

THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP ĐỂ BẢO ĐẢM NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI KHÁC THEO PHÁP LUẬT DÂN SỰ VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

● TRẦN TUẤN KHANH¹ - NGUYỄN MỸ TIÊN²
- TRẦN THỊ NGỌC DUNG² - LÊ VÕ TÀI ĐỨC³

¹ Tòa án nhân dân Khu vực 6-An Giang

² Trường Cao đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh

³ Tòa án nhân dân khu vực 1-An Giang

TÓM TẮT:

Bài viết phân tích các quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng về xử lý tài sản thể chấp để bảo đảm nghĩa vụ của người khác theo pháp luật dân sự vào thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân. Từ đó nêu lên khó khăn vướng mắc, đồng thời đưa ra những kiến nghị nhằm hoàn thiện vấn đề xử lý tài sản thể chấp để bảo đảm nghĩa vụ của người khác theo pháp luật dân sự hiện hành.

Từ khóa: xử lý, tài sản thể chấp, khó khăn, hoàn thiện.

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường phát triển, các giao dịch bảo đảm, đặc biệt là thể chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự ngày càng phổ biến. Trong đó, việc dùng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ của người khác thường xuyên xuất hiện trong các quan hệ tín dụng tại các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý tài sản thể chấp (TSTC) trong trường hợp này vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập.

Mặc dù Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản liên quan đã quy định về giao dịch bảo đảm, song vẫn tồn tại những khoảng trống và sự thiếu thống nhất trong cách hiểu và áp dụng pháp luật. Các vấn đề nổi

bật bao gồm: xác định chủ thể có quyền định đoạt tài sản chung, đặc biệt là quyền sử dụng đất của hộ gia đình; điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thể chấp; trách nhiệm thẩm định tài sản của tổ chức tín dụng; cũng như trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Bên cạnh đó, thực tiễn xét xử cho thấy, còn có sự khác biệt trong quan điểm, ảnh hưởng đến hiệu quả giải quyết vụ án.

Vì vậy, việc nghiên cứu, phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác là cần thiết, nhằm đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng trong thực tiễn.

2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác

Theo quy định của BLDS 2015, các thành viên có thể thỏa thuận cử người đại diện tham gia, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự vì lợi ích chung của hộ gia đình (HGD). Thông thường, khi thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản chung của HGD, việc xác định thành viên HGD thường được dựa trên sổ hộ khẩu, nhưng thực tế thành viên trong hộ thường xuyên thay đổi do tách, nhập hộ... nếu chỉ dựa vào sổ hộ khẩu là chưa đủ căn cứ. Mặt khác, thành viên trong hộ tại thời điểm xác lập, hình thành tài sản chung thường không trùng với thành viên tại thời điểm thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản chung, đặc biệt đối với những tài sản chung được sử dụng ổn định lâu dài. Bởi vậy, *“tại thời điểm HGD thực hiện giao dịch đối với tài sản chung cho người khác thì sổ thành viên cũ không cùng chung sống nữa đã làm cản trở đối với giao dịch về tài sản chung của hộ”*¹.

Từ đó, cần quy định rõ hơn về khái niệm HGD phù hợp và thống nhất với quy định về HGD trong các văn bản pháp luật khác, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các thành viên trong HGD đối với tài sản thuộc sở hữu chung cũng như đảm bảo quyền lợi của các TCTD, ngân hàng khi có TSTC liên quan đến QSD đất của HGD.

Theo tác giả, trong trường hợp thế chấp QSDĐ của HGD vì mục đích hoạt động kinh tế chung của hộ thì cần thiết có sự thỏa thuận thống nhất của các thành viên trong hộ nhưng không nên quy định tất cả thành viên mà chỉ cần quy định đa số. Trong trường hợp chỉ có một hoặc một số thành viên muốn thực hiện thế chấp thì vẫn công nhận tương ứng với phần quyền của các thành viên này trong QSDĐ chung của hộ. Như vậy, vừa đảm bảo hoạt động kinh tế của hộ diễn ra thuận lợi, đáp ứng được nhu cầu cấp bách về vốn. Mặt khác, các thành viên vẫn có sự độc lập tương đối trong việc thực hiện quyền của mình.

