

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

TỪ TRUNG HIỆU

**XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP NGÂN HÀNG
ĐỂ THU HỒI NỢ TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỪ THỰC TIỄN TP HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 60 38 01 07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
PGS.TS. NGUYỄN VĂN LUYỆN**

HÀ NỘI - 2016

LỜI CẢM ƠN

Xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành đến quý Thầy Cô đã tham gia giảng dạy, hỗ trợ nghiên cứu tại Học viện Khoa học xã hội đã hỗ trợ, hướng dẫn tận tình và khích lệ tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu;

Đặc biệt chân thành bày tỏ lòng tri ân và sự cảm kích sâu sắc đến **PGS.TS NGUYỄN VĂN LUYỆN** là người đã hướng dẫn khoa học cho tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện luận văn này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2016

Tác giả

Từ Trung Hiếu

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn thạc sĩ luật học với đề tài “**Xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh**” hoàn toàn do tôi thực hiện. Các đoạn trích dẫn và số liệu trong luận văn đều được dẫn nguồn và có độ chính xác cao nhất trong phạm vi hiểu biết của tôi.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2016

Tác giả

Từ Trung Hiếu

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương1 : LÝ LUẬN CHUNG VỀ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ VÀ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP NGÂN HÀNG ĐỂ THU HỒI NỢ TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ	8
1.1.Lý luận chung về thi hành án dân sự.....	8
1.2. Lý luận chung về xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự	18
1.3.Pháp luật một số quốc gia về xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ.....	24
Chương 2 : THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP NGÂN HÀNG ĐỂ THU HỒI NỢ TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỪ THỰC TIỄN THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	32
2.1.Thực trạng xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ theo thỏa thuận.....	32
2.2. Thực trạng kê biên xử lý tài sản thể chấp để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự...	38
2.3.Thực trạng trong giao bảo quản tài sản kê biên trong thi hành án	52
2.4.Thực trạng trong việc xác định giá trị tài sản trong quá trình xử lý tài sản thể chấp.	54
2.5.Thực trạng bán đấu giá tài sản thể chấp ngân hàng	57
2.6.Thực trạng thanh toán tiền thi hành án trong hoạt động xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự	60
2.7. Xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp tổ chức tín dụng đã nhận thế chấp, cầm cố là bên thứ ba trong quan hệ thi hành án dân sự	63
Chương 3 : MỘT SỐ KIẾN NGHỊ VÀ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP NGÂN HÀNG ĐỂ THU HỒI NỢ TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ	66
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự	66
3.2. Một số kiến nghị hoàn thiện các quy định pháp luật về xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự.	68
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả trong xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ theo Pháp luật Thi hành án dân sự	76
KẾT LUẬN.....	79
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	81

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Trong nền kinh tế thị trường, các hoạt động kinh tế diễn ra hết sức sôi động và ngày càng đa dạng, phức tạp, đặc biệt trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, các hoạt động tín dụng ngày càng có sự cạnh tranh rất quyết liệt. Điều này vừa tạo nên sự sôi động trong lĩnh vực ngân hàng, vừa đem đến những khó khăn nhất định trong hoạt động của các tổ chức tín dụng khi hướng đến mục tiêu vừa phát triển lại vừa hạn chế thấp nhất mức độ rủi ro. Trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới và kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn dẫn tới nợ quá hạn chiếm tỷ lệ khá cao trong tổng dư nợ tại các ngân hàng. Nợ quá hạn ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường tài chính, tác động to lớn đến an ninh tài chính quốc gia.

Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói chung và tài sản thế chấp nói riêng để thu hồi nợ là một trong những mối quan tâm hàng đầu trong chương trình tái cơ cấu hệ thống ngân hàng thương mại ở nước ta hiện nay, nhằm bảo đảm sự an toàn, ổn định của hệ thống ngân hàng, cũng như bảo vệ quyền lợi của người gửi tiền.

Thực tiễn hoạt động thi hành án cho thấy các vụ việc liên quan đến xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng chiếm tỷ lệ khá cao trong tổng giá trị phải thi hành án và có xu hướng ngày càng tăng do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế. Các quy định của pháp luật thi hành án về trình tự, thủ tục tiến hành xử lý tài sản thế chấp ngân hàng còn nhiều hạn chế, bất cập dẫn đến việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ phát sinh nhiều vướng mắc, kéo dài và kém hiệu quả gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

Trong những năm gần đây, với bối cảnh nền kinh tế biến động phức tạp, nợ quá hạn chiếm tỷ lệ cao trong tổng dư nợ của các tổ chức tín dụng, một phần làm ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh trong thị trường tài chính, mặt khác làm giảm lợi nhuận của các tổ chức tín dụng, trong điều kiện tăng nhu cầu sử dụng vốn và thu hồi vốn cho các tổ chức tín dụng. Thành phố Hồ Chí Minh được xem là một thị trường tài chính lớn của Việt Nam, tập trung nhiều ngân hàng và tổ chức tín dụng khác, do vậy nhu cầu sử dụng vốn và thu hồi vốn luôn là những mối quan tâm hàng

đầu. Mặt khác, do là nơi tập trung nhiều nguồn lực của xã hội, nên khối lượng tài sản được thế chấp bảo đảm cho các khoản vay theo đó cũng tương đối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số việc phải thu nợ cho các tổ chức tín dụng tại thành phố Hồ Chí Minh có số lượng lớn (về việc phải thi hành cho các tổ chức ngân hàng, tổ chức tín dụng trong năm 2015 là 2.230 việc tương đương với số tiền phải thi hành là trên 27.000 tỷ đồng. Trong đó về việc giải quyết xong 432/2.230 việc đạt tỷ lệ 19,37%, về tiền giải quyết xong gần 2.500 tỷ/27.000 tỷ đồng đạt tỷ lệ 8.88%) [22]. Trong khi trên toàn quốc thì số vụ việc phải thi hành cho các TCTD, ngân hàng là 14.391 vụ (chiếm 2.71% tổng thụ lý) tương ứng với số tiền phải thi hành là 49.005 tỷ đồng (chiếm 48.03% tổng thụ lý). Trong năm đã thi hành xong 731 vụ (chiếm 5.07%) tương ứng 5.643 tỷ đồng (11%). Như vậy, qua kết quả đánh giá thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị thụ lý đứng đầu về án tín dụng ngân hàng chiếm khoảng 30% tổng thụ lý về tiền, về việc trên cả nước.

Theo báo cáo số 86/BC-BTP của Bộ Tư pháp ngày 26/4/2016 về kết quả công tác thi hành án dân sự 6 tháng đầu năm 2016 (từ ngày 01/10/2015 đến hết ngày 31/3/2016) về tình hình giải quyết các vụ việc liên quan đến tín dụng, ngân hàng trong 6 tháng đầu năm, tổng số việc loại này phải thi hành là 16.433 việc, tương ứng với số tiền là 60.399.274.650.000đồng (chỉ chiếm 3,03% số việc nhưng chiếm tới 54% số tiền phải thi hành của toàn hệ thống). Song đây hầu hết là các vụ việc liên quan đến bất động sản là tài sản thế chấp, bảo lãnh nên gây rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình xử lý tài sản để thi hành án, số tiền thu được chiếm tỷ lệ rất thấp, kết quả: mới thi hành xong 1.239 việc, thu được số tiền là 8.120.233.023.000đồng, đạt tỷ lệ 7,54% về việc và 13,44% về tiền [6]. Đây cũng là lý do để tác giả lựa chọn đề tài: *“Xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh”*.

Thu hồi nợ vay nói chung và xử lý tài sản bảo đảm nói riêng là vấn đề được quan tâm hàng đầu trong chương trình tái cơ cấu hệ thống ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác hiện nay, đồng thời bảo đảm được quyền lợi của các chủ thể trong

quan hệ tín dụng. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng và khách hàng vay, việc hoàn thiện khung pháp lý về tài chính ngân hàng nói chung và các quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án nói riêng là một yêu cầu hết sức cấp thiết và hữu ích. Tác giả mong muốn thông qua việc nghiên cứu đề tài này nhằm đề xuất được những giải pháp cụ thể và khả thi góp phần hoàn thiện pháp luật trong việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Nhà nước ta trong thời gian qua đã ban hành nhiều văn bản pháp luật nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật trên mọi lĩnh vực, trong đó có Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và được sửa đổi, bổ sung năm 2014 nhằm thiết lập những nguyên tắc cơ bản về tổ chức và hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự. Luật Thi hành án dân sự ra đời đã khắc phục được những hạn chế, bất cập của Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 2004, là khung pháp lý quan trọng trong việc tổ chức thi hành án dân sự nói chung và xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ nói riêng. Tuy đã được sửa đổi, bổ sung và đã giải quyết được một số vấn đề pháp lý nhưng sau một thời gian áp dụng, Luật thi hành án dân sự đã bộc lộ nhiều bất cập cần phải nghiên cứu để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. Vì vậy, một số sách, báo, tạp chí đã có đề cập đến vấn đề này nhưng vẫn còn ở một con số khiêm tốn và chỉ giải quyết một vài khía cạnh khác nhau của vấn đề.

Vấn đề này đã được nhiều tác giả nghiên cứu qua như:

- Luận văn thạc sĩ “*Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ thông qua thi hành án*” của tác giả Ngô Minh Thuận, năm 2013 Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh. Luận văn này nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ thông qua thi hành án, nêu ra được những hạn chế và bất cập của pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp, đồng thời đề xuất những giải pháp hoàn thiện;

- Luận văn thạc sĩ “*Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng*” của tác giả Lâm Minh Đức, năm 2009 Trường Đại học

Luật thành phố Hồ Chí Minh. Luận văn này nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp, nêu ra được những hạn chế và bất cập của pháp luật hiện hành về xử lý tài sản thế chấp, đồng thời đề xuất những giải pháp hoàn thiện;

- Luận văn thạc sĩ “*Cơ sở pháp lý để xử lý tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ cho các ngân hàng thương mại*” của tác giả Vũ Thị Kim Oanh, năm 2009 Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh. Luận văn phân tích những quy định pháp luật hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho các ngân hàng thương mại, nêu lên những bất cập chủ yếu của pháp luật về bảo vệ quyền thu hồi nợ của các ngân hàng thương mại và giải pháp hoàn thiện.

Ngoài ra có một số bài viết về tài sản bảo đảm và cơ chế xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho các ngân hàng như: “*Nghị định về giao dịch bảo đảm – một số vấn đề cần được quan tâm*” của tác giả Đỗ Hồng Thái đăng trên Tạp chí Ngân hàng số 9 năm 2007; “*Vấn đề xử lý vật chứng là tài sản bảo đảm tiền vay nhìn từ một vụ án*” của tác giả Đỗ Hồng Thái đăng trên Cổng thông tin điện tử Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, năm 2007; “*Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự vẫn còn là điểm nghẽn*” của tác giả Nguyễn Quang Thái và Đào Thị Thúy Lan đăng trên cổng thông tin điện tử Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, tháng 4/2016.... Các bài nghiên cứu trước đây chủ yếu bàn về vấn đề xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng ở góc độ bao quát mà chưa đi sâu vào một hoạt cụ thể là thi hành án dân sự, có những vấn đề nghiên cứu đã được giải quyết bằng pháp luật và phát sinh những vấn đề mới cần được tiếp tục nghiên cứu.

Thực tế đặt ra yêu cầu phải có sự nghiên cứu một cách toàn diện và có hệ thống việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án khi các ngân hàng đã và đang gặp nhiều khó khăn trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài

Mục đích của đề tài là nghiên cứu một cách toàn diện, có hệ thống cơ sở lý luận nhằm góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về xử lý tài sản bảo đảm nói

chung và xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án nói riêng. Luận giải những cơ sở lý luận và những nội dung chủ yếu liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án.

Trên cơ sở phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật liên quan đến xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ thông qua thi hành án, tìm ra những vấn đề bất cập và tồn tại cần giải quyết, đề xuất những kiến nghị và giải pháp nhằm khắc phục những vướng mắc. Từ đó nâng cao chất lượng tín dụng, ngăn ngừa, bảo vệ và hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro trong quá trình cho vay của các ngân hàng. Tạo điều kiện cho việc bảo đảm tiền vay được thực hiện một cách thuận lợi, bảo vệ tốt nhất quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên liên quan.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài

Luận văn đề cập tới *các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự*. Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc nghiên cứu đối tượng này, trước hết tác giả nghiên cứu dưới góc độ lý luận nhằm góp phần làm sáng tỏ bản chất của việc *xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*. Từ đó, dựa trên nền tảng lý luận này, tác giả đánh giá, phân tích thực trạng các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự và đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật.

Trong phạm vi giới hạn nghiên cứu, luận văn chỉ đề cập tới việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án dân sự. Đây là hình thức phổ biến nhất và cũng gặp nhiều vướng mắc nhất trong quá trình xử lý tài sản để thu hồi nợ cho các ngân hàng. Ngoài ra, cũng đề cập một số vấn đề khác trong mối liên hệ với những nội dung trọng tâm của đề tài.

5. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp luận được sử dụng để nghiên cứu là phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của triết học Mác - Lênin.

Phương pháp nghiên cứu được sử dụng là phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp, phương pháp thống kê, phương pháp so sánh... để làm rõ những quy

định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tế của việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự. Trên cơ sở đó đưa ra những kiến nghị nhằm hoàn thiện những quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ của các cơ quan thi hành án dân sự hiện nay.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài

Trên cơ sở những đánh giá ưu điểm và hạn chế của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án và thực tiễn áp dụng, công trình đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án. Luận văn có các đóng góp sau:

Về mặt lý luận khoa học: Luận văn trình bày cơ sở lý luận cơ bản của việc quy định xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự, qua đó chứng minh quan điểm đúng đắn, chính xác của Đảng và nhà nước ta trong việc bảo vệ quyền của tổ chức và công dân trong lĩnh vực này.

Về giá trị thực tiễn: Luận văn đưa ra các nhận xét, đánh giá về thực trạng thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự. Trên cơ sở đó, đưa ra các định hướng, kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án dân sự.

Đây là những đề xuất có cơ sở lý luận và thực tiễn cho hoạt động lập pháp, nguồn thông tin có ích đối với các ngân hàng trong hoạt động thế chấp tài sản để bảo đảm các khoản vay mà ngân hàng ký kết với các khách hàng của mình.

7. Kết cấu đề tài

Cấu trúc của đề tài được xây dựng bao gồm các phần: Phần mở đầu, Nội dung chính, Kết luận. Trong đó Nội dung chính của đề tài có cấu trúc gồm ba chương:

Nội dung Chương 1 trình bày những vấn đề lý luận chung về thi hành án dân sự và thi hành án dân sự liên quan đến xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án. Chương này sẽ đưa ra những khái niệm, nguyên tắc chung của hoạt động

thi hành án dân sự nói chung và hoạt động thi hành án dân sự có liên quan đến xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án dân sự.

Nội dung Chương 2 trình bày thực trạng hoạt động xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án dân sự theo pháp luật thi hành án dân sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Chương này sẽ phân tích các quy định trình tự, thủ tục thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng gắn với thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời cũng nêu lên những bất cập của quy định pháp luật có liên quan.

Nội dung Chương 3 đề xuất một số định hướng, kiến nghị, giải pháp nhằm giải quyết những bất cập ở Chương 2, góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật về thi hành án dân sự liên quan đến xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ.

Chương 1

LÝ LUẬN CHUNG VỀ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ VÀ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP NGÂN HÀNG ĐỂ THU HỒI NỢ TRONG THI HÀNH ÁN

1.1. Lý luận chung về thi hành án dân sự

1.1.1. Một số khái niệm trong thi hành án dân sự

**Khái niệm thi hành án dân sự*

Thi hành án dân sự là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức, đưa các bản án, quyết định của Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp, được thi hành trên thực tế, theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Thi hành án dân sự là hoạt động do cơ quan thi hành án dân sự thực hiện theo quy định của pháp luật, cụ thể và trực tiếp là Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014. Các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật được tổ chức thi hành bởi cơ quan thi hành án dân sự được quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự gồm:[47]

- Bản án, quyết định hoặc phần bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm;
- Bản án, quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm;
- Quyết định giám đốc thẩm hoặc tái thẩm của Tòa án;
- Bản án, quyết định dân sự của Tòa án nước ngoài, quyết định của Trọng tài nước ngoài đã được Tòa án Việt Nam công nhận và cho thi hành tại Việt Nam;
- Quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh của Hội đồng xử lý vụ việc cạnh tranh mà sau 30 ngày, kể từ ngày có hiệu lực pháp luật đương sự không tự nguyện thi hành, không khởi kiện tại Tòa án;
- Phán quyết, quyết định của Trọng tài thương mại;
- Quyết định của Tòa án giải quyết phá sản.

**Khái niệm tài sản*

Tài sản là một khái niệm được sử dụng phổ biến và xuất hiện từ rất sớm trong đời sống xã hội loài người.

Theo nghĩa triết học: Tài sản là một dạng tồn tại của vật chất có giá trị kinh tế, phục vụ cho các nhu cầu của con người, do con người kiểm soát và khai thác.

Theo thuật ngữ kế toán kinh doanh: “Tài sản chỉ tất cả những gì có giá trị tiền tệ thuộc sở hữu của một cá nhân, một đơn vị hoặc của nhà nước, có thể được dùng để trả nợ, sản xuất ra hàng hóa hay tạo ra lợi nhuận bằng cách nào đó. Một tài sản có ba đặc tính không thể thiếu: lợi nhuận kinh tế có thể xảy ra trong tương lai; do một thực thể hợp pháp kiểm soát; thu được kết quả ngay từ hợp đồng kinh doanh hoặc giao dịch đầu tiên”.

Theo nghĩa rộng: “Tài sản có thể được hiểu là bất cứ thứ gì có giá trị, một khái niệm rộng và không giới hạn, luôn được bồi đắp thêm bởi những giá trị mới mà con người nhận thức ra” [37].

Với các khái niệm nêu trên, ở mức chung nhất, tài sản được hiểu là những thứ gì có giá trị, do con người sở hữu và nó mang lại lợi ích cho con người.

Dưới góc độ pháp lý, tài sản được quy định trong Luật dân sự năm 2005, bao gồm: vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản [41]. Vật là bộ phận của thế giới vật chất giới hạn trong không gian và có khả năng thỏa mãn nhu cầu vật chất hoặc tinh thần của con người và con người có khả năng chiếm hữu được. Tiền là một loại tài sản đặc biệt, có đặc điểm: không thể khai thác công dụng từ chính tờ tiền hay đồng xu đó; thực hiện ba chức năng: thanh toán, tích lũy, định giá các loại tài sản khác; do nhà nước độc quyền phát hành; được xác định số lượng thông qua mệnh giá và chủ sở hữu không được tiêu hủy. Giấy tờ có giá bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, séc, chứng chỉ quỹ, giấy tờ có giá khác theo quy định pháp luật, giá trị được thành tiền và được phép giao dịch.

