời hạn tương đối dài. Chính vì lý do này mà sự vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay của khách hàng dễ dẫn đến nguy cơ tổ chức tín dụng mất khả năng thanh toán cho các chủ nợ, đặc biệt là những khách hàng có khoản vay lớn (mức tối đa cho vay đối với một khách hàng được pháp luật cho phép là 15% vốn điều lệ của tổ chức tín dụng), làm mất niềm tin của dân chúng gửi tiền tại tổ chức tín dụng, có tác động dây chuyền đối với khả năng thanh toán của các tổ chức tín dụng khác và ảnh hưởng trực tiếp tới tính ổn định của nền kinh tế. Do đó, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng là biện pháp khắc phục rủi ro đối

với khoản tín dụng và là "nguồn thu nợ thứ hai" của tổ chức tín dụng[31,tr.25].

Các đặc thù trên đây của quan hệ tín dụng ngân hàng đặt ra mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm là cần phải thực hiện việc xử lý một cách nhanh chóng để tổ chức tín dụng có thể đảm bảo khả năng thanh toán, khả năng chi trả và cấp tín dụng cho nền kinh tế.

**b. Chủ thể của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đa dạng và được trao quyền mạnh mẽ hơn chủ thể trong việc xử lý tài sản bảo đảm thông thường.**

Để đảm bảo nguồn cung ứng vốn cho nền kinh tế thì yêu cầu đặt ra đối với việc xử lý tài sản bảo đảm là phải thu hồi nợ nhanh chóng. Nếu như trong các giao dịch dân sự thông thường, bên nhận cầm cố, thế chấp phải xử lý tài sản thông qua việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá nếu các bên không có thoả thuận khác[3, tr.117] 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[41,tr.30].

Đặc biệt, tổ chức tín dụng là một loại hình chủ thể được trao quyền tương đối mạnh mẽ hơn so với các chủ thể xử lý tài sản bảo đảm trong giao dịch dân sự, kinh tế khác do tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động với những điều kiện cấp phép chặt chẽ của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, chịu sự giám sát thường xuyên trong hoạt động nghiệp vụ, kể cả việc cho vay và bảo đảm tiền vay. Tổ chức bộ máy của loại hình chủ thể này thường có bộ phận nghiệp vụ thực hiện việc quản lý và xử lý tài sản bảo đảm. Tại Việt Nam và nhiều quốc gia khác đã thành lập mô hình Công ty quản lý nợ và khai thác, xử lý tài sản bảo đảm thuộc ngân hàng thương mại (AMC) với chức năng xử lý tài sản chuyên nghiệp[12, tr.22].

**c. Cơ chế xử lý tài sản bảo đảm tiền vay** cần quy định linh hoạt, chủ động cho các chủ thể, đồng thời hình thành cơ chế hỗ trợ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 ngân hàng, luật pháp các nước như Pháp, Nhật Bản thường trao quyền này cho một cơ quan thực thi quyền lực nhà nước như Tòa 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.

**d. 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 ngân hàng, 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.

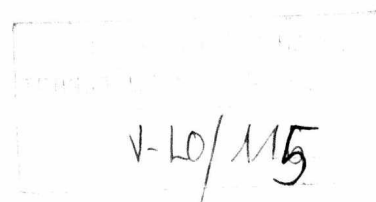
Với các đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và mối liên hệ với việc xử lý tài sản bảo đảm trong các giao dịch dân sự, kinh tế nói chung, chúng tôi cho rằng giao dịch bảo đảm tiền vay là một dạng của giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong lĩnh vực kinh tế, dân sự. Tuy nhiên, do đặc thù của hoạt động tín dụng ngân hàng 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 ngân hàng 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.

### **1.2.3. Các nguyên tắc 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:

#### **a. Nguyên tắc thoả 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 thoả thuận, hợp đồng nên nguyên tắc thoả 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 thoả 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 thoả thuận trong việc xử lý tài sản bảo đảm thể hiện trong những trường hợp sau:

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

- *Thoả thuận được thiết lập tại thời điểm xử lý tài sản.* Tại thời điểm này, các bên có thể có những thoả thuận khác với thoả thuận ban đầu hoặc bổ sung các thoả thuận mới, thậm chí pháp luật một số nước còn cho phép các bên được thoả thuận thay thế tài sản bảo đảm. Việc tôn trọng các thoả 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 thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm nhưng không thoả 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 thoả 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.

## **b. Nguyên tắc bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm tiền vay**

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.

- *Thứ hai*, 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.

- *Thứ ba*, 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).

- *Thứ tư*, tôn trọng sự tham gia của bên bảo đảm vào quá trình xử lý tài sản như: tôn trọng thoả 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...

### **c. Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm nhanh chóng**

Đây là một nguyên tắc cần thiết trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nhằm đảm bảo khả năng thanh toán, khả năng chi trả của tổ chức tín dụng, hạn chế thiệt hại do tài sản bảo đảm xuống cấp, mất giá, không luân chuyển được nguồn vốn, khách hàng phải trả lãi suất cho khoản vay, việc thực hiện các nghiệp vụ của tổ chức tín dụng bị phân tán.

Để thực hiện nguyên tắc này, có thể cho phép tổ chức tín dụng áp dụng nhiều biện pháp, phương thức xử lý tài sản như trao quyền cho tổ chức tín dụng được tự xử lý một số tài sản nhất định, thành lập những tổ chức chuyên mua bán nợ và xử lý tài sản bảo đảm, áp dụng các phương thức xử lý linh hoạt bằng các hình thức bán tài sản, bù trừ nghĩa vụ, uỷ quyền bán



đấu giá... Về thủ tục xử lý, cần quy định thủ tục nhanh gọn, đơn giản, giảm bớt thủ tục hành chính không cần thiết.

#### **d. Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm công khai, 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 Tòa 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.

### **1.3. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

#### **1.3.1. Khái niệm pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

Với quy định về xử lý tài sản bảo đảm trong pháp luật các nước và quy định trong hệ thống pháp luật Việt Nam, có thể đưa ra một cách tổng quát khái niệm pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như sau: *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.*

### **1.3.2. Sự cần thiết và yêu cầu của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

Trong nghiệp vụ tín dụng ngân hàng, khung pháp lý được đánh giá là “sự cứu cánh pháp lý” hoặc cũng có thể là “một trong những yếu tố có khả năng gây rủi ro cho hoạt động ngân hàng xuất phát từ các quyền đối với tài sản và luật pháp về hợp đồng không rõ ràng, không có khả năng cưỡng chế trên thực tế, không đảm bảo được khả năng thực thi các cam kết và nắm giữ tài sản trên thực tế” [16, tr.62,283]. Do đó, việc xây dựng khung pháp luật hoàn chỉnh, đồng bộ, rõ ràng và đảm bảo khả năng “cưỡng chế” thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng rất cần thiết.

Hiện nay, với những quan điểm khác nhau về tính chất, đặc điểm của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, cũng tồn tại những quan điểm khác nhau về sự cần thiết cũng như mức độ điều chỉnh của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Có quan điểm cho rằng không cần thiết phải có một trình tự, thủ tục quy định riêng cho việc xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng. Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được quy định và áp dụng thống nhất chung với các quy định về xử lý tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nói chung tại Bộ luật dân sự và không thể tách rời quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự [40]. Thực tế ở nhiều quốc gia như Pháp, Nhật Bản, Đức, Ba Lan... cũng không có hệ thống pháp luật điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm tại các tổ chức tín dụng mà quan hệ này chịu sự điều chỉnh chung của luật dân sự.

Có quan điểm cho rằng để đạt được yêu cầu kinh tế, yêu cầu đảm bảo tính an toàn trong hoạt động của các tổ chức tín dụng thì việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần có những quy định riêng, trao những đặc quyền nhất định cho tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản bảo đảm. Quan điểm này đang được thể hiện trong hệ thống các văn bản pháp luật điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay hiện nay.

Chúng tôi cho rằng, trong điều kiện pháp luật Việt Nam hiện nay thì cả hai quan điểm trên là không phù hợp, bởi lẽ:

- Quan điểm thứ nhất đạt được yêu cầu về tính thống nhất của hệ thống pháp luật, song không phù hợp với yêu cầu thực tiễn của hoạt động tín dụng ngân hàng. Việc pháp luật chỉ trao quyền cho bên nhận bảo đảm được yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản bảo đảm nếu không xử lý được theo thoả thuận theo quy định tại Điều 341 và Điều 359 Bộ luật Dân sự sẽ hạn chế các phương thức xử lý tài sản linh hoạt khác mà tổ chức tín dụng có thể được phép thực hiện, trong khi các phương thức này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên bảo đảm. Ví dụ như việc tổ chức tín dụng, công ty mua bán nợ bán đấu giá công khai tài sản bảo đảm trên thị trường. Ngoài ra, một số đặc thù của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay không áp dụng cho việc xử lý các tài sản bảo đảm trong giao dịch dân sự, kinh tế khác như về thời điểm xử lý tài sản và việc đa dạng các loại hình chủ thể xử lý tài sản, cơ chế hỗ trợ xử lý tài sản...

- Quan điểm thứ hai cũng không hợp lý. Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay mặc dù có những đặc thù nhất định, song bản chất của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng không nằm ngoài những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự như: tôn trọng thoả thuận của các bên, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia giao dịch... Do đó, những người theo quan điểm thứ hai sẽ dẫn đến việc xây dựng pháp luật trao quá nhiều đặc quyền cho tổ chức tín dụng mà chưa coi trọng quyền lợi của bên

bảo đảm, đồng thời làm cho hệ thống pháp luật không thống nhất và chông chéo như thực trạng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay hiện nay.

- Trên cơ sở những đặc điểm chung và đặc điểm cơ bản của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, đồng thời trong bối cảnh pháp luật và thực trạng các tổ chức thi hành pháp luật ở Việt Nam hiện nay, chúng tôi cho rằng việc xây dựng các quy định xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là cần thiết. Tuy nhiên, về bản chất thì giao dịch bảo đảm tiền vay cũng là một loại giao dịch bảo đảm, mang đầy đủ các đặc điểm của giao dịch bảo đảm nên việc xây dựng các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần đạt được các yêu cầu sau:

**a. Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải bảo vệ và tôn trọng ý chí thoả thuận của các bên tham gia giao dịch bảo đảm tiền vay**

Một trong những nguyên tắc cơ bản của giao dịch kinh tế, dân sự nói chung là các bên được tự do giao kết hợp đồng, được thoả thuận các biện pháp thực hiện quyền và nghĩa vụ, được pháp luật thừa nhận, bảo hộ quyền lợi hợp pháp của bên tham gia giao dịch và pháp luật có những chế tài nhất định để đảm bảo các cam kết hợp pháp có hiệu lực.

Cam kết giữa tổ chức tín dụng và khách hàng vay về khoản tín dụng và biện pháp bảo đảm tiền vay được thể hiện trên cơ sở các bên tự do thương lượng, thoả thuận các điều khoản trong hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật. Việc bảo vệ và tôn trọng ý chí thoả thuận của các bên khi xử lý tài sản bảo đảm cần thể hiện:

- Pháp luật phải coi các cam kết, thoả thuận của các bên về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại hợp đồng phù hợp với pháp luật là "luật hợp đồng" và hiệu lực thực thi theo Điều 2 Bộ luật Dân sự. Với nguyên tắc này, khi khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ, tổ chức tín dụng được thực hiện các thoả

thuận về xử lý tài sản bảo đảm tại hợp đồng và cam kết đó phải được pháp luật tôn trọng và bảo vệ.

- Pháp luật quy định trực tiếp hoặc có liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay không can thiệp quá sâu hoặc quy định các thủ tục hành chính không cần thiết vào quá trình xử lý tài sản mà chỉ quy định những nguyên tắc chung, đảm bảo quyền lợi của cả hai bên tham gia giao dịch, còn những vấn đề cụ thể cần tôn trọng việc tự điều chỉnh của các bên thông qua thoả thuận tại hợp đồng.

- Các quy định của pháp luật nhằm đảm bảo cho việc thoả thuận hợp pháp của các bên có hiệu lực thực thi, đặc biệt là các quy định liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như quy định về công chứng, chứng thực, đăng ký chuyển nhượng tài sản...

### **b. Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch**

Trong các giao dịch dân sự, kinh tế, pháp luật điều chỉnh chủ yếu bằng những nguyên tắc cơ bản và tạo ra cơ sở pháp lý để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên khi có tranh chấp xảy ra.

Đối với việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, quyền của tổ chức tín dụng và lợi ích của bên bảo đảm khi xử lý tài sản luôn ở trạng thái xung đột nhau, bởi vì để thực hiện quyền xử lý tài sản của tổ chức tín dụng thì quyền của bên bảo đảm đối với tài sản sẽ bị hạn chế. Xuất phát từ mục tiêu của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm là phải bảo đảm hài hoà các lợi ích của các bên tham gia giao dịch, lợi ích của xã hội nên pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần có quy định bảo vệ quyền thu hồi nợ hợp pháp của tổ chức tín dụng và lợi ích của bên bảo đảm khi tài sản bảo đảm bị xử lý. Việc cân bằng các lợi ích này đòi hỏi pháp luật một mặt trao quyền cho tổ chức tín

dụng trong việc xử lý tài sản thu hồi nợ, một mặt có quy định kiểm soát khả năng lạm quyền của tổ chức tín dụng khi thực hiện việc xử lý tài sản mà không có sự tham gia của bên bảo đảm.

**c. Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần xây dựng thống nhất, hài hoà với các quy định có liên quan khác**

Tính thống nhất, hài hoà của pháp luật điều chỉnh các mối quan hệ xã hội là một vấn đề mang tính lý luận và thực tiễn. Yêu cầu đặt ra đối với việc xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là phải thống nhất, đồng bộ giữa các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay với các quy định liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, thể hiện trên phương diện tôn trọng, công nhận và đảm bảo cho cam kết của các bên phù hợp với quy định của pháp luật có hiệu lực thực thi.

Yêu cầu trên đòi hỏi các quy định liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như công chứng, chứng thực, đăng ký khi chuyển nhượng tài sản và các quy định trong lĩnh vực khác như quy định về hoạt động tố tụng của cơ quan điều tra, kê biên tài sản thi hành án... phải tuân thủ nguyên tắc cơ bản của việc bảo đảm tiền vay, thừa nhận và bảo vệ quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng. Đồng thời, pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng phải thống nhất với pháp luật trong từng lĩnh vực chuyên biệt để đảm bảo hài hoà tất cả các lợi ích trong xã hội, lợi ích của các chủ thể tham gia giao dịch và nhu cầu quản lý nhà nước.