Trên thực tế, nhu cầu thế chấp tài sản không phải thành viên nào cũng có, và việc thế chấp tài sản cũng kèm theo một nghĩa vụ dân sự. Do đó,

trong trường hợp chỉ có một hoặc một vài thành viên có nhu cầu thế chấp tài sản là QSDĐ chung trong khi những thành viên khác không thống nhất sẽ được thực hiện thế nào là vấn đề. Theo quy định hiện hành, việc thế chấp được thực hiện theo phương thức thỏa thuận thống nhất của các thành viên. Như vậy, việc chỉ có một thành viên nào đó có nhu cầu thực hiện giao dịch sẽ không thực hiện được. Tuy nhiên, quy định hiện hành lại không quy định việc thống nhất ở đây được hiểu như thế nào, thống nhất tất cả thành viên hay đa số, quá nửa thành viên? Do đó, thực tế sẽ có nhiều cách hiểu và vận dụng khác nhau.

Bên cạnh đó, việc thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phục vụ hoạt động kinh tế chung của hộ hiện chưa được quy định cụ thể. Trong trường hợp QSDĐ của HGD được thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự không phải phục vụ mục đích hoạt động kinh tế chung của hộ thì hình thức sử dụng đất của HGD không còn ý nghĩa. *“Trong trường hợp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phục vụ hoạt động kinh tế chung của hộ thì trong một số trường hợp lại gặp phải khó khăn do có trường hợp thành viên HGD đồng ý thế chấp QSDĐ của hộ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự, như trường hợp vay tiền, nhưng thành viên này lại không có nhu cầu vay, lúc này có cần thiết thành viên này phải tham gia hoặc ủy quyền ký kết cả hợp đồng thế chấp và hợp đồng vay hay không, nếu buộc thành viên ký kết cả hợp đồng vay thì đây là vấn đề rất khó thực hiện, tuy nhiên lại hay gặp trên thực tế. Rõ ràng, pháp luật cần quy định cụ thể hơn trong trường hợp này”*².

Theo quy định hiện hành, việc thế chấp QSDĐ chung của HGD được thực hiện thông qua người đại diện và có sự thỏa thuận thống nhất của tất cả thành viên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Quan điểm thứ nhất, việc tham gia xác lập, giao kết hợp đồng phải do chủ hộ thực hiện, đồng thời là người đứng tên trong GCN QSDĐ cấp cho HGD, mà không thể là thành viên nào khác. Như vậy sẽ đảm bảo bên thứ ba dễ dàng xác định được tư cách chủ thể tham gia hợp đồng, qua đó bảo vệ tốt hơn quyền lợi

của mình. Về phía HGD, việc chủ hộ tham gia ký kết, thực hiện sẽ đảm bảo thống nhất trong ý chí chung của các thành viên khác của hộ. Qua đó tránh được các tranh chấp xảy ra.

Quan điểm thứ hai, việc tham gia xác lập, giao kết hợp đồng có thể do chủ hộ hoặc bất kỳ thành viên nào của hộ. Như vậy sẽ đảm bảo được sự chủ động, linh hoạt trong việc thế chấp QSDĐ của hộ.

Tác giả đồng tình với quan điểm chủ hộ sẽ đại diện HGD ký kết, xác lập giao dịch thế chấp QSDĐ của hộ. Tuy nhiên, chủ hộ vẫn có quyền ủy quyền cho một thành viên của hộ thực hiện. Đồng thời, trong các giao dịch thế chấp QSDĐ chỉ có một số thành viên muốn thực hiện thì các thành viên này ủy quyền cho một thành viên tham gia ký kết, xác lập hợp đồng. Như vậy, vừa đảm bảo sự thống nhất, vừa đảm bảo linh hoạt và sự chủ động của các thành viên trong các giao dịch.

3. Hạn chế, bất cập trong thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác

Ở góc độ nhận diện sự thỏa thuận của vợ chồng về việc sử dụng tài sản chung thế chấp, tác giả cho rằng chữ ký trên hợp đồng thế chấp chỉ là một trong những căn cứ xác định ý chí của đương sự. Căn cứ theo khoản 3 Điều 28 Luật HNGĐ năm 2000, “Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận”. Như vậy, trong trường hợp ông H không thể hiện ý chí giao kết hợp đồng thế chấp bằng văn bản nhưng “nếu bên còn lại biết sự việc mà không phản đối thì phải coi như đã đồng ý và không hề vi phạm quy định về sở hữu chung”³. Mặt khác, theo Án lệ số 04/2016/AL, việc định đoạt QSDĐ là tài sản chung của vợ chồng nếu chỉ có một bên tham gia, thể hiện qua việc ký tên trên hợp đồng, bên còn lại biết nhưng không phản đối thì hợp đồng vẫn có hiệu lực⁴.