Dựa vào các tiêu chí khác nhau mà người ta có thể phân chia tài sản thành nhiều loại: động sản và bất động sản; tài sản gốc và hoa lợi, lợi tức; tài sản vô hình và tài sản hữu hình; tài sản có đăng ký quyền sở hữu và tài sản không có đăng ký quyền sở hữu; tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai; tài sản cầm lưu thông, hạn chế lưu thông, tự do lưu thông.

Việc phân loại tài sản có ý nghĩa rất quan trọng, đặc biệt trong hoạt động áp dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản để vay tiền tại ngân hàng.

Như vậy, tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản có giá trị kinh tế, khả năng phục vụ nhu cầu nhất định của con người, sinh lợi và chuyển dịch trong quan hệ dân sự.

**Khái niệm tài sản thế chấp*

Tài sản thế chấp là tài sản mà bên thế chấp dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận thế chấp [9]. Theo luật định, tài sản được dùng để thế chấp phải đáp ứng các điều kiện nhất định. Vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch. Đối tượng thế chấp là tài sản hiện có hoặc hình thành trong tương lai, vật hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết [41].

Điều kiện đối với tài sản thế chấp:

- Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của khách hàng vay hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên cho vay tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp.

Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình đối với tài sản nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác [41].

Tuy nhiên, cũng có trường hợp ngoại lệ là bên thế chấp có thể thế chấp tài sản không thuộc sở hữu của mình, như đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước được sử dụng tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự [9].

- Tài sản thế chấp phải được phép giao dịch: Là tài sản không bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

- Ngoài hai điều kiện trên, đối với quyền sử dụng đất khi thế chấp phải đáp ứng các điều kiện được quy định tại Luật Đất đai năm 2013[45].

Bên cạnh về những điều kiện tài sản thế chấp nêu trên, pháp luật về tổ chức tín dụng Việt Nam còn yêu cầu loại tài sản này phải không có tranh chấp tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, tức là tài sản minh bạch về mặt pháp lý. Đồng thời đối với các tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì bên bảo đảm phải mua và phải nộp phí bảo hiểm trong suốt thời gian tài sản đó được đưa vào làm nghĩa vụ bảo đảm.

Để bảo đảm cho việc xử lý tài sản thế chấp, trong trường hợp người vay không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ nên tài sản thế chấp phải có khả năng thanh khoản. Yêu cầu này có vai trò rất quan trọng giúp ngân hàng xử lý hoặc yêu cầu các cơ quan chức năng xử lý nhằm thu lại các khoản nợ mà ngân hàng đã cho khách hàng vay.

Tóm lại, tài sản thế chấp là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp và được phép giao dịch mà bên thế chấp dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận thế chấp.

***Khái niệm xử lý tài sản thế chấp**

Hoạt động tín dụng của các ngân hàng là hoạt động huy động vốn để cấp tín dụng, tức các ngân hàng đi vay để cho vay lại. Nguồn vốn mà các ngân hàng cho khách hàng vay không hoàn toàn là nguồn vốn tự có của các ngân hàng mà phần lớn là nguồn vốn do ngân hàng huy động. Nhiệm vụ của ngân hàng trong hoạt động tín dụng là bảo toàn và phát triển nguồn vốn đã huy động được để hoàn trả vốn và lãi cho người gửi tiền. Để bảo đảm được yêu cầu này, khi cho vay các ngân hàng phải có cơ chế phòng ngừa rủi ro, kể cả việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vấn đề này đã được dự liệu trong Bộ luật dân sự 2005: Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện [41].

Xử lý tài sản thế chấp là hoạt động theo đó một bên hoặc cả hai bên tham gia quan hệ thế chấp tiến hành các biện pháp do luật định hoặc thỏa thuận để giải

quyết nợ giữa người vay và ngân hàng. Hoạt động này được thực hiện theo phương thức do các bên thỏa thuận hoặc bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện trong các trường hợp [9]:

- Khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Mục đích chủ yếu của việc thế chấp tài sản là bảo đảm các khoản vay tại ngân hàng, khi khoản vay không được trả theo đúng thỏa thuận thì tài sản thế chấp được xử lý để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Khi bên vay tiền vi phạm nghĩa vụ, tài sản thế chấp được xử lý để thực hiện nghĩa vụ trả nợ do bên đi vay đã vi phạm hợp đồng.

- Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

Ngoài trường hợp bên vay vi phạm hợp đồng phải xử lý tài sản thế chấp, còn có một số trường hợp khác mặc dù bên đi vay không vi phạm hợp đồng tín dụng, cũng không vi phạm hợp đồng thế chấp nhưng pháp luật vẫn cho phép xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ khác. Trường hợp này tại Điều 90 Luật thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung 2014 quy định về kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp như sau: (1) Trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án. (2) Khi kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp; khi xử lý tài sản kê biên, người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 47 của Luật thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung 2014 [47].

Tóm lại, việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng là quá trình các bên là ngân hàng, bên thế chấp hoặc các cơ quan chức năng phối hợp tổ chức bán hoặc bán

đấu giá hoặc thỏa thuận nhận tài sản trừ nợ hoặc cưỡng chế tài sản để thu hồi nợ cho các ngân hàng.

1.1.2. Đặc điểm của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

Pháp luật xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự có những đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất, việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án dân sự chịu sự điều chỉnh của nhiều ngành luật và văn bản quy phạm pháp luật khác nhau. Luật thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung 2014 là văn bản pháp lý cao nhất điều chỉnh quan hệ phát sinh trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án. Bên cạnh luật này còn có nhiều văn bản pháp luật khác liên quan cùng điều chỉnh như: Bộ luật Dân sự, Luật nhà ở, Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật doanh nghiệp, pháp luật về thẩm định giá, bán đấu giá tài sản...

Thứ hai, chủ thể tham gia quan hệ pháp luật xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự rất đa dạng. Trong phương thức xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận, các chủ thể tham gia trong quan hệ này bao gồm bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Phương thức xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án khi xử lý tài sản ngoài bên thế chấp, bên nhận thế chấp còn có thêm các chủ thể khác tham gia như: Cơ quan thi hành án, Viện kiểm sát nhân dân, Ủy ban nhân dân, các cơ quan chuyên môn, tổ chức thẩm định giá; tổ chức và cá nhân khác có liên quan trong quá trình thi hành án.

Thứ ba, quyền và nghĩa vụ pháp lý của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án do pháp luật quy định. Trong quan hệ pháp luật này, mỗi chủ thể có các quyền, nghĩa vụ khác nhau. Các chủ thể tham gia tùy từng loại chủ thể mà pháp luật quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của từng chủ thể, từng giai đoạn thi hành án.

Chủ thể có quyền: yêu cầu các chủ thể khác chấm dứt các hành động cản trở việc thực hiện quyền và nghĩa vụ; yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bảo vệ lợi ích hợp pháp của mình.

Chủ thể có nghĩa vụ: phải đáp ứng việc thực hiện quyền của các chủ thể khác, kiềm chế, không thực hiện những hành vi mà pháp luật không cho phép và phải chịu trách nhiệm pháp lý khi không thực hiện nghĩa vụ. Chẳng hạn, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tổ chức thi hành bản án, quyết định của Tòa án đã tuyên để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình; người phải thi hành án có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đã được Tòa án tuyên, cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm tổ chức thi hành bản án, quyết định của Tòa án.

1.1.3. Các trường hợp thi hành án dân sự liên quan đến tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ

Hoạt động thi hành án dân sự là việc tổ chức thi hành nội dung bản án, quyết định của các cơ quan xét xử trên thực tế có liên quan đến tiền và tài sản nói chung, và tài sản thế chấp nói riêng. Thi hành án dân sự liên quan đến tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm được thể hiện dưới các trường hợp khác nhau, phụ thuộc vào tính chất của từng quan hệ pháp luật thi hành án dân sự và bằng cách tiếp cận theo hướng này thì thi hành án dân sự liên quan đến tài sản thế chấp gồm hai trường hợp sau:

Một là, tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ mà bên nhận cầm cố, thế chấp bảo lãnh là người được thi hành án. Khi bên vay tín dụng không thanh toán nợ theo đúng hợp đồng, các tổ chức tín dụng tiến hành khởi kiện buộc người vay phải thanh toán nợ. Thông thường, trong quan hệ thi hành án thì các tổ chức tín dụng là bên được thi hành án, có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã cầm cố, thế chấp, bảo lãnh nghĩa vụ nợ vay. Do vậy, tài sản bảo đảm trong trường hợp này là tài sản bảo đảm trực tiếp cho nghĩa vụ nợ vay, đồng thời là nghĩa vụ thi hành án dân sự đang được tổ chức thi hành. Trong trường hợp này, khi xử lý tài sản, bên nhận cầm cố, thế chấp đồng thời là người được thi hành án, là một bên đương sự trong quan hệ thi hành án dân sự và cũng có các nghĩa vụ theo quan hệ pháp luật thi hành án dân sự. Mặt khác, việc xử lý tài sản, hầu như luôn được thực hiện khi không có sự thỏa thuận, thống nhất với nhau giữa các bên, ngay cả khi giá trị tài sản thấp hơn nghĩa vụ đã được bảo đảm. Trong trường hợp các bên đương sự không

thỏa thuận được cách thức giải quyết việc thi hành án thì Chấp hành viên được phân công giải quyết sẽ tiến hành các thủ tục xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Hai là, tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ mà bên nhận cầm cố, thế chấp, bảo lãnh không phải là đương sự thi hành án. Trong trường hợp này, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm không bảo đảm trực tiếp cho nghĩa vụ thi hành án đang được tổ chức thi hành, mà vẫn được ưu tiên bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng đã được đăng ký. Ngoài ra, trong trường hợp này, tổ chức tín dụng nhận cầm cố, thế chấp không phải là người được thi hành án, cũng không phải là người phải thi hành án, mà chỉ là một bên liên quan trong quan hệ thi hành án dân sự. Việc xử lý tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp này đòi hỏi phải thỏa mãn những điều kiện như: chỉ được kê biên, xử lý tài sản đã cầm cố, thế chấp trong trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác, hoặc còn nhưng không đủ để thi hành án, và giá trị tài sản kê biên phải lớn hơn nghĩa vụ đã được bảo đảm và chi phí thi hành án [47]. Như vậy, trường hợp giá trị tài sản bằng hoặc thấp hơn nghĩa vụ đã được bảo đảm thì cơ quan thi hành án dân sự không được kê biên tài sản thuộc diện này.

Trong cả hai trường hợp trên, khi xử lý tài sản thì nghĩa vụ đã được bảo đảm luôn được ưu tiên thanh toán. Do vậy, trong các trường hợp nhận cầm cố, thế chấp thì việc có đăng ký giao dịch bảo đảm luôn mang lại lợi ích thiết thực cho bên nhận cầm cố, thế chấp vì tính chất ưu tiên thanh toán của giao dịch bảo đảm đã được đăng ký.

1.1.4. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp để thi hành án

Xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án dân sự sẽ làm ảnh hưởng đến lợi ích của các bên, mà trong đó quyền và nghĩa vụ của các bên luôn được pháp luật tôn trọng và bảo vệ, do đó việc xử lý tài sản phải tuân thủ theo một số nguyên tắc nhất định. Đây là những tiêu chí bảo đảm tính công bằng, nghiêm minh của pháp luật.

*** Nguyên tắc tôn trọng sự thỏa thuận của các bên.**

Thỏa thuận là một trong những phương thức giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung, được pháp luật ưu tiên áp dụng. Bản chất việc xử lý tài sản thế chấp là

thực hiện những thỏa thuận dân sự đã được giao kết trong các hợp đồng thế chấp. Các giao dịch thế chấp đều được giao kết dựa trên sự thỏa thuận của các bên, không một bên nào có thể bắt buộc bên còn lại tham gia giao dịch trái ý muốn và trái pháp luật, việc xử lý tài sản cũng xuất phát từ thỏa thuận của các bên, ở những điều kiện cụ thể, việc xử lý tài sản sẽ được các bên áp dụng, theo cách thức, trình tự do các bên thống nhất áp dụng. Xử lý tài sản thế chấp trong giai đoạn thi hành án cũng được áp dụng theo nguyên tắc tôn trọng thỏa thuận của các bên, nghĩa là dù có sự can thiệp của cơ quan nhà nước, nhưng sự thỏa thuận, thống nhất ý chí của các bên cũng luôn được tôn trọng; cách thức, trình tự xử lý tài sản do các bên thống nhất được ưu tiên áp dụng, nếu thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội thì kết quả thi hành án theo thỏa thuận được công nhận.

Nguyên tắc thỏa thuận luôn được tôn trọng và ưu tiên áp dụng trong mọi trường hợp. Bộ luật dân sự năm 2005 quy định việc xử lý tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh đều phải theo phương thức do các bên thỏa thuận. Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định việc thỏa thuận của các bên trong xử lý tài sản bảo đảm ở vị trí đầu tiên và được ưu tiên áp dụng, nếu không đi đến thỏa thuận thống nhất thì mới áp dụng biện pháp bán đấu giá.

Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 quy định: thỏa thuận là một nguyên tắc được tôn trọng và áp dụng trước tiên. Thỏa thuận phải thể hiện rõ thời gian, địa điểm, nội dung thỏa thuận, thời hạn thực hiện thỏa thuận, hậu quả pháp lý đối với việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nội dung của thỏa thuận, có chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên tham gia thỏa thuận. Trường hợp các bên không tự nguyện thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ nội dung quyết định thi hành án và kết quả đã thi hành theo thỏa thuận, đề nghị của đương sự để tổ chức thi hành bao gồm cả biện pháp cưỡng chế thi hành án. Nguyên tắc thỏa thuận trong xử lý tài sản bảo đảm theo Luật thi hành án dân sự thường được áp dụng trong giai đoạn sau:

+ Thỏa thuận về xác định giá trị tài sản. Các bên thống nhất với nhau về giá trị tài sản hoặc thống nhất việc lựa chọn một tổ chức thực hiện việc xác định giá trị tài sản, làm cơ sở để thi hành án.

+ Thỏa thuận giao tài sản cần trừ nợ. Việc giao tài sản để cần trừ nợ thực chất là việc chuyển nhượng tài sản từ người phải thi hành án, chủ sở hữu tài sản bảo đảm sang cho bên nhận bảo đảm hay tổ chức tín dụng. Việc thỏa thuận giao tài sản để cần trừ nghĩa vụ thi hành án thường được thực hiện sau khi các bên đã thỏa thuận và thống nhất với nhau về giá trị tài sản.

+ Thỏa thuận về bán đấu giá tài sản. Các bên thỏa thuận thống nhất lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản, cách thức, hình thức, thời gian, địa điểm, ... tổ chức bán đấu giá tài sản.

Nội dung thỏa thuận của các bên về xử lý tài sản bảo đảm là một trong những dạng thỏa thuận trong thi hành án dân sự nên luôn được thể hiện dưới dạng biên bản, hoặc văn bản thể hiện thông tin thống nhất ý kiến với nhau. Luật thi hành án dân sự quy định việc ghi nhận thỏa thuận của các bên trong thi hành án dân sự bằng biên bản, do ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc do Chấp hành viên chứng kiến xác nhận. Nội dung các thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, trường hợp thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì Chấp hành viên có quyền từ chối nhưng phải lập biên bản và nêu rõ lý do.

*** Nguyên tắc bảo đảm quyền của chủ nợ có bảo đảm, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên[15].**

Trong xử lý tài sản có bảo đảm nói riêng, cũng như trong quan hệ pháp luật thi hành án dân sự nói chung, thì quyền của một bên đồng thời là nghĩa vụ của bên còn lại. Do vậy, khi xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh luôn phải tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên; trong đó, để bảo đảm công bằng thì quyền được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản phải được bên có nghĩa vụ tôn trọng đối với chủ nợ, đồng thời vẫn phải bảo đảm quyền sở hữu hợp pháp của chủ sở hữu tài sản. Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định việc

xử lý phải thể hiện được sự công bằng, khách quan, công khai, minh bạch. Luật Thi hành án dân sự 2008 quy định việc bảo đảm quyền của chủ nợ có tài sản bảo đảm cụ thể ở việc tôn trọng sự thỏa thuận của các bên, bên được thi hành án có quyền nhận tài sản để cản trừ nợ, hoặc được ưu tiên thanh toán sau khi xử lý tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm. Bảo đảm quyền của chủ nợ có bảo đảm không mâu thuẫn với nguyên tắc công bằng, bình đẳng trong xử lý tài sản bảo đảm, bởi bên có tài sản và người phải thi hành án luôn được quyền ưu tiên nhận lại tài sản trước khi tài sản được đưa ra bán đấu giá một ngày, nghĩa là quyền sở hữu về tài sản của chủ sở hữu luôn được pháp luật tôn trọng và bảo vệ. Bảo đảm quyền của chủ nợ có bảo đảm còn được thể hiện ở quyền lựa chọn và yêu cầu xử lý một hoặc xử lý tất cả các tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

*** Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm không phải là hoạt động kinh doanh của ngân hàng.**

Các tổ chức tín dụng hoạt động kinh doanh tiền tệ và nhằm mục đích thu lợi nhuận từ hoạt động này. Bản chất của việc nhận cầm cố, thế chấp nhằm bảo đảm cho việc thu hồi các khoản tín dụng đã cho vay, nên việc xử lý tài sản bảo đảm chỉ là một biện pháp dự phòng trong nhiều biện pháp thu hồi nợ của ngân hàng và việc xử lý tài sản thông qua cơ quan thi hành án dân sự là biện pháp sau cùng được các ngân hàng áp dụng. Trong xử lý tài sản bảo đảm, các ngân hàng luôn lựa chọn những phương án thu nợ nhanh, hiệu quả, tránh việc phát sinh các chi phí cho chủ tài sản, bởi việc giảm thiểu các chi phí cho chủ tài sản cũng đồng nghĩa với khả năng và tỷ lệ thu nợ càng tăng lên. Hoạt động xử lý tài sản bảo đảm không làm phát sinh lợi nhuận cho các ngân hàng mà chỉ đơn thuần là việc thu hồi khoản vốn vay và lợi nhuận đã phát sinh trong hoạt động tín dụng trước đó.

1.2. Lý luận chung về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

1.2.1. Cơ sở pháp lý về thi hành án dân sự liên quan đến tài sản thế chấp ngân hàng

Về nguyên tắc chung, việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, các cam kết, thỏa thuận này không phải lúc nào cũng được các bên tôn trọng và thực hiện toàn bộ. Do vậy cần có một hệ thống pháp luật mà theo đó nhà nước sẽ can thiệp, thực hiện quyền lực nhà nước buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Việc xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án dân sự được điều chỉnh bởi nhiều ngành luật khác nhau, tôn trọng các nguyên tắc của luật dân sự, trong đó Luật Thi hành án dân sự là văn bản pháp lý cơ bản nhất điều chỉnh các quan hệ pháp luật này.

