

BẬT CẬP PHÁP LUẬT VỀ TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI DÙNG ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ

**NGUYỄN TRẦN XUÂN GIANG^{1*} - HOÀNG GIA HUY¹ - VÕ PHẠM THẢO NGUYÊN¹
- TRƯƠNG PHAN QUỲNH NHƯ¹ - HUỖNH NHÃ QUYÊN¹**

¹Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc Gia TP. Hồ Chí Minh

Faculty of Law, University of Economics and Law,
Vietnam National University, Ho Chi Minh City, Vietnam

*Tác giả liên hệ - Email: giangntx22504c@st.uel.edu.vn

Ngày nhận bài: 3/7/2026

Ngày sửa bài: 21/7/2026

Ngày duyệt đăng bài: 4/8/2026

Tóm tắt:

Bài viết tập trung làm rõ các bất cập pháp lý và vướng mắc thực tiễn đối với tài sản hình thành trong tương (TSHTTTL) dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trên cơ sở đó đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật. Nghiên cứu sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp và so sánh pháp luật thông qua việc rà soát BLDS năm 2015, các luật chuyên ngành kết hợp đối chiếu chuẩn mực quốc tế và phân tích các thực tiễn thi hành án dân sự. Kết quả nghiên cứu chỉ ra sự chưa thống nhất giữa các quy định pháp luật hiện hành đang tạo ra nhiều rào cản trong thực tiễn áp dụng. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện quy định về trách nhiệm công chứng, bổ sung quy trình thi hành án và tiếp thu tiêu chí "quyền kiểm soát" từ pháp luật quốc tế để điều chỉnh tài sản số, góp phần nâng cao tính thống nhất và hiệu quả áp dụng pháp luật.

Từ khóa: tài sản hình thành trong tương lai, giao dịch bảo đảm, thế chấp, thi hành án dân sự, tài sản số, quyền kiểm soát

Legal shortcomings in the regulation of future assets used as collateral for the performance of obligations

Abstract:

This study examines legal shortcomings and practical difficulties concerning future assets used as collateral for securing obligations in Vietnam. Employing legal analysis, synthesis, and comparative methods, it reviews the 2015 Civil Code, specialized legislation, international standards, and civil judgment enforcement practices. The findings reveal inconsistencies among existing legal provisions that create significant practical barriers, including increased risks for notaries in the absence of specific verification mechanisms, difficulties in verification, distraint, valuation, and registration during civil judgment enforcement, and the lack of criteria for determining when digital assets are formed and ownership rights arise. The study recommends clarifying notarial responsibilities, supplementing enforcement procedures for future assets, and adopting the concept of "control" from international legal standards to regulate digital assets more effectively.

Keywords: future assets, secured transactions, mortgage, civil judgment enforcement, digital assets, control.

1. Đặt vấn đề

Trong nền kinh tế thị trường, TSHTTTTL là đối tượng bảo đảm quan trọng giúp khơi thông nguồn vốn tín dụng theo quy định của BLDS năm 2015, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP và các luật chuyên ngành. Tuy nhiên, quá trình áp dụng vẫn phát sinh nhiều vướng mắc trong việc xác định tài sản bảo đảm, đăng ký, công chứng và xử lý tài sản. Các nghiên cứu trước chủ yếu tập trung làm rõ khái niệm, đặc điểm pháp lý hoặc từng khía cạnh riêng lẻ. Khoảng trống pháp lý hiện nay là chưa đánh giá toàn diện mối quan hệ giữa BLDS năm 2015 và các luật chuyên ngành mới, cũng như những khó khăn trong thi hành án dân sự và xử lý tài sản số. Bài viết tập trung giải quyết câu hỏi về rào cản pháp lý cụ thể nào đang tồn tại và giải pháp nào để hoàn thiện quy định về TSHTTTTL dùng để bảo đảm nghĩa vụ. Đóng góp mới của bài viết là làm rõ các bất cập liên ngành trong công chứng, thi hành án, đồng thời đề xuất tiếp thu tiêu chí "quyền kiểm soát" từ chuẩn mực quốc tế để điều chỉnh tài sản số làm tài sản bảo đảm tại Việt Nam.