Như vậy, chúng tôi cho rằng việc xây dựng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là cần thiết, đặc biệt trong bối cảnh pháp luật nước ta hiện nay. Tuy nhiên, việc xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải trên cơ sở những nguyên tắc, chuẩn mực chung của pháp luật dân sự và những quy định đặc thù của hoạt động tín dụng ngân hàng.

Tóm lại, qua việc nghiên cứu, tìm hiểu những vấn đề lý luận chung về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, có thể đưa ra một số kết luận sau:

1. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một giai đoạn quan trọng đối với việc cho vay có bảo đảm bằng tài sản của tổ chức tín dụng, mang tính tất yếu khách quan.

2. Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải tuân thủ một số nguyên tắc cơ bản, quan trọng như nguyên tắc thoả thuận, nguyên tắc bảo đảm lợi ích của các bên tham gia giao dịch, nguyên tắc xử lý tài sản nhanh chóng, công khai, khách quan.

3. Để pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phù hợp với tổng thể hệ thống pháp luật hiện hành và đáp ứng nhu cầu thực tiễn đặt ra, cần đảm bảo các tiêu chí trong việc xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như: pháp luật phải bảo vệ ý chí thoả thuận của các bên tham gia giao dịch và phải phù hợp với quy định liên quan đến việc xử lý tài sản cũng như pháp luật về giao dịch bảo đảm.

## CHƯƠNG 2:

### PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY- THỰC TRẠNG VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA

#### 2.1. Tổng quan thực trạng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Trong hệ thống pháp luật hiện nay, các văn bản về giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm được quy định trong lĩnh vực: kinh tế, dân sự, đất đai và tín dụng ngân hàng.

*Trong lĩnh vực kinh tế, Pháp lệnh hợp đồng kinh tế năm 1989 và Nghị định số 17-HĐKT ngày 16/1/1990 quy định: việc xử lý tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh khi có vi phạm hợp đồng kinh tế được thực hiện cùng với việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế tại cơ quan trọng tài kinh tế có thẩm quyền.*

*Trong lĩnh vực dân sự, Bộ Luật Dân sự năm 1995 thay thế Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1989 đã có những quy định rất cụ thể về việc xử lý tài sản bảo đảm. Điều 341 quy định việc xử lý tài sản cầm cố theo phương thức do các bên đã thoả thuận hoặc được bán đấu giá để thực hiện nghĩa vụ. Điều 359 quy định bên nhận tài sản thế chấp có quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Hướng dẫn thi hành Bộ luật Dân sự, Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm dành một Chương để quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm. Theo quy định tại Nghị định này, bên nhận bảo đảm được xử lý tài sản theo thoả thuận, được bán, chuyển nhượng tài sản nếu không xử lý được theo thoả thuận.*



*Trong lĩnh vực đất đai, Điều 737 Bộ luật Dân sự quy định: đối với đất nông lâm nghiệp thế chấp tại ngân hàng, tổ chức tín dụng Việt Nam thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; đối với đất ở thế chấp tại tổ chức kinh tế và Việt Nam, bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài ra, pháp luật đất đai cũng có quy định riêng về xử lý quyền sử dụng đất thế chấp tại Điều 31 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 1/11/2001. Theo quy định này, việc xử lý quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương thức thoả thuận trong hợp đồng, trường hợp không xử lý được theo thoả thuận thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.*

*Đồng thời với các quy định về xử lý tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong quan hệ dân sự, kinh tế, còn có hệ thống các văn bản pháp luật quy định về xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng. Điều 52 và Điều 54 Luật các tổ chức tín dụng 1997 quy định về biện pháp bảo đảm tiền vay và quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng theo các phương thức bán, chuyển nhượng tài sản, yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và khởi kiện khách hàng. Hướng dẫn quy định của Luật các tổ chức tín dụng, Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay đã dành toàn bộ Chương V quy định về xử lý tài sản bảo đảm, quyền xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng, các phương thức xử lý, các biện pháp hỗ trợ của cơ quan nhà nước. Tiếp theo, Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 hướng dẫn trình tự, thủ tục xử lý tài sản, thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản và các trình tự, thủ tục khác có liên quan.*

Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay còn được quy định tại quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Thống đốc Ngân hàng nhà nước ban hành và quy trình nội bộ của các ngân hàng thương mại[14,tr.108].

Thực trạng pháp luật hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm trên đây cho thấy:

(1) Trong các lĩnh vực dân sự, kinh tế, đất đai và tín dụng ngân hàng đều có quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, các quy định này không thống nhất về phương thức xử lý và các quy định trao quyền xử lý tài sản. Trong khi các văn bản pháp luật trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng quy định cho tổ chức tín dụng được thực hiện nhiều phương thức xử lý như phương thức trực tiếp bán, chuyển nhượng, nhận tài sản, uỷ quyền bán đấu giá mà không phân biệt các loại tài sản, thì Bộ luật Dân sự chỉ trao quyền cho bên bảo đảm được yêu cầu bán đấu giá tài sản nếu không có thoả thuận khác. Ngay trong lĩnh vực đất đai, quy định tại Bộ luật Dân sự và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai cũng có nhiều điểm khác nhau.

(2) Pháp luật hiện hành chưa có sự phân định rõ ràng về phạm vi điều chỉnh cũng như việc áp dụng các văn bản này trong giao dịch kinh tế, dân sự và trong quan hệ tín dụng ngân hàng.

Thực trạng trên đây đã gây nhiều khó khăn cho các chủ thể trong việc áp dụng pháp luật giao dịch bảo đảm. Đặc biệt trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải tuân thủ các văn bản trong nhiều lĩnh vực khác nhau: văn bản giao dịch bảo đảm trong lĩnh vực dân sự, kinh tế, văn bản trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng, văn bản trong lĩnh vực đất đai...

Thực tế áp dụng pháp luật về giao dịch bảo đảm cho thấy, khi Tòa án xét xử tranh chấp về bảo đảm tiền vay đều coi giao dịch bảo đảm được ký kết giữa tổ chức tín dụng và cá nhân là giao dịch dân sự và vận dụng quy định của luật dân sự; giao dịch bảo đảm được ký kết giữa tổ chức tín dụng

và tổ chức có tư cách pháp nhân là giao dịch kinh tế và áp dụng pháp luật về kinh tế. Trong khi đó, các tổ chức tín dụng khi nhận tài sản bảo đảm đều phải căn cứ trên những quy định riêng trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng. Sự không nhất quán và không phân định rõ phạm vi, giới hạn điều chỉnh của các văn bản pháp luật về giao dịch bảo đảm, xử lý tài sản bảo đảm là một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng có những bản án bị kháng cáo, kháng nghị nhiều lần mà vẫn chưa giải quyết được quyền lợi hợp pháp của các chủ thể.

(3) Có thể nhận thấy quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một trong những nội dung trọng tâm và xuyên suốt toàn bộ quy định xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, ảnh hưởng quyết định tới thủ tục xử lý và việc thực hiện phương thức xử lý. Các quyền này được pháp luật quy định trên cơ sở xuất phát từ yêu cầu thu hồi vốn nhanh của hoạt động tín dụng ngân hàng nên có một số quy định trao nhiều “đặc quyền” cho tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản, chưa đảm bảo tính cân bằng lợi ích của các bên tham gia giao dịch và không thống nhất với văn bản pháp luật khác về giao dịch bảo đảm (chúng tôi sẽ phân tích nội dung này tại các nội dung cụ thể dưới đây).

Thực trạng trên đây đang là vấn đề nổi cộm trong hệ thống pháp luật về kinh tế, dân sự, cần phải có những điều chỉnh, sửa đổi mang tính toàn diện trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

## **2.2. Các quy định về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

Các quy định trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng trao nhiều quyền cho tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như: quyền buộc giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý, quyền thực hiện phương thức xử lý tài sản, quyền ưu tiên thanh toán, quyền được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ buộc bên có tài sản phải giao tài sản và làm thủ tục chuyển nhượng tài sản...

*- Trước hết, 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. Đối với các tài sản khác, tổ chức tín dụng được thu giữ tài sản hoặc chuyển tài sản không phải là tài sản bảo đảm đến cơ quan giữ giữ để xử lý tài sản. Nếu bên giữ tài sản có hành vi cản trở cán bộ thi hành nhiệm vụ hoặc có hành vi nhằm lấy lại tài sản, cơ quan công an có trách nhiệm áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để xử lý kịp thời, Ủy ban nhân dân tạo điều kiện cử người tham gia và giải quyết theo thẩm quyền các vướng mắc phát sinh trong quá trình thu giữ tài sản để xử lý.

*- Về quyền thực hiện các phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng có những khác biệt so với việc xử lý tài sản trong giao dịch dân sự. Cụ thể là tổ chức tín dụng được bán, chuyển nhượng tài sản bảo đảm, chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản, nhận chính tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ và nhận các khoản tiền, tài sản từ bên thứ ba. Trong khi đó, Điều 341 và Điều 359 Bộ luật Dân sự quy định bên nhận cầm cố, thế chấp được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá tài sản; Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/10/1999 quy định bên*

nhận bảo đảm được thực hiện phương thức nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ nếu có thoả thuận.

- Về quyền quyết định giá tài sản để xử lý, khoản 5 Điều 31 Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 cho phép tổ chức tín dụng được quyết định giá bán tài sản nếu các bên không thoả thuận được giá bán. Cụ thể hơn thủ tục này, mục VII phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 quy định trước khi quyết định giá tài sản để xử lý, tổ chức tín dụng có thể thuê tổ chức tư vấn, chuyển môn xác định giá, tham khảo các yếu tố về giá để quyết định giá xử lý tài sản. Trường hợp uỷ quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản thì tổ chức tín dụng có thể xác định giá xử lý tài sản hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba xác định giá tài sản.

- Ngoài ra, Điều 35 Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 còn quy định quyền của tổ chức tín dụng được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ xử lý tài sản “trong trường hợp gặp khó khăn kể cả nguyên nhân chủ quan và khách quan”; Bộ Công an, Uỷ ban nhân dân các cấp, cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản có trách nhiệm hỗ trợ và thực hiện các quy định của pháp luật để tổ chức tín dụng xử lý tài sản thu hồi nợ.

Với các quy định quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, có thể đi đến một số nhận xét sau:

(1) Pháp luật trao rất nhiều quyền cho các tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản. Một số quyền đã được quy định phù hợp với nguyên tắc cơ bản của giao dịch bảo đảm, đó là quyền xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm, quyền ưu tiên thanh toán từ việc xử lý tài sản, quyền được các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính cần thiết khi xử lý như chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.... Tuy nhiên, một số quyền lại được quy định dường như là một “đặc quyền” của tổ chức tín

dụng trong việc xử lý tài sản được pháp luật quy định và “bảo hộ”. Thực tế là pháp luật chưa có sự điều chỉnh cân bằng giữa nguyên tắc bảo đảm quyền thu hồi nợ của tổ chức tín dụng và bảo vệ lợi ích của bên bảo đảm cũng như chưa tuân thủ nguyên tắc xử lý tài sản công khai, khách quan như: quyền quyết định giá bán tài sản nếu không thống nhất về giá với bên bảo đảm, quyền được hỗ trợ xử lý tài sản khi gặp nguyên nhân chủ quan và khách quan...

(2) Việc quy định các quyền xử lý tài sản của tổ chức tín dụng tương đối cụ thể nhưng lại chưa rõ ràng, một mặt sẽ hạn chế tính khả thi của các quy định trao quyền, một mặt dễ dẫn đến đùn đẩy trách nhiệm hoặc tùy tiện trong việc thực hiện các thủ tục. Ví dụ như pháp luật chưa xác định rõ được Ủy ban nhân dân nơi cư trú của bên bảo đảm tham gia hỗ trợ thuộc cấp nào, cơ quan giữ giữ đồ đạc để tổ chức tín dụng thu hồi tài sản bảo đảm, các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản, căn cứ xác định nguyên nhân khách quan và chủ quan để hỗ trợ tổ chức tín dụng xử lý tài sản...

(3) Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiên vay can thiệp quá sâu vào quy trình xử lý tài sản bảo đảm bằng việc quy định nhiều thủ tục hành chính và sự tham gia của các cơ quan hành chính vào quá trình xử lý tài sản của tổ chức tín dụng, đặc biệt là quy định về thủ tục cưỡng chế buộc giao tài sản, quy định về sự hỗ trợ của cơ quan nhà nước khi tổ chức tín dụng gặp khó khăn về nguyên nhân chủ quan và khách quan. Sự can thiệp này trên thực tế là sự tham gia của cơ quan hành chính vào quá trình "bắt nợ", "xiết nợ", vi phạm một số nguyên tắc trong giao dịch dân sự như nguyên tắc bình đẳng, nguyên tắc bảo vệ quyền sở hữu. Chúng tôi cho rằng trong các trường hợp có tranh chấp xảy ra hoặc tổ chức tín dụng gặp khó khăn không xử lý được tài sản bảo đảm thì cần được giải quyết theo con đường Tòa án chứ không phải con đường hành chính như các thủ tục pháp luật quy định hiện hành.

(4) Ngoài ra, sự tham gia của cơ quan nhà nước trong quá trình tổ chức tín dụng thu giữ tài sản vô hình chung đã "né tránh", "vô hiệu hoá" hoạt động của các cơ quan xét xử có chức năng giải quyết các tranh chấp phát sinh trong các giao dịch dân sự, kinh tế.

Rõ ràng là thực trạng pháp luật về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng còn nhiều nội dung chưa tuân thủ các nguyên tắc cơ bản của việc xử lý tài sản bảo đảm như nguyên tắc bình đẳng, nguyên tắc bảo vệ lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm và bên bảo đảm. Do đó, các nội dung này cần được nghiên cứu để sửa đổi và hoàn thiện.

### **2.3. Thủ tục, phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

#### **2.3.1. Thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

Thủ tục thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được quy định tại Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, Nghị định 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm, Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 1/11/2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999, Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 và một số văn bản có liên quan khác. Theo các văn bản này, thủ tục cần thiết để thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay bao gồm:

- Thời điểm thực hiện xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là khi đến hạn trả nợ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Tổ chức tín dụng có thể xử lý tài sản trước hạn trong trường hợp khách hàng thực hiện không đúng nghĩa vụ, khách hàng là doanh nghiệp bị giải thể trước hạn hoặc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá nếu các bên không có thoả thuận khác hoặc bị phát hiện việc cung cấp thông tin

sai sự thật, vi phạm điều kiện sử dụng vốn và các cam kết khác tại hợp đồng tín dụng[13];

- Thủ tục thông báo cho bên bảo đảm về việc xử lý: lý do xử lý, loại tài sản, phương thức xử lý, giá trị nghĩa vụ, thời hạn và địa điểm chuyển giao tài sản;

- Thủ tục đăng ký thông báo xử lý tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Thủ tục giao tài sản, buộc giao tài sản cho tổ chức tín dụng trong trường hợp bên giữ tài sản cố tình không giao tài sản để xử lý;

- Thủ tục xử lý tài sản sau 7 ngày đối với tài sản cầm cố, 15 ngày đối với tài sản thế chấp, kể từ thời điểm thông báo và đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm tiền vay;

- Ngoài ra, pháp luật còn quy định về việc khai thác tài sản trong thời gian chưa xử lý, xử lý tài sản của doanh nghiệp tổ chức lại, xử lý tài sản trong trường hợp bên bảo đảm chết, vắng mặt tại nơi cư trú. Trong tất cả các trường hợp này, tổ chức tín dụng đều được chủ động thực hiện quyền yêu cầu giao tài sản và chủ động thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

- Sau khi thực hiện việc xử lý tài sản và chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng cho bên mua, tổ chức tín dụng tiến hành thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản và xoá đăng ký xử lý tài sản, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm.