Luật Thi hành án dân sự là cơ sở pháp lý quan trọng, quy định các trình tự, thủ tục, hình thức xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngoài ra, hoạt động xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án dân sự còn được điều chỉnh bởi nhiều văn bản khác như Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật các tổ chức tín dụng, pháp luật về thẩm định giá và bán đấu giá ...

Về nội dung, việc xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án dân sự có cơ sở từ các bản án, quyết định của Tòa án, Trọng tài thương mại hay Hội đồng xử lý vụ việc cạnh tranh đã có hiệu lực pháp luật. Các phán quyết này là cơ sở pháp lý về nội dung cho việc xử lý tài sản, trong đó nêu rõ nguyên nhân, mục đích, hình thức xử lý tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên trong phán quyết của cơ quan tài phán, xét xử.

1.2.2. Quyền yêu cầu thi hành án của các tổ chức tín dụng

Luật Thi hành án dân sự quy định về quyền yêu cầu thi hành án thuộc về người được thi hành án và người phải thi hành án. Theo đó, người được thi hành án, người phải thi hành án căn cứ vào bản án, quyết định có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tổ chức thi hành án.

Việc xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án dân sự thì người được thi hành án là người có quyền theo các phán quyết, thông thường các tổ chức tín dụng là người được thi hành án, bởi họ là những người cho vay, nhận thế chấp, cầm cố tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, người phải thi hành án là bên có nghĩa vụ cũng muốn thực hiện ngay các nghĩa vụ thi hành án.

Trong những trường hợp này, Luật Thi hành án dân sự cho phép họ được quyền yêu cầu thi hành án. Quy định này thể hiện không phân biệt, đối xử quyền yêu cầu thi hành án giữa người được thi hành án và người phải thi hành án, giữa người có quyền và người có nghĩa vụ. Quy định này cũng nhằm cho các bên thấy được trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ và lợi ích của việc thực hiện nghĩa vụ theo bản án nói chung.

Ví dụ: người phải thi hành án yêu cầu thi hành bản án mà họ có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, sau khi yêu cầu thi hành án, họ có thể thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ bằng cách thanh toán trực tiếp cho ngân hàng hoặc nộp tiền tại cơ quan thi hành án, đồng thời họ được quyền yêu cầu bên đã nhận thế chấp, cầm cố tài sản phải thực hiện nghĩa vụ giao trả tài sản, giải tỏa việc thế chấp, cầm cố hay bảo lãnh và thực hiện xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, lúc này người phải thi hành án được nhận lại tài sản và có toàn quyền đối với tài sản của mình, không bị hạn chế như lúc chưa xóa đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ngoài ra, quyền yêu cầu thi hành án của các tổ chức tín dụng, là quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự đưa các phán quyết ra thi hành trên thực tế, thông thường các yêu cầu này có nội dung xử lý tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm để thu hồi các khoản nợ vay. Quyền yêu cầu thi hành án của các tổ chức tín dụng là một trong những quyền được quy định tại Bộ Luật dân sự, và cụ thể hóa tại các quy định của luật các tổ chức tín dụng.

Quyền yêu cầu thi hành án của các tổ chức tín dụng được xác định từ các phán quyết của cơ quan xét xử. Tuy nhiên, để thực hiện được quyền yêu cầu thi hành án này, các tổ chức tín dụng phải có quyền và quyền còn hiệu lực hay nói cách khác là còn thời hiệu thực hiện yêu cầu thi hành án. Thời hiệu yêu cầu thi hành án là khoảng thời gian, thời hạn mà người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền tổ chức thi hành bản án, quyết định hay các phán quyết đã có hiệu lực thi hành. Hết thời hạn này, người được thi hành án, người phải thi hành án chưa yêu cầu thi hành án thì không còn quyền yêu cầu thi hành án. Thời hiệu yêu cầu thi hành án là năm năm, kể từ ngày bản án, quyết

định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ra quyết định thi hành án. Trường hợp thời hạn thực hiện nghĩa vụ được ấn định trong bản án, quyết định hoặc theo định kỳ thì thời hạn năm năm được tính từ ngày nghĩa vụ đến hạn hoặc theo định kỳ. Ngoài ra, Luật Thi hành án dân sự cũng cho phép các bên xác định thời hiệu yêu cầu thi hành án trong trường hợp do trở ngại khách quan hoặc do sự kiện bất khả kháng mà không thể yêu cầu thi hành án đúng thời hạn thì thời gian có trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng không tính vào thời hiệu yêu cầu thi hành án.

1.2.3. Thẩm quyền tổ chức thi hành án đối với tài sản thế chấp trong thi hành án dân sự

Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định thẩm quyền thi hành án nói chung thuộc về các cơ quan thi hành án thuộc Bộ Tư pháp và Bộ Quốc phòng. Tuy nhiên, do phát sinh từ các giao dịch dân sự nên việc tổ chức thi hành án đối với tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện bởi các cơ quan thi hành án dân sự thuộc Bộ Tư pháp. Các cơ quan này được tổ chức ở hai cấp là cấp tỉnh, gọi là Cục Thi hành án dân sự và cấp huyện, gọi là Chi cục Thi hành án dân sự. Thẩm quyền tổ chức thi hành án nói chung được xác định theo bản án, quyết định hay phán quyết của các cơ quan tài phán. Cơ quan thi hành án dân sự cấp huyện có thẩm quyền thi hành các bản án, quyết định do Tòa án nhân dân cấp huyện nơi cơ quan thi hành án dân sự có trụ sở đã xét xử sơ thẩm và do cơ quan thi hành án khác ủy thác đến. Cơ quan thi hành án dân sự cấp tỉnh có thẩm quyền thi hành các bản án, quyết định do Tòa án nhân dân cấp tỉnh nơi cơ quan thi hành án dân sự có trụ sở đã xét xử sơ thẩm và do cơ quan thi hành án khác ủy thác đến, Quyết định của Trọng tài thương mại, Quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh của Hội đồng xử lý vụ việc cạnh tranh,...[47]. Như vậy thẩm quyền tổ chức thi hành án đối với tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định theo thẩm quyền chung về tổ chức thi hành án, theo đó các bản án, quyết định hay phán quyết có liên quan đến tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm sẽ do cơ quan thi hành án nơi tòa án cấp xét xử sơ thẩm

thi hành.

Thẩm quyền tổ chức thi hành án liên quan đến tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm được thể hiện bằng hoạt động thụ lý, ban hành quyết định về thi hành án và xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc ra quyết định thi hành án do cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện căn cứ theo yêu cầu thi hành án (có đơn yêu cầu hoặc yêu cầu trực tiếp bằng biên bản) của người được thi hành án hoặc người phải thi hành án. Nội dung của việc yêu cầu thi hành án là việc thu hồi các khoản nợ vay, nhưng trong đó cũng bao gồm việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, cầm cố, hoặc bảo lãnh cho nghĩa vụ tín dụng.

Quá trình tổ chức thi hành án không nhất thiết phải thực hiện việc xử lý tài sản. Trong một số trường hợp, sau khi yêu cầu thi hành án, các bên vẫn tự thỏa thuận và tự nguyện thi hành với nhau thông qua thương lượng mà không có sự tác động bằng các biện pháp xử lý tài sản của cơ quan thi hành án.

Cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền được áp dụng khi bên có nghĩa vụ, có tài sản không tự nguyện thi hành án. Việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản cũng chỉ được áp dụng khi các bên không thể thỏa thuận, thống nhất được cách thức thi hành án. Như vậy, khi xử lý tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm thông qua cơ quan thi hành án dân sự là có sự can thiệp và mang tính quyền lực nhà nước. Tuy nhiên, cơ quan thi hành án dân sự luôn tôn trọng sự tự do thỏa thuận của các bên đương sự trong quá trình giải quyết thi hành án.

Thẩm quyền thi hành án dân sự hiện nay không còn chỉ thuộc về cơ quan thi hành án dân sự, mà có sự mở rộng, xã hội hóa hoạt động này. Một tổ chức khác cũng có thẩm quyền tổ chức thi hành án, xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm là Thừa phát lại. Theo khoản 4 Điều 3 Nghị định 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ quy định công việc Thừa phát lại được làm có việc trực tiếp tổ chức thi hành án các bản án, quyết định của Tòa án theo yêu cầu của đương sự. Thừa phát lại không tổ chức thi hành án các bản án, quyết định thuộc diện Thủ trưởng Cơ quan thi hành án dân sự chủ động ra quyết định thi hành án. Qua việc đánh giá

những kết quả đạt được trong thời gian qua về thí điểm chế định thừa phát. Ngày 26 tháng 11 năm 2015 Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 107/2015/QH13 chấm dứt việc thí điểm và cho thực hiện chế định Thừa phát lại trong phạm vi cả nước kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 [11]

1.2.4. Trình tự, thủ tục xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án dân sự

Trình tự, thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật thi hành án dân sự nói chung là toàn bộ quá trình áp dụng các quy định pháp luật về thi hành án dân sự của Chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự, cũng như việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ pháp luật thi hành án dân sự. Trình tự thủ tục, xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật thi hành án dân sự là hoạt động kê biên xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ cho ngân hàng hay bên nhận bảo đảm. Do vậy việc kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật thi hành án dân sự phải đáp ứng các điều kiện cơ bản trước khi tiến hành. Đó là việc bảo đảm thực hiện đúng các quy định pháp luật từ khi thụ lý đơn yêu cầu thi hành án, ban hành quyết định thi hành án, thông báo về thi hành án, và một số hoạt động cần thiết khác trước khi thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản thế chấp.

Trình tự, thủ tục xử lý tài sản thế chấp có những yếu tố cơ bản của trình tự, thủ tục thi hành án nói chung, nhưng cũng có những đặc điểm riêng biệt khác. Luật Thi hành án dân sự 2008 quy định trách nhiệm của Chấp hành viên yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký trước khi kê biên tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, đồng thời sau khi kê biên, Chấp hành viên phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan đăng ký về việc kê biên tài sản đó [50].

Ngoài ra, trong trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án và khi kê biên, Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người nhận cầm cố, thế chấp.

Việc xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật thi hành án dân sự được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên hoặc theo thủ tục chung để xác định giá và bán đấu giá tài sản. Pháp luật thi hành án dân sự cho phép các bên được thỏa thuận việc thi hành án nói chung và việc xử lý tài sản thế chấp nói riêng, nếu các thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội [47].

Trong xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật thi hành án dân sự, các bên có quyền thỏa thuận giá trị tài sản hoặc lựa chọn tổ chức thẩm định giá để xác định giá trị tài sản làm cơ sở thi hành án; các bên cũng được quyền thỏa thuận giao tài sản để thi hành án và trừ vào số tiền phải thi hành án tương ứng với giá trị tài sản đã được xác định; các bên cũng có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản để thực hiện việc bán tài sản; các bên cũng được quyền thỏa thuận việc giải tỏa kê biên tài sản nếu việc giải tỏa kê biên không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên thứ ba,... Ngoài việc thỏa thuận, thống nhất của các bên theo quy định pháp luật, được cơ quan thi hành án ghi nhận, thì việc xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm cũng được áp dụng theo những quy định chung của pháp luật thi hành án dân sự. Khi không có sự thống nhất thỏa thuận của các bên, cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên sẽ căn cứ các quy định tiến hành xử lý tài sản, gồm việc kê biên tài sản, ký hợp đồng thực hiện việc thẩm định giá tài sản, ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản, quyết định giảm giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá không thành, tổ chức giao tài sản hay cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá, phân phối và thanh toán khoản tiền thi hành án thu được từ việc bán tài sản, ... Nhìn chung, việc xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm theo pháp luật thi hành án dân sự được thực hiện theo thủ tục chung của Luật Thi hành án dân sự 2008 nhưng vẫn có những đặc trưng riêng biệt, đồng thời xác định nguyên tắc thỏa thuận của các bên luôn được pháp luật tôn trọng và bảo vệ.

1.3. Pháp luật một số quốc gia về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ[[38]

Các quốc gia có quy định khác nhau về tổ chức thi hành bản án, quyết định của Tòa án. Ở các nước như Pháp, Bỉ, Hà Lan, nhà nước trao cho Thừa phát lại

trách nhiệm thi hành bản án dân sự do Tòa án tuyên. Ngược lại, ở các nước như Trung Quốc, Nga, Thụy Điển, Thái Lan, Singapore lại theo mô hình thi hành án công. Tổ chức thi hành án bao gồm hệ thống cơ quan thuộc bộ máy nhà nước. Còn ở một số nước như Nhật Bản, Đức, Hà Lan, Thụy Sĩ lại theo mô hình tổ chức thi hành án bán công. Việc thi hành án do viên chức thi hành án đảm nhiệm trên nguyên tắc lấy thu bù đắp chi phí thi hành án.

1.3.1. Quy định của pháp luật Pháp về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án

Bộ luật Tố tụng dân sự của Pháp được ban hành lần đầu năm 1806 đã được bổ sung, sửa đổi nhiều lần cho đến nay đã dành hẳn một Thiên XV (từ Điều 500 đến Điều 526) quy định về thi hành án. Điều 502 quy định: Mọi bản án, quyết định chỉ được đem thi hành, nếu đương sự xuất trình một bản sao có ghi rõ để thi hành án, trừ khi pháp luật có quy định khác. Việc chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm tài sản, xóa nghĩa vụ bảo đảm tài sản, ghi chú các quyền hoặc nghĩa vụ tài sản, công bố các nghĩa vụ bảo đảm tài sản phải thực hiện căn cứ vào bản án, đều được thực hiện khi đương sự đã xuất trình một bản sao có chứng thực hoặc một bản trích lục của bản án, hoặc một bản chứng nhận là bản án có hiệu lực thi hành, nếu không phải là trường hợp được thi hành “tạm thời” (Điều 506).

Ở Pháp thi hành án dân sự và thi hành án hình sự đều tập trung ở Bộ Tư pháp, do Bộ Tư pháp thống nhất quản lý. Theo quy định của Luật Thi hành án số 91-650 ngày 9/7/1991 của Pháp thì thi hành án dân sự vẫn được coi là chức năng của Nhà nước, những cơ quan công quyền không trực tiếp tổ chức thi hành mà uỷ quyền cho người hành nghề thi hành án là Thừa phát lại. Căn cứ để Thừa phát lại thi hành là bản án, quyết định của Tòa án hoặc các quyết định, văn bản khác có giá trị như bản án mà đương sự yêu cầu. Kể từ thời điểm người được thi hành yêu cầu thi hành cho mình, Thừa phát lại có quyền lựa chọn biện pháp được phép để bảo đảm việc thi hành. Như vậy, Thừa phát lại thi hành bản án với cả hai tư cách: vừa nhân danh nhà nước, vừa thừa uỷ quyền của người được thi hành.

Việc thi hành các bản án, quyết định về dân sự do các văn phòng hoặc công ty Thừa phát lại thực hiện mà trực tiếp là các Thừa phát lại. Các văn phòng, công ty Thừa phát lại được tổ chức và hoạt động theo mô hình của các công ty thương mại. Tư cách Thừa phát lại rất linh hoạt, họ vừa là viên chức tư pháp, viên chức công quyền, bổ trợ viên tư pháp vừa là một nghề tự do, có tư cách hoạt động độc lập. Điều đáng lưu ý là họ hoạt động bằng nguồn kinh phí, thù lao do các bên yêu cầu thi hành án trả mà Nhà nước không phải mất một khoản tài chính nào chi trả lương cho họ.

Theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự Pháp có hai phương thức thi hành án: phương thức nghĩa vụ thanh toán và phương thức nghĩa vụ thực hiện. Theo phương thức nghĩa vụ thanh toán thì phương thức này yêu cầu Thẩm phán ra một án lệnh và Thừa phát lại áp dụng các quy định về thi hành án sai áp (kê biên) động sản hữu hình, tài sản vô hình, bất động sản... Còn nghĩa vụ thực hiện là phương thức gián tiếp gây áp lực đối với người mắc nợ bằng biện pháp phạt tiền và chịu các khoản án phí, phí thi hành án của Thừa phát lại.

Khi đã có đơn yêu cầu của ngân hàng về việc thi hành bản án, quyết định của Tòa án, nếu bên có nghĩa vụ vẫn không trả tiền vay, Thừa phát lại tiến hành kê biên tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng. Giai đoạn cuối cùng của thi hành án đối với việc xử lý tài sản thế chấp là việc bán các tài sản bị kê biên và phân chia số tiền bán được cho các chủ nợ. Việc bán đấu giá do Thừa phát lại tự tổ chức hoặc thông qua dịch vụ bán đấu giá và phải thông báo trên báo chí. Nếu tài sản là xe hơi thì phải thông báo cho cơ quan hành chính cấp tỉnh và cơ quan quản lý, sử dụng xe.

Trong trường hợp Thừa phát lại đã bán tài sản thế chấp cho người mua được tài sản, mà người thế chấp không giao tài sản, Thừa phát lại tiến hành tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua. Thừa phát lại là lực lượng duy nhất ở Pháp có quyền yêu cầu hỗ trợ của các lực lượng vũ trang công quyền trong trường hợp cần thiết.

Trường hợp có tranh chấp trong quá trình thi hành án, đương sự có quyền khiếu nại đến Thẩm phán đặc trách thi hành án. Thẩm phán có thể đình chỉ hoặc

huỷ bỏ việc thi hành án hoặc biện pháp cưỡng chế mà Thừa phát lại áp dụng. Thẩm phán cũng có thể can thiệp, ra quyết định xử lý, giải quyết tranh chấp.

1.3.2. Quy định của pháp luật Nhật Bản về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

Hoạt động cấp tín dụng của ngân hàng ở Nhật Bản ra đời từ rất sớm. Hệ thống pháp luật quy định về thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay tại ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp cũng được quy định rất chặt chẽ. Nhưng pháp luật tổ tụng dân sự Nhật Bản vẫn quy định trong trường hợp người đi vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng và các bên không thỏa thuận được việc xử lý tài sản thế chấp để trả nợ thì ngân hàng có quyền khởi kiện con nợ ra Tòa án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Khi có phán quyết của Tòa án, ngân hàng phải đệ đơn yêu cầu bán đấu giá đến cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp. Tại Nhật Bản để tài sản bán đấu giá trước hết phải xác định được tài sản thuộc bất động sản hoặc động sản. Pháp luật Nhật Bản quy định việc bán tài sản là bất động sản và động sản là rất khác nhau.

Xử lý tài sản là bất động sản: trường hợp muốn xử lý tài sản thế chấp, ngân hàng phải đệ đơn yêu cầu bán đấu giá, kèm theo một số giấy tờ cần thiết đến Tòa án (yêu cầu bằng miệng không được chấp nhận), giấy tờ cần xuất trình quan trọng nhất là giấy tờ chứng minh sự hiện hữu của quyền lợi đối với tài sản bảo đảm, một số giấy tờ trong đó được sử dụng nhiều nhất là bản sao sổ đăng ký bất động sản. Sau khi xem bản sao này và xác nhận lại là có thiết lập quyền thế chấp thì tòa án sẽ ra quyết định thực hiện thủ tục bán đấu giá. Thủ tục bán đấu giá bất động sản do Tòa thi hành án chủ trì thực hiện suốt từ đầu đến cuối, trên nguyên tắc Tòa án chủ trì thực hiện thủ tục thi hành án dân sự trong đó có thủ tục bán đấu giá bất động sản là các tòa án địa phương và các chi nhánh.