2. Cơ sở pháp lý và phương pháp nghiên cứu

2.1. Cơ sở pháp lý về tài sản hình thành trong tương lai trong giao dịch bảo đảm

Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai từ lâu đã xuất hiện trong quy định pháp luật tại Việt Nam và được quy định tại khoản 2 Điều 108 BLDS năm 2015 như sau: “Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Tài sản chưa hình thành; Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch”. Trên cơ sở đó, việc sử dụng TSHTTTTL làm tài sản bảo đảm được quy định tại khoản 3 Điều 295 BLDS 2015 và làm rõ hơn tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 21/2021/NĐ-CP tiếp tục quy định tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là “Tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai, trừ trường hợp BLDS luật khác liên quan cấm mua bán, cấm chuyển nhượng hoặc cấm chuyển giao khác về quyền sở hữu tại thời điểm xác lập hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm;...”. Theo Đỗ Văn Đại (2022), TSHTTTTL có thể được nhận diện là tài sản chưa tồn tại hoặc đã tồn tại nhưng chưa thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm tại thời điểm giao kết, đồng thời phải có căn cứ pháp lý cho việc tài sản sẽ được hình thành hoặc thuộc quyền sở hữu của chủ thể trong tương lai. Từ các quy định của pháp luật và quan điểm học thuật nêu trên, có thể hiểu TSHTTTTL là tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm; đồng thời, việc hình thành tài sản hoặc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản trong tương lai phải có cơ sở để xác định. Việc sử dụng TSHTTTTL làm tài sản bảo đảm còn phải tuân thủ điều kiện tài sản được phép giao dịch và không thuộc trường hợp bị pháp luật cấm chuyển giao quyền sở hữu. TSHTTTTL được sử dụng làm tài sản bảo đảm có đặc điểm là tại thời điểm xác lập giao dịch, tài sản có thể chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và phải có căn cứ pháp lý để xác định khả năng hình thành hoặc xác lập quyền sở hữu trong tương lai. Vì vậy, việc mô tả, nhận diện tài sản cần dựa trên các thông tin và căn cứ pháp lý phù hợp, làm cơ sở xác định phạm vi tài sản bảo đảm, đăng ký biện pháp bảo đảm và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

2.2 Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp tiếp cận luật học thông qua sự kết hợp của 3 phương pháp chính. Phương pháp phân tích và tổng hợp quy phạm được áp dụng để rà soát hệ thống quy định hiện hành điều chỉnh TSHTTTTL trong BLDS năm 2015 và các luật chuyên ngành. Phương pháp so sánh pháp luật

được sử dụng nhằm đối chiếu sự thiếu thống nhất giữa luật chung và luật chuyên ngành, đồng thời tham chiếu các chuẩn mực quốc tế để rút ra kinh nghiệm hoàn thiện. Phương pháp phân tích thực tiễn dựa trên các công trình nghiên cứu khoa học, dữ liệu thi hành án dân sự nhằm làm rõ các rào cản trong hoạt động công chứng, kê biên và xử lý tài sản. Phạm vi nghiên cứu tập trung vào các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành điều chỉnh TSHTTTTL dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, giới hạn ở 3 mảng bất cập cốt lõi: công chứng giao dịch thế chấp, thủ tục thi hành án dân sự và cơ chế xác lập quyền đối với loại hình tài sản mới (tài sản số).

3. Một số bất cập trong quy định pháp luật hiện hành

3.1. Bất cập về công chứng

Từ kết quả nghiên cứu của một tác giả, rủi ro pháp lý đối với công chứng được tác giả nhận định là vấn đề đáng lưu ý khi các ngân hàng nhận thế chấp với đối tượng là TSHTTTTL. Tại Điều 44 Luật Công chứng 2024 quy định rõ việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản. Tác giả nhận định việc bất động sản hình thành trong tương lai có chắc chắn sẽ thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp hay không phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố chủ quan và khách quan. Trong khi đó, người làm công chứng phải chịu trách nhiệm khi công chứng nội dung là đúng sự thật. Tuy nhiên, các quy định hiện hành chưa thực sự chỉ ra các yêu cầu về giấy tờ, tài liệu hay thủ tục riêng cho TSHTTTTL, việc xác minh thường chỉ được tiến hành dựa trên khả năng, kinh nghiệm của công chứng viên thông qua các tài liệu như hợp đồng mua bán, thuê mua TSHTTTTL hay các giấy tờ, tài liệu có liên quan. Điều này có thể dẫn đến tình trạng công chứng viên phải chịu trách nhiệm đối với những rủi ro phát sinh từ các sự kiện mà tại thời điểm công chứng chưa thể xác định hoặc kiểm soát được. Do đó, việc thiếu một cơ chế pháp lý rõ ràng để giải quyết bất cập này không chỉ làm gia tăng rủi ro cho hoạt động công chứng mà còn có thể ảnh hưởng đến tính an toàn pháp lý của giao dịch bảo đảm và quyền của bên nhận bảo đảm khi tài sản được hình thành.