Thực tiễn có nhiều trường hợp, sau khi nhận được khoản vay từ TCTD, bên vay đã chủ động thay đổi địa chỉ trụ sở, nơi cư trú nhưng không thông báo cho

TCTD. Việc cố ý không cung cấp, che giấu thông tin về địa chỉ liên lạc được thực hiện với mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, gây khó khăn cho quá trình thu hồi nợ và xử lý tranh chấp của TCTD. Nhiều vụ án do đương sự không hợp tác, dẫn đến khó khăn trong quá trình giải quyết.

Nhận xét: qua các vụ việc nêu trên, có thể nhận thấy tình trạng bị đơn không hợp tác là một trong những yếu tố gây cản trở đáng kể đến giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng (HĐTD) tại Tòa án. Tuy nhiên, pháp luật hiện vẫn chưa có cơ chế chế tài đủ mạnh và hiệu quả để xử lý đối với hành vi thiếu thiện chí, hoặc không hợp tác của bị đơn. Điều này đã và đang ảnh hưởng trực tiếp đến TCTD trong quá trình bảo vệ quyền lợi của mình.

Trong một số trường hợp, Tòa án cho rằng do Ngân hàng không thực hiện việc xem xét, thẩm định đối với TSTC dẫn đến việc không biết được tài sản đã được chuyển nhượng, hoặc trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp nên tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, xác định lỗi là do Ngân hàng; hoặc có quan điểm cho rằng Ngân hàng không có nghĩa vụ, trách nhiệm xem xét, thẩm định đối với TSTC nên trong trường hợp này Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật chưa có quy định cụ thể về trách nhiệm của các bên đối với trường hợp xem xét TSTC mà phụ thuộc vào quy trình, thủ tục của từng Ngân hàng. Một số Ngân hàng nhận thế chấp QSD đất chỉ căn cứ vào GCN cấp cho bên thế chấp, có Ngân hàng thực hiện quy trình thẩm định trước khi cho vay. Vì vậy, khi đánh giá Ngân hàng có ngay tình hay không trong việc nhận TSTC thì cần phải căn cứ vào quy trình, thủ tục của từng Ngân hàng nên quan điểm giải quyết còn khác nhau.

Ngoài ra, việc định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung (trong đó có tài sản chung của HGD) đã được quy định tại Điều 218 (BLDS 2015); Điều 109 (BLDS 2005). Nhưng thực tế, không ít HĐTC liên quan đến tài sản chung không được Ngân hàng thẩm định kỹ, không xác định HGD có bao nhiêu thành viên để lấy ý kiến của các thành viên, tài sản của các thành viên trong khối tài sản chung như thế nào

(trường hợp thế chấp tài sản của HGD). Các vi phạm này đa số làm cho HĐTC vô hiệu, bất lợi cho Ngân hàng. HĐTC không có chữ ký và ý kiến của những người khác có chung QSDĐ là trái quy định của pháp luật. Lỗi của Ngân hàng là bên nhận TSTC nhưng chỉ thẩm định hiện trạng và định giá tài sản nhà đất, không xác minh những người có tên trong sổ hộ khẩu hoặc đang cư trú tại địa chỉ có liên quan đến TSTC, không xem xét đến yếu tố sở hữu chung của các thành viên khác là chưa đầy đủ.

Khó khăn vướng mắc về việc xem xét, thẩm định tại chỗ TSTC:

Theo khoản 1 Điều 101 BLTTDS 2015, có 02 trường hợp xem xét, thẩm định tại chỗ TSTC: (1) theo yêu cầu của đương sự, (2) khi Thẩm phán xét thấy cần thiết. Tuy nhiên, một số văn bản của VKSNDTC lại hướng dẫn theo hướng Tòa án bắt buộc xem xét, thẩm định tại chỗ TSTC, cụ thể:

- Phải kiểm soát chặt chẽ việc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ TSTC theo Điều 108 BLTTDS năm 2015 hay chưa, nếu chưa thì phải yêu cầu Tòa án thực hiện việc này...⁶.