Trước khi tiến hành bán đấu giá bất động sản, Tòa án cho kê biên tài sản nhằm mục đích cấm việc tẩu tán bất động sản đó. Chấp hành viên sẽ điều tra xem ai đang sử dụng bất động sản và định mức giá tối thiểu khi đưa ra bán đấu giá. Sau khi

xác định giá tối thiểu, sẽ tiến hành niêm yết công khai thông tin bán đấu giá một cách rộng rãi cho những người muốn mua. Việc bán đấu giá tài sản được tổ chức công khai cho những người đăng ký mua tài sản trả giá. Người trả giá cao nhất là người mua được tài sản.

Mặt khác, pháp luật còn có quy định trường hợp bán đấu giá theo thủ tục đặc biệt. Thủ tục bán đặc biệt chỉ được thực hiện đối với bất động sản đã được tổ chức trả giá bằng thư kín hoặc đã bán đấu giá ít nhất một lần; trong trường hợp tổ chức bán theo thủ tục đặc biệt mà vẫn không có người mua, thì nhờ người giám định đánh giá lại tài sản để định lại mức giá khởi điểm; trong trường hợp đó, mức giá khởi điểm mới sẽ thấp hơn giá cũ và Tòa sẽ tổ chức bán theo hình thức trả giá bằng thư kín lần nữa.

Xử lý tài sản là động sản: khác với việc xử lý tài sản là bất động sản do Tòa án chủ trì, việc kê biên, bán đấu giá và thanh toán tiền bán từ động sản do Chấp hành viên chủ trì thực hiện. Chấp hành viên có nhiệm vụ thi hành án và một số công việc theo luật định, là công chức được bổ nhiệm công tác ở các tòa án địa phương. Văn phòng Chấp hành viên được đặt trong Tòa án và Chấp hành viên không nhận lương từ nhà nước mà có nguồn thu nhập từ lệ phí của các bên đương sự. Khi ngân hàng nộp đơn yêu cầu cưỡng chế thi hành đối với động sản phải nộp cho Chấp hành viên. Cùng với đơn yêu cầu, phải kèm theo bản án hoặc giấy tờ chứng nhận sự hiện hữu của quyền đối với vật thể chấp, điều này cũng giống như trường hợp của bất động sản.

Khi nhận được đơn yêu cầu, Chấp hành viên sẽ đến nơi có động sản tiến hành kê biên. Trong trường hợp nhà khóa cửa thì Chấp hành viên có quyền cho mở cửa. Khi xác định động sản thuộc quyền chiếm hữu của con nợ, Chấp hành viên sẽ tiến hành thu giữ tài sản. Nhưng cũng có trường hợp cho phép con nợ được tiếp tục sử dụng. Trong trường hợp đó, Chấp hành viên sẽ niêm phong vật đã kê biên hoặc dán vào đó một tờ giấy có ghi tên họ của Chấp hành viên và việc kê biên. Nếu con nợ hủy niêm phong hoặc gỡ tờ giấy kê biên thì sẽ bị phạt hình sự.

Việc bán đấu giá động sản được thực hiện theo hai cách, cách đấu giá lên và cách trả giá bằng thư kín vào ngày đã định. Người mua được tài sản phải thanh toán tiền mua tài sản ngay trong ngày đấu giá hoặc ngày mở thư trả giá. Khi người mua trả đủ tiền cho Chấp hành viên thì Chấp hành viên sẽ giao động sản cho người mua.

Để bảo đảm việc giao tài sản là bất động sản cũng như động sản cho người mua được tài sản, pháp luật có quy định chế độ mệnh lệnh buộc người quản lý tài sản là động sản, bất động sản phải giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Sau khi thu được tiền bán tài sản thế chấp, Tòa án, Chấp hành viên sẽ tiến hành thanh toán tiền cho ngân hàng.

1.3.3. Quy định của pháp luật Thái Lan về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

Pháp luật thi hành án dân sự ở Thái Lan cũng có nhiều điểm tương đồng với các nước khác trong Hiệp hội các nước ASEAN, thi hành án dân sự được coi là giai đoạn cuối cùng của quá trình tố tụng dân sự. Cơ quan thi hành án là cơ quan thi hành pháp luật, thực hiện quyền lực nhà nước và có nghĩa vụ thực hiện các nội dung phán quyết của Tòa án, làm cho nó có giá trị, hiệu lực trên thực tế.

Cũng giống như pháp luật Việt Nam, trong trường hợp đến hạn trả nợ ngân hàng mà người đi vay không thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đúng cam kết, nếu các bên không thỏa thuận được việc xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ, ngân hàng có quyền gửi đơn ra Tòa án để giải quyết tranh chấp. Sau khi có phán quyết của Tòa án, người được thi hành án phải gửi đơn đến Tòa án đề nghị Tòa ra “Lệnh thi hành án”. Lệnh thi hành án do Tòa án ban hành và được gửi thẳng tới Chấp hành viên do Tòa chỉ định để tổ chức thi hành. Trong lệnh này, Tòa án sẽ nói rõ những việc phải làm để Chấp hành viên căn cứ vào đó để thi hành. Sau khi có lệnh thi hành án do Tòa án gửi tới, Chấp hành viên chỉ có trách nhiệm thi hành lệnh của Tòa án, nếu như người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành và nộp lệ phí thi hành án theo quy định.

Khi đưa bản án, quyết định của Tòa án ra thi hành, Chấp hành viên có nghĩa vụ thi hành đúng nội dung phán quyết của bản án đã tuyên và lệnh của Tòa án. Chấp

hành viên có quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế cần thiết để bảo đảm bản án có hiệu lực trên thực tế. Trong trường hợp đã tiến hành kê biên bán tài sản thế chấp mà bên thế chấp không giao tài sản cho người mua được tài sản, Tòa sẽ ra Lệnh trực xuất người phải thi hành án ra khỏi nhà, Chấp hành viên chỉ thông báo cho những người đang sống trong ngôi nhà bị tịch thu biết về lệnh tịch thu của Tòa án và Tòa án ra lệnh bắt giữ và giao nhà cho người mua được tài sản bán đấu giá.

Tóm lại, qua nghiên cứu pháp luật của một số quốc gia Pháp, Nhật Bản và Thái Lan cho chúng ta thấy có tùy theo đặc thù về kinh tế, xã hội cũng như trình độ phát triển của từng nước mà có sự quy định khác nhau về mô hình cơ quan thi hành án dân sự liên quan đến xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ cũng như cách thức xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ. Đây được xem như là tài liệu khoa học để Việt Nam chúng ta tham khảo trong việc xây dựng mô hình cơ quan thi hành án dân sự cũng như là quy định của pháp luật liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội cũng như phù hợp với quá trình phát triển của Việt Nam. Trong quá trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật nói chung cũng như là văn bản pháp luật liên quan đến xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ việc tham khảo quy định pháp luật của các nước, giúp chúng ta có sự nhìn nhận một cách đa chiều và mang tính phản biện cao trong việc nhận thức cũng như có sự lựa chọn các quy định phù hợp với tình hình kinh tế xã hội của Việt Nam và mang tính định hướng phù hợp với sự phát triển chung của thế giới.

Kết luận chương 1

Qua nghiên cứu những vấn đề lý luận và quy định pháp luật về thi hành án dân sự, có thể đưa ra một số kết luận sau:

Một là, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thi hành án dân sự hiện nay là các cơ quan thi hành án trực thuộc Bộ Tư pháp và Bộ Quốc phòng, tổ chức dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành án là các văn phòng Thừa phát lại.

Hai là, việc xử lý tài sản thế chấp trong thi hành án dân sự là hoạt động từ khâu kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá, giao tài sản cho người mua trúng đấu giá

và thanh toán các khoản tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản. Quá trình xử lý tài sản thế chấp mang tính liên tục, xuyên suốt theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Trong quá trình đó, ngoài việc áp dụng các biện pháp tác động mang tính cưỡng chế thì các bên trong quan hệ thi hành án dân sự liên quan vẫn có quyền thỏa thuận thi hành với nhau nếu thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội.

Ba là, nghiên cứu những vấn đề lý luận và quy định pháp luật về thi hành án dân sự làm cơ sở cho việc nghiên cứu thực trạng hoạt động xử lý tài sản thế chấp ngân hàng theo pháp luật thi hành án dân sự hiện hành và từ thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Chương 2

THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP NGÂN HÀNG ĐỂ THU HỒI NỢ TRONG THI HÀNH ÁN TỪ THỰC TIỄN THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Thực trạng xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ theo thỏa thuận.

2.1.1. Nguyên tắc thỏa thuận trong thi hành án

Nhà nước luôn khuyến khích các đương sự tự nguyện, thỏa thuận trong giải quyết các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực dân sự, kinh tế, thương mại trừ trường hợp thỏa thuận đó vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội. Trong quá trình xử lý tài sản thể chấp ngân hàng, bên thế chấp và bên nhận thế chấp có quyền thỏa thuận với nhau về phương thức xử lý tài sản thể chấp. Khi đến hạn trả nợ, bên vay không trả nợ hoặc trả nợ không đúng thỏa thuận, bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thể chấp để thu hồi nợ. Trong quá trình xử lý tài sản thể chấp mà phát sinh tranh chấp hoặc bên giữ tài sản thể chấp không giao tài sản cho ngân hàng để xử lý thì ngân hàng có quyền khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền thỏa thuận với nhau việc thi hành án, cũng như thỏa thuận việc xử lý tài sản thể chấp để thi hành án. Trường hợp đương sự thỏa thuận trước khi yêu cầu thi hành án hoặc đã yêu cầu thi hành án nhưng cơ quan thi hành án dân sự chưa ra quyết định thi hành án thì thỏa thuận đó phải lập thành văn bản nêu rõ thời gian, địa điểm, nội dung thỏa thuận, có chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên tham gia thỏa thuận. Đương sự có nghĩa vụ tự thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận mà thời hiệu yêu cầu thi hành án vẫn còn thì bên có quyền được yêu cầu thi hành án đối với phần nghĩa vụ chưa được thi hành theo nội dung bản án, quyết định [15].

Trong trường hợp bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực mà bên thế chấp vẫn không tự nguyện thi hành án, ngân hàng có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án tổ chức thi hành, kể cả xử lý tài sản thể chấp để thu hồi nợ. Mặc dù

đã yêu cầu thi hành án, nhưng bên nhận thế chấp và bên thế chấp vẫn có quyền thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp. Tôn trọng sự tự nguyện và thỏa thuận của các đương sự là một nguyên tắc quan trọng trong quá trình tổ chức thi hành án được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Về nguyên tắc chung, việc tự nguyện và thỏa thuận của các đương sự có thể được thực hiện ở bất cứ thời điểm nào trong suốt quá trình thi hành án.

Trường hợp các bên thỏa thuận được với nhau về việc thi hành án hoặc thỏa thuận với nhau việc xử lý tài sản thế chấp, đương sự có quyền yêu cầu Chấp hành viên chứng kiến việc thỏa thuận. Trường hợp thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, không đúng với thực tế, làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba hoặc nhằm trốn tránh phí thi hành án thì Chấp hành viên có quyền từ chối nhưng phải lập biên bản và nêu rõ lý do [15].

**Thực tiễn thi hành*

Khi đến hạn trả nợ vay, nếu bên vay không trả nợ thông thường ngân hàng sẽ trao đổi, thảo luận phương thức trả nợ của bên vay. Mặc dù pháp luật luôn khuyến khích các bên đương sự thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp để thi hành án nhưng trên thực tế, kết quả của việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận chiếm tỷ lệ không cao so với số lượng hồ sơ phải xử lý tài sản thế chấp tại các cơ quan thi hành án.

Nguyên nhân của tình trạng này xuất phát từ các lý do:

Một là, trước khi khởi kiện ra Tòa án, các bên đã tiến hành thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để trả tiền vay nhưng sau đó bên vay không thực hiện theo thỏa thuận.

Hai là, quyền lợi của ngân hàng luôn đối lập với quyền lợi của bên thế chấp và vì không tìm được tiếng nói chung trong việc xử lý tài sản thế chấp nên ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án.

Ba là, tình hình kinh tế trong nước khó khăn, đặc biệt là thị trường bất động sản đang “đóng băng”, giá của các tài sản thế chấp thấp hơn nhiều so với thời điểm thế chấp nên các bên không thỏa thuận được việc xử lý tài sản thế chấp.

Với tình hình giá tài sản thế chấp trong những năm qua đi xuống nên rất khó khăn trong vấn đề thỏa thuận xử lý tài sản. Trong một số trường hợp ngân hàng đồng ý thỏa thuận nếu như việc thỏa thuận trả nợ ngân hàng phải tối thiểu bằng với tiền vốn mà ngân hàng trước đây đã cho vay tiền. Nếu như giá trị tài sản suy giảm nhiều và việc thỏa thuận thấp hơn số tiền gốc trước đây ngân hàng đã cho vay thì gần như là không đạt được thỏa thuận.

Tuy nhiên nếu trong quá trình giải quyết thi hành án các bên đạt được thỏa thuận về giải quyết thi hành án thì tạo nhiều thuận lợi như việc giải quyết hồ sơ thi hành án nhanh, ngân hàng thu hồi vốn nhanh, người phải thi hành án không phải chịu một số chi phí trong quá trình phát mãi tài sản.

2.1.2. Thỏa thuận bên thế chấp tài sản được tự bán tài sản thế chấp để thi hành án

Thỏa thuận bên thế chấp tài sản được bán tài sản thế chấp để thi hành án là việc các bên cùng thỏa thuận để bên thế chấp tài sản được tự bán tài sản của mình để trả tiền vay ngân hàng. Đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, nếu thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, kết quả thi hành án theo thỏa thuận được công nhận [47].

Ví dụ: theo quyết định số 22/2012/QĐDS-ST ngày 05/4/2012 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Ông Lê Văn Thịnh và bà Lê Thị Hòa - Địa chỉ: 109/3 đường 8, khu phố 1, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền 791.378.911 đồng (bảy trăm chín mươi một triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn chín trăm mười một đồng). Thanh toán một lần hạn chót vào ngày 28/4/2012. Kể từ ngày 29/4/2012, ông Thịnh và bà Hòa còn phải chịu tiền lãi phát sinh đến ngày hoàn tất việc trả nợ, theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký số C0100245- NHKD.083-10 ngày 21/10/2010. Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có trách nhiệm giải chấp toàn bộ hồ sơ và các giấy tờ chủ quyền của tài sản thế chấp dưới đây ngay sau khi các bên tất toán toàn bộ nợ vay của hợp đồng tín dụng số C0100245- NHKD.083-10 ngày 21/10/2010

trong thời hạn cam kết, theo hợp đồng thế chấp tài sản lập ngày 21/10/2010 tại phòng công chứng số 3 thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 24167 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 109/3 đường số 8, khu phố 1, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Thị Hòa đứng tên sở hữu. Nếu quá hạn thanh toán đã thỏa thuận mà ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Thị Hòa chậm thi hành hoặc không thi hành án, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ. Đồng thời hàng tháng, ông Thành và bà Hòa còn phải chịu tiền lãi quá hạn, lãi phạt theo hợp đồng tín dụng số C0100245- NHKD.083-10 ngày 21/10/2010, trên tổng số dư nợ còn lại tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trong quá trình giải quyết thi hành án, bên phía ông Thành và bà Hòa có thiện chí thi hành án nhưng do tình hình khó khăn kinh tế nên không thể tự giải quyết được nên đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để ông Thành và bà Hòa được tự bán tài sản để trả nợ với lý do nhằm giải quyết nhanh và không muốn bị chi phí phát mãi, đồng thời ông, bà có nguyện vọng sau khi bán tài sản trả nợ ngân hàng nếu còn dư ra sẽ tạo lập chỗ ở mới. Xét thấy đề nghị của ông Thành và bà Hòa là thiện chí, không gây khó khăn cho việc thi hành án đồng thời giải quyết nhanh việc thi hành án nên Chấp hành viên đã động viên thuyết phục ngân hàng tạo mọi điều kiện thuận lợi để ông Thành và bà Hòa được tự bán tài sản thế chấp để thi hành án

2.1.3. Thỏa thuận bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp để thi hành án

Bên nhận thế chấp và bên thế chấp tài sản thỏa thuận bên nhận thế chấp nhận chính tài sản bảo đảm để trừ vào số tiền mà bên thế chấp đang phải thi hành án hoặc trường hợp đương sự thỏa thuận để người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào số tiền được thi hành án thì Chấp hành viên lập biên bản về việc thỏa thuận.

Ví dụ: Theo quyết định số 06/2013/QĐDS-ST ngày 18/9/2012 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh có nội dung:

Ông Trần Văn Lập và bà Lâm Thị Kim Đông có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn 9 thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 1.357.117.380 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi bảy triệu một trăm mười bảy ngàn ba trăm tám mươi đồng).

Trong quá trình giải quyết việc thi hành án Chấp hành viên đã tạo mọi điều kiện để người phải thi hành án và ngân hàng có được tiếng nói chung về phương thức giải quyết việc thi hành án. Đồng thời giải thích rõ về các quy định về thi hành án liên quan đến quá trình xử lý tài sản có thể tốn nhiều thời gian và chi phí phát mãi tài sản. Sau quá trình động viên thuyết phục cùng với sự thiện chí giải quyết việc thi hành án cuối cùng giữa ngân hàng và người phải thi hành án đạt được thỏa thuận, ngân hàng đồng ý nhận tài sản thế chấp để cản trừ nợ.

Việc các bên đương sự thống nhất giải quyết việc thi hành án bằng phương thức ngân hàng nhận tài sản thế chấp để cản trừ nợ tạo thuận lợi về mặt thời gian giải quyết thi hành án nhanh và chi phí giải quyết thi hành án không đáng kể nên giải quyết thi hành án trong các trường hợp đạt được thỏa thuận trên luôn được ưu tiên giải quyết.