3.2. Bất cập về xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai

Hiện nay, pháp luật cơ bản đã ghi nhận cơ chế xử lý tài sản hình thành trong tương lai. Khoản 1 Điều 299 BLDS 2015 hiện hành quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm như sau: “Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ; “bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận hoặc theo quy định của luật”. Khoản 1 Điều 55 Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định về xử lý tài sản bảo đảm là TSHTTTTL với hướng xử lý tài sản thông qua chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng khác về xác lập quyền đối với TSHTTTTL, nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bán TSHTTTTL theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, dựa trên kết quả nghiên cứu thực tiễn của một tác giả về vấn đề thi hành án dân sự đối với TSHTTTTL, vẫn còn một số khó khăn từ thực tiễn thi hành án đối với TSHTTTTL.

Trước hết, khó khăn trong việc xác minh điều kiện thi hành án đối với TSHTTTTL xuất phát từ sự khác biệt về tình trạng của từng loại tài sản, như tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành một phần nhưng chưa xác lập quyền sở hữu. Pháp luật chưa có hướng dẫn cụ thể về nội dung xác minh, cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin và cơ chế phối hợp giữa các chủ thể có liên quan. Đối với trở ngại về thủ

tục kê biên, xử lý TSHTTTTL, Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa quy định cụ thể về trình tự, thủ tục áp dụng đối với loại tài sản này, đặc biệt là trường hợp tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa được cấp quyền sở hữu cho người phải thi hành án. Bên cạnh đó, về việc xác định, thẩm định giá đối với TSHTTTTL, việc xác định giá trị tài sản gặp trở ngại do thiếu các tiêu chí phù hợp để so sánh với tài sản tương tự trên thị trường, trong khi giá trị của loại tài sản này thường lớn. Cuối cùng, trong việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản thi hành án là TSHTTTTL, các cơ quan chưa được hướng dẫn đầy đủ về trình tự, thủ tục và hồ sơ cần thiết, nhất là đối với trường hợp tài sản đã hình thành nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu, sử dụng hoặc chưa hình thành tại thời điểm thi hành án. Những hạn chế này cho thấy, sự cần thiết phải hoàn thiện quy định pháp luật không chỉ nhằm tạo cơ sở pháp lý rõ ràng, thống nhất cho việc tổ chức thi hành án đối với TSHTTTTL, mà còn bảo đảm tính khả thi của các biện pháp bảo đảm và hiệu quả xử lý TSHTTTTL trên thực tế.

3.3. Bất cập trong xác định đối tượng bảo đảm là TSHTTTTL đối với một số loại tài sản mới

Pháp luật hiện hành đã quy định thời điểm, căn cứ xác lập quyền sở hữu tài sản đối với một số loại tài sản, thuận tiện cho việc phân loại TSHTTTTL. Cụ thể, đối nhà ở được mua, thuê từ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, các quy định tại Điều 12 Luật Nhà ở 2023 và Điểm e Khoản 2 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã xác định thời điểm tài sản được xác lập quyền sở hữu. Theo đó, thời điểm xác lập quyền sở hữu là thời điểm nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng, với điều kiện bên mua đã thanh toán đủ tiền vào thời điểm đó. Đối với quyền tài sản phát sinh từ quyền sở hữu trí tuệ, pháp luật đã quy định rõ căn cứ tại Điều 6 Luật sở hữu trí tuệ 2005 quy định về căn cứ phát sinh, xác lập quyền sở hữu trí tuệ ngoài việc bảo vệ chủ thể quyền sở hữu trí tuệ, còn có ý nghĩa trong việc xác định ở giai đoạn nào thì quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ được xem là TSHTTTTL.