Như vậy, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được quy định tương đối cụ thể, rõ ràng. Tuy vậy, còn một số vướng mắc trong quá trình thực hiện như sau:



(1) Vương mắc liên quan đến việc quy định thời hạn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, thời hạn khai thác, sử dụng tài sản và đưa tài sản ra xử lý. Theo quy định hiện hành cũng như trên thực tế thì không thể xác định được thời điểm kết thúc việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, trừ khi việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được thực hiện thông qua cơ quan có thẩm quyền như thi hành án, Trung tâm hoặc doanh nghiệp có chức năng bán đấu giá.

Việc không quy định thời hạn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong trường hợp tổ chức tín dụng chủ động xử lý tài sản xuất phát từ thực tiễn khách quan, từ các yếu tố về tài sản và thị trường. Tuy nhiên, thực tế này có thể gây thiệt hại cho bên có tài sản khi tổ chức tín dụng cố tình giữ tài sản mà không đưa ra xử lý, trong khi đó giá trị khoản vay được dùng để trả nợ nằm trong tài sản bảo đảm thì khách hàng vẫn phải trả lãi. Hạn chế này có thể được khắc phục nếu việc xử lý tài sản được thực hiện theo quy trình thi hành án hoặc quy trình bán đấu giá tài sản.

(2) Về thủ tục đăng ký xử lý tài sản và xoá đăng ký xử lý tài sản: Pháp luật hiện hành quy định khi các tổ chức tín dụng khi nhận cầm cố, thế chấp các tài sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc nhận cầm cố tài sản mà không giữ tài sản phải thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký xử lý tài sản bảo đảm và xoá đăng ký giao dịch bảo đảm khi xử lý xong tài sản bảo đảm. Đối với các trường hợp này, nếu không thực hiện việc đăng ký thì có thể bị Toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng[3].

Tuy nhiên, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm mới được thành lập và hoạt động tại Hà Nội (do Cục đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện) và tại Thành phố Hồ Chí Minh (do Chi nhánh của Cục đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện). Điều này đã gây trở ngại lớn cho các tổ chức tín dụng và khách hàng khi thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký xử lý tài sản bảo đảm và xoá đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ngoài ra, giữa Nghị định 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm và Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 không thống nhất giữa thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất là một hay hai thủ tục thủ tục khác nhau. Do đó, việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất và đăng ký thông báo xử lý quyền sử dụng đất cũng chưa thể thực hiện được.

(3) Một điểm đáng lưu ý khác là pháp luật hiện hành trao quyền quyết định cho tổ chức tín dụng trong tất cả các quy trình, thủ tục xử lý tài sản mà không có sự tham gia của bên bảo đảm vào việc xử lý, trừ trường hợp các bên có thoả thuận. Có thể lý giải được thực trạng quy định pháp luật trên đây xuất phát từ thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, có nhiều trường hợp đến thời điểm phải xử lý tài sản, bên bảo đảm không giao tài sản, không phối hợp với tổ chức tín dụng xử lý tài sản hoặc bỏ trốn... Tuy nhiên, việc trao quyền quyết định cho tổ chức tín dụng trong tất cả các quy trình, thủ tục xử lý tài sản mà không có cơ chế kiểm soát cũng ảnh hưởng tới tính khách quan và lợi ích hợp pháp của bên có tài sản bị xử lý.

### **2.3.2. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

#### **a. Phương thức bán tài sản bảo đảm**

Việc bán tài sản để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm là hình thức xác định giá trị tài sản bảo đảm một cách chính xác, khách quan nhất do tài sản được bán và xác định giá trị tại thị trường.

Theo khoản 1 Điều 34 Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 và Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001, các chủ thể được bán tài sản bảo đảm tiền vay bao gồm:

- Tổ chức tín dụng tự bán tài sản theo thoả thuận hoặc theo quy định trao quyền của pháp luật nếu không xử lý được tài sản theo thoả thuận.

Trong trường hợp này, tổ chức tín dụng phải thông báo công khai việc bán tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng và được trực tiếp ký kết hợp đồng bán tài sản.

- Khách hàng vay, hoặc bên bảo lãnh, hoặc tổ chức tín dụng bán tài sản, hoặc các bên cùng phối hợp bán tài sản bảo đảm theo thoả thuận.

- Bên thứ ba bán tài sản bảo đảm theo uỷ quyền của tổ chức tín dụng hoặc uỷ quyền của khách hàng vay, bên bảo lãnh. Bên thứ ba bán tài sản được pháp luật quy định là tổ chức có tư cách pháp nhân, được thực hiện quyền thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Theo quy định hiện hành, bên thứ ba bán tài sản bảo đảm là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản theo quy trình, thủ tục quy định tại Nghị định 86/NĐ-CP ngày 19/12/1986 của Chính phủ ban hành quy chế bán đấu giá tài sản, Công ty quản lý và khai thác tài sản thế chấp của ngân hàng thương mại.

Việc bán tài sản phải lập thành hợp đồng giữa bên bán tài sản và bên mua tài sản. Bên bán tài sản được trực tiếp ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng và làm các thủ tục chuyển nhượng tài sản.

Với các quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo phương thức bán tài sản, chúng tôi có một số nhận xét sau:

(1) Việc trao cho tổ chức tín dụng được tự bán tài sản trong trường hợp không xử lý được tài sản theo thoả thuận là quy định “vượt quyền” với quy định tại Bộ luật Dân sự (Bộ luật Dân sự chỉ trao quyền cho bên nhận bảo đảm được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá, nếu các bên không có thoả thuận khác).

(2) Pháp luật hiện hành không quy định về quy trình, thủ tục để các chủ thể thực hiện phương thức bán tài sản, trừ việc uỷ quyền bán đấu giá tài

sản cho Trung tâm hoặc doanh nghiệp có chức năng bán đấu giá. Thực tế cho thấy việc ban hành quy trình, thủ tục bán tài sản công khai, khách quan sẽ quyết định tới giá trị xử lý tài sản bảo đảm và ảnh hưởng tới việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng tại tổ chức tín dụng, đặc biệt là trong trường hợp không có sự thoả thuận hoặc không có sự tham gia của bên bảo đảm vào quá trình xử lý tài sản.

(3) Việc quy định trao quyền bán tài sản cho tổ chức tín dụng mới được ghi nhận tại các văn bản về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay mà chưa được điều chỉnh tại các văn bản liên quan đến việc xử lý tài sản như quy định về hồ sơ, thủ tục và việc xác định năng lực hành vi của người chuyển nhượng tài sản trong thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, công chứng... Chính sự không đồng bộ này đã tạo ra những vướng mắc cho tổ chức tín dụng trong việc hoàn tất các thủ tục xử lý tài sản (chúng tôi sẽ phân tích kỹ các nội dung này tại phần về thực trạng áp dụng pháp luật).

#### **b. Phương thức nhận chính tài sản bảo đảm tiền vay để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm**

Trước khi có Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, tại Quyết định 217/QĐ-NH ngày 17/8/1996 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã quy định về việc "gán nợ cho bên nhận thế chấp, cầm cố". Ngoài ra, bản án Hình sự sơ thẩm số 1590/HSST ngày 10/12/1999 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án Minh Phụng- Epcoc cũng đã áp dụng phương thức "cán trừ nợ" và giao tài sản bảo đảm cho các ngân hàng quản lý, khai thác, phát mãi thu hồi nợ<sup>[24]</sup>. Thực chất, các phương thức này chính là việc vận dụng Điều 301 Bộ luật Dân sự quy định việc "thực hiện nghĩa vụ dân sự thay thế được".

- Phương thức nhận tài sản bảo đảm tiền vay để thay thế nghĩa vụ được bảo đảm được pháp luật quy định áp dụng cho cả trường hợp xử lý tài sản

theo thoả thuận và trường hợp tổ chức tín dụng có quyền chủ động xử lý mà không phụ thuộc vào thoả thuận với bên bảo đảm. Đây là một đặc thù khác với phương thức nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ trong giao dịch dân sự quy định tại Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo Nghị định này, các bên được thực hiện phương thức nhận tài sản khi có thoả thuận.

- Tại thời điểm nhận tài sản, các bên lập biên bản nhận tài sản với các nội dung bàn giao, tiếp nhận tài sản, định giá tài sản và thanh toán thu nợ từ việc nhận tài sản.

- Ngoài ra, Điều 31 Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 còn quy định khi tổ chức tín dụng nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đó được chuyển quyền sở hữu cho tổ chức tín dụng. Sau khi nhận tài sản, tổ chức tín dụng được chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc được bán, chuyển nhượng tài sản cho bên mua, bên nhận tài sản.

Với phương thức nhận tài sản thay thế nghĩa vụ trả nợ hiện hành cho thấy:

(1) Phương thức nhận chính tài sản bảo đảm tiền vay để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm là một phương thức mà pháp luật trao quyền cho tổ chức tín dụng nhằm giải phóng tối đa các khoản nợ xấu và tài sản bảo đảm nợ tồn đọng hoặc những tài sản khó xử lý, tài sản đặc thù. Việc xử lý tài sản theo phương thức này mà không có thoả thuận với bên bảo đảm tại hợp đồng là một "đặc cách" mà pháp luật trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng đã quy định cho tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng trong trường hợp tổ chức tín dụng thực hiện phương thức này mà không có thoả thuận với bên bảo đảm được sẽ không tuân thủ tính công khai, khách quan của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, đặc biệt khi tổ

chức tín dụng áp dụng quyền quyết định giá trị tài sản để nhận theo quy định tại Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001.

(2) Dưới góc độ hoạt động nghiệp vụ thì việc tổ chức tín dụng nhận tài sản mà tài sản đó chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng cho chính tổ chức tín dụng sẽ tác động đến giới hạn tỷ lệ an toàn trong hoạt động của loại hình chủ thể này, trong đó việc đầu tư vào tài sản cố định của một tổ chức tín dụng không được vượt quá 50 % vốn tự có. Hơn nữa, quy định này xung đột với quy định tại Điều 259 Bộ luật Dân sự quy định về việc *quyền sở hữu của chủ tài sản bị xử lý chỉ chấm dứt khi việc xử lý tài sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện.*

(3) Hiện nay, có một số cách hiểu và vận dụng phương thức nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ được bảo đảm không thống nhất. Theo quy định hiện hành thì khi tổ chức tín dụng thực hiện phương thức này, tài sản sẽ được xác định giá trị để bù trừ nghĩa vụ. Trường hợp giá trị tài sản được định giá không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trường hợp có chênh lệch thừa thì phần chênh lệch đó sẽ thuộc về bên bảo đảm. Tuy nhiên, có quan điểm cho rằng việc xác định giá trị tài sản tại thời điểm cản trừ không có ý nghĩa, bên bảo đảm sẽ có quyền lợi và nghĩa vụ đến khi tài sản bảo đảm được bán để thu hồi nợ. Trong vụ án Minh Phụng- Epcó, Tòa án đã áp dụng phương thức này và giao tài sản cho các ngân hàng "quản lý, khai thác, phát mãi thu hồi nợ" tương đương với tổng số nợ đã được cản trừ<sup>[24, tr.279, 280, 281, 282, 283]</sup>. Mặc dù vậy, khi ngân hàng xử lý tài sản, số tài sản có giá trị dôi ra so với giá trị xác định tại bản án vẫn được coi là tài sản của bên thế chấp, cầm cố mà không phải là tài sản của ngân hàng thương mại đã nhận tài sản cản trừ. Quan điểm này không phù hợp với bản chất của phương thức nhận tài sản, chưa có sự phân biệt rõ phương thức này với phương thức "bán" tài sản. Đồng thời, việc hiểu và vận

dụng phương thức nhận tài sản theo quan điểm này không đảm bảo được lợi ích của tổ chức tín dụng khi thực hiện xử lý tài sản bằng phương thức nhận tài sản.

**c. Phương thức nhận tài sản từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba có nghĩa vụ trả tiền hoặc tài sản cho khách hàng vay, bên bảo lãnh**

Trong thực tiễn thực hiện các giao dịch bảo đảm nói chung, giao dịch bảo đảm tiền vay nói riêng, việc tổ chức tín dụng nhận tài sản bảo đảm là tài sản do người thứ ba có nghĩa vụ phải trả cho bên bảo đảm (khách hàng vay, bên bảo lãnh) ngày càng phổ biến. Khi nền kinh tế thị trường phát triển, các công cụ thanh toán, công cụ vay nhận nợ được sử dụng ngày càng nhiều thì việc đưa các công cụ này để bảo đảm tiền vay cũng như việc xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức này là tất yếu.

Phương thức tổ chức tín dụng được nhận các khoản tiền hoặc tài sản từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba có nghĩa vụ trả tiền hoặc tài sản cho khách hàng vay, bên bảo lãnh có nguồn gốc từ quy định về chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ tại mục 4 chương I Phần thứ ba Bộ luật Dân sự. Tại Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm cũng có quy định về quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán.

Theo quy định tại Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001, phương thức nhận tài sản từ bên thứ ba có đặc thù là các bên chỉ được thực hiện khi có sự thoả thuận hoặc khi pháp luật có quy định mà không phải là quyền đương nhiên của tổ chức tín dụng. Việc thoả thuận nhận tài sản từ bên thứ ba phải được lập thành văn bản. Tổ chức tín dụng được tiếp nhận tài sản và các quyền phát sinh từ tài sản.

Thực tiễn thực hiện phương thức này đã bộc lộ những bất cập do pháp luật không quy định cụ thể "các bên" trong thoả thuận xử lý tài sản. Đối với một số tài sản, việc thoả thuận thực hiện phương thức này giữa bên bảo đảm, tổ chức tín dụng và bên thứ ba là cần thiết, nhưng trong một số trường hợp nhất định, có những tài sản không cần thiết phải có sự thoả thuận với bên thứ ba (ví dụ như khi tổ chức tín dụng thực hiện quyền yêu cầu bên thứ ba thanh toán một số loại giấy tờ có giá như séc, hối phiếu...).

#### **d. Phương thức xử lý quyền sử dụng đất**

Do đặc thù của chế độ quản lý đất đai, việc thế chấp và xử lý quyền sử dụng đất thế chấp được thực hiện theo quy định tại các văn bản pháp luật đất đai.

Thực tế cho thấy các quy định về việc xử lý quyền sử dụng đất rất quan trọng đối với hoạt động tín dụng ngân hàng. Theo thống kê, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thế chấp tại các tổ chức tín dụng chiếm tới 80% tổng số tài sản bảo đảm và hầu hết số nợ không xử lý được còn tồn đọng ở bất động sản thế chấp cũng lên đến 90% tổng số nợ có tài sản bảo đảm.

Thủ tục và phương thức xử lý quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng được quy định tương đối phức tạp và không thống nhất:

- Điều 737 Bộ Luật Dân sự quy định về xử lý quyền sử dụng đất thế chấp: *“trong trường hợp quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp để trồng rừng đã thế chấp tại ngân hàng, tổ chức tín dụng Việt Nam thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thu hồi vốn và lãi”*. Quy định này chỉ điều chỉnh việc xử lý quyền sử dụng đất nông, lâm nghiệp, không ghi nhận việc



xử lý các loại đất khác cũng như không ghi nhận quyền xử lý quyền sử dụng đất theo thoả thuận của các bên.

- Khi tổ chức tín dụng thực hiện quyền yêu cầu cơ quan nhà nước bán đấu giá theo quy định tại Điều 737 Bộ luật Dân sự, phải qua thủ tục “*được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định 86/NĐ-CP ngày 19/12/1986. Có hai cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xử lý quyền sử dụng đất là Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép xử lý quyền sử dụng đất của tổ chức. Riêng trường hợp xử lý quyền sử dụng đất theo thoả thuận tại hợp đồng, tổ chức tín dụng được áp dụng các thủ tục quy định như tài sản thông thường khác mà không phải qua thủ tục xin phép hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá.

- Việc xử lý quyền sử dụng đất thế chấp tại các tổ chức tín dụng được tiếp tục sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 1/11/2001 sửa đổi Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999. Tại Điều 31 sửa đổi quy định: *việc xử lý quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương thức thoả thuận trong hợp đồng, trường hợp không xử lý được theo thoả thuận tại hợp đồng thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh cho người khác để thu nợ (trừ trường hợp đất đã thế chấp, đã bảo lãnh của hộ gia đình, cá nhân nông dân) hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.* Quy định này đã dần tiến tới thống nhất với việc xử lý các tài sản bảo đảm nói chung bằng việc ghi nhận quyền và phương thức xử lý quyền sử dụng đất theo thoả thuận tại hợp đồng, hoặc tổ chức tín dụng được trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua, hoặc được uỷ quyền bán đấu giá.

- Việc xử lý quyền sử dụng đất thế chấp tại các tổ chức tín dụng còn được quy định tại một số Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết. Tại Phụ lục G của Hiệp định thương mại Việt Nam- Hoa Kỳ, "sau 3 năm kể từ khi Hiệp định có hiệu lực, các đơn vị tài chính ngân hàng 100% vốn đầu tư của Hoa Kỳ chỉ được nhận thế chấp quyền sử dụng đất của các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và có được quyền sử dụng đất mà được thế chấp cho khoản vay trong trường hợp mất khả năng thanh toán cho khoản vay, phá sản hay giải thể của xí nghiệp vay nợ đó"[4, tr.504].

Bằng việc xem xét các quy định về xử lý quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng, chúng tôi thấy rằng:

(1) Pháp luật đã tạo được hành lang pháp lý và ngày càng mở rộng quyền xử lý quyền sử dụng đất cho các chủ thể nhận thế chấp, bảo lãnh. Tuy nhiên, giữa quy định tại Bộ luật Dân sự với quy định tại văn bản pháp luật đất đai, giữa văn bản pháp luật đất đai với văn bản trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng và các văn bản hướng dẫn thi hành không thống nhất với nhau về loại đất xử lý, phương thức xử lý và quyền xử lý quyền sử dụng đất.

Nguyên nhân này đã dẫn đến những khó khăn cho tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản thu hồi nợ và làm cho các cơ quan có thẩm quyền lúng túng trong việc áp dụng pháp luật để thực hiện thủ tục hành chính cần thiết cho việc xử lý quyền sử dụng đất.

(2) Pháp luật đất đai còn tồn tại quy định thủ tục hành chính đối với việc xử lý quyền sử dụng đất, đó là thủ tục xin phép- cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất. Chính thủ tục hành chính mang tính chủ quan của cơ quan nhà nước trong việc cho phép xử lý tài sản cũng tạo ra nguy cơ rủi ro cho chính tổ chức tín dụng khi thực hiện quyền thu hồi nợ hợp pháp. Thực trạng này đòi hỏi pháp luật phải có những điều chỉnh, bổ sung các quy định về xử lý quyền sử dụng đất tại Bộ luật Dân sự, Nghị định 86/NĐ-CP ngày

19/12/1986 và Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001.

(3) Việc phân biệt cơ chế xử lý quyền sử dụng đất đối với đất của hộ gia đình, cá nhân nông dân cũng tạo ra một vướng mắc cho hoạt động cấp tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm của các chủ thể này. Trong khi Bộ luật Dân sự và Nghị định 86/NĐ-CP ngày 19/12/1986 quy định việc xử lý quyền sử dụng đất của các chủ thể này phải yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thì Trung tâm bán đấu giá mới được thành lập ở 41 tỉnh, thành phố[20]. Do vậy, tại những tỉnh, thành phố không có Trung tâm bán đấu giá thì không thực hiện được việc xử lý quyền sử dụng đất. Hơn nữa, Trung tâm bán đấu giá thường đặt trụ sở tại thành phố, thị xã thuộc tỉnh nên việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn nông thôn, vùng sâu, vùng xa cũng khó có thể thực hiện được.

(4) Một vướng mắc nữa cũng gây nhiều khó khăn cho tổ chức tín dụng là pháp luật không quy định rõ về việc xử lý tài sản gắn liền trên đất.

Tại Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 quy định khi tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền cũng thuộc tài sản thế chấp. Do vậy, việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền có thể thực hiện đồng thời với nhau.

Nghị định 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 sửa đổi, bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP đã mở rộng quyền cho tổ chức tín dụng được nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tách rời. Tuy nhiên, *Nghị định này lại không tạo cơ sở pháp lý cho việc xử lý tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sử dụng đất trong trường hợp chỉ có một trong hai tài sản là tài sản thế chấp*. Trong khi đó, tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất khó có thể tách rời, việc xử lý một trong hai tài sản sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng, quyền sử dụng cũng như quyền chiếm hữu của chủ sở hữu đối với

tài sản còn lại. Đồng thời, tổ chức tín dụng cũng không thể xử lý được tài sản bảo đảm nếu không có sự thống nhất của chủ sở hữu đối với tài sản không thuộc tài sản thế chấp[25].

Việc thiếu cơ sở pháp lý như trên không những làm ảnh hưởng đến tính khả thi của điều luật vừa được sửa đổi mà còn dẫn đến tình trạng tồn đọng tài sản bảo đảm khi tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất, hoặc tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002. Nội dung này cũng cần được nghiên cứu, bổ sung để hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Với xu thế phát triển của thị trường bất động sản hiện nay, với việc mở rộng quyền nhận thế chấp quyền sử dụng đất của các tổ chức tín dụng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam và quyền nhận thế chấp của các tổ chức tín dụng hoạt động tại nước ngoài [17] thì việc nghiên cứu một trình tự, thủ tục xử lý quyền sử dụng đất đơn giản, rõ ràng, thống nhất và bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch đang là một vấn đề lớn đặt ra đối với các văn bản pháp luật quy định việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

#### **2.4. Thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

Thanh toán thu nợ cũng là một nội dung quan trọng của pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Việc thanh toán thu nợ được quy định như sau:

- Về thứ tự thanh toán nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm, 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).* Mục VIII phần B Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001

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.

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

- Đối với tài sản bảo đảm để thực hiện nhiều nghĩa vụ, trước đây khi chưa ban hành chế định về đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc ưu tiên thu nợ được xác định theo thời điểm thế chấp. Sau khi Nghị định 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 và các văn bản hướng dẫn đăng ký giao dịch bảo đảm được ban hành đã xác định thứ tự ưu tiên thanh toán theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm. Để hưởng thứ tự ưu tiên thanh toán thì tổ chức tín dụng phải đăng ký giao dịch bảo đảm, ngay cả khi pháp luật không buộc giao dịch đó phải đăng ký.

Với các quy định trên đây, tổ chức tín dụng và bên bảo đảm vẫn gặp nhiều vướng mắc khi thực hiện thanh toán thu nợ như sau:

(1) Pháp luật hiện hành không xác định rõ các “*chi phí cần thiết, hợp lý phát sinh*” khi xử lý tài sản. Với thứ tự thanh toán các chi phí xử lý tài sản được ưu tiên trước khoản nợ thì trong những trường hợp tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm, sẽ có nguy cơ làm thiệt hại đến giá trị tài sản thu nợ do không xác định được các loại chi phí xử lý tài sản.

(2) Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước (nếu có) được ưu tiên thanh toán trước khoản nợ được bảo đảm. Quy định này không xác định rõ cụ thể loại thuế, phí nộp phải nộp ngân sách nên có nhiều cách hiểu và vận dụng khác nhau. Có trường hợp cho rằng các khoản thuế, phí này bao gồm thuế VAT khi xử lý tài sản (theo hướng dẫn tại điểm 2 mục II phần C Thông tư 122/2000/TT-BTC ngày 29/12/2000 của Bộ Tài chính

hướng dẫn thi hành Nghị định số 79/2000/NĐ-CP ngày 29/12/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng), hoặc thuế nợ đọng của các khách hàng (công văn số 12650TC/TCT ngày 27/12/2001 của Bộ Tài chính), hoặc thuế chuyển nhượng tài sản... 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.

Chúng tôi cho rằng việc quy định thanh toán các khoản thuế, phí trước khoản nợ được bảo đảm theo pháp luật hiện hành chưa đúng với bản chất của giao dịch bảo đảm bằng tài sản. Về bản chất thì tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay mà không phải là các khoản nợ thuế của doanh nghiệp. Việc ưu tiên thanh toán các khoản nợ thuế của doanh nghiệp trước khoản nợ được bảo đảm làm cho tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ chuyển thành tài sản để thực hiện nghĩa vụ thuế và làm mất đi ý nghĩa của việc thực hiện các biện pháp bảo đảm là bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Ngoài ra, Thông tư 62/2002/TT-BTC ngày 18/7/2002 của Bộ Tài chính điều chỉnh mức thu thuế VAT bằng 0% cũng mới chỉ là giải pháp tình thế, chưa giải quyết đúng bản chất của hoạt động xử lý tài sản bảo đảm và chưa giải quyết triệt để các vướng mắc trong việc thanh toán thu nợ của tổ chức tín dụng từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Những vấn đề đặt ra trên đây đang đặt ra vấn đề cần phải sửa đổi kịp thời các quy định về thanh toán thu nợ nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp của tổ chức tín dụng đối với tài sản bảo đảm.

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

Nhằm bảo vệ trật tự xã hội, trật tự pháp luật và đảm bảo hài hoà lợi ích của các chủ thể trong xã hội, trong một số trường hợp đặc biệt, tài sản bảo đảm tiền vay sẽ không được xử lý theo cam kết của các bên tham gia giao dịch bảo đảm mà việc xử lý các tài sản này phải thực hiện theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

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

Đối với các trường hợp trên đây, pháp luật quy định hạn chế một số quyền của bên nhận bảo đảm- tổ chức tín dụng đối với tài sản bảo đảm như quyền giữ, quản lý tài sản cầm cố, thế chấp; quyền quyết định việc xử lý tài sản thế chấp. Mặc dù vậy, các quy định này vẫn đảm bảo quyền ưu tiên thanh toán nợ của tổ chức tín dụng từ giá trị xử lý tài sản bảo đảm.

*- Đối với tài sản bảo đảm là vật chứng trong vụ án hình sự, cơ quan điều tra sẽ giao cho bên nhận bảo đảm xử lý để thu hồi nợ theo phương thức thoả thuận tại hợp đồng hoặc yêu cầu bán đấu giá theo quy định tại mục I Thông tư 06/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 4/10/1998. Trường hợp hợp đồng bảo đảm không hợp pháp, trong thời gian chờ Tòa án tuyên bố vô hiệu thì tài sản được giao cho bên giữ tài sản khai thác, sử dụng hoặc các đối tác khác có điều kiện khai thác, sử dụng cho đến khi có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.*

Thực tế cho thấy việc cơ quan điều tra xác định hợp đồng bảo đảm không hợp pháp để chờ Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với tài sản là vật chứng chưa phù hợp. Có trường hợp, mặc dù tài sản là vật chứng trong vụ án hình sự, song nếu việc ký kết, thoả thuận của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các chủ thể khác, không liên quan đến việc phạm tội, thì việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng không giải quyết được lợi ích của các chủ thể, vi phạm quyền của các chủ thể tham gia giao dịch bảo đảm trong việc yêu cầu hoặc không yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng.

*- Đối với tài sản đang được thế chấp, cầm cố của bị can, bị cáo bị khởi tố về tội mà Bộ luật Hình sự quy định có thể bị tịch thu tài sản hoặc bị phạt tiền hoặc phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại, Thông tư liên tịch số 06/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 4/10/1998 quy định tài sản này vẫn bị kê biên và đưa ra bán đấu giá sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Bên nhận thế chấp, cầm cố hợp pháp sẽ được ưu tiên thanh toán sau khi trừ các chi phí. Ngoài ra, Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 còn quy định: trong trường hợp hành vi phạm tội không liên quan đến việc vay vốn của tổ chức tín dụng hoặc không liên quan đến nguồn gốc hình thành tài sản bảo đảm thì tài sản không bị kê biên và được áp dụng thủ tục thông thường để xử lý.*

Như vậy, đã có sự xung đột pháp luật về căn cứ pháp lý để kê biên tài sản của bị can, bị cáo giữa Thông tư liên tịch số 06/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 4/10/1998 và Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001. Trong khi Thông tư 06/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-BTP lấy tiêu chí để kê biên tài sản bảo đảm là tội danh của bị can, bị cáo (tội mà Bộ luật Hình sự quy định có thể bị tịch thu tài sản hoặc bị phạt tiền hoặc phải chịu trách nhiệm bồi thường



thiệt hại) thì Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC lại dựa trên cơ sở quan hệ vay vốn của tổ chức tín dụng và nguồn gốc hình thành tài sản. Thực tiễn cho thấy, trong những trường hợp có đầy đủ chứng cứ chứng minh được nguồn gốc hình thành tài sản hợp pháp thì việc kê biên các tài sản này cũng ảnh hưởng tới quyền thu hồi nợ của tổ chức tín dụng.

- Ngoài ra, để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bên bảo đảm, Thông tư liên tịch số 12/2001/TTLT/VKSNDTC-BTP ngày 26/2/2001 còn quy định việc kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp trước hạn để thực hiện nghĩa vụ khác của chủ sở hữu. Việc kê biên được thực hiện trong trường hợp người phải thi hành án không có tài sản nào khác và tài sản đó có giá trị lớn hơn toàn bộ nghĩa vụ đã được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp, cầm cố cộng với chi phí kê biên, bán đấu giá tài sản... Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản được ưu tiên thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm. Tuy vậy, các quy định này chưa xác định rõ trường hợp nào thì cơ quan thi hành án sẽ kê biên tài sản để thi hành nghĩa vụ khác và cơ sở của việc xác định giá tài sản bảo đảm để kê biên. Hạn chế này là một trong những nguyên nhân gây túng túng cho các cơ quan áp dụng pháp luật, tạo nguy cơ áp dụng pháp luật tùy tiện, không thống nhất.

- 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.

Công văn số 1276/HS-TA ngày 18/7/2001 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao cho rằng tổ chức tín dụng được bán tài sản, nhưng phải lựa chọn lựa việc bán tài sản "đúng luật".

Quan điểm khác cho rằng khi giao tài sản cho tổ chức tín dụng xử lý thì tổ chức tín dụng được thực hiện quyền xử lý theo các thủ tục thông thường như trực tiếp bán, chuyển nhượng tài sản, nhận tài sản.

Theo Thông tư liên tịch số 02/2002/TTLT/NHNN-BTP ngày 5/2/2002 quy định trình tự thủ tục xử lý tài sản được giao theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan thi hành án thì *việc bán tài sản này theo các phương thức: trực tiếp bán đấu giá công khai, bán cho công ty mua bán nợ của Nhà nước hoặc uỷ quyền cho Trung tâm bán đấu giá tài sản*. Tuy nhiên, thủ tục này chỉ áp dụng đối với tài sản bảo đảm đối với khoản nợ tồn đọng còn dư nợ đến 31/12/2000 mà không áp dụng cho các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay khác.

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.

## **2.6. 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 công chứng, chứng thực, thu thuế, đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

- Về thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản, pháp luật hiện hành quy định một số tài sản khi được đem bán, chuyển nhượng phải có công chứng, chứng thực như nhà, quyền sử dụng đất. Theo Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực thì khi công chứng, chứng thực, Công chứng viên xác định năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng, chứng thực để công chứng, chứng thực giao dịch. Mục VIII phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 hướng dẫn rõ việc công chứng, chứng thực văn bản bán tài sản được thực hiện trên cơ sở hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm, văn bản bán tài sản, bản án, quyết định của Tòa án.

Như vậy, giữa Nghị định của Chính phủ và văn bản hướng dẫn của các Bộ, ngành cũng chưa thống nhất quy định về căn cứ xác định năng lực hành vi dân sự của người có yêu cầu công chứng, chứng thực và hồ sơ công chứng, chứng thực. Nguyên nhân này đã dẫn đến thực trạng áp dụng pháp luật không thống nhất. Một số cơ quan công chứng, chứng thực không thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản do tổ chức tín dụng không phải là chủ sở hữu tài sản hoặc người được uỷ quyền. Một số cơ quan khác yêu cầu tổ chức tín dụng phải thực hiện việc uỷ quyền xử lý tài sản cho Trung tâm đấu giá thì mới công chứng, chứng thực. Một số cơ quan công chứng, chứng thực lại căn cứ vào hợp đồng bảo đảm, coi hợp đồng này có giá trị pháp lý như một văn bản uỷ quyền của chủ sở hữu tài sản để thực hiện việc công chứng, chứng thực văn bản bán tài sản.

- Về thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cũng đang là một vấn đề cần giải quyết trong thực trạng áp dụng pháp luật xử lý

tài sản bảo đảm tiền vay. Hiện nay, hầu hết tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng như: quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, một số loại phương tiện giao thông đường bộ, đường biển, máy bay. Thủ tục đăng ký chuyển nhượng các tài sản này theo quy định tại Nghị định 25/1999/NĐ-CP ngày 19/4/1999, Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 và một số văn bản khác mới *chỉ quy định trường hợp người đứng tên trong giấy chứng nhận đăng ký được chuyển nhượng tài sản mà chưa có quy định thủ tục chuyển nhượng trong trường hợp bên nhận bảo đảm thực hiện quyền xử lý tài sản, hoặc có quy định nhưng chưa phù hợp với pháp luật về bảo đảm tiền vay*. Một ví dụ là hướng dẫn tại điểm 2.7.II.B Thông tư 15/TT-BCA ngày 8/12/2000 của Bộ Công An về việc thu hồ sơ đăng ký phương tiện giao thông cơ giới đường bộ. Văn bản này quy định hồ sơ chuyển nhượng tài sản phải có văn bản bán đấu giá của Trung Tâm bán đấu giá hoặc doanh nghiệp bán đấu giá Do đó, trường hợp tổ chức tín dụng trực tiếp bán, chuyển nhượng tài sản theo pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay thì không đăng ký được tài sản cho người mua.

- *Việc xử lý tài sản thế chấp, cầm cố của các doanh nghiệp nhà nước* cũng đang là một thực trạng nổi cộm trong việc áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Theo quy định của Luật doanh nghiệp nhà nước, một số tài sản quan trọng hoặc dây chuyền sản xuất chính, khi cầm cố, thế chấp phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước cấp trên. Khi tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm của doanh nghiệp nhà nước, cơ quan tài chính một số địa phương yêu cầu phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý tài chính, tương tự như trường hợp doanh nghiệp nhà nước thanh lý tài sản.

Việc áp dụng văn bản một cách tùy tiện này đã làm ảnh hưởng tới quyền xử lý tài sản bảo đảm hợp pháp của tổ chức tín dụng, tạo ra tâm lý lo ngại khi cho doanh nghiệp nhà nước vay vốn và tạo ra sự bảo hộ bất bình đẳng giữa doanh nghiệp nhà nước và các chủ thể kinh doanh khác[34]. Theo

con số thống kê không chính thức, trong tổng số 23.000 tỷ đồng nợ đọng thì nợ của doanh nghiệp nhà nước chiếm 16.084 tỷ đồng và 12.000 tỷ đồng nợ/92.000 tỷ đồng tiền vay của doanh nghiệp nhà nước không thu hồi được[18,tr. 245].

- Ngoài ra, có một số tài sản đặc thù mà việc chuyển nhượng bị hạn chế hoặc phải được sự chấp thuận của Bộ Thương mại theo quy định tại Điều 57 Nghị định 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam như: tài sản nhập khẩu miễn thuế để tạo tài sản cố định của doanh nghiệp, tài sản miễn thuế trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, máy đánh bạc... Mặc dù pháp luật không hạn chế việc cầm cố, thế chấp các tài sản này tại tổ chức tín dụng, song việc xử lý tài sản này chưa thực hiện được do cơ quan quản lý nhà nước chưa cho phép chuyển nhượng khi không có văn bản hướng dẫn cụ thể các trường hợp này. Việc vận dụng văn bản một cách cứng nhắc trên đây cũng là một trong những nguyên nhân hạn chế việc tổ chức tín dụng cấp tín dụng cho cho các doanh nghiệp.

Thực tế cho thấy vướng mắc trên xuất phát từ việc áp dụng pháp luật của cơ quan nhà nước còn cục bộ và không phù hợp với các quy định về bảo đảm tiền vay. Chúng tôi cho rằng, mặc dù các tài sản này bị hạn chế một số điều kiện chuyển nhượng, song tổ chức tín dụng vẫn có thể xử lý các tài sản này theo thủ tục chung và tuân thủ các điều kiện về việc chuyển nhượng hiện hành như phải nộp thuế xuất nhập khẩu đối với trường hợp tài sản nhận khẩu được miễn thuế, chuyển nhượng tài sản trong phạm vi được phép...

Chúng tôi cho rằng, những vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm tiền vay xuất phát từ các nguyên nhân sau đây:

(1) Các quy định của pháp luật không rõ ràng, chồng chéo, một số nội dung không được quy định trong văn bản pháp luật nên cơ quan nhà nước không thực hiện được.

(2) Một số văn bản hướng dẫn của các Bộ, ngành còn mang tính cục bộ, chỉ quan tâm đến lợi ích một số ngành, lĩnh vực nhất định, dẫn đến việc ra các văn bản áp dụng pháp luật, hướng dẫn áp dụng pháp luật không phù hợp với pháp luật và các nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

(3) Cán bộ làm công việc liên quan đến việc áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay chưa thực sự tuân thủ các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nên dẫn đến việc áp dụng pháp luật không chính xác.

Cùng với những vướng mắc trong việc thực hiện các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và các quy định liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, việc áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng là một thực trạng vướng mắc cần được xem xét, điều chỉnh.

Tóm lại, với thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và thực trạng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, chúng tôi đi đến một số kết luận sau:

1. Hệ thống các văn bản pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay còn nhiều chồng chéo bất cập, không đồng bộ giữa các văn bản trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng với các văn bản pháp luật khác, giữa Bộ luật, văn bản Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành, giữa văn bản ban hành thời điểm trước và các văn bản ban hành thời điểm sau.

2. Pháp luật chưa có quy định rõ ràng về việc áp dụng trình tự xử lý tài sản theo pháp luật dân sự, kinh tế và việc áp dụng các văn bản trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng.

3. Các quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay can thiệp quá sâu vào quá trình xử lý tài sản giữa tổ chức tín dụng và khách hàng, chưa thực sự coi cam kết của các bên và nguyên tắc xử lý tài sản làm nền tảng cơ bản. Do đó, các quy định về trình tự, thủ tục xử lý rất phức tạp, không thống nhất, một số trường hợp không có quy định cụ thể của pháp luật thì không xử lý được hoặc dẫn đến việc áp dụng pháp luật tùy tiện, không nhất quán.

4. Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay còn nặng về việc trao nhiều đặc quyền cho tổ chức tín dụng khi xử lý tài sản bảo đảm, chưa đảm bảo hài hoà lợi ích của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, sự hỗ trợ của cơ quan nhà nước trong nhiều trường hợp là không cần thiết và không phù hợp với nguyên tắc cơ bản của luật dân sự.

5. 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.

6. Pháp luật về xử lý tranh chấp trong lĩnh vực dân sự kinh tế nói chung, lĩnh vực bảo đảm tiền vay nói riêng còn kéo dài về thủ tục và chưa hiệu quả, một số trường hợp xét xử không theo yêu cầu của các bên tham gia giao dịch (như việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không có yêu cầu của đương sự).

Với những vấn đề đặt ra trên đây, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được tiếp tục nghiên cứu để sửa đổi, hoàn thiện nhằm tạo cơ sở pháp lý thuận lợi, hiệu quả cho bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thực hiện các cam kết, thoả thuận trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

**CHƯƠNG 3:**  
**VẤN ĐỀ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT XỬ LÝ**  
**TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

**3.1. Cơ sở hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

Việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay xuất phát từ các yêu cầu lý luận và thực tiễn sau:

- **Thứ nhất**, 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. Với chủ trương phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đảm bảo sự bình đẳng giữa các thành phần kinh tế đã làm cho pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay có sự thay đổi về chất. Các quy định về bảo đảm tiền vay đang dần tiến tới những chuẩn mực chung của kinh tế thị trường, xoá bỏ sự phân biệt giữa các thành phần kinh tế. Để đáp ứng được yêu cầu về đường lối đổi mới mạnh mẽ nền kinh tế thị trường thì hệ thống pháp luật về bảo đảm tiền vay cần được đổi mới và tiếp tục hoàn thiện.

- **Thứ hai**, nhu cầu cơ cấu lại và hoàn thiện hệ thống ngân hàng là một yêu cầu bức xúc của nền kinh tế nước ta trong thời kỳ đổi mới, đặc biệt là trong những năm gần đây. Việc cơ cấu lại và hoàn thiện hệ thống ngân hàng đang được tiến hành với nội dung cơ bản là xử lý nợ tồn đọng, xử lý tài sản bảo đảm của các khoản nợ tồn đọng, sáp nhập các ngân hàng kinh doanh kém hiệu quả, kiện toàn các ngân hàng thương mại nhà nước thành doanh nghiệp kinh doanh tiền tệ tự chủ, tự chịu trách nhiệm, có đủ sức cạnh tranh trên thị trường, xoá bỏ sự can thiệp của các cơ quan hành chính nhà nước vào hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại[1,tr.114]. Để đạt được mục tiêu này, hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần



có sự đổi mới căn bản về cơ chế điều chỉnh, nguyên tắc điều chỉnh, tạo điều kiện thuận lợi cho các ngân hàng xử lý nhanh tài sản bảo đảm của các khoản nợ vay.

- **Thứ ba**, nhu cầu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật trong lĩnh vực dân sự, kinh tế, bảo đảm tiền vay đang đặt ra với thực trạng pháp luật hiện hành. Hầu hết, hệ thống các văn bản pháp luật trong lĩnh vực dân sự, kinh tế được ban hành tại thời điểm nền kinh tế nước ta trong giai đoạn hình thành và chuyển đổi mạnh mẽ theo cơ chế thị trường nên vẫn còn tồn tại những yếu tố phi thị trường trong hệ thống pháp luật điều chỉnh các quan hệ này. Trong khi đó, các văn bản về bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được ban hành trong thời gian gần đây đã phần nào phù hợp với thực tiễn khách quan. Song chính điều đó đã làm cho hệ thống pháp luật của nước ta không tạo thành một chỉnh thể thống nhất, còn nhiều chồng chéo và mâu thuẫn, các văn bản về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay mới chỉ mang tính chất tình thế, tạm thời, chưa thực sự đảm bảo được các nguyên tắc chung của việc điều chỉnh các quan hệ pháp luật tư trong xã hội. Vấn đề này đã đặt ra nhu cầu phải hoàn thiện pháp luật về bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay đồng thời với các quy định có liên quan của pháp luật.

- **Thứ tư**, thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và những vấn đề đặt ra như chúng tôi đã phân tích tại Chương 2 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...

- **Thứ năm**, yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế là vấn đề đang đặt ra trước mắt đối với hoạt động ngân hàng và tính hoàn chỉnh của hệ thống pháp luật, đặc biệt từ khi Việt Nam ký kết Hiệp định thương mại Việt Nam

Hoa Kỳ và chuẩn bị tiến trình gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO. Yêu cầu này đòi hỏi chúng ta phải có những thay đổi đáng kể 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.

Với các cơ sở trên đây, chúng tôi cho rằng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được hoàn thiện các nội dung lớn sau:

(1) Xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một bộ phận đặc thù của pháp luật giao dịch bảo đảm.

(2) Hoàn thiện các quy định về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, thủ tục và phương thức xử lý, thứ tự ưu tiên thanh toán từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quyết định của các cơ quan nhà nước.

(3) Hoàn thiện các quy định liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và việc áp dụng các quy định này trong hoạt động của cơ quan nhà nước.

(4) Xây dựng quy trình, thủ tục tố tụng nhanh chóng, đơn giản, rút gọn đối với các tranh chấp về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

**3.2. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

**3.2.1. Xây dựng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một bộ phận đặc thù của pháp luật giao dịch bảo đảm**

Như các nội dung đã phân tích tại Chương 2, pháp luật về giao dịch bảo đảm hiện hành vẫn tồn tại các quy định riêng rẽ trong lĩnh vực dân sự, kinh tế, tín dụng ngân hàng, các quy định về việc xử lý quyền sử dụng đất

thế chấp. Đây là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến thực trạng pháp luật chồng chéo, mâu thuẫn, việc áp dụng pháp luật không thống nhất. Để khắc phục nhược điểm này, đồng thời xây dựng hệ thống pháp luật về giao dịch bảo đảm thống nhất, khoa học thì pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được xây dựng trên cơ sở các yêu cầu sau:

**a. Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phải thống nhất, đồng bộ 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 hiện hành đã được phân tích tại Chương 1 và Chương 2 của Luận văn này, chúng tôi cho rằng: bảo đảm tiền vay là một bộ phận của bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nói chung. 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...

**b. Xây dựng cơ chế đặc thù cho việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay 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 tiền vay trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng, việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần có một số quy định đặc thù trên cơ sở những nguyên tắc cơ bản chung về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của Bộ luật Dân sự. Chúng tôi cho rằng pháp luật về giao dịch bảo đảm cần xây dựng được những điểm đặc thù trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như sau:

- 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. Ví dụ như cần bổ sung quy định về việc trao quyền cho tổ chức tín dụng, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của ngân hàng thương mại được trực tiếp bán đấu giá công khai tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

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

Với các đặc thù trong việc xử lý tài sản bảo đảm như trên sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức tín dụng 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.

Chúng tôi cho rằng các nội dung đặc thù trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được xây dựng thành một quy định riêng trong Bộ Luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng Dân sự và phải tuân thủ những nguyên tắc chung được quy định cho các giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Chúng ta cũng có thể tham khảo mô hình do các chuyên gia Quỹ Tiền tệ quốc tế đưa ra tại Hội thảo về những bài học từ việc cơ cấu lại hệ thống ngân hàng: bãi bỏ Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 và đưa những nội dung đặc thù của bảo đảm trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng vào quy định tại Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/10/1999 về giao dịch bảo đảm[19,tr.193].

Việc xây dựng các quy định về bảo đảm tiền vay, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong hệ thống pháp luật dân sự có các ưu điểm nhằm tạo sự thống nhất, minh bạch của hệ thống pháp luật về giao dịch bảo đảm; khắc phục những hạn chế của pháp luật về bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay hiện hành như tính thiếu thống nhất, chồng chéo và không rõ ràng giữa việc ban hành cũng như hướng dẫn các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay; 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.

**c. Xây dựng phương thức điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay phù hợp với phương thức điều chỉnh các giao dịch dân sự**

Chúng tôi cho rằng pháp luật về bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay hiện hành vừa quy định quá cụ thể, chi tiết các điều kiện, nội dung về mặt kỹ thuật tín dụng mà thiếu quy định tạo cơ sở pháp lý cho tổ chức tín dụng thực hiện quyền được pháp luật cho phép, chưa phù hợp với phương thức điều chỉnh các giao dịch dân sự nói chung. Thực tế này vừa làm mất quyền chủ động của tổ chức tín dụng trong việc tự chủ kinh doanh, vừa can thiệp quá sâu, đặc biệt là các thủ tục hành chính không cần thiết vào quan hệ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay - một loại quan hệ dân sự.

Chính vì vậy, phương thức điều chỉnh việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần được xây dựng, hoàn thiện theo phương thức điều chỉnh các giao dịch dân sự nói chung. Cụ thể như sau:

- Cần được thay thế việc điều chỉnh quan hệ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay với các quy định quá cụ thể, chi tiết bằng các quy định mang tính nguyên tắc chung. Các nguyên tắc của giao dịch dân sự sẽ đóng vai trò là “bộ khung pháp lý” điều chỉnh toàn bộ quá trình xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng như việc áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trên cơ sở bộ khung pháp lý này, các bên tham gia giao dịch được cam kết, thoả thuận về việc xử lý tài sản; các tổ chức tín dụng ban hành quy trình nội bộ mang tính “kỹ thuật” về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay áp dụng trong hệ thống; cơ quan nhà nước có thẩm quyền coi nguyên tắc xử lý là “căn cứ pháp lý” để áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

- Các nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được quy định thống nhất trong lĩnh vực tín dụng, đất đai và các văn bản pháp luật khác liên

quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc cơ bản của luật dân sự.

- Pháp luật hiện hành cũng cần loại bỏ những quy định hành chính can thiệp vào quyền cam kết của các bên hoặc các quy định mang tính “kỹ thuật nghiệp vụ” của các tổ chức tín dụng như việc thực hiện quy trình xử lý, xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc xử lý, quy trình hạch toán thu nợ...

Đồng thời với hướng sửa đổi, bổ sung như trên, pháp luật hiện hành cần bãi bỏ các quy định về giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm trong lĩnh vực kinh tế. Các giao dịch bảo đảm trong các lĩnh vực phải được thực hiện thống nhất theo quy định tại Bộ luật Dân sự (Bộ luật này đang được dự thảo sửa đổi, bổ sung và ban hành trong thời gian tới).

### **3.2.2. Hoàn thiện pháp luật về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

#### **a. Quy định về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

Việc ghi nhận, bảo vệ quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng như quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, quyền ưu tiên thanh toán từ việc xử lý tài sản, quyền yêu cầu bên giữ tài sản giao tài sản, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cần thiết để giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý... là cần thiết và phù hợp với nguyên tắc cơ bản của giao dịch bảo đảm, tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm nhanh chóng, hạn chế các tổn thất xảy ra cho các bên có liên quan. Tuy nhiên, với việc quy định các quyền xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng như là “đặc quyền” được pháp luật “bảo hộ” mà chưa cân bằng lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch đã

làm cho pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay còn nhiều bất cập và cục bộ.

Để khắc phục hạn chế trên đây, các quy định về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng cần có sự điều chỉnh cân bằng giữa quyền của tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay với lợi ích của bên bảo đảm có tài sản bị xử lý. Yêu cầu này đòi hỏi phải xây dựng và sửa đổi một số quy định sau:

- Xây dựng quyền xử lý tài sản cho tổ chức tín dụng phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của giao dịch dân sự như quyền thực hiện các phương thức xử lý theo quy định của pháp luật, quyền ưu tiên thanh toán, quyền yêu cầu giao tài sản, quyền được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ một số thủ tục cần thiết. Mặt khác, cần có quy định đảm bảo nguyên tắc xử lý tài sản công khai, khách quan, có sự tham gia của bên bảo đảm trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo thoả thuận. Đồng thời, cần tạo cơ chế giám sát, kiểm soát việc thực hiện quyền xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của ngân hàng thương mại (ví dụ như việc xử lý tài sản có sự tham gia, chứng kiến của bên thứ ba). Có thể tham khảo việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Thông tư liên tịch số 02/2002/TTLT/NHNN-BTP ngày 5/2/2002 quy định quy trình tổ chức tín dụng tự bán tài sản theo phương thức đấu giá công khai theo thủ tục bán đấu giá tài sản, có sự chứng kiến của Công chứng viên.

- Pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cần loại bỏ các quy định can thiệp quá sâu vào việc xử lý tài sản bảo đảm bằng các thủ tục hành chính và sự tham gia của các cơ quan hành chính vào quá trình xử lý tài sản của tổ chức tín dụng, đặc biệt là quy định về thủ tục giao tài sản và buộc bên giữ tài sản phải giao tài sản với sự tham gia của cơ quan nhà nước, quy định về sự hỗ trợ của cơ quan nhà nước khi tổ chức tín dụng gặp khó khăn về nguyên nhân chủ quan và khách quan tại Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-



BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 và Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999.

Chúng tôi cho rằng sự hỗ trợ của các cơ quan nhà nước đối với việc xử lý tài sản bảo đảm là cần thiết, song cần quy định rõ thủ tục hỗ trợ dưới các hình thức:

- ◆ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký tài sản khi tài sản đang được bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ tại tổ chức tín dụng;

- ◆ Giao chức năng, nhiệm vụ cho một cơ quan tư pháp thực hiện việc cưỡng chế buộc giao tài sản (có thể là cơ quan Thi hành án);

- ◆ Thành lập cơ quan giữ giữ tài sản để thực hiện nhiệm vụ hỗ trợ cho hoạt động tư pháp;

- ◆ Trong các trường hợp có tranh chấp về việc xử lý tài sản, việc giao tài sản, tranh chấp về định giá tài sản khi xử lý hoặc tổ chức tín dụng gặp khó khăn không xử lý được tài sản bảo đảm thì cần được giải quyết theo con đường Tòa án, không phải thực hiện bằng thủ tục hành chính hoặc trao quyền cho tổ chức tín dụng tự quyết định thực hiện như các quy định hiện hành. Để đáp ứng được thực tiễn của việc giải quyết các tranh chấp này, cần xây dựng quy trình, thủ tục tố tụng đơn giản, nhanh chóng.

Như vậy, việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về việc giao tài sản, buộc giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý không chỉ liên quan đến quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay hiện hành mà còn liên quan đến hướng hoàn thiện các quy định về thủ tục giải quyết các vụ án dân sự, về việc thiết lập các cơ chế hỗ trợ cho thủ tục tư pháp. Do đó, việc hoàn thiện

các quy định này có tác động mạnh mẽ tới việc hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung.

### **b. Quy định về thủ tục và phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

Cùng với nhu cầu hoàn thiện quy định về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, thủ tục và phương thức xử lý tài sản là một trong những quy định chưa phù hợp, cần được nghiên cứu, sửa đổi.

#### **Về việc đăng ký xử lý tài sản bảo đảm**

Trước hết, cần thống nhất thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm và thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Nghị định 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 và Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 là một thủ tục, tạo cơ sở pháp lý cho tổ chức tín dụng thực hiện thống nhất việc đăng ký xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, cần mở rộng mạng lưới hoạt động và tăng cường các biện pháp đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký xử lý tài sản bảo đảm qua các phương tiện điện tử, thư tín để tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức tín dụng thực hiện quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

#### **Về phương thức xử lý tài sản bảo đảm**

Đây là điểm mấu chốt để bảo đảm tính công khai, khách quan của việc xử lý tài sản, khắc phục hạn chế do việc thiếu quy định về thời hạn xử lý tài sản, thời hạn khai thác tài sản của tổ chức tín dụng. Việc hoàn thiện thủ tục thực hiện phương thức xử lý tài sản đòi hỏi:

- Trước hết, phải xác định rõ tại Bộ luật Dân sự và trong các văn bản hướng dẫn thi hành việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo thoả thuận của các bên; trong trường hợp tài sản bảo đảm tiền vay không xử lý được theo thoả thuận, tổ chức tín dụng sẽ thực hiện quyền xử lý.

Khái niệm về xử lý tài sản theo “thỏa thuận” phải được quy định rộng hơn pháp luật hiện hành, việc thỏa thuận không chỉ được thực hiện tại hợp đồng tín dụng hay hợp đồng bảo đảm, mà còn bao gồm cam kết mà các bên đạt được tại thời điểm ký kết hợp đồng, thời điểm xử lý tài sản bảo đảm tiền vay hoặc tại các thời điểm khác. Các thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng cần được pháp luật tôn trọng, trừ trường hợp các bên có sự thỏa thuận khác. Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện các thỏa thuận đã được ghi nhận, từ chối thực hiện nghĩa vụ sẽ không làm ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của các thỏa thuận xử lý tài sản trước đó (thực trạng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cho thấy đến thời điểm xử lý tài sản, nhiều trường hợp bên bảo đảm từ chối việc thực hiện cam kết xử lý tài sản trong hợp đồng);

Trường hợp tổ chức tín dụng không xử lý được tài sản bảo đảm theo thỏa thuận hoặc các bên không thỏa thuận về phương thức xử lý, hoặc việc thỏa thuận của các bên chưa phù hợp với quy định của pháp luật, cần có quy định tạo cơ sở pháp lý cho tổ chức tín dụng xử lý tài sản như quy định về việc thực hiện phương thức bán, chuyển nhượng tài sản của tổ chức tín dụng để thu hồi nợ trong các trường hợp này dưới hình thức bán đấu giá công khai và có cơ chế giám sát chặt chẽ việc xử lý các tài sản này.

- Thứ hai, cần thống nhất phương thức xử lý đối với tất cả các loại tài sản. Thực trạng pháp luật về phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay có sự phân biệt giữa các loại tài sản bảo đảm: một số loại tài sản có hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh riêng như việc xử lý quyền sử dụng đất; một số loại tài sản đặc biệt có quy định hạn chế chuyển nhượng hoặc chuyển nhượng có điều kiện (tài sản nhập khẩu miễn thuế của các doanh nghiệp được hưởng ưu đãi đầu tư, tài sản hạn chế phạm vi chuyển nhượng); một số loại tài sản của doanh nghiệp nhà nước phải được cơ quan chủ quản chấp thuận khi chuyển nhượng (dây chuyền, thiết bị chính); tài sản chưa có sự

quy định rõ ràng về phương thức chuyển nhượng như tài sản gắn liền trên đất...

Chúng tôi cho rằng, về mặt nguyên tắc thì tất cả các tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm, được đưa vào lưu thông, được sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ thì khi bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm, bên nhận bảo đảm đương nhiên được thực hiện quyền xử lý theo phương thức đã thoả thuận mà không có thủ tục xin phép và cho phép xử lý tài sản của cơ quan quản lý nhà nước. Trong trường hợp cần thiết, có thể thay thủ tục "xin phép" cơ quan nhà nước có thẩm quyền bằng thủ tục "thông báo" việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Việc loại bỏ thủ tục cho phép xử lý tài sản sẽ xoá bỏ sự khác biệt không cần thiết giữa phương thức xử lý của từng loại tài sản, tạo cơ chế thống nhất trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, đồng thời cũng không ảnh hưởng đến yêu cầu quản lý nhà nước đối với các vấn đề pháp lý liên quan đến tài sản.

◆ Đối với quyền sử dụng đất, không cần thiết phải quy định một phương thức xử lý đặc thù như thủ tục xin phép chuyển nhượng hoặc phân biệt các trường hợp được trực tiếp xử lý, không được trực tiếp xử lý như quy định tại phần II, phần III Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001. Khi thị trường bất động sản đã được pháp luật thừa nhận[18], quyền sử dụng đất đai được lưu thông trên thị trường với tư cách là một loại hàng hoá thì việc ban hành quy chế riêng về việc xử lý quyền sử dụng đất không còn phù hợp với thực tiễn khách quan và tính đồng bộ của hệ thống văn bản pháp luật.

Do đó, cần sửa đổi quy định tại Điều 737 Bộ luật Dân sự, Nghị định 86/NĐ-CP ngày 19/12/1996, Nghị định 79/2001/NĐ-CP

ngày 1/11/2001, Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC theo hướng thống nhất phương thức xử lý quyền sử dụng đất của các chủ thể sử dụng đất khác nhau, thống nhất phương thức xử lý quyền sử dụng đất với các loại tài sản bảo đảm thông thường khác.

Ngoài ra, cần bổ sung quy định về việc xử lý quyền sử dụng đất mà tài sản trên đất không phải tài sản thế chấp, xử lý tài sản gắn liền trên đất mà quyền sử dụng đất không thuộc tài sản thế chấp, trong trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền không thể tách rời (nhà ở, công trình xây dựng...). Đối với các trường hợp này, tài sản bảo đảm sẽ được xử lý theo thoả thuận. Trong trường hợp không xử lý được theo thoả thuận, cần có quy định trao quyền cho tổ chức tín dụng được bán đấu giá công khai quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền. Tuy nhiên, tổ chức tín dụng chỉ được hưởng thứ tự ưu tiên thanh toán từ tài sản bảo đảm, phần giá trị xử lý tài sản còn lại phải trả cho bên bảo đảm.

◆ Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, không bị hạn chế bởi quy định về việc bảo toàn vốn của doanh nghiệp cũng như không phải xin phép cơ quan tài chính, cơ quan chủ quản của doanh nghiệp nhà nước.

◆ Đối với tài sản nhập khẩu miễn thuế và một số loại tài sản khác mà việc chuyển nhượng phải xin chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cần bổ sung quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm là một trường hợp cần thiết được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 57 Nghị định 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000.

## **Các phương thức xử lý tài sản cụ thể**

Pháp luật hiện hành quy định các phương thức xử lý tài sản gồm: bán (chuyển nhượng) tài sản bảo đảm, nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ và nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba có nghĩa vụ phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng không phải trong tất cả các trường hợp tổ chức tín dụng đều được quyền áp dụng tất cả các phương thức này.

- *Phương thức bán (chuyển nhượng) tài sản bảo đảm*: Như đã phân tích tại Chương 2, việc bán (chuyển nhượng) tài sản là một phương thức xác định giá trị tài sản bảo đảm bù đắp nghĩa vụ bị vi phạm một cách chính xác, khách quan nhất. Do đó, việc bán tài sản có thể được thực hiện theo thoả thuận của các bên hoặc theo quy định trao quyền của pháp luật. Tuy nhiên, việc bán (chuyển nhượng) tài sản phải được thực hiện công khai, thông báo rộng rãi dưới hình thức bán đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Yêu cầu đối với việc xây dựng quy trình này là:

◆ Trước hết, cần bổ sung quy định về tổ chức được bán đấu giá tài sản tại Nghị định 86/NĐ-CP ngày 19/12/1996 bằng việc mở rộng các đối tượng được tổ chức bán đấu giá theo một trình tự, thủ tục thống nhất, bao gồm: Trung tâm bán đấu giá thuộc Sở Tư pháp, Doanh nghiệp bán đấu giá chuyên trách và các tổ chức khác thực hiện việc bán đấu giá, trong đó có tổ chức tín dụng, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản thuộc ngân hàng thương mại.

◆ Đồng thời, pháp luật phải tạo ra cơ chế giám sát việc bán tài sản của tổ chức tín dụng, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của ngân hàng thương mại với sự tham gia chứng kiến của bên thứ

ba. Có thể vận dụng mô hình bán đấu giá tài sản công khai trên thị trường theo quy định tại thông tư 02/2002/TTLT/NHNN-BTP ngày 5/2/2002 quy định việc bán tài sản có sự chứng kiến của Công chứng viên. Việc quy định phương thức xử lý tài sản bảo đảm như trên vừa đạt được mục đích tôn trọng cam kết, thoả thuận của các bên trong việc xử lý tài sản, đồng thời bảo đảm quyền lợi của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm khi đưa tài sản bảo đảm ra xử lý.

- *Phương thức nhận chính tài sản bảo đảm tiền vay để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm:* Có thể thấy rằng do việc nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ là một trường hợp xử lý tài sản mà việc xác định giá trị của tài sản bảo đảm không được “kiểm chứng” tại thị trường nên tính khách quan của việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay chưa thực sự được đảm bảo, đặc biệt trong trường hợp pháp luật trao quyền cho tổ chức tín dụng quyết định áp dụng phương thức xử lý này, quyết định giá tài sản để bù trừ nghĩa vụ.

Do đó, chúng tôi cho rằng phương thức nhận tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ chỉ áp dụng trong trường hợp các bên có thoả thuận về việc thực hiện phương thức này. Trong trường hợp không có thoả thuận về việc tổ chức tín dụng nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ được bảo đảm, thì tổ chức tín dụng không được quyết định áp dụng phương thức nhận tài sản. Quy định này sẽ thống nhất với các phương thức xử lý tài sản hiện nay được quy định trong các văn bản pháp luật khác nhau như Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 1/11/2001 và Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/10/1999 về giao dịch bảo đảm.

- *Phương thức nhận tài sản của bên thứ ba:* cần phân loại những tài sản bảo đảm mà tổ chức tín dụng được thực hiện việc xử lý mà không cần thoả thuận với bên thứ ba, chủ yếu là một số loại giấy tờ có giá như séc, hối

phiếu[6]... và trường hợp khi xử lý tài sản bằng phương thức này phải có thoả thuận giữa tổ chức tín dụng, bên bảo đảm và bên thứ ba (hiện nay, pháp luật mới quy định trường hợp áp dụng phương thức này trong trường hợp có thoả thuận giữa các bên).

Việc quy định các phương thức xử lý tài sản như trên sẽ đơn giản hoá các thủ tục xử lý, phương thức xử lý, vừa đảm bảo quyền xử lý tài sản thu hồi nợ nhanh chóng của tổ chức tín dụng, vừa đảm bảo tính công khai, khách quan, bảo vệ lợi ích của bên bảo đảm.

### **c. Quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán**

Như chúng tôi đã phân tích tại Chương 2, các quy định về việc thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm tiên vay hiện hành chưa bảo đảm quyền ưu tiên thanh toán của tổ chức tín dụng cũng như lợi ích của bên bảo đảm. Do đó, việc tuân thủ những nguyên tắc cơ bản về quyền ưu tiên thanh toán của tổ chức tín dụng cũng như lợi ích của bên bảo đảm cần được sửa đổi, bổ sung một số nội dung sau:

- Quy định rõ các loại “chi phí” từ việc xử lý tài sản trong trường hợp tổ chức tín dụng, bên thứ ba xử lý tài sản. Theo chúng tôi, các chi phí này cần được quy định cụ thể, bao gồm chi phí quảng cáo bán tài sản, chi phí quản lý tài sản, chi phí định giá tài sản, chi phí tổ chức bán đấu giá tài sản, lệ phí công chứng, chứng thực hợp đồng, thuế chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba xử lý tài sản.

- Bãi bỏ quy định về thứ tự thanh toán thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước trước khoản nợ. Trong trường hợp tổ chức tín dụng, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản xử lý tài sản mà phải nộp thuế chuyển nhượng thì khoản thuế này sẽ được tính vào chi phí xử lý tài sản.



Đối với việc thu thuế VAT khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, chúng tôi cho rằng điểm căn bản cần giải quyết là về đối tượng phải nộp thuế, không phải là việc hạ mức thuế suất theo Thông tư số 62/2002/TT-BTC ngày 18/7/2002. Do đó, cần sửa đổi Thông tư hướng dẫn việc thu thuế giá trị gia tăng theo hướng quy định đối tượng phải truy thu thuế là khách hàng vay, kể cả trong trường hợp tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm. Với quy định này, trong các trường hợp tổ chức tín dụng xử lý tài sản sẽ không phải trích từ số tiền được ưu tiên thanh toán để trả thuế cho khách hàng, vừa tránh được những tiêu cực trong việc trốn thuế VAT của khách hàng.

Đối với các khoản thuế nợ đọng của doanh nghiệp, chúng tôi thấy rằng những bất cập trong việc truy thu thuế nợ đọng của doanh nghiệp không phải do văn bản luật quy định không đúng hoặc không rõ ràng mà do các văn bản hướng dẫn thi hành và các công văn chỉ đạo nghiệp vụ của cơ quan thuế. Do đó, việc ra các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo nghiệp vụ về việc không thu thuế nợ đọng của doanh nghiệp khi xử lý tài sản là cần thiết nhằm đảm bảo việc thực hiện thống nhất, đúng pháp luật các quy định về thuế, về thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm. Ngoài ra, cần tổ chức phổ biến pháp luật trong việc áp dụng pháp luật về thuế, về xử lý tài sản bảo đảm nói chung và bảo đảm tiền vay nói riêng.

#### **d. Xử lý tài sản theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền**

Để việc 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 vừa đảm bảo yêu cầu của hoạt động quyền lực nhà nước, vừa không xâm phạm vào quyền của các bên được pháp luật bảo hộ, thì pháp luật cần điều chỉnh các vấn đề sau:

- *Đối với tài sản bảo đảm là vật chứng trong vụ án hình sự*, cần bỏ quy định tại mục II Thông tư 06/TTLT/TANDTC-VKSNDTC ngày 4/10/1998 về việc cơ quan điều tra xác định hợp đồng bảo đảm không hợp pháp để chờ

Toà án tuyên bố vô hiệu trong trường hợp tài sản bảo đảm không liên quan đến việc phạm tội của bị can, bị cáo. Trong trường hợp này, phải trao cho các bên tham gia giao dịch quyền yêu cầu hoặc quyền không yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng. Việc cơ quan điều tra yêu cầu hoặc Toà án tự xem xét, tuyên bố vô hiệu hợp đồng khi việc ký kết, thoả thuận của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các chủ thể khác và không liên quan đến việc phạm tội sẽ vi phạm quyền của các chủ thể tham gia giao dịch bảo đảm.

- *Đối với tài sản bị kê biên trong vụ án hình sự, cần giải quyết xung đột pháp luật giữa quy định tại Thông tư 06/TTLT/TANDTC-VKSNTC ngày 4/10/1998 và Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 bằng việc thống nhất tiêu chí kê biên tài sản của người bị khởi tố về hành vi phạm tội.*

Chúng tôi cho rằng tài sản bảo đảm thực hiện cho nghĩa vụ dân sự sẽ bị kê biên khi việc tài sản này có liên quan đến hành vi phạm tội. Trong các trường hợp còn lại thì tài sản bảo đảm không bị kê biên. Với quy định này sẽ bảo vệ quyền lợi hợp pháp của tổ chức tín dụng đối với tài sản bảo đảm tiền vay và tạo môi trường pháp lý thuận lợi, hạn chế các rủi ro từ chính việc thực hiện quyền lực nhà nước đối với hoạt động xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

- *Đối với việc kê biên tài sản đang thế chấp, cầm cố tại tổ chức tín dụng để xử lý cho việc thực hiện nghĩa vụ khác tại Thông tư liên tịch số 12/TTLT/VKSNDTC-BTP ngày 26/2/2001, cần xác định rõ trường hợp cơ quan thi hành án kê biên tài sản để thi hành nghĩa vụ khác khi đáp ứng đủ hai điều kiện:*

◆ Bên bảo đảm phải thi hành nghĩa vụ dân sự khác mà không còn tài sản nào khác;

◆ Tài sản bảo đảm có giá trị lớn hơn toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm và các chi phí cho việc kê biên, xử lý tài sản. Việc xác định giá trị tài sản để quyết định kê biên cần thông qua hội đồng, có sự tham gia của tổ chức tín dụng nhận tài sản bảo đảm, cơ quan tài chính vật giá, cơ quan chuyên môn và bên bảo đảm.

- *Đối với tài sản bảo đảm tiền vay được giao cho tổ chức tín dụng xử lý theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan thi hành án:* trước hết, việc giao tài sản này cần được Tòa án phán quyết theo cam kết hợp pháp của các bên tại hợp đồng. Khi tài sản bảo đảm được giao cho tổ chức tín dụng để xử lý theo bản án, quyết định của Tòa án, cần có quy định cho phép tổ chức tín dụng được xử lý tài sản theo thủ tục tự bán đấu giá hoặc uỷ quyền bán đấu giá cho cơ quan có chức năng bán đấu giá tài sản theo trình tự, thủ tục chung.

### **3.2.3. Định hướng hoàn thiện các quy định khác liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay**

Ngoài các quy định trực tiếp về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay mà các tổ chức tín dụng, khách hàng vay phải thực hiện khi xử lý tài sản thì việc áp dụng quy định liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng là một mảng thực trạng pháp luật cần được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện.

- *Đối với các quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản, cần bổ sung Nghị định 75/2001/NĐ-CP ngày 8/12/2001 quy định về việc công chứng, chứng thực đối với hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản bảo đảm khi tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba xử lý tài sản. Các giấy tờ pháp lý để chứng minh quyền xử lý tài sản bảo đảm của bên xử lý tài sản bao gồm: hợp đồng bảo đảm, giấy chứng nhận*

quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của bên bảo đảm, văn bản thoả thuận về phương thức xử lý. Trên cơ sở các căn cứ pháp lý này, Công chứng viên có thể xác định được năng lực của người bán, chuyển nhượng tài sản.

- Quy định về việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng đang là một vấn đề được đặt ra. Để việc áp dụng pháp luật chính xác, phù hợp, cần bổ sung thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tổ chức tín dụng chuyển nhượng tài sản bảo đảm tiền vay. Việc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm cho người mua trên cơ sở căn cứ vào hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, hợp đồng bảo đảm. Với quy định này, việc xử lý tài sản sẽ không gặp phải những rủi ro từ chính các thủ tục hành chính và việc áp dụng pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Nhằm khắc phục những vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, ngoài việc cần có những quy định rõ ràng về công chứng, chứng thực văn bản mua bán, chuyển nhượng tài sản, đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thì cần định hướng hoàn thiện một số nội dung lớn như rà soát các quy định chồng chéo, mâu thuẫn để thay thế, sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ văn bản hướng dẫn của các Bộ, ngành chưa phù hợp với pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, đồng thời đề cao công tác tập huấn triển khai các quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm để vận dụng chính xác các quy định hiện hành.

#### **3.2.4. Xây dựng trình tự, thủ tục tố tụng đơn giản, nhanh chóng đối với việc giải quyết tranh chấp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.**

Đây là một yêu cầu lớn đặt ra đối với việc hoàn thiện pháp luật về tố tụng dân sự hiện hành. Yêu cầu này xuất phát từ đặc trưng của quan hệ tín dụng ngân hàng, quan hệ bảo đảm tiền vay.

Trên thực tế, các giao dịch bảo đảm tiền vay trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng được pháp luật quy định cụ thể điều kiện ký kết, nội dung ký kết, điều kiện đối với tài sản bảo đảm, trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay. Đồng thời, việc cho vay, bảo đảm tiền vay được các tổ chức tín dụng quy định chi tiết tại các quy chế ban hành nội bộ và được các bên cam kết cụ thể tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay. Với cơ sở pháp lý như trên, việc xử lý các tranh chấp liên quan đến bảo đảm tiền vay thường là các phán quyết về việc yêu cầu hoàn trả khoản tín dụng, giao tài sản cho bên nhận thế chấp, cầm cố để xử lý trên cơ sở các cam kết tại hợp đồng. Vì vậy, việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến bảo đảm tiền vay thường là các vụ án với những tình tiết có thể rút gọn mà không cần thiết phải theo trình tự thông thường.

Trong khi đó, các quy định về thủ tục giải quyết tranh chấp dân sự, kinh tế chưa đáp ứng được yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng ngân hàng, các vụ kiện đòi giao tài sản bảo đảm.

- *Về mặt thời gian*, đối với phiên tòa sơ thẩm thì thủ tục giải quyết vụ án phải kéo dài ít nhất là 5 tháng, kể từ thời điểm bên có yêu cầu nộp đơn khởi kiện tại Tòa án (1 tháng thụ lý vụ án, việc mở phiên tòa xét xử sau 4 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án), phiên tòa Phúc thẩm được mở sau 3 tháng đối với Tòa án cấp tỉnh, 4 tháng đối với Tòa án Tối cao, kể từ thời điểm kháng cáo; đối với việc xét xử Giám đốc thẩm là 6 tháng kể từ ngày có kháng nghị. Trong trường hợp phải hoãn phiên tòa do những người tham gia tố tụng vắng mặt thì việc giải quyết các tranh chấp này còn kéo dài hơn[7,8]. Thực tiễn giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng dường như “không có điểm dừng”. Do vậy, các thủ tục tố tụng hiện nay

chưa đáp ứng được yêu cầu giải quyết vụ án một cách nhanh, gọn, đảm bảo việc thu hồi nợ và trả nợ của khách hàng.

- Về thành phần xét xử, đối với thủ tục giải quyết các vụ án dân sự thì hội đồng xét xử sơ thẩm gồm một thẩm phán và hai hội thẩm nhân dân, hội đồng xét xử phúc thẩm gồm ba thẩm phán và hội đồng giám đốc thẩm, tái thẩm gồm 3 thẩm phán. Đối với thủ tục giải quyết vụ án kinh tế, hội đồng sơ thẩm gồm hai thẩm phán và một hội thẩm, còn các phiên tòa phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm tương tự như thủ tục giải quyết các vụ án dân sự.

Pháp luật nhiều nước trên thế giới thường quy định thủ tục giải quyết các vụ án đòi nợ theo thủ tục rút gọn. Theo pháp luật Nhật Bản, sau khi thụ lý đơn khởi kiện, Tòa án sẽ xem xét hồ sơ và ra quyết định kê biên tài sản, tổ chức bán đấu giá tài sản, thanh toán tiền cho chủ nợ và chuyển quyền sở hữu tài sản cho người mua. Bộ luật Tố tụng dân sự Pháp có quy định về việc quyết định theo đơn yêu cầu của đương sự không cần có mặt cả hai bên trong trường hợp có căn cứ để không gọi hai bên ra tòa, thủ tục giải quyết vụ án cho phép thẩm phán được quyết định mà không cần tiến hành tranh luận tại phiên tòa.

Chúng tôi cho rằng, để đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia giao dịch theo thủ tục nhanh, gọn, đơn giản thì pháp luật về tố tụng nước ta cần bổ sung quy định về thủ tục tố tụng rút gọn đối với một số vụ việc cụ thể, trong đó có việc giải quyết các tranh chấp về tài sản bảo đảm tiền vay. Có thể đưa ra các nội dung chính cần được hoàn thiện về thủ tục tố tụng để giải quyết các tranh chấp xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như:

- Thống nhất trình tự tố tụng trong việc giải quyết các tranh chấp kinh tế và dân sự.

- Bỏ sung thủ tục yêu cầu thanh toán nợ, theo đó, trên cơ sở đơn của người có quyền yêu cầu và các hồ sơ như hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm, Tòa án sẽ ra quyết định buộc bên có nghĩa vụ phải thanh toán nghĩa vụ và quyết định việc xử lý tài sản theo hợp đồng của các bên nếu bên có nghĩa vụ không thanh toán được nghĩa vụ.

- Về thủ tục xử lý tài sản: Theo đơn yêu cầu của bên có quyền, Tòa án ra quyết định về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, việc xử lý tài sản theo hợp đồng của các bên nếu bên có nghĩa vụ không thanh toán được nghĩa vụ, việc thực hiện phương thức xử lý tài sản, giao tài sản. Trường hợp bên giữ tài sản không giao tài sản, Tòa án sẽ quyết định thủ tục buộc giao tài sản, kê biên tài sản để giao cho tổ chức tín dụng xử lý.

Sau khi có bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan thi hành án sẽ tiến hành thủ tục yêu cầu giao tài sản và cưỡng chế nếu bên giữ tài sản không giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý.

Với các thủ tục trên đây, cùng với việc loại bỏ sự can thiệp của cơ quan hành chính nhà nước vào quá trình giải quyết tranh chấp, thu hồi tài sản bảo đảm thì việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay sẽ khắc phục được những bất cập hiện nay về thời hạn và thủ tục kéo dài, đảm bảo quyền thu hồi nợ và xử lý nhanh tài sản bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

## KẾT LUẬN

Bằng việc nghiên cứu, phân tích những vấn đề lý luận cơ bản về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, thực trạng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và các kiến nghị hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này, chúng tôi đưa ra một số kết luận sau:

1. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một giai đoạn của giao dịch bảo đảm tiền vay bằng tài sản, về bản chất là việc xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch dân sự, kinh tế.

2. Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng có những đặc điểm chung của việc xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch dân sự, kinh tế, đồng thời cũng có những điểm đặc thù, xuất phát từ đặc trưng, tính chất của hoạt động tín dụng ngân hàng. Các đặc điểm này quyết định tới việc xây dựng pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, cơ chế xử lý và cơ chế áp dụng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

3. Với những vấn đề đặt ra về thực trạng pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cho thấy nhu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là khách quan và bức xúc đối với hoạt động tín dụng ngân hàng nói riêng và đối với việc hoàn thiện các quy định của pháp luật dân sự, pháp luật tố tụng dân sự và các văn bản có liên quan khác. Chúng tôi mong muốn rằng các kiến nghị đưa ra sẽ là nguồn tư liệu tham khảo hữu ích đối với việc xây dựng và hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành.



## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX Đảng Cộng sản Việt Nam, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 2001.
2. Nghị quyết số 51/2001/NQ-UBTVQH ngày 25/12/2001 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung Hiến pháp 1992, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 2002.
3. Bộ luật Dân sự nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Tạp chí Dân chủ và pháp luật- Bộ Tư pháp, tháng 11/1995.
4. Hiệp định giữa CHXHCN Việt Nam và Hợp chủng quốc Hoa Kỳ về quan hệ thương mại, Công báo số 7- 8 ngày 22-28/2/2002.
5. Luật các Tổ chức tín dụng số 2/1997/QH10 ngày 12/12/1997, Các văn bản pháp luật hiện hành về ngân hàng năm 1998, Nhà xuất bản Thống kê, 1999.
6. Pháp lệnh Thương phiếu số 17/1999/PL-UBTVQH ngày 1/7/2000, Công báo số 6, ngày 22/9/2000.
7. Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự ngày 1/1/1990, Hệ thống hoá các văn bản pháp luật về dân sự và tố tụng dân sự, Nhà xuất bản pháp lý, 1992.
8. Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án kinh tế ngày 16/3/1994, Các văn bản pháp luật về quản lý doanh nghiệp, Nhà xuất bản chính trị quốc gia, 1997.

9. *Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/10/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu lưu hành nội bộ của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tháng 10/1999.*
10. *Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, Văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu lưu hành nội bộ của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tháng 12/1999.*
11. *Quyết định số 297/1999/QĐ-NHNN ngày 25/8/1999 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành quy định về tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, Văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu lưu hành nội bộ của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tháng 8/1999.*
12. *Quyết định 1389/2001/QĐ-NHNN ngày 7/11/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành Quy định về việc thành lập Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của Ngân hàng thương mại, Văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu lưu hành nội bộ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tháng 11/2001.*
13. *Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, Văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu lưu hành nội bộ của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tháng 12/2001.*
14. *Các văn bản hiện hành liên quan đến công tác tín dụng trong hệ thống ngân hàng Công thương Việt Nam, tài liệu lưu hành nội bộ, tháng 8/2000.*
15. *Báo cáo chuyên đề về các lĩnh vực của khung pháp luật kinh tế tại Việt Nam, Kỹ yếu dự án VIE, 1999.*

16. *Ổn định các định chế tài chính, Tập 1, Tài liệu lưu hành nội bộ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, 2000.*
17. *Đề án thí điểm việc cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thế chấp giá trị quyền sử dụng đất cho các tổ chức tín dụng ở nước ngoài để vay vốn, tài liệu nội bộ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, 2002.*
18. *Tài liệu tham khảo “Cơ chế xử lý nợ và tài sản tồn đọng trong hệ thống ngân hàng thương mại”, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tháng 8/2000.*
19. *Tài liệu tham khảo “Những bài học từ việc cơ cấu lại hệ thống ngân hàng”, Quỹ tiền tệ Quốc tế, tháng 3/2000.*
20. *Chế độ bán đấu giá tài sản tại Nhật Bản, tài liệu hội thảo “Chế độ bán đấu giá tài sản” tại Bộ Tư pháp, 2/2001.*
21. *Trường đại học Luật Hà Nội, Giáo trình Luật Ngân hàng Việt Nam, Nhà xuất bản Công an nhân dân, 1999.*
22. *Từ điển Tài chính ngân hàng, Viện Tiền tệ tín dụng, Nhà xuất bản ngoại văn, 1991.*
23. *Từ điển Thuật ngữ tài chính tín dụng của Viện khoa học tài chính, Bộ Tài chính, Nhà xuất bản tài chính, 1996.*
24. *Bản án Hình sự sơ thẩm số 1590/HSSST, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 1/8/1999.*
25. *Bản án kinh tế phúc thẩm số 31/PTKT, Tòa Phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại TP. Hồ Chí Minh, ngày 13/8/2001.*
26. *Bộ Luật Dân sự nước Cộng hoà Pháp, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 2001.*

27. *Pháp luật Ngân hàng trung ương và Ngân hàng thương mại một số nước, Nhà xuất bản Thế giới, 1997.*
28. *Japan International Cooperration Agency, Luật Nhật Bản, Tập 1: 1994-1997, Tập 2: 1997, Nhà xuất bản Thanh niên, 1999.*
29. *Tiến sỹ Nguyễn Thị thu Thủy, Bài “Bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng”, tài liệu hội thảo “Pháp luật về hoạt động huy động vốn và cho vay của các tổ chức tín dụng” tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, tháng 4/2002.*
30. *Tiến sỹ Võ Đình Toàn, Bài “Giải quyết nợ tồn đọng trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng”, tài liệu hội thảo “Pháp luật về hoạt động huy động vốn và cho vay của các tổ chức tín dụng” tại Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, tháng 4/2002.*
31. *Nguyễn Như Minh, Những giải pháp bảo đảm tiền vay của Ngân hàng thương mại, Luận án tiến sỹ kinh tế, Trường Đại học Tài chính- kế toán, 1996.*
32. *Anh Thi, Bài “Xử lý tài sản thế chấp ở ngân hàng còn chậm”, Thời báo kinh tế Việt nam ngày 5/10/2001 (nguồn <http://www/vneconomy.com.vn>).*
33. *Phan Lê, Bài “Giải quyết nợ quá hạn- Xử lý nợ khó thu hồi bằng quỹ dự phòng” Thời báo kinh tế Việt Nam ngày 5/10/2001 (nguồn <http://www/vneconomy.com.vn>).*
34. *Thế Hào, Bài “Đôi thoại để giải toả vướng mắc- Ngân hàng, doanh nghiệp bao giờ hiểu nhau?”, Thời báo kinh tế Việt Nam ngày 25/1/2002 (nguồn <http://www/vneconomy.com.vn>).*

35. Đặng Minh Ngọc, Bài “Một số vấn đề pháp lý về xử lý tài sản thế chấp trong các hợp đồng vay nợ qua thực tiễn xét xử ở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Ngân hàng, số chuyên đề, tháng 12/1998.*
36. Trần Minh Tuấn, Bài “Xử lý tài sản thế chấp và giảm tỷ lệ nợ đọng là một nhiệm vụ trọng tâm của toàn ngành ngân hàng”, *Tạp chí Ngân hàng, số chuyên đề, tháng 12/1998.*
37. KTS. Phạm Cao Nguyên, KS. Nguyễn Trọng Lễ, Bài “Vấn đề pháp lý, pháp luật, vai trò của các cơ quan hành chính và pháp luật trong xử lý tài sản thế chấp và nợ đọng băng ngân hàng”, *Tạp chí Ngân hàng, số 24, tháng 12/1998.*
38. Đỗ Thanh Bình, Bài “Một số ý kiến về sử dụng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các tổ chức tín dụng”, *Tạp chí Thị trường tài chính tiền tệ, số 13, tháng 7/2001.*
39. Bùi Văn Phát, Bài “Cần phải thay đổi thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay”, *Tạp chí Thị trường tài chính tiền tệ, số 21, tháng 11/2001.*
40. Quý Hào, Bài “Vướng mắc trong bảo đảm tiền vay, sửa Nghị định chỉ là trước mắt”, *Thời báo kinh tế Việt Nam ngày 31/5/2002 (nguồn <http://www/vneconomy.com.vn>).*
41. Arturo Galindo, *Creditor Rights and the Credit Market- Where do you stand?*, March 16, 2001 ([www/adb/org/res/32.htm](http://www/adb/org/res/32.htm)).