2.1.4. Một số bất cập về thỏa thuận, tự nguyện thi hành án

** Một số bất cập trong việc thỏa thuận bên thế chấp tài sản được bán tài sản thế chấp để thi hành án:*

Việc thỏa thuận cho bên thế chấp trực tiếp bán tài sản thế chấp để trả nợ vay được các ngân hàng áp dụng để xử lý tài sản thế chấp hiện nay. Biện pháp này giúp ngân hàng thu hồi nợ nhanh, giảm được các chi phí trong quá trình xử lý tài sản. Tuy nhiên, quá trình xử lý tài sản thế chấp theo biện pháp này cũng gặp những khó khăn nhất định. Khi bên thế chấp bán tài sản thế chấp không đủ để thanh toán tiền vay cho ngân hàng, nên ngân hàng không đồng ý để cho bên thế chấp tự bán tài sản bảo đảm. Tài sản thế chấp ngân hàng ở Việt Nam hiện nay chủ yếu là bất động sản,

trong khi đó, thị trường bất động sản ở Việt Nam nói riêng và trên thế giới nói chung, trong những năm qua đang bị “đóng băng”, thậm chí đang bị “tuột dốc” do tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn. Nhiều trường hợp bên thế chấp muốn bán tài sản thế chấp để trả nợ nhưng không có người mua hoặc có người mua nhưng trả giá thấp hơn số tiền bên vay đang thiếu nợ ngân hàng. Trong một số trường hợp, khi thẩm định giá tài sản để cho vay ngân hàng thẩm định giá quá cao. Khi thẩm định giá cao, thì số tiền cho khách hàng vay cũng cao, do đó, việc thỏa thuận gặp rất nhiều trở ngại.

Ngoài ra một số trường hợp người mua tài sản thế chấp ngân hàng rất ngại vì để mua tài sản trong hợp này người mua tài sản phải giao cho người có tài sản một khoản tiền rất lớn để người thế chấp thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng trước. Sau khi nhận đủ tiền thì ngân hàng mới làm các thủ tục để giải chấp tài sản và giao toàn bộ giấy tờ cho bên thế chấp. Nên việc mua tài sản trong trường hợp này người mua tài sản thế chấp phải tin tưởng thực sự vào người bán tài sản vì sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thì hành án và xóa thế chấp các bên mới thực hiện được thủ tục mua bán tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu bên mua tài sản thiếu niềm tin đối với bên bán tài sản vì sợ sau khi nộp đủ tiền trả nợ ngân hàng nhưng bên bán tài sản không thực hiện các thủ tục mua bán nên đã hủy thỏa thuận mua bán dẫn tới việc Chấp hành viên phải phát mãi tài sản.

** Một số bất cập trong việc thỏa thuận bên thế chấp nhận chính tài sản thế chấp để thi hành án:*

Thường việc nhận tài sản thế chấp để cầm trả nợ xuất hiện trong hai trường hợp như sau:

Trong quá trình giải quyết việc thi hành án người phải thi hành án và ngân hàng thỏa thuận ngân hàng sẽ nhận tài sản thế chấp để cầm trả nợ. Trong trường hợp này một số ngân hàng cho biết là ngân hàng gặp khó khăn nhất là đối với bất động sản do việc tiến hành thủ tục pháp lý khi đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng đối với tài sản đã nhận.

Ngoài ra theo quy định của luật thi hành án dân sự thì sau hai lần giảm giá mà tài sản không bán được thì người được thi hành án trong trường hợp này là ngân hàng có quyền nhận tài sản với giá đã giảm để cản trừ nợ. Trong khi thời gian qua việc phát mãi tài sản là bất động sản để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng rất nhiều và rất nhiều trường hợp phải giảm giá rất nhiều lần, có trường hợp giảm giá tới lần thứ mười mà vẫn không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Thường sau khi giảm giá hai lần mà không có khách hàng tham gia đấu giá, Chấp hành viên động viên ngân hàng nhận tài sản để cản trừ nợ nhưng ngân hàng nêu lý do nếu nhận tài sản để cản trừ nợ thì rất nhiều tài sản ngân hàng sẽ nhận trong khi ngân hàng chỉ có chức năng kinh doanh tiền tệ nếu nhận tài sản thì phải tiếp tục xử lý tiếp sẽ tốn nhiều thời gian dẫn tới việc không có nguồn tài chính đưa vào lưu thông tiền tệ. Ngoài ra một số ngân hàng khác phản ánh quy định trong nội bộ ngân hàng về nội dung này cũng có một số ràng buộc chặt chẽ nên ngân hàng chưa mạnh dạn nhận tài sản để khấu trừ tiền vay nên quá trình thi hành án phải kéo dài.

2.2. Thực trạng kê biên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

2.2.1. Kê biên tài sản thế chấp

Kê biên tài sản thế chấp là biện pháp cưỡng chế thi hành án do Chấp hành viên áp dụng, khi người vay có tài sản thế chấp nhưng không tự nguyện thi hành án. Việc kê biên tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

*** Điều kiện áp dụng**

Để áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên xử lý tài sản thế chấp, điều kiện chung là người phải thi hành án có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án theo quy định của pháp luật. Điều kiện cụ thể bao gồm:

- Việc áp dụng biện pháp kê biên, xử lý tài sản phải tương ứng nghĩa vụ của người phải thi hành án và các chi phí cần thiết khác [47]. Chấp hành viên căn cứ vào nội dung bản án, quyết định; tính chất, mức độ, nghĩa vụ thi hành án; đề nghị của đương sự và tình hình thực tế của địa phương để áp dụng biện pháp cưỡng chế

cho thích hợp. Trong trường hợp bên thế chấp thế chấp nhiều tài sản để bảo đảm các khoản vay nhưng khi kê biên Chấp hành viên chỉ kê biên số lượng tài sản có giá trị đủ để trả nợ và các chi phí xử lý tài sản thế chấp. Số tài sản thế chấp còn lại phải hoàn trả cho bên thế chấp. Tuy nhiên, trường hợp người phải thi hành án chỉ có một tài sản duy nhất lớn hơn nhiều lần so với nghĩa vụ phải thi hành án mà tài sản đó không thể phân chia được hoặc việc phân chia sẽ làm giảm đáng kể giá trị của tài sản thì Chấp hành viên vẫn có quyền kê biên tài sản lớn hơn nghĩa vụ phải thi hành. Cụ thể: Trong trường hợp bên đi vay tiền thế chấp tài sản có giá trị rất lớn để vay một khoản tiền nhỏ, nhưng khi đến hạn không trả được tiền vay, nếu như tài sản thế chấp đó không thể phân chia hoặc việc phân chia sẽ làm giảm đáng kể giá trị của tài sản và không thể khai thác để thu tiền thì Chấp hành viên phải kê biên toàn bộ tài sản thế chấp đó để thi hành án, sau khi thanh toán cho ngân hàng và các chi phí cưỡng chế khác, số tiền còn dư sẽ hoàn trả lại cho chủ sở hữu tài sản đó.

- Trong trường hợp người phải thi hành án có nhiều tài sản khác nhau, Chấp hành viên phải căn cứ quy định của pháp luật, đề nghị của người phải thi hành án để kê biên tài sản nào trước. Việc kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án và gia đình chỉ được thực hiện sau khi xác định người đó không có các tài sản khác hoặc có nhưng không đủ để thi hành án, trừ trường hợp người phải thi hành án đồng ý kê biên nhà ở để thi hành án [47]. Việc kê biên tài sản chung của người phải thi hành án với người khác được thực hiện nếu người phải thi hành án không có tài sản riêng.

*Theo quy định của pháp luật thi hành án, tài sản không được kê biên gồm:

- Tài sản bị cấm lưu thông theo quy định của pháp luật; tài sản phục vụ quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng; tài sản do ngân sách nhà nước cấp cho cơ quan, tổ chức.

- Tài sản của người phải thi hành án là cá nhân: Lương thực đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người phải thi hành án và gia đình trong thời gian chưa có thu nhập, thu hoạch mới; số thuốc cần phòng, chữa bệnh của người phải thi hành án và gia đình; vật dụng cần thiết của người tàn tật, vật dụng dùng để chăm sóc người ốm;

đồ dùng thờ cúng thông thường theo tập quán ở địa phương; công cụ lao động cần thiết, có giá trị không lớn được dùng làm phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất của người phải thi hành án và gia đình; đồ dùng sinh hoạt cần thiết cho người phải thi hành án và gia đình.

- Tài sản của người phải thi hành án là doanh nghiệp, hợp tác xã, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: số thuốc phục vụ việc phòng, chữa bệnh cho người lao động, lương thực, thực phẩm, dụng cụ và tài sản khác, phục vụ bữa ăn cho người lao động. Nhà trẻ, trường học, cơ sở y tế và thiết bị, phương tiện, tài sản khác thuộc cơ sở này, nếu không phải là tài sản để kinh doanh; trang thiết bị, phương tiện, công cụ bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, phòng, chống ô nhiễm môi trường.

Trước khi áp dụng biện pháp kê biên tài sản kể cả tài sản đang thế chấp ngân hàng, Chấp hành viên phải xác minh, xem xét, cân nhắc kỹ tài sản đó có được phép kê biên hay không, nếu có nhiều tài sản thì kê biên tài sản nào trước, tài sản kê biên phải tương ứng với nghĩa vụ phải thi hành án.

Khi kê biên cơ quan thi hành án phải lập biên bản. Biên bản kê biên phải ghi rõ thời gian, họ tên Chấp hành viên, đương sự hoặc người được ủy quyền, người lập biên bản, người làm chứng và người có liên quan đến tài sản; diễn biến của việc kê biên; mô tả tình trạng từng tài sản, yêu cầu của đương sự và ý kiến của người làm chứng; biên bản kê biên có chữ ký của đương sự hoặc người được ủy quyền, người làm chứng, đại diện chính quyền cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố nơi tổ chức cưỡng chế, Chấp hành viên và người lập biên bản [15].

2.2.2 Thực trạng kê biên xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành

Một trong những vấn đề trong thời gian gần đây là tình trạng nợ tồn đọng trong các ngân hàng chiếm tỷ lệ cao trong tổng dư nợ tín dụng.

Theo đề án đã được phê duyệt tại quyết định số 843/QĐ-TTg ngày 31/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó đẩy mạnh việc xử lý nợ xấu theo cơ chế thi trường và nợ xấu được mua bởi công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt

nam (VAMC) phần đầu duy trì nợ xấu dưới mức 3% tổng dư nợ theo chuẩn mực phân loại nợ Việt Nam. Tuy nhiên, việc xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng vẫn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Tình trạng này thể hiện ở một số đặc điểm sau:

Một là, số lượng việc và tiền thi hành án liên quan tới tài sản thế chấp ngân hàng ngày càng tăng.

Khi xã hội ngày càng phát triển thì quan hệ sản xuất, lưu thông, trao đổi hàng hóa cũng phát triển, nhu cầu vay vốn ngân hàng ngày càng nhiều thì mức độ rủi ro của ngân hàng cũng gia tăng với tình hình kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn, số lượng vụ việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng ngày càng tăng về số lượng và giá trị. Theo báo cáo số 6371/BC-CTHADS ngày 11/4/2016 của Cục thi hành án thành phố Hồ Chí Minh về kết quả công tác thi hành án dân sự 6 tháng đầu năm 2016 về tình hình giải quyết các vụ việc liên quan đến tín dụng, ngân hàng: số việc phải giải quyết là 1.886 việc, tương ứng với số tiền là 16.701.300.970.000 đồng (chiếm 3,02% về việc và 38,05% về tiền so với tổng số việc và tiền phải giải quyết trong toàn hệ thống). [22]

Sự gia tăng về số lượng việc và giá trị thi hành án tạo nên áp lực rất lớn cho ngành thi hành án tại thành phố Hồ Chí Minh trong khi nhân sự không bổ sung kịp thời dẫn tới quá tải trong thi hành án.

Hai là, tính chất phức tạp của việc kê biên, xử lý tài sản thế chấp ngày càng tăng. Cụ thể:

- Nếu như trước đây một hồ sơ thế chấp thông thường chỉ có một đến hai tài sản thế chấp, việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện rất nhanh chóng, thuận lợi. Nhưng hiện nay một hồ sơ có thể có rất nhiều tài sản thế chấp, tọa lạc ở nhiều nơi, khi kê biên, xử lý tài sản thế chấp phải tốn nhiều thời gian, công sức.

Ví dụ: Ngân hàng TMCP SG-HN và ông Nguyễn Mạnh D ký hợp đồng tín dụng số 090-0498-2011/HĐTD-CN ngày 28/7/2011, theo đó Ngân hàng đồng ý cho ông D vay 3.000.000.000 đồng, để bảo đảm khoản vay này, Ngân hàng và ông D đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản 090-0498A-2011/HĐTC-CN và số 090-0498A-2011/HĐTC-CN ngày 28/7/2011. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông D đã

không thực hiện đúng cam kết về nghĩa vụ trả tiền, Ngân hàng đã khởi kiện ông D ra Tòa án yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, nếu ông D không trả sẽ kê biên toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngày 07/3/2013 Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định số 290/2013/QĐPT-DS, theo quyết định này ông D phải trả cho Ngân hàng số tiền 3.942.946.699 đồng, thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu ông D không trả, thi hành án sẽ kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do ông D không trả được nợ, Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu thi hành án và đề nghị xử lý tài sản thế chấp. Qua xác minh được biết tài sản thế chấp gồm rất nhiều loại: QSDĐ, nhà ở, nhà làm việc, kho chứa hàng thành phẩm, xưởng chế biến hạt điều, kho chứa nguyên liệu,... các tài sản trên nằm ở rất nhiều nơi như Tp.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Thuận,...

Do tài sản thế chấp ở nhiều nơi nên Chấp hành viên thường phải phát mãi tài sản tại nơi tòa án xét xử sơ thẩm. Sau khi phát mãi xong nếu không đủ tiền thi hành án thì ủy thác tiếp tới các địa phương nơi có tài sản thế chấp để tiếp tục thi hành dẫn tới việc thi hành án kéo dài.

- Trong quá trình kê biên, xử lý tài sản thế chấp phát sinh tranh chấp, Tòa án giải quyết theo nhiều thủ tục, thời gian giải quyết kéo dài.

Ví dụ: Theo quyết định số 23/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 11 năm 2014 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thì Công ty TNHH A có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu tổng số tiền là 5.399.348.803 (Năm tỷ ba trăm chín mươi chín triệu ba trăm bốn mươi tám ngàn tám trăm lẻ ba) đồng trong thời hạn 03 tháng, hạn chót thanh toán vào ngày 05/02/2015.

Trong quá trình giải quyết thi hành án do Công ty trách nhiệm hữu hạn A chậm thi hành nên Chấp hành viên tiến hành các thủ tục cần thiết để kê biên bán đấu giá tài sản để thi hành án. Tuy nhiên sau khi kê biên thì tài sản bảo đảm có tranh chấp nên phải hoãn việc thi hành án và tới nay việc giải quyết tranh chấp tại tòa chưa xong dẫn tới việc thi hành án kéo dài.

- Việc kê biên, xử lý tài sản thế chấp thường diễn ra trong thời gian dài, phải thực hiện nhiều thủ tục khác nhau. Để xử lý một tài sản thế chấp thông thường

phải mất từ sáu tháng đến một năm, có những trường hợp mất từ ba đến năm năm, thậm chí có những hồ sơ hơn mười năm cũng chưa xử lý xong. Vụ án Epcos – Minh Phụng là một ví dụ điển hình, cho đến nay sau hơn mười năm tổ chức thi hành án thu hồi nợ cho ngân hàng nhưng vẫn chưa thi hành xong. Nguyên nhân kéo dài do quy định của pháp luật chưa đầy đủ, hoàn thiện và trong một số trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật nên đương sự lợi dụng kẽ hở của pháp luật để cố tình kéo dài việc thi hành án hoặc đương sự không hợp tác, cố tình trì hoãn, kéo dài việc thi hành án.

- Một số bản án, quyết định của Tòa án chưa rõ ràng dẫn tới việc tốn nhiều thời gian giải quyết trước khi kê biên.

Đối với trường hợp này tuy thời gian qua ngành tòa án đã có sự chấn chỉnh kịp thời, tuy nhiên tình trạng án tuyên không rõ dẫn tới việc khó thi hành vẫn còn diễn ra dẫn tới việc khó xử lý tài sản.

Ví dụ: Bản án số 02/2015/KDTM-ST ngày 19 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận 10, thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Buộc bà A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt số tiền 7.579.166.667đ (Bảy tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), bao gồm tiền vốn và lãi tính đến ngày 18/6/2015. Bà A còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc từ ngày 19/6/2015 theo mức lãi quá hạn trong hợp đồng cho đến khi bà Mỹ thanh toán xong số nợ nêu trên. Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt có trách nhiệm hoàn trả ngay các loại giấy tờ nhà có liên quan đến tài sản thế chấp là căn nhà số 19 đường 12, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cho bà A (bản chính) ngay sau bà Mỹ thanh toán xong số nợ nêu trên. Đôi bên thi hành tại thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu bà A không thanh toán số nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số 19 đường 12, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cho bà Mỹ để thu hồi nợ. Nếu tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ, bà Mỹ còn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hết số tiền nợ cho Ngân hàng.

Sau khi thụ lý thi hành án Chấp hành viên đã tiến hành xác minh thi hành án. Tuy nhiên qua kiểm tra hồ sơ giấy chứng nhận do ngân hàng cung cấp thì giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa số 21 tờ bản đồ số 01 (sơ đồ nền) số phát hành GCNQSDĐ: 680/2002 ngày 26/12/2002 của UBND quận Thủ Đức; số vào sổ cấp giấy MS: 70133170175 có số nhà ghi trong giấy chứng nhận là 7/15 khu phố 1, phường Linh Tây, quận Thủ Đức và quyết định đổi số nhà số 9223/QĐ-UB ngày 09/10/2002 của UBND quận Thủ Đức ghi tại Điều 1: Nay đổi số nhà mới là: 19 số nhà cũ là: 7/15 đường 12, phường Linh Tây, quận Thủ Đức.

Do quyết định đổi số nhà số 9223/QĐ-UB ngày 09/10/2002 của UBND quận Thủ Đức ghi tại Điều 1: Nay đổi số nhà mới là: 19 số nhà cũ là: 7/15 đường 12, phường Linh Tây, quận Thủ Đức có trước khi phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa số 21 tờ bản đồ số 01 (sơ đồ nền) số phát hành GCNQSDĐ: 680/2002 ngày 26/12/2002 của UBND quận Thủ Đức; số vào sổ cấp giấy MS: 70133170175 có số nhà ghi trong giấy chứng nhận là 7/15 khu phố 1, phường Linh Tây, quận Thủ Đức. Để có cơ sở kê biên xử lý chính xác tài sản thế chấp đề nghị Tòa án nhân dân quận 10 giải thích rõ: Tài sản thế chấp theo bản án trên có phải là nhà đất 19 đường 12, phường Linh Tây, quận Thủ Đức có số nhà cũ là: 7/15 khu phố 1, phường Linh Tây, quận Thủ Đức theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa số 21 tờ bản đồ số 01 (sơ đồ nền) số phát hành GCNQSDĐ: 680/2002 ngày 26/12/2002 của UBND quận Thủ Đức; số vào sổ cấp giấy MS: 70133170175?. Tuy nhiên, tới thời điểm hiện nay vẫn chưa nhận được giải thích của Tòa án.

- Nhiều vụ việc diện tích, số đo, mốc giới đất, tài sản trên đất được tuyên trong bản án, quyết định của Tòa án so với thực tế không phù hợp do Tòa án chỉ ghi nhận xử lý tài sản trên cơ sở hợp đồng thế chấp.