Tuy nhiên, việc xác định rõ thời điểm hình thành tài sản và thời điểm xác lập quyền sở hữu không phải đối với mọi loại tài sản đều được bảo đảm. Bất cập không nằm ở việc pháp luật chưa ghi nhận chế định TSHTTTTL, mà ở chỗ đối với một số loại tài sản mới, đặc biệt là tài sản số, pháp luật hiện hành chưa đưa ra tiêu chí đủ cụ thể để xác định khi nào tài sản được xem là đã hình thành và khi nào quyền sở hữu đối với tài sản đó được xác lập. Điều này làm phát sinh khó khăn trong việc phân định tài sản hiện có và TSHTTTTL, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định đối tượng của biện pháp bảo đảm. Vấn đề này càng trở nên đáng chú ý trong bối cảnh Luật Công nghiệp công nghệ số 2025, có hiệu lực vào ngày 01/01/2026, chính thức công nhận tài sản số. Theo quy định tại Điều 46 của Luật này, tài sản số là tài sản theo quy định của BLDS, tức tài sản số có thể là TSHTTTTL. Dù vậy, pháp luật vẫn chưa làm rõ đầy đủ thời điểm hình thành và thời điểm xác lập quyền sở hữu đối với tài sản số trong mối quan hệ với chế định TSHTTTTL và giao dịch bảo đảm, việc xác định liệu tài sản số có phải là TSHTTTTL hay không sẽ căn cứ theo quy định của BLDS 2015 và quy định của các Luật chuyên ngành, nhưng việc áp dụng các quy định này trong thực tiễn vẫn tồn tại những hạn chế nhất định. Thứ nhất, chưa có cơ sở để xác định tài sản đã hình thành hay chưa. Nếu dựa theo quy định tại Điều 108 BLDS 2015, có thể xem xét liệu tài sản đã tồn tại thực tế trên môi trường điện tử hay chưa, tuy vậy, các căn cứ, điều kiện cụ thể lại chưa được quy định để xác định rõ ràng. Thứ hai, các quy định về xác định thời điểm xác lập quyền sở hữu còn nhiều bất cập khi áp dụng cho tài sản số. Trong trường hợp tài sản số được tạo lập, việc quyền sở hữu sẽ xác lập ngay khi tài sản hình thành, hay chỉ xác lập khi làm các thủ tục đăng ký vẫn còn là trở

ngại. Trong trường hợp nhận chuyển giao TSHTTTTL là tài sản số, BLDS 2015 chưa quy định về thời điểm bên nhận tài sản sẽ xác lập quyền sở hữu, cụ thể như thời điểm bên chuyển giao thực hiện hành động gửi, hay thời điểm tài sản được ghi nhận vào hệ thống của bên nhận hay thời điểm thỏa thuận trong hợp đồng. Việc khó xác định được thời điểm hình thành tài sản và xác lập quyền sở hữu đối với tài sản số sẽ gây khó khăn lớn trong việc phân loại tài sản hiện có và TSHTTTTL.

4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Từ những bất cập trên, pháp luật về biện pháp bảo đảm đối với TSHTTTTL cần được hoàn thiện theo hướng thiết lập cơ chế pháp lý cụ thể từ xác định tình trạng pháp lý, công chứng, đăng ký đến xử lý tài sản khi nghĩa vụ không được thực hiện.

Trước hết, đối với công chứng, cần sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng 2024 và văn bản hướng dẫn để quy định cụ thể hồ sơ, tài liệu và trình tự xác minh đối với hợp đồng thế chấp TSHTTTTL. Đối với TSHTTTTL là bất động sản, cần xác định rõ tài liệu chứng minh căn cứ hình thành, tình trạng pháp lý của dự án, quyền của bên thế chấp và điều kiện hình thành, xác lập quyền sở hữu; đồng thời cho phép công chứng viên khai thác, đối chiếu thông tin từ các cơ sở dữ liệu liên quan. Phạm vi trách nhiệm của công chứng viên cũng cần được phân định theo hướng chỉ chịu trách nhiệm về những thông tin, tài liệu và căn cứ pháp lý có thể kiểm chứng tại thời điểm công chứng, không bao gồm việc bảo đảm tài sản chắc chắn hình thành hoặc quyền sở hữu chắc chắn được xác lập trong tương lai. Kinh nghiệm của Pháp về cơ chế mua bán bất động sản hình thành trong tương lai (VEFA) có thể được tham khảo. Theo Điều L.261-11 Bộ luật Xây dựng và Nhà ở (Code de la construction et de l'habitation), hợp đồng VEFA phải được công chứng, thể hiện thông tin về bất động sản, giá, thời hạn giao và, khi áp dụng, chứng cứ về bảo lãnh tài chính hoàn thành công trình cùng tài liệu về đặc tính kỹ thuật. Cách tiếp cận này phù hợp để Việt Nam cụ thể hóa hồ sơ và phạm vi xác minh khi công chứng TSHTTTTL mà không đặt công chứng viên vào trách nhiệm bảo đảm cho những sự kiện chưa xảy ra.