- Hoặc KSV phát biểu phải chú ý đến việc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ TSTC hay chưa: *“việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án có mô tả đúng, đầy đủ hiện trạng TSTC không? có đo vẽ, xác định chính xác cụ thể vị trí tài sản (trường hợp cần thiết phải chụp ảnh để quan sát tài sản trên thực tế); đồng thời xác định người có quyền đối với TSTC, hoặc ai đang quản lý, sử dụng TSTC và TSTC trên thực tế có khác gì so với tài sản thể hiện trên giấy tờ hay không để giải quyết vụ án một cách toàn diện, triệt để”*⁷.

- Với trường hợp Tòa án không xem xét thẩm định tại chỗ do: (i) đương sự không có yêu cầu, hoặc (ii) giai đoạn xét xử trước đây đã xem xét thẩm định tại chỗ thì theo VKS, việc giải quyết của Tòa án như vậy là vi phạm, dẫn đến bản án, quyết định bị hủy ở cấp GDT. Do vậy, KSV cần kiểm soát chặt chẽ việc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ TSTC theo Điều 101 BLTTDS năm 2015⁸.

Nhìn chung, theo quan điểm của VKSNDTC, trường hợp Tòa án không tiến hành xem xét thẩm

định tại chỗ vì cho rằng không có ai yêu cầu, hoặc trường hợp khi vụ án bị hủy để xét xử lại Tòa án cho rằng giai đoạn xét xử trước đây đã xem xét thẩm định tại chỗ, thì KSV cần yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định lại tài sản⁹, vì qua thời gian, tài sản có thể có những biến động, như có sự thay đổi về tài sản trên đất, người quản lý tài sản... Tòa án phải thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ để tránh xác định thiếu người tham gia tố tụng.

Theo tác giả, hướng dẫn như trên sẽ phát sinh các vướng mắc:

(1) Tòa án đã ra quyết định thẩm định tại chỗ nhưng không thể thực hiện được thì liệu có cơ sở để tiếp tục giải quyết vụ án không;

(2) Nếu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án thì có bị xem là vi phạm thủ tục tố tụng không;

(3) Nếu Tòa án xét thấy không cần thiết hoặc đương sự không có yêu cầu nên không thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ thì có bị xem là vi phạm thủ tục tố tụng không?

Nói cách khác, giữa VKS và Tòa án không thống nhất quan điểm giải quyết vụ án và cần có hướng dẫn cụ thể. Thực trạng này phản ánh trong vụ án sau: Vụ án tranh chấp HĐTD giữa NHTM cổ phần KL với bị đơn: bà Phạm Mỹ P, ông Tạ Minh K, và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: 1. ông Phạm D. 2. bà Trần Thị D1 (vợ ông D)¹⁰.

Nội dung vụ án: HĐTD được ký kết giữa ngân hàng KL với bà P, ông K được công chứng đúng theo quy định. Thời điểm giao kết HĐTD thì bà P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, việc giao kết HĐTD giữa Ngân hàng KL với vợ chồng bà P, ông K là hợp pháp. Từ khi vay tiền đến nay, bà P, ông K không trả tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P, ông K phải trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng KL là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông D yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông với bà P và hủy hợp đồng thế chấp với Ngân hàng KL. Thời điểm bà P, ông K thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng KL theo hợp đồng thì TSTC thuộc quyền sử dụng của bà K do ông D và bà G làm thủ tục tặng cho.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông D cho rằng vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng phần đất mà bà P, ông K thế chấp ngân hàng KL. Ông D có trồng khoảng 600 cây dừa, các cây khác và cải tạo đất có giá trị khoảng 02 tỷ đồng. Đại diện ngân hàng KL cũng xác nhận sau khi thế chấp tài sản thì vợ chồng ông D là người quản lý, sử dụng đất và có trồng cây trên đất nhưng không xác định được là loại gì. Vấn đề này, cấp sơ thẩm không buộc vợ chồng ông D giao đất khi kê biên TSTC và chưa xem xét thẩm định tại chỗ cũng như định giá giá trị tài sản phát sinh trên đất là có thiếu sót. Tại phiên tòa, đại diện ngân hàng KL và ông D không thỏa thuận được, cấp phúc thẩm không thể tách ra giải quyết thành vụ kiện khác do có ảnh hưởng đến việc thi hành án. Do cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án giao về cho cấp sơ thẩm điều tra xét xử lại.

Nhận xét: Vụ án trên vẫn còn tồn tại nhiều quan điểm khác nhau. Tòa cấp phúc thẩm cho rằng Tòa sơ thẩm đã không tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ nên đã quyết định hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Vấn đề là liệu việc xem xét, thẩm định tại chỗ có phải là thủ tục bắt buộc trong các vụ án tranh chấp HĐTD hay không? Nếu Tòa án không thực hiện thủ tục này, thì có phải hủy án không, khi BLTTDS chưa có quy định cụ thể, bắt buộc trong mọi trường hợp.

Trên thực tế, không ít trường hợp Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm vì cho rằng không có đương sự yêu cầu, hoặc do vụ án đã được thẩm định tại giai đoạn xét xử trước. Tuy nhiên, việc không tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định trong một số trường hợp có nguy cơ bị coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, dẫn đến bản án hoặc quyết định bị hủy tại cấp GDT. Điều này cho thấy, cần thiết phải có hướng dẫn cụ thể hơn từ cơ quan có thẩm quyền để thống nhất áp dụng, tránh tình trạng án bị hủy do đánh giá không đầy đủ về thủ tục này¹¹.

Nhiều ý kiến cũng cho rằng mặc dù trong nhiều vụ án, đương sự không yêu cầu xem xét, thẩm định tài sản, tuy nhiên xét thấy cần thiết Tòa án phải tiến hành. Vì qua thực tiễn giải quyết cho thấy, nhiều tài sản trên giấy tờ, khác so với thực tế về diện tích, vị trí,

tài sản trên đất, qua thời gian giải quyết nhiều lần, tài sản bảo đảm có thể có những biến động. Vì lẽ đó, theo quan điểm của VKSNDTC: Khi xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm là nhà đất, phải kiểm tra chặt chẽ, mô tả đúng, đầy đủ hiện trạng tài sản bảo đảm, đo vẽ, xác định chính xác cụ thể vị trí tài sản (trường hợp cần thiết phải có bản ảnh để quan sát tài sản trên thực tế); đồng thời xác định người có quyền đối với tài sản bảo đảm, hoặc ai đang quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm và TSTC trên thực tế có khác gì so với tài sản thể hiện trên giấy tờ hay không để giải quyết vụ án một cách toàn diện, triệt để¹².

4. Kiến nghị nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về xử lý TSTC

Từ thực tế nói trên, tác giả cho rằng, cần quy định rõ hơn về khái niệm HGD phù hợp và thống nhất với quy định về HGD trong các văn bản pháp luật khác, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các thành viên đối với tài sản thuộc sở hữu chung cũng như đảm bảo quyền lợi của các TCTD khi có TSTC liên quan đến QSD đất của HGD.

Thứ nhất, kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác là tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng. Kiến nghị trong trường hợp HĐTC chỉ có một bên vợ hoặc người chồng ký kết, thì không nên vô hiệu tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp mà cần áp dụng án lệ để xem xét giải quyết.

Thứ hai, kiến nghị hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác. Tác giả kiến nghị do pháp luật hiện vẫn chưa có cơ chế chế tài đủ mạnh và hiệu quả để xử lý đối với hành vi thiếu thiện chí, không hợp tác của bị đơn. Điều này đã và đang ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của TCTD trong quá trình bảo vệ quyền lợi của mình. Nên cần quy định trình tự, thủ tục đơn giản hơn, cho phép xử lý theo thủ tục rút gọn.

Thứ ba, kiến nghị hoàn thiện quy định về vấn đề hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác vô hiệu do khi cho vay TCTD không thẩm định xem xét hiện trạng tài sản.

Hiện nay, pháp luật chưa quy định cụ thể về trách

nhệm của các bên đối với trường hợp xem xét TSTC mà phụ thuộc vào quy trình, thủ tục của từng Ngân hàng. Vì vậy, khi đánh giá Ngân hàng ngay tình hay không trong việc nhận TSTC thì cần phải căn cứ vào quy trình, thủ tục của từng Ngân hàng nên quan điểm giải quyết đối với nội dung này còn khác nhau. Kiến nghị bắt buộc khi cho vay phải tiến hành xem xét thẩm định hiện trạng tài sản, trường hợp khi có tranh chấp xảy ra nếu không thẩm định sẽ tuyên vô hiệu.

Thứ tư, kiến nghị hoàn thiện quy định về xem xét thẩm định tại chỗ TSTC trong giải quyết các vụ án. Kiến nghị nếu xét thấy cần thiết thì Tòa án phải tiến hành, vì qua thực tiễn giải quyết cho thấy, tài sản bảo đảm có thể có những biến động... Nhưng không phải mọi trường hợp đều phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

5. Kết luận

Qua tìm hiểu những hạn chế của pháp luật và những khó khăn vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật; từ đó, rút ra được những kiến nghị có giá trị tham khảo cho việc hoàn thiện những quy định về xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác.

Dựa trên lý luận pháp luật về HĐTD liên quan đến thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của người khác, tác giả đã đi sâu vào phân tích thực trạng các quy định về giao dịch thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện HĐTD. Từ thực trạng đó, với yêu cầu đặt ra cho việc hoàn thiện các quy định pháp luật về xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác, tác giả đề xuất những giải pháp pháp lý cụ thể góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật về nội dung trên, đồng thời nâng cao hiệu quả của hoạt động xử lý TSTC để bảo đảm nghĩa vụ của người khác ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

^{1,2}Nguyễn Hải An (2015), tr17.
³Đỗ Văn Đại (2012), tr.490.
⁴Án lệ số 04/2016/AL ban hành kèm theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án tối cao về việc công bố án lệ, tr.7 (xem Phụ lục 7).
⁵Điều 3 mục II Hướng dẫn số 25/HD-VKSTC.
⁶Điều 1.1.3 Mục II Hướng dẫn số 29/HD-VKSTC.
⁷Điều 6 mục III Hướng dẫn số 20/HD-VKSTC.
^{8,9}Điều 8 mục II Hướng dẫn số 25/HD-VKSTC.
¹⁰Bản án số: 62/2018/DS-PT Ngày: 02/4/2018 của TAND tỉnh Kiên Giang, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.
¹¹ Võ Thị Hồng Diễm (2025), Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, Đề án tốt nghiệp, Trường Đại học Trà Vinh, tr.50.
¹²Điều 8 mục II Hướng dẫn số 25/HD-VKSTC

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai (số: 45/2013/QH13).
Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). Bộ luật Dân sự (số: 91/2015/QH13).
Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). Bộ luật Tố tụng dân sự (số: 92/2015/QH13).
Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Luật Các Tổ chức tín dụng (số: 32/2024/QH15).
Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (2019). Bản án số 43/2019 ngày 22/11/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” tại TAND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Đỗ Văn Đại (2012). Luật nghĩa vụ dân sự và đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự Việt Nam - Bản án và bình luận án, tập 1. NXB Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội, tr.490.

Nguyễn Hải An (2015). Những khó khăn vướng mắc trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình - nguyên nhân và giải pháp. Tạp chí Tòa án nhân dân, (3), 17-24.

Võ Thị Hồng Diễm (2025). Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang. Đề án tốt nghiệp Trường Đại học Trà Vinh.

Ngày nhận bài: 5/3/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 22/3/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 11/4/2026

PRACTICAL APPLICATION OF CIVIL LAW ON THE HANDLING OF MORTGAGED ASSETS SECURING THIRD-PARTY OBLIGATIONS AND RECOMMENDATIONS FOR LEGAL REFORM

- TRAN TUAN KHANH¹
- NGUYEN MY TIEN²
- TRAN THI NGOC DUNG²
- LE VO TAI DUC³

¹People's Court of Region 6, An Giang Province

²Ly Tu Trong College of Ho Chi Minh City

³People's Court of Region 1, An Giang Province

ABSTRACT:

This study examines the legal framework and practical application of handling mortgaged assets used to secure the obligations of third parties under contemporary civil law, particularly within judicial proceedings at the People's Courts. The study analyzes relevant legal provisions governing mortgage enforcement and evaluates their implementation in adjudicative practice, with a focus on disputes arising from third-party security arrangements. On this basis, the study identifies key deficiencies in the current legal framework and proposes directions for improving regulations on the handling of mortgaged assets securing the obligations of others, with the aim of enhancing consistency, legal transparency, and the effectiveness of judicial enforcement under Vietnamese civil law.

Keywords: processing, collateral, difficulties, completion.