Đây là thực trạng phổ biến hiện nay khi giải quyết hồ sơ tranh chấp tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết các tranh chấp liên quan tới tài sản thế chấp các bên đương sự chủ yếu cung cấp các giấy tờ pháp lý để Tòa án làm cơ sở giải quyết. Tòa

án không tiến hành đo đạc lại tài sản tranh chấp mà chỉ giải quyết về mặt pháp lý nên việc có sự thay đổi về diện tích, số đo, mốc giới đất, tài sản trên đất được tuyên trong bản án, quyết định của Tòa án so với thực tế xảy ra khá phổ biến trong thời gian qua tại thành phố Hồ Chí Minh. Việc hiện trạng tài sản thế chấp có thay đổi so với thực tế nhất là bất động sản dẫn tới việc để phát mãi tài sản Chấp hành viên phải tốn rất nhiều thời gian xác minh ở nhiều cơ quan khác nhau mới có thể phát mãi tài sản vì khi phát mãi tài sản lúc này cơ quan thi hành án là người bán tài sản nên phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với tài sản mà cơ quan thi hành án bán đấu giá. Trường hợp nếu không xác minh rõ về mặt pháp lý dẫn tới việc người mua trúng đấu giá không tiến hành được các thủ tục sang tên thì phải chịu trách nhiệm. Tuy nhiên trong thực tế việc xác minh hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy chứng nhận có những trường hợp thời gian rất lâu do tình huống này chưa được pháp luật liên quan dự liệu nên các cơ quan liên quan cũng rất khó trả lời xác minh dẫn tới việc thi hành án khó khăn, kéo dài.

Ví dụ: Theo Bản án số 1449/2011/KDTM-ST ngày 24/8/2011 của TAND thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Ông B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Búp Sen Vàng - có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam 1.979,13 chỉ vàng SJC, trong đó: số nợ gốc là 1.890 chỉ vàng SJC, lãi và tiền phạt là 89,13 chỉ vàng SJC. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn là ông B – chủ DNTN Búp Sen Vàng không thanh toán đủ cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền nêu trên thì cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền sẽ phát mãi các tài sản thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn, cụ thể: phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 26 đường số 3, khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh do ông C và bà D là chủ sử dụng hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3133/2007/GCN do UBND quận Thủ Đức cấp ngày 29/8/2007 để trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp số 17/EIB/PMH/TDTH/TSTC/2010 ngày 13/3/2010. Phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 199,8 m² thuộc thửa 923, tờ bản đồ số 06, phường Tam Phú, quận Thủ Đức,

thành phố Hồ Chí Minh do ông C và bà D là chủ sử dụng hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074QSDĐ/1B do UBND quận Thủ Đức cấp ngày 19/01/2004 để trả nợ.

Chấp hành viên đã phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 26 đường số 3, khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Riêng đối với quyền sử dụng đất diện tích 199,8 m² thuộc thửa 923, tờ bản đồ số 06, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh do ông C và bà D là chủ sử dụng hợp pháp, Chấp hành viên gặp một số khó khăn, vướng mắc như sau: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074QSDĐ/1B do UBND quận Thủ Đức cấp ngày 19/01/2004 thì thửa đất trên có diện tích 199,8 m². Theo bản vẽ hiện trạng ngày 12/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thủ Đức thì thửa đất trên có diện tích 321.1m² (Trong đó diện tích 199,8m² được công nhận, diện tích chưa được công nhận 121,3m²). Như vậy bản vẽ hiện trạng có diện tích đất dư so với giấy chứng nhận là 121,3m². Chấp hành viên đã có văn bản xác minh và ngày 09/9/2013 Phòng Tài nguyên Môi trường quận Thủ Đức đã có công văn số 655/TNMT trả lời về nguồn gốc của thửa đất trên, được biết: Năm 2001 ông Quách Quang Vinh nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Bích Liên diện tích đất 300m², việc mua bán tự lập hợp đồng.

Ngày 12/8/2003 bà Liên được cấp GCNQSDĐ số 00697 với diện tích 2230m² đất, bao gồm cả diện tích đất đã bán cho ông Vinh. Ngày 19/01/2004 ông Vinh được cấp GCNQSDĐ số 0074 công nhận một phần diện tích 199,8m². Ngày 28/11/2006 ông Vinh đã chuyển nhượng 199,8m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074QSDĐ/1B do UBND quận Thủ Đức cấp ngày 19/01/2004 cho bà D. Ngày 11/3/2010 ông C và bà Nguyễn Thị Như Hoa đã thế chấp Quyền sử dụng đất trên để bảo lãnh nợ cho ông B – chủ DNTN Búp Sen Vàng. Ngày 25/8/2015 Chấp hành viên xin ý kiến chỉ đạo nghiệp vụ và sau cuộc họp Ban chỉ đạo thi hành án. Ngày 28/12/2015 Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có văn bản số 4838/UBND-TNMT và số 1322/UBND-TNMT ngày 15/4/2016 trả lời về việc đăng bộ sang tên và giải quyết lối đi vào của thửa đất 199,8 m² thuộc thửa 923, tờ bản đồ

số 06, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, căn cứ các văn bản trả lời xác minh thì tới nay đối với phần diện tích đất trên vẫn chưa có hướng xử lý.

- Bản án, quyết định của Tòa án đang thi hành lại bị hoãn, bị tạm đình chỉ, đình chỉ.

Theo Luật thi hành án dân sự, bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật, đang được tổ chức thi hành án nhưng vẫn có thể bị hoãn thi hành án theo Khoản 2 Điều 48, tạm đình chỉ thi hành án theo Khoản 1 Điều 49 và đình chỉ thi hành án theo Điểm d Khoản 1 Điều 50. Đó là những vụ án mà cơ quan thi hành án đang tổ chức kê biên, phát mại, thậm chí đã bán đấu giá thành nhưng bị hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án.

Ví dụ: theo quyết định số 50/2012/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2012 của Tòa án nhân dân quận 1, thành phố Hồ Chí Minh nội dung:

Bà Bùi Thị Thanh Tuyền chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP An Bình số tiền vốn là 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng) và tiền lãi trong hạn tính từ ngày 13/4/2011 đến 16/7/2012 là 7.250.573.526 đồng (Bảy tỷ hai trăm năm mươi triệu năm trăm bảy mươi ba ngàn năm trăm hai mươi sáu đồng), trả ngay sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày 17/7/2012 tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc là 25.000.000.000 đồng theo mức lãi suất trong hạn là 15.5%/năm. Kể từ ngày 10/8/2012 trở đi tiền lãi tiếp tục phát sinh trên số nợ gốc phải trả hàng tháng là 115.741.000 đồng theo mức lãi suất nợ quá hạn là 23.25%/năm (Theo hợp đồng tín dụng số 2601/10/TD/I.33 ngày 09/8/2010) cho đến khi trả hết nợ trên. Đến thời hạn trả nợ nếu như bà Bùi Thị Thanh Tuyền không trả cho Ngân hàng TMCP An Bình số tiền nêu trên thì tài sản thế chấp là nhà và đất tọa lạc tại số 117 Hoàng Diệu 2, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BC 473703, số vào sổ GCN: CH 00311 do UBND quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/2010 (theo hợp đồng thế chấp số 2601/10/TC/I.33 ngày 09/8/2012, được công chứng số 022840, quyền số 8 ngày

09/8/2010 lập tại phòng công chứng số 1, thành phố Hồ chí Minh) sẽ được Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi để thi hành án.

Trong quá trình giải quyết thi hành án do bà Tuyền không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên đã tiến hành kê biên tài sản thế chấp để thi hành án. Sau khi kê biên Chấp hành viên đã tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản để thi hành án. Trong quá trình bán đấu giá tài sản cơ quan thi hành án nhận được văn bản của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hoãn thi hành án 03 tháng để xem xét lại bản án. Hết thời hạn 03 tháng cơ quan thi hành án nhận được quyết định kháng nghị của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu tạm đình chỉ việc thi hành án và đề nghị Ủy ban thẩm phán tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định sơ thẩm với lý do trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận 1 không đưa những người đang sinh sống và kinh doanh tại nơi có tài sản thế chấp là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Sau đó cơ quan thi hành án nhận được bản án của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy quyết định số 50/2012/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2012 của Tòa án nhân dân quận 1 và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận 1 xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ bản án của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy quyết định số 50/2012/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2012 của Tòa án nhân dân quận 1 và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận 1 xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật. Vì lý do trên cơ quan thi hành án đã đình chỉ việc thi hành án. Tuy việc đình chỉ là theo quy định pháp luật nhưng những việc như trên ảnh hưởng rất lớn tới tiến độ giải quyết hồ sơ thi hành án và trong những trường hợp này thì những công việc đã làm của Chấp hành viên coi như không có giá trị.

Thứ ba, tài sản kê biên bị khóa, đóng gói, chống đối hoặc tẩu tán không kê biên được.

Việc thi hành án liên quan tới tài sản kê biên nhất là bất động sản mà người phải thi hành án chống đối, cản trở việc thi hành án rất là phức tạp vì phải tốn nhiều

thời gian cho công tác chuẩn bị. Như nếu đương sự chống đối không cho Chấp hành viên tiến hành kiểm tra hiện trạng tài sản trước khi kê biên cũng như không hợp tác để Chấp hành viên kê biên xử lý tài sản. Trường hợp này để giải quyết Chấp hành viên phải ban hành quyết định cưỡng chế kê biên tài sản đồng thời tiến hành các thủ tục cần thiết khác để huy động lực lượng tham gia và bảo vệ cưỡng chế. Việc cưỡng chế huy động lực lượng tốn rất nhiều thời gian và công sức trong công tác phối hợp cưỡng chế.

Theo quy định của pháp luật, tài sản kê biên bị khóa, đóng gói, Chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án, người đang sử dụng, quản lý đồ vật mở khóa, mở gói nếu họ không mở hoặc cố tình vắng mặt thì Chấp hành viên có thể tự mình hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác mở khóa, phá khóa mở gói [47]. Trường hợp tài sản thế chấp đang do người phải thi hành án hoặc người khác giữ, Chấp hành viên có quyền yêu cầu người đang quản lý tài sản giao tài sản để đảm bảo thi hành án.

Trên thực tế việc mở khóa, mở gói, thu giữ tài sản để bảo đảm việc kê biên gặp không ít khó khăn, trở ngại do người phải thi hành án cố tình trốn tránh và kéo dài việc thi hành án.

Ví dụ: Theo quyết định số 107/2011/QĐST-KDTM ngày 21/01/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì công ty TNHH xây dựng thương mại vận tải Đ.N.G phải trả cho ngân hàng TMCP Đ.A số tiền 270.384.566 đồng, chậm nhất là ngày 30/5/2011, nếu quá hạn trả nợ Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp là một chiếc xe ô tô hiệu KIA MONING để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Hết thời hạn cam kết, Công ty không trả được nợ ngân hàng đã làm đơn yêu cầu thi hành án và đề nghị phát mại tài sản thế chấp.

Để bảo đảm cho việc kê biên, cơ quan thi hành án có văn bản yêu cầu Công ty đang quản lý tài sản thế chấp phải mang tài sản thế chấp đến cơ quan thi hành án, nhưng Công ty không chấp hành. Cơ quan thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế kê biên, thông báo ngày giờ kê biên và yêu cầu công ty phải mang xe đến trụ sở công ty để kê biên. Nhưng đến ngày kê biên, công ty không mang xe đến và cố tình lẩn tránh việc thi hành án. Cơ quan thi hành án đã ra thông báo và đề nghị các cơ

quan chức năng tạm giữ xe khi phát hiện, nhưng cả ngân hàng và các cơ quan chức năng cũng không biết xe ô tô đang ở đâu và công ty cũng không còn hoạt động. Do không có tài sản thế chấp nên cơ quan thi hành án phải chờ thu giữ được tài sản mới tiếp tục xử lý.

Thứ tư, pháp luật chưa quy định biện pháp chế tài khi các cơ quan liên quan không cung cấp thông tin hoặc chậm cung cấp thông tin về tài sản thi hành án gây cản trở cho việc thi hành án

Để kê biên tài sản của người phải thi hành án, Chấp hành viên phải tiến hành xác minh làm rõ đối với tài sản kê biên. Luật thi hành án dân sự quy định trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan trong việc cung cấp thông tin, phối hợp trong hoạt động thi hành án. Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn, nghĩa vụ của mình cơ quan, tổ chức và cá nhân có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc thi hành án, thực hiện yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên. Việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm, trước khi kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, Chấp hành viên yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký. Pháp luật hiện hành chưa quy định cụ thể thời hạn cung cấp thông tin của cơ quan liên quan đối với người yêu cầu.

Ví dụ: theo quyết định số 12/2013/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 5 năm 2013 của tòa án nhân dân quận 2, thành phố Hồ Chí Minh nội dung:

Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Ngọc Oanh có trách nhiệm trả cho Ngân hàng liên doanh Lào – Việt, chi nhánh ngân hàng liên doanh Lào – Việt tại thành phố Hồ Chí Minh số tiền còn nợ là 7.119.838.889đ (bảy tỷ một trăm mười chín triệu tám trăm ba mươi tám ngàn tám trăm tám mươi chín đồng) trong thời hạn 15 ngày, hạn chót phải trả là ngày 25/5/2013, phương thức trả thành 01 đợt. Ngân hàng liên doanh Lào – Việt, chi nhánh ngân hàng liên doanh Lào – Việt tại thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm trả lại hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 000908 do Ủy

ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/2010, được thay đổi vào ngày 03/8/2011 đứng tên ông Nguyễn Anh Trung và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 000910 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/2010, được thay đổi vào ngày 03/8/2011 đứng tên ông Nguyễn Anh Trung (hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc cùng thửa đất số 521, tờ bản đồ số 76, tọa lạc địa chỉ số 02 đường số 4, khu phố 1, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ số 04/2012/HĐ ngày 30/5/2012 cho ông Nguyễn Anh Trung khi công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Ngọc Oanh thanh toán xong số nợ trên. Trường hợp công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Ngọc Oanh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là nhà- đất số 02 đường số 4, khu phố 1, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 76 có diện tích 810,5m² theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 000908 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/2010, được thay đổi vào ngày 03/8/2011 đứng tên ông Nguyễn Anh Trung và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 000910 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/2010, được thay đổi vào ngày 03/8/2011 đứng tên ông Nguyễn Anh Trung sẽ được giao cho Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản trên để thu hồi nợ. Ngân hàng liên doanh Lào – Việt, chi nhánh ngân hàng liên doanh Lào – Việt tại thành phố Hồ Chí Minh được tiếp tục tính lãi suất quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 01/2012/HĐ ngày 21/05/2012 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể số 02/2012/HĐ ngày 30/5/2012 kể từ ngày 11/5/2013 cho đến khi công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Ngọc Oanh thi hành xong số nợ.

Do công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Ngọc Oanh không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên tiến hành các thủ tục cần thiết khác để phát mãi tài

sản. Tuy nhiên qua kiểm tra hiện trạng tài sản thì tài sản thay đổi về diện tích xây dựng như là người đứng tên trong giấy chứng nhận đã tự ý bán giấy tay cho một số người để xây dựng nhà trong phần đất trống. Để có cơ sở pháp lý trong phát mãi tài sản Chấp hành viên đã gửi nhiều văn bản tới các cơ quan chức năng để trao đổi về hướng xử lý tài sản, xử lý vi phạm để khôi phục hiện trạng nhưng không nhận được phúc đáp hoặc nhận được nhưng cách trả lời chung chung không thể xử lý dứt điểm nên chưa giải quyết xong hồ sơ.

2.3. Thực trạng trong giao bảo quản tài sản kê biên trong thi hành án

2.3.1 *Giao bảo quản tài sản kê biên*

Giao bảo quản tài sản là biện pháp bảo đảm tài sản được giữ gìn trong trạng thái tốt nhất, tránh bị hao mòn và giữ được các đặc tính, khả năng sử dụng như khi kê biên tài sản. Quá trình thi hành án thường diễn ra trong một thời gian nhất định, do vậy việc bảo quản tài sản là cần thiết nhằm làm hạn chế khả năng giảm giá trị của tài sản theo thời gian hoặc khai thác và thu lợi từ tài sản. Việc giao bảo quản tài sản đã kê biên ở từng loại tài sản khác nhau sẽ áp dụng các hình thức khác nhau. Đối với bất động sản là nhà ở, đất đai có đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc dịch chuyển tài sản từ nơi này sang nơi khác là không thể thực hiện, do vậy việc bảo quản tài sản sẽ thực hiện ngay nơi có tài sản.

Theo quy định của pháp luật thì việc bảo quản tài sản thi hành án được thực hiện bằng một trong các hình thức sau:

- Giao cho người phải thi hành án, người thân thích của người phải thi hành như là những người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự cùng cư trú với người đó, bao gồm vợ, chồng, con, ông, bà, cha, mẹ, bác chú, cô, cậu, dì, anh, chị, em của đương sự, của vợ hoặc chồng đương sự hoặc người đang sử dụng, bảo quản.
- Cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản.
- Bảo quản tại kho của cơ quan thi hành án dân sự.
- Trường hợp tài sản là kim khí quý, đá quý, tiền hoặc giấy tờ có giá được bảo quản tại kho bạc nhà nước.

2.3.2. Một số bất cập trong việc giao bảo quản tài sản kê biên

Khi tiến hành kê biên tài sản, một số trường hợp người phải thi hành án, chủ tài sản né tránh việc kê biên, vắng mặt tại buổi kê biên, còn có trường hợp chống đối việc kê biên, nên khó khăn trong việc giao bảo quản tài sản. Điều 58 Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 quy định việc bảo quản tài sản được giao cho người phải thi hành án, người thân thích của người phải thi hành án, hoặc người đang sử dụng, bảo quản; hoặc cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản. Đối với tài sản là nhà cửa, đất đai thì việc giao bảo quản luôn được cơ quan thi hành án xem xét giao cho người phải thi hành án, người thân thích của người phải thi hành án, hoặc người đang sử dụng, bảo quản, vì họ là những người đang cư trú, canh tác trên tài sản của mình, nhằm đảm bảo sự ổn định cho họ. Tuy nhiên, khi người phải thi hành án hay chủ tài sản cố tình né tránh việc kê biên thì họ không thể thể hiện ý kiến cá nhân có đồng ý bảo quản tài sản hay không.

Hiện nay các quy định pháp luật về thi hành án vẫn chưa quy định rõ ràng về giao bảo quản tài sản sau khi kê biên. Vấn đề này tuy nhìn bề ngoài rất đơn giản nhưng việc giao cho ai đủ điều kiện bảo quản tài sản cũng như chi phí bảo quản tài sản là bao nhiêu thì chưa có quy định cụ thể vì thời gian xử lý tài sản đôi khi rất lâu sẽ phát sinh chi phí bảo quản tài sản rất nhiều. Nếu không quy định cụ thể về người đủ điều kiện bảo quản tài sản cũng như chi phí bảo quản tài sản thì rất dễ dẫn tới tùy tiện hay cũng là có thể đương sự khiếu nại ảnh hưởng tới tiến độ xử lý tài sản thế chấp.

Ví dụ: theo bản án số 37/2013/DSST ngày 08 tháng 8 năm 2013 của Tòa án nhân dân quận 1, thành phố Hồ Chí Minh có nội dung:

Ông Nguyễn Phi Hổ và bà Trần Hảo Tâm Hà Phương có trách nhiệm trả cho ngân hàng TMCP An Bình số tiền 7.487.214.467đ. Nếu không trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án.

Trong quá trình thi hành án thì ông Hổ và bà Phương không còn ở nơi cư trú được nêu trong bản án và qua xác minh thì không xác định được nơi ở hiện tại của ông Hổ và bà Phương. Xác minh tại nơi có tài sản thế chấp thì nhà đất khóa cửa. Địa phương cho biết nhà đất trên đóng cửa và từ lâu không có ai ở tại đây. Chấp

hành viên tiến hành các thủ tục kê biên tài sản theo quy định pháp luật. Tại buổi kê biên ngân hàng cho biết không đồng ý nhận bảo quản tài sản và đề nghị Chấp hành viên thuê tổ chức, cá nhân có điều kiện bảo quản tài sản. Để đảm bảo tài sản được bảo quản tốt nhất, tránh việc hư hỏng hay cháy nổ nên Chấp hành viên đã thuê công ty bảo vệ tài sản. Tuy nhiên chi phí thuê bảo quản tài sản rất cao nên trong trường hợp việc xử lý tài sản tiến độ chậm thì số thuê rất lớn ảnh hưởng tới quyền lợi các bên đương sự.

2.4. Thực trạng trong việc xác định giá trị tài sản trong quá trình xử lý tài sản thế chấp

Kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án là biện pháp cưỡng chế nhằm thực hiện một nghĩa vụ tài sản theo bản án, quyết định. Do đó, việc xác định giá trị tài sản kê biên là việc làm tiếp theo của quá trình kê biên, là xác định giá khởi điểm của tài sản để thi hành án. Trên thực tế, định giá tài sản kê biên là công việc khá khó khăn, mang nặng nghiệp vụ tài chính, trong đó giá trị của tài sản và giá trị thương mại thường có khoảng cách rất xa, việc xác định giá trị thương mại phụ thuộc rất nhiều vào các quy luật khách quan như: quy luật cung - cầu, quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh...vvv. Theo quy định của Luật Thi hành án dân sự 2008 thì việc xác định giá trị tài sản kê biên là do đương sự tự xác định. Trường hợp các bên đương sự không thỏa thuận được giá trị tài sản kê biên thì việc xác định giá trị tài sản kê biên do công ty thẩm định giá thực hiện theo đề nghị của đương sự hoặc chấp hành viên sẽ yêu cầu công ty thẩm định giá có chức năng thực hiện.

2.4.1. Xác định giá trị tài sản theo thỏa thuận.

Xuyên suốt trong các quy định của Luật thi hành án dân sự, nguyên tắc thỏa thuận luôn được tôn trọng và ưu tiên áp dụng. Khoản 1 Điều 98 Luật thi hành án dân sự quy định *“Ngay khi kê biên tài sản mà đương sự thỏa thuận được về giá tài sản hoặc về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên lập biên bản về thỏa thuận đó. Giá tài sản do đương sự thỏa thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá...”*. Đây là hình thức để xác định giá tài sản kê biên hữu hiệu nhất, ít tốn thời gian và các chi phí về định giá nhất. Nhà nước khuyến khích các đương sự thỏa thuận việc thi hành

án theo Điều 6 cũng như tự nguyện thi hành án theo Điều 9 Luật thi hành án dân sự trong đó có khuyến khích các đương sự thỏa thuận về giá tài sản kê biên.

Trên thực tế, việc thỏa thuận giá tài sản giữa người phải thi hành án, chủ tài sản và tổ chức tín dụng khó thống nhất với nhau vì điều kiện tham khảo, mức độ hiểu biết về giá thị trường giữa các bên là không đồng đều. Thêm vào đó, tâm lý chung của tổ chức tín dụng là muốn thu hồi nợ nhanh nên thường đưa ra giá tài sản thấp, còn phía chủ tài sản hay người phải thi hành án thì mong muốn giá cao làm cho việc thỏa thuận giá tài sản thi hành án không thành.

2.4.2. Xác định giá trị tài sản thông qua tổ chức thẩm định giá

Việc xác định giá trong trường hợp này do Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để xác định giá trị tài sản đã kê biên. Đây là trường hợp các bên không thống nhất được với nhau về giá trị tài sản đã kê biên. Việc xác định giá thông qua tổ chức thẩm định giá, có thể do các đương sự thống nhất lựa chọn hoặc không thống nhất lựa chọn. Mặc dù, các bên không thỏa thuận thống nhất với nhau về giá trị tài sản, nhưng các bên vẫn có quyền thỏa thuận với nhau lựa chọn một tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá. Tuy nhiên, trên thực tế khi không thỏa thuận được về giá thì các bên cũng không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá, nên việc chọn tổ chức thẩm định giá hầu như phụ thuộc vào lựa chọn của Chấp hành viên. Khoản 2 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự quy định: *“Trong thời hạn năm ngày làm việc, kể từ ngày kê biên tài sản, Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản kê biên trong các trường hợp sau đây: a) Đương sự không thỏa thuận được về giá và không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá; b) Tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối việc ký hợp đồng dịch vụ; ...”*. Như vậy thời hạn để Chấp hành viên ký hợp đồng với tổ chức thẩm định giá là năm ngày làm việc kể từ ngày kê biên, và tổ chức thẩm định giá được lựa chọn phải là tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản kê biên. Việc xác định giá trị tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm thông thường được dễ dàng vì đây là

loại tài sản có tính pháp lý ổn định hơn, hiện trạng được xác định rõ ràng ngay từ khi tổ chức tín dụng nhận cầm cố, thế chấp. Tuy nhiên hiện nay pháp luật vẫn chưa quy định rõ về thời hạn mà công ty thẩm định giá phải thực hiện việc định giá nên dễ dẫn tới tùy tiện và kéo dài thời gian định giá tài sản nhất là việc định giá các tài sản là những vật có tính chất công nghệ cao và phức tạp.

2.4.3. Xác định lại giá trị tài sản

Theo Điều 99 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 quy định việc định giá lại tài sản trong trường hợp có vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 98 của Luật này dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản hoặc đương sự có yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản. Như đã phân tích phần trên, việc xác định giá cũng như xác định lại giá trị tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm tương đối dễ dàng và thuận lợi hơn so với các loại tài sản khác, nhưng vẫn có thể xảy ra những vi phạm trong việc định giá dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản. Thông thường, những vi phạm này được phát hiện khi đương sự có thắc mắc, hoặc khiếu nại, hoặc do tổ chức, cá nhân làm công tác kiểm tra, giám sát phát hiện. Trường hợp thứ hai phải định giá lại tài sản do có yêu cầu của đương sự trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản. Yêu cầu định giá lại chỉ được thực hiện một lần và chỉ được chấp nhận nếu đương sự có đơn yêu cầu trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo về kết quả thẩm định giá và phải nộp ngay tạm ứng chi phí định giá lại tài sản.

2.4.4. Một số bất cập trong việc xác định giá trị tài sản.

Thứ nhất, giá do các bên thỏa thuận cao hơn giá thị trường nên việc bán tài sản thế chấp đã kê biên kéo dài.

Trong trường hợp ngân hàng và bên thế chấp thỏa thuận được với nhau về giá tài sản thì đó là giá để cầm trả nợ hoặc làm giá khởi điểm để bán đấu giá. Việc thỏa thuận này sẽ tiết kiệm được thời gian, rút ngắn thời hạn thu hồi nợ của ngân hàng. Tuy nhiên, trên thực tế khi tổ chức kê biên có rất ít trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về giá tài sản kê biên [5].

Thứ hai, giá do cơ quan có thẩm quyền định giá không phù hợp với giá thực tế.

Luật thi hành án dân sự quy định về cơ quan thẩm định giá tài sản kê biên đã làm giảm trách nhiệm pháp lý cho Chấp hành viên như các quy định trước đây đồng thời bảo đảm sự khách quan trong việc định giá. Tuy nhiên, việc định giá tài sản kê biên của một số tổ chức thẩm định giá vẫn chưa phù hợp với thực tiễn cuộc sống. Nguyên nhân của tình trạng này là do các tiêu chí để làm căn cứ thẩm định giá chưa thống nhất hoặc khó khăn trong việc khảo sát giá thị trường. Nên sau khi thẩm định giá lần đầu, thông thường giá thẩm định trên ít bán đấu giá thành mà phải sau nhiều lần giảm giá mới bán được tài sản.

2.5. Thực trạng bán đấu giá tài sản thế chấp ngân hàng

2.5.1. Phương thức bán tài sản không qua đấu giá

Chấp hành viên bán không qua thủ tục bán đấu giá đối với tài sản có giá trị dưới hai triệu đồng hoặc tài sản tươi sống, mau hỏng. Việc bán tài sản phải được thực hiện trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày kê biên [50]. Trên thực tế tại Thành phố Hồ Chí Minh, các loại tài sản này hầu như không được các tổ chức tín dụng nhận cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, nên cũng không phải là tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, việc bán tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm không qua đấu giá còn tồn tại dưới dạng là thỏa thuận của chủ tài sản, tổ chức tín dụng và người mua tài sản là bên thứ ba không qua thủ tục bán đấu giá thi hành án. Luật Thi hành án dân sự một mặt quy định các biện pháp cưỡng chế thi hành án, nhưng vẫn tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận phương án thi hành án, hạn chế càng nhiều việc tác động của cơ quan nhà nước trong việc xử lý tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm; mặt khác mục đích chính và quan trọng của các tổ chức tín dụng là thu hồi các khoản tiền vay một cách nhanh nhất, nên các bên vẫn tạo điều kiện cho nhau tự bán tài sản và nộp tiền thanh toán nghĩa vụ bảo đảm. Do vậy việc bán tài sản không qua đấu giá này thực chất không phải do cơ quan thi hành án thực hiện mà do chính các bên tự thỏa thuận và thực hiện với nhau, cơ quan thi hành án chỉ tham gia ghi nhận sự thỏa thuận của các bên khi nhận thấy việc thỏa

thuận không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội, do vậy việc giao tài sản cho người mua trong trường hợp này cũng do các bên tự thực hiện với nhau.

2.5.2. Phương thức bán tài sản qua đấu giá

Đương sự có quyền thoả thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thoả thuận. Trường hợp đương sự không thoả thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Việc bán đấu giá tài sản có giá trị trên mười triệu đồng hoặc bất động sản do tổ chức bán đấu giá thực hiện, do vậy cơ quan thi hành án sẽ ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với tổ chức có điều kiện bán đấu giá theo luật định. Luật Thi hành án dân sự 2008 cho phép các bên thoả thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá, chỉ khi các bên không thống nhất thoả thuận được thì Chấp hành viên mới lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá. Khác với việc thoả thuận giá, việc thoả thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá của các bên được Luật Thi hành án dân sự quy định cụ thể trong thời hạn năm ngày làm việc kể từ ngày định giá tài sản. Việc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản được tiến hành trong thời hạn mười ngày, kể từ ngày định giá. Việc bán đấu giá đối với động sản phải được thực hiện trong thời hạn là ba mươi ngày, đối với bất động sản là bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế khi xử lý tài sản thế chấp rất ít trường hợp các bên thống nhất được việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá vì sự hiểu biết và thông tin có được về các tổ chức bán đấu giá của chủ tài sản, người phải thi hành án và ngân hàng là không đồng đều nhau; và nếu không có niềm tin lẫn nhau thì các bên rất khó đạt được sự thống nhất; do vậy cũng đòi hỏi kỹ năng giải quyết, vận động, thuyết phục của Chấp hành viên trong trường hợp này.

Hiện nay, ở Việt Nam có ba văn bản quy phạm pháp luật có vai trò quan trọng nhất trong việc điều chỉnh các quan hệ tổ chức và hoạt động bán đấu giá, gồm Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Thương mại năm 2005, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP 04/3/2010 Chính phủ. Để hướng dẫn thực hiện nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 quy định

chi tiết và hướng dẫn thực hiện nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản.

Chấp hành viên bán đấu giá tài sản kê biên trong các trường hợp sau: a) Tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản chưa có tổ chức bán đấu giá hoặc có nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản; b) Động sản có giá trị từ hai triệu đồng đến mười triệu đồng. Thực tế tại Thành phố Hồ Chí Minh, do là trung tâm kinh tế thương mại lớn của cả nước, là nơi tập trung nhiều tổ chức kinh doanh nên tập trung nhiều tổ chức bán đấu giá tài sản và việc từ chối ký hợp đồng bán đấu giá đối với tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm hầu như không xảy ra.

Quá trình xử lý tài sản, không phải trường hợp nào đưa tài sản ra bán đấu giá đều có khách hàng đăng ký tham gia và đấu giá thành ngay lần đầu tiên. Do vậy, khi tài sản đưa ra bán đấu giá mà tài sản không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành thì chấp hành viên thông báo và yêu cầu đương sự thỏa thuận về mức giảm giá tài sản. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, nếu đương sự không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá thì Chấp hành viên quyết định giảm giá tài sản nhưng không quá 10% giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề trước đó [50] và tiếp tục bán đấu giá.

2.5.3. Một số bất cập trong việc bán tài sản

Thực tiễn cho thấy, có nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự, trong đó ngoại trừ lý do thị trường và tình hình tài chính, thì có lẽ khó khăn lớn nhất chính là tâm lý của khách hàng ngại mua tài sản thi hành án. Trên thực tế, do tâm lý e ngại của khách hàng khi mua tài sản bán đấu giá để thi hành án, nên nhiều cuộc bán đấu giá không thành do không có khách hàng đăng ký tham gia. Nhiều trường hợp có đủ lực, tài chính, rất có nguyện vọng mua được tài sản, nhưng sau khi tham khảo hồ sơ bán đấu giá tài sản (nhất là tài sản lại là bất động sản) và biết đây là tài sản thi hành án thì khách hàng đều có chung một tâm lý là bán khoản. Có người bán khoản vì không muốn vướng víu đến tài sản do nghĩ đến sự “hên”, “xui”; có người bán khoản vì có những trường hợp khách hàng khi đi xem tài sản hoặc ngay cả cán bộ của tổ chức bán đấu giá đến làm thủ tục bán

đấu giá đã bị chủ nhà, người phải thi hành án không phối hợp, dọa nạt, xua đuổi... Ngoài khó khăn trên, trong thực tế, có trường hợp tài sản đã được bán đấu giá thành nhưng không giao được tài sản do có tranh chấp, chống đối quyết liệt, không chịu bàn giao tài sản của người đang quản lý tài sản, dẫn đến vụ việc kéo dài nhiều tháng, nhiều năm vẫn không nhận được nhà, gây cho khách hàng nhiều bức xúc. Chính vì vậy, trong thực tế có nhiều vụ việc hạ giá nhiều lần nhưng vẫn không bán được tài sản thi hành án. Hệ quả là, có điều kiện nhưng trên thực tế vẫn khó thi hành án dẫn tới việc thi hành án kéo dài.

Ngoài ra, khó khăn, vướng mắc liên quan đến bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự trong nhiều nguyên nhân còn có nguyên nhân không giao được tài sản cho người mua trúng đấu giá. Theo công văn số 4945/VP-PCNC ngày 01/6/2016 của Văn Phòng Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh còn 57 trường hợp chưa giao được tài sản thi hành án cho người mua trúng đấu giá [53]. Việc chưa giao được tài sản thi hành án cho người mua trúng đấu giá có nhiều nguyên nhân như: tài sản bán đấu giá đang bị tranh chấp tại Tòa án; người có tài sản bảo đảm yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản; có văn bản của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu hoãn thi hành án; có văn bản của cơ quan có thẩm quyền kháng nghị, sửa đổi, hủy bản án; đương sự đang thỏa thuận với người mua trúng đấu giá để chuộc lại tài sản bán đấu giá; người phải thi hành án đe dọa tự tử nhằm chống đối việc giao tài sản....có trường hợp đã bán đấu giá thành từ năm 2003 nhưng đến nay vẫn chưa giao được tài sản thi hành án cho người mua trúng đấu giá.

Ví dụ: Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh bán đấu giá thành ngày 26/5/2003 đối với tài sản là nhà đất số M6 Cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến nay vẫn chưa giao được tài sản thi hành án cho người mua trúng đấu giá. Lý do, các bên đương sự đang tranh chấp tài sản bán đấu giá tại Tòa án.

2.6. Thực trạng thanh toán tiền thi hành án trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án

2.6.1. Thứ tự thanh toán tiền thi hành án

Khi xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm, số tiền thu được sẽ ưu tiên thanh toán các nghĩa vụ đã đăng ký giao dịch bảo đảm, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình thi hành án và xử lý tài sản. Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký thì việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký [47]. Như vậy, trong trường hợp có nhiều giao dịch được đăng ký bảo đảm thì việc thanh toán cho các giao dịch bảo đảm sẽ thực hiện ưu tiên đối với những giao dịch đăng ký trước. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho các bên nhận bảo đảm có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán thì số tiền đó được thanh toán cho các bên theo tỷ lệ tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm [9]. Luật Thi hành án dân sự 2008 cũng quy định số tiền thu được từ việc bán tài sản cầm cố, thế chấp hoặc bán tài sản mà bản án, quyết định tuyên kê biên để bảo đảm thi hành một nghĩa vụ cụ thể được ưu tiên thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm đó sau khi trừ các chi phí về thi hành án Luật thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung 2014. Như vậy, sau khi trừ các chi phí về thi hành án, các khoản nghĩa vụ đã được đăng ký giao dịch bảo đảm được ưu tiên thanh toán trước, sau đó là các khoản nghĩa vụ có bảo đảm nhưng chưa có đăng ký giao dịch bảo đảm, tiếp theo là các khoản thi hành án theo khoản 1 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014. Quy định như vậy đã bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của các bên tham gia trong quan hệ giao dịch bảo đảm, khuyến khích các tổ chức tín dụng, cá nhân tham gia quan hệ cầm cố, thế chấp, bảo lãnh thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm, hạn chế được nhiều rủi ro phát sinh từ thị trường. Tuy nhiên, trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn một năm. Trường hợp này, các khoản nghĩa vụ phải thanh

toán gồm: chi phí thi hành án, tiền thuê nhà một năm cho người phải thi hành án, nghĩa vụ nợ được đăng ký giao dịch bảo đảm, các khoản khác. Quy định này thể hiện tính nhân đạo của pháp luật Việt Nam, đảm bảo cho người phải thi hành án vẫn có điều kiện ổn định tối thiểu để tiếp tục làm việc và tạo ra thu nhập, không đẩy người phải thi hành án đến đường cùng.

2.6.2. Một số bất cập trong việc thanh toán tiền thi hành án

Một là, giá thuê nhà trung bình tại địa phương được xác định theo phương thức nào. Theo quy định hiện nay, Chấp hành viên được quyền trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn một năm, nếu tài sản cưỡng chế là tài sản duy nhất. Tuy nhiên mức thuê nhà trung bình sẽ được xác định theo phương thức nào, có xem xét đến nhu cầu, diện tích và điều kiện sử dụng bình thường của người phải thi hành án tương ứng với trước khi cưỡng chế hay không. Trên thực tế, việc trích lại số tiền thuê nhà một năm cho người phải thi hành án, chủ tài sản không do Chấp hành viên quyết định trực tiếp, mà do thỏa thuận của các bên.

Ví dụ: Hồ sơ thi hành án theo quyết định số 1215/QĐ-CCTHA ngày 28/06/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, sau khi bán đấu giá tài sản duy nhất, ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh 9, Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất trích lại số tiền 60.000.000 đồng cho gia đình người phải thi hành án là bà Trần Thị Lan thuê nhà trong một năm. Hồ sơ thi hành án số 1476/QĐ-THA ngày 22 tháng 04 năm 2009 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi bán đấu giá tài sản duy nhất, Chấp hành viên đề nghị ngân hàng Á Châu cho trích lại số tiền 48.000.000 đồng cho bà Dương Ngọc Tuyền là người phải thi hành án có thể thuê nhà trong một năm, nhưng phía ngân hàng Á Châu chỉ đồng ý với mức 24.000.000 đồng, do không có cơ sở để xác định giá thuê nhà trung bình trên địa bàn quận Gò Vấp, nên bà Dương Ngọc Tuyền cũng đồng ý với số tiền 24.000.000 đồng. Như vậy, việc trích lại số tiền thuê nhà trong một năm cho người phải thi hành án phụ thuộc rất nhiều vào tổ chức tín dụng nhận bảo đảm.

Hai là, kê biên tài sản duy nhất theo Điều 90 Luật Thi hành án dân sự thì tiền thuê nhà một năm được tính như thế nào mà vẫn đảm bảo cho người phải thi hành án tạo lập nơi ở mới. Điều 90 Luật Thi hành án dân sự quy định, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án, nhưng khi thanh toán tiền theo việc bán tài sản thì vẫn phải đảm bảo thứ tự ưu tiên thanh toán theo quy định tại Điều 47, tức là sau khi trừ chi phí thi hành án thì ưu tiên thanh toán cho bên được bảo đảm trước. Nên Chấp hành viên phải vận động, thuyết phục bên được bảo đảm trích lại khoản tiền thuê nhà cho người phải thi hành án trong thời hạn một năm, khoản tiền trích lại do tổ chức tín dụng nhận bảo đảm quyết định mà không phải do chấp hành viên quyết định trực tiếp.

2.7. Xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp tổ chức tín dụng đã nhận thế chấp, cầm cố là bên thứ ba trong quan hệ thi hành án dân sự

Các tổ chức tín dụng khi tham gia quan hệ xử lý tài sản theo Luật thi hành án dân sự với tư cách là bên được thi hành án hoặc bên phải thi hành án. Nhưng trong một số trường hợp, tổ chức tín dụng có thể là bên liên quan trong quan hệ thi hành án dân sự, nghĩa là không có quyền và nghĩa vụ trực tiếp phát sinh từ bản án, quyết định của cơ quan xét xử, mà trong quá trình thi hành án tổ chức tín dụng tham gia quan hệ với tư cách bên liên quan. Quá trình thi hành án, người phải thi hành án có tài sản đang cầm cố, thế chấp bảo lãnh tại một tổ chức tín dụng, nhưng giá trị tài sản ước tính tối thiểu đủ để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho tổ chức tín dụng và các chi phí thi hành án thì Chấp hành viên có thể kê biên xử lý tài sản này, nếu người phải thi hành án không còn tài sản nào khác đủ để thi hành án. Lúc này, tổ chức tín dụng tham gia quan hệ xử lý tài sản với tư cách là bên liên quan. Trên thực tế, khi tham gia xử lý tài sản trong trường hợp này, mặc dù nghĩa vụ bảo đảm chưa đến hạn phải thanh toán, nhưng luật thi hành án dân sự cho phép cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo.

Như vậy, Chấp hành viên chỉ có thể kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, bảo lãnh của người phải thi hành án nếu thoả mãn hai điều kiện: người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án; giá trị tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án. Mặt khác, khi tiến hành kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, bảo lãnh thì Chấp hành viên cần lưu ý thông báo ngay cho người nhận cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Về phía các tổ chức tín dụng, khi tham gia các quan hệ xử lý tài sản trong trường hợp này, do là trường hợp nhận cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, có đăng ký giao dịch bảo đảm nên được pháp luật bảo vệ và ưu tiên thanh toán trước so với nhiều khoản nghĩa vụ khác. Các tổ chức tín dụng có trách nhiệm phối hợp và thực hiện các yêu cầu của cơ quan thi hành án theo quy định pháp luật, nhưng đồng thời cũng có các quyền liên quan như được thông báo về việc thi hành án, được tham gia ý kiến trong quá trình kê biên, xử lý tài sản. Khi xử lý tài sản trong những trường hợp này, các tổ chức tín dụng được ưu tiên thanh toán sau khi trừ đi chi phí thi hành án và khoản tiền trích lại cho người phải thi hành án thuê nhà mặt khác, do không phải là bên được thi hành án, không có đơn yêu cầu thi hành án nên các tổ chức tín dụng không phải nộp các khoản phí thi hành án.

Kết luận chương 2

Thực tiễn hoạt động thi hành án cho thấy các vụ việc liên quan đến xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng chiếm tỷ lệ khá cao trong tổng giá trị phải thi hành án và có xu hướng ngày càng trở tăng do ảnh hưởng của tình hình khó khăn kinh tế. Các quy định của pháp luật thi hành án về trình tự, thủ tục tiến hành xử lý tài sản thế chấp ngân hàng còn nhiều hạn chế, bất cập dẫn đến việc xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ còn nhiều vướng mắc, kéo dài và kém hiệu quả gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

Mặt khác, do là nơi tập trung nhiều nguồn lực của xã hội, nên khối lượng tài sản được thế chấp bảo đảm cho các khoản vay theo đó cũng tương đối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Thu hồi nợ vay nói chung và xử lý tài sản bảo đảm nói riêng là

vấn đề được quan tâm hàng đầu trong chương trình tái cơ cấu hệ thống ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác hiện nay, đồng thời bảo đảm được quyền lợi của các chủ thể trong quan hệ tín dụng. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng và khách hàng vay, việc hoàn thiện khung pháp lý về tài chính ngân hàng nói chung và các quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án nói riêng là một yêu cầu hết sức cấp thiết và hữu ích.

Chương 3

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ VÀ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP NGÂN HÀNG ĐỂ THU HỒI NỢ TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Năm 2016, kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh đã có dấu hiệu phục hồi, hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ngành, lĩnh vực khác đều đã có những chuyển biến tích cực. Tuy nhiên do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế những năm trước đã dẫn đến phát sinh nhiều tranh chấp dân sự, kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực tín dụng, ngân hàng. Vì vậy, công tác thi hành án dân sự nói chung cũng như thi hành án liên quan đến xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án cũng gặp rất nhiều khó khăn, thách thức. Qua nghiên cứu thực tiễn xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án, tác giả mong muốn đề xuất, kiến nghị một số giải pháp nhằm làm cho quá trình xử lý tài sản được nhanh chóng, không trái với quy định pháp luật, đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

3.1.1. Yêu cầu khách quan hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

Thứ nhất, xây dựng và hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản nói chung cũng như xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án cần xuất phát từ yêu cầu thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng về hoàn thiện hệ thống pháp luật, phù hợp với yêu cầu cải cách hành chính, cải cách tư pháp.

Thứ hai, xây dựng và hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thể chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án đòi hỏi phải bảo đảm tính hiệu lực, hiệu quả của quản lý Nhà nước. Thực hiện triệt để yêu cầu mang tính hiến định: “Các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật phải được các cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, các đơn vị vũ trang nhân dân và mọi công dân tôn trọng; các tổ chức, cá nhân liên quan phải nghiêm chỉnh chấp hành”.

Thứ ba, xây dựng và hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ thông qua thi hành án trên cơ sở kế thừa và phát triển các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự hiện nay. Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành về cơ bản đã điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong lĩnh vực thi hành án dân sự. Tuy nhiên, cần phải tiếp tục hoàn thiện pháp luật thi hành án trên cơ sở kế thừa các quy định của pháp luật hiện nay và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

3.1.2. Các định hướng cơ bản của việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự

Thông qua việc nghiên cứu pháp luật và từ thực tiễn hoạt động thi hành án, tác giả cho rằng việc hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án cần tuân theo những định hướng cơ bản sau đây:

Thứ nhất, việc xử lý tài sản thế chấp phải bảo đảm tính nhanh chóng, kịp thời và có hiệu quả. Trong những năm qua nợ xấu của ngân hàng gia tăng, trong đó bao gồm cả nợ xấu là tài sản thế chấp nhưng chưa xử lý được hiệu quả làm cho nhiều ngân hàng lâm vào vào tình trạng khó khăn về tài chính, tính thanh khoản bị giảm sút. Nguyên nhân của tình trạng này là do việc xử lý tài sản thế chấp chậm, kém hiệu quả. Do đó, để giải quyết được tình trạng này đòi hỏi việc xử lý tài sản thế chấp phải được thực hiện một cách nhanh chóng, kịp thời và có hiệu quả.

Thứ hai, bảo đảm tôn trọng quyền thỏa thuận và tự định đoạt của các bên tham gia trong quá trình xử lý tài sản thế chấp thông qua thi hành án. Trong pháp luật dân sự nói chung và pháp luật thi hành án dân sự nói riêng, quyền thỏa thuận và tự định đoạt của đương sự là một quyền thiêng liêng được pháp luật tôn trọng và bảo đảm thực hiện. Trong các giai đoạn của quá trình xử lý tài sản thế chấp, pháp luật luôn quy định quyền thỏa thuận và tự định đoạt của đương sự. Chỉ khi nào đương sự không thỏa thuận được, hoặc thỏa thuận trái với quy định của pháp luật thì pháp luật mới can thiệp và xử lý theo luật định.

Thứ ba, bảo đảm sự công bằng, bình đẳng về quyền lợi cho các bên trong quá trình xử lý tài sản thế chấp. Khi các bên tham gia vào quá trình xử lý tài sản thế chấp, pháp luật phải bảo đảm sự công bằng, bình đẳng về quyền lợi hợp pháp.

Thứ tư, thực hiện xã hội hóa đối với hoạt động xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ thông qua thi hành án. Hiện nay Đảng và Nhà nước ta chủ trương xã hội hóa một số hoạt động tư pháp trong đó có hoạt động thi hành án dân sự và Thừa phát lại. Việc xã hội hóa cần được mở rộng nhất là hoạt động xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ.

3.2. Một số kiến nghị hoàn thiện các quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án.

Quá trình ban hành các văn bản Pháp luật thường có độ trễ so với thực tiễn, các quy định pháp luật không kịp thời điều chỉnh các quan hệ phát sinh, do vậy, việc hoàn thiện các quy định pháp luật bao giờ cũng là nhu cầu khách quan của thực tiễn. Trong giới hạn đề tài, tác giả nêu lên những bất cập liên quan khi áp dụng Pháp luật Thi hành án dân sự xử lý tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm để thu nợ cho các tổ chức tín dụng, làm cơ sở đề xuất những kiến nghị hoàn thiện một số quy định pháp luật trong lĩnh vực này, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về thỏa thuận, tự nguyện thi hành án. Việc tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Kết quả thi hành án theo thỏa thuận được công nhận. Trong quá trình xử lý tài sản, các bên vẫn có quyền thỏa thuận thống nhất với nhau về cách thức thực hiện nghĩa vụ, đó là cách thức mà pháp luật luôn ủng hộ và khuyến khích các bên thực hiện. Tuy nhiên, theo quy định hiện nay, thì việc thỏa thuận của đương sự được ghi nhận trực tiếp trong từng giai đoạn xử lý tài sản, nhưng không thống nhất với nhau. Nên cần phải ban hành Nghị định hoặc Thông tư liên tịch giữa Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn đối cụ thể để đối với trường hợp nhận tài sản để thi hành án nhất là những tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tạo điều kiện tốt nhất cho các bên đương sự thỏa thuận giải quyết việc thi hành án. Cụ thể, như khoản 2 Điều 104 quy định

về xử lý tài sản không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành “...*Từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án...*”. Hiện nay vẫn chưa có văn bản quy định trong trường hợp như trên khi nhận tài sản để trừ số tiền được thi hành án thì tài sản cần trừ tương đương với giá đã giảm giá lần hai, hay là giá từ thời điểm nào, trường hợp người phải thi hành án có tài sản đang phát mãi là tài sản duy nhất và không còn khả năng nộp án phí và các khoản chi phí phát sinh trong quá trình cưỡng chế thi hành án và giá trị tài sản cần trừ ít hơn số tiền phải thi hành án thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản trên để trừ số tiền được thi hành án hay không nếu người phải thi hành án không nộp án phí và chi phí phát sinh trong quá trình cưỡng chế thi hành án. Vì vậy văn bản hướng dẫn trình tự thủ tục cụ thể người được thi hành án sẽ phải tiến hành thủ tục gì, các loại thuế phải nộp như thế nào, trách nhiệm của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, các cơ quan liên quan trong việc thực hiện thủ tục cho đương sự.

Đối với trường hợp bên được thi hành án nhận tài sản để cần trừ nợ cần phải được quy định cụ thể về thủ tục thực hiện theo hướng:

1. Trường hợp người được thi hành án đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án thì thực hiện như sau:

a) Đối với tài sản là bất động sản và động sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng. Chấp hành viên ra quyết định giao tài sản cho người được thi hành án.

b) Đối với tài sản là động sản nhưng không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì Chấp hành viên lập biên bản giao tài sản cho người được thi hành án.

2. Trường hợp người được thi hành án nhận tài sản của người phải thi hành án mà giá trị tại thời điểm nhận lớn hơn tổng số tiền được thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án, số tiền phải trích lại theo quy định tại khoản 5 Điều 115, số tiền phải thi hành án theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 47 Luật Thi hành án dân

sự (nếu có) thì người được thi hành án phải nộp số tiền trên và số tiền chênh lệch so với số tiền được thi hành án.

3. Trường hợp người được thi hành án nhận tài sản là tài sản duy nhất của người phải thi hành án mà giá trị tại thời điểm nhận bằng hoặc nhỏ hơn tổng số tiền được thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án, số tiền phải trích lại theo quy định tại khoản 5 Điều 115 và số tiền phải thi hành án theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự (nếu có) thì người được thi hành án phải nộp số tiền trên, trừ trường hợp giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí cưỡng chế thi hành án.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày giao tài sản cho đồng sở hữu hoặc người được thi hành án, cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các văn bản, giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Thi hành án dân sự cho người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án.

Thứ hai, về kê biên xử lý tài sản thế chấp. Hiện nay khó khăn nhất của ngành thi hành án là xử lý tài sản thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả nhà ở). Tuy nhiên Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn hiện nay vẫn chỉ quy định mang tính nguyên tắc và không mang tính tập trung. Cần phải ban hành nghị định hoặc thông tư liên tịch giữa Bộ Tư pháp, Viện kiểm sát tối cao, Tòa án nhân dân tối cao và các bộ liên quan đến quản lý tài sản, hướng dẫn thi hành thật cụ thể về xử lý từng loại tài sản như thế nào, trường hợp tài sản thế chấp không phù hợp như có sự thay đổi so với giấy chứng nhận của cơ quan quản lý tài sản thì Chấp hành viên phải xử lý như thế nào. Như Luật Thi hành án dân sự quy định tại Mục 6 về Cưỡng chế đối với tài sản là vật và quy định Mục 8 về Cưỡng chế đối với tài sản là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên từ khi ban hành Luật Thi hành án dân sự năm 2008 tới nay vẫn chưa có một thông tư mang tính hướng dẫn chuyên biệt về trình tự, thủ tục và cách thức xử lý tài sản trong những tình huống cụ thể.

Đây là điều cần phải thực hiện ngay để cơ quan thi hành án dân sự thuận tiện trong việc xử lý tài sản thì đầu tiên phải có khung pháp lý chặt chẽ, điều này góp

phần vào việc thi hành đúng pháp luật và tránh trường hợp khi tác nghiệp nhưng không có quy định điều chỉnh. Khi quy định về kê biên xử lý tài sản nói chung và tài sản thế chấp nói riêng phải thống nhất là đối với tài sản kê biên nếu có sự thay đổi về hiện trạng, diện tích, số đo, mốc giới..... thì phát mãi theo hiện trạng các cơ quan có thẩm quyền có nghĩa vụ đăng ký theo hiện trạng đã thay đổi nhằm đảm bảo người mua trúng đấu giá không bị khó khăn trong vấn đề đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá.

Thứ ba, giao bảo quản tài sản. Trong một số trường hợp, khi kê biên tài sản, người phải thi hành án hoặc người thân thích của họ cố tình né tránh gây khó khăn trong việc giao, bảo quản tài sản. Chấp hành viên cần thông báo bằng văn bản cho người phải thi hành án việc giao bảo quản tài sản, quyền và trách nhiệm bảo quản tài sản của người được giao. Do vậy, cần quy định trong các thủ tục thi hành án khi áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên cần thông báo dự kiến người được giao bảo quản tài sản kê biên, điều này sẽ tạo điều kiện cho người được giao tài sản có sự phản hồi cho cơ quan thi hành án về việc đồng ý hay không đồng ý nhận bảo quản tài sản. Trường hợp đã được thông báo theo quy định mà vẫn không có người bảo quản tài sản thì Chấp hành viên giao cho *cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản* theo điểm b khoản 1 Điều 58 Luật thi hành án dân sự. Tuy nhiên, hiện nay vẫn chưa có văn bản hướng dẫn thi hành nêu rõ *cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản* thì phải có những điều kiện gì cũng như trình tự thủ tục giao và các chi phí liên quan đến bảo quản tài sản.

Nên cần phải có văn bản hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp trên theo hướng: đối với trường hợp giao bảo quản tài sản kê biên nếu giao cho người phải thi hành án, người thân thích của người phải thi hành như là những người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự cùng cư trú với người đó, bao gồm vợ, chồng, con, ông, bà, cha, mẹ, bác chú, cô , cậu, dì, anh, chị, em của đương sự, của vợ hoặc chồng đương sự hoặc người đang sử dụng, bảo quản. Những người này phải cam kết bảo quản tài sản kê biên đúng như hiện trạng khi nhận bảo quản và phải chịu trách nhiệm nếu làm hư hỏng hay mất tài sản kê biên.

Trường hợp không có người bảo quản tài sản như nêu ở phần trên thì giao cho