Đối với xử lý TSHTTTTL, cần bổ sung vào Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định cụ thể về hồ sơ, trình tự, thủ tục và cơ chế phối hợp khi thực hiện các phương thức xử lý tại Điều 55 đối với từng trường hợp tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, đồng thời xác định trách nhiệm cung cấp, xác minh thông tin của bên nhận bảo đảm, chủ đầu tư và cơ quan đăng ký. Điều 78 Luật Mẫu UNCITRAL về Giao dịch Bảo đảm (2016) cho phép xử lý tài sản bằng thủ tục tư pháp hoặc ngoài tư pháp; xử lý ngoài tư pháp phải được thực hiện thiện chí, theo phương thức hợp lý về mặt thương mại và có thông báo trước cho bên bảo đảm, người có quyền liên quan. Tương tự, §§ 9-609 và 9-610 Điều 9 Bộ luật Thương mại thống nhất của Hoa Kỳ (Uniform Commercial Code, sau đây gọi là UCC9) cho phép thu giữ tài sản ngoài thủ tục tư pháp trong những điều kiện nhất định và yêu cầu việc bán, định đoạt tài sản phải hợp lý về mặt thương mại. Việt Nam có thể tham khảo cơ chế này để bổ sung xử lý ngoài tư pháp bên cạnh thủ tục tư pháp, kèm các điều kiện bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bên bảo đảm và người có quyền liên quan. Ngoài ra, đối với xử lý TSHTTTTL trong thi hành án dân sự, Luật Thi hành án dân sự và văn bản hướng dẫn cần bổ sung quy định riêng về xác minh điều kiện thi hành án, kê biên, xử lý, đăng ký và chuyển quyền đối với từng loại tài sản, đồng thời xác định thẩm quyền, trách nhiệm của Chấp hành viên và cơ chế phối hợp giữa cơ quan thi hành án với chủ đầu tư, cơ quan đăng ký và các chủ thể liên quan.

Đối với TSHTTTTL là tài sản số, trước hết cần bổ sung quy định làm rõ tài sản số có thể thuộc phạm vi TSHTTTTL khi đáp ứng các điều kiện tại khoản 2 Điều 108 BLDS 2015. Điều 46 Luật Công nghiệp công nghệ số 2025 xác định tài sản số là tài sản theo quy định của BLDS, trong khi Nguyên tắc 3(1) Bộ nguyên tắc UNIDROIT về tài sản số và luật tư quốc tế (private international law) cũng thừa nhận tài sản số có thể là đối tượng của quyền sở hữu tài sản. Trên cơ sở đó, cần quy định rõ tài sản số có thể được xem là TSHTTTTL khi chưa hình thành hoặc khi quyền sở hữu được xác lập sau thời điểm xác lập giao dịch, đồng thời xác định cụ thể thời điểm tài sản số hình thành và thời điểm quyền sở hữu được xác lập.

Đối với việc xác định trạng thái thực tế của tài sản số, có thể tham khảo “quyền kiểm soát” (control) tại Nguyên tắc 6 của Bộ nguyên tắc UNIDROIT và đối với bản ghi điện tử có thể kiểm soát (controllable electronic record) tại § 12-105 Điều 12 Bộ luật Thương mại thống nhất của Hoa Kỳ, theo đó quyền kiểm soát được xác định dựa trên khả năng thực tế của chủ thể trong việc hưởng lợi ích từ bản ghi, ngăn chủ thể khác hưởng lợi ích đó và chuyển giao quyền kiểm soát cho người khác. Các tiêu chí này có thể được tham khảo để xây dựng căn cứ xác định thời điểm tài sản số hình thành và trạng thái quyền đối với tài sản, nhưng không đồng nhất quyền kiểm soát với quyền sở hữu. Theo đó, pháp luật Việt Nam cần phân định rõ tài sản số có thuộc phạm vi TSHTTTTL, khi nào tài sản được xem là đã hình thành và khi nào quyền sở hữu đối với tài sản được xác lập.

5. Kết luận

Tài sản hình thành trong tương lai có vai trò quan trọng trong việc mở rộng khả năng sử dụng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng cho thấy, vẫn còn những bất cập trong công chứng, xử lý và thi hành án đối với TSHTTTTL, cũng như trong việc xác định thời điểm hình thành và xác lập quyền đối với tài sản số. Trên cơ sở đó, cần tiếp tục hoàn thiện quy định về xác minh, trách nhiệm công chứng, trình tự xử lý và thi hành án đối với TSHTTTTL, đồng thời xây dựng tiêu chí pháp lý phù hợp đối với tài sản số. Những giải pháp này sẽ góp phần nâng cao tính thống nhất, khả thi của pháp luật và bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch bảo đảm. Hạn chế của bài viết là chủ yếu phân tích quy phạm và một số vụ việc điển hình, chưa khảo sát thực nghiệm tại các ngân hàng hay phòng công chứng; đây sẽ là hướng nghiên cứu tiếp theo. Việc hoàn thiện khung pháp lý này nhằm nâng cao tính an toàn, minh bạch cho các giao dịch bảo đảm tại Việt Nam ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Chính phủ. (2021). Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Quốc hội. (2005). Luật số 50/2005/QH11: Luật Sở hữu trí tuệ, ban hành ngày 29/11/2005.

Quốc hội. (2015). Luật số 91/2015/QH13: Bộ luật Dân sự, ban hành ngày 24/11/2015.

Quốc hội. (2023). Luật số 27/2023/QH15: Luật Nhà ở, ban hành ngày 27/11/2023.

Quốc hội. (2023). Luật số 29/2023/QH15: Luật Kinh doanh bất động sản, ban hành ngày 28/11/2023.

Quốc hội. (2024). Luật số 46/2024/QH15: Luật Công chứng, ban hành ngày 26/11/2024.

Quốc hội. (2025). Luật số 71/2025/QH15: Luật Công nghiệp công nghệ số, ban hành ngày 14/6/2025.

Quốc hội. (2025). Luật số 106/2025/QH15: Luật Thi hành án dân sự, ban hành ngày 5/12/2025.

Đỗ Văn Đại. (2022). Pháp luật về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nhà xuất bản Hồng Đức.

Hoàng Thị Thanh Hoa. (2022). Thi hành án dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai - Một số vấn đề từ thực tiễn. Tạp chí Nghề Luật, (2), 9-14. <https://scholar.dlu.edu.vn/thuvienso/bitstream/DLU123456789/178178/1/CVv358S22022009.pdf>

Mai Lan Phương. (2025a). Quan niệm về tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai, Quản lý Nhà nước, (349), 60-65. <https://doi.org/10.59394/qlnn.349.2025.1096>

Mai Lan Phương. (2025b). Rủi ro khi ngân hàng nhận thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam. Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn, 134(6S-1), 43-52. <https://doi.org/10.26459/hueunijssh.v134i6S-1.7531>

Nguyễn Hà Phương Anh, Lê Thị Hiếu Hoài, & Nguyễn Thị Thanh Tuyền. (2024). Hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai. <https://tapchitoaan.vn/hoan-thien-phap-luat-ve-bao-dam-thuc-hien-nghia-vu-bang-tai-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai12430.html>

Nguyễn Hà Phương Anh, Lê Đình Duy Bảo, & Phạm Việt Hoàng. (2025). Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai - Kinh nghiệm quốc tế và kiến nghị hoàn thiện pháp luật Việt Nam. <https://tapchitoaan.vn/bao-dam-thuc-hien-nghia-vu-bang-tai-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai-kinh-nghiem-quoc-te-va-kien-nghi-hoan-thien-phap-luat-viet-nam14356.html>

Viện Quốc tế về Thống nhất Luật Tư nhân (UNIDROIT). (2023). Bộ nguyên tắc UNIDROIT về tài sản số và luật tư. https://www.unidroit.org/wp-content/uploads/2026/07/UNIDROIT-DAPL-Vietnamese-Translation_Final.pdf

American Law Institute & Uniform Law Commission. (2010). U.C.C. - Article 9 - Secured Transactions, Legal Information Institute, Cornell Law School. <https://www.law.cornell.edu/ucc/9>

American Law Institute & Uniform Law Commission. (2022). Uniform Commercial Code - Article 12 - Controllable Electronic Records, Uniform Law Commission. <https://www.uniformlaws.org/committees/community-home?CommunityKey=1457c422-ddb7-40b0-8c76-39a1991651ac>

République française. (2026). Code de la construction et de l'habitation (2026), Code de la construction et de l'habitation, Légifrance. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/

United Nations Commission on International Trade Law. (2016). UNCITRAL Model Law on Secured Transactions, United Nations. https://uncitral.un.org/en/texts/securityinterests/modellaw/secured_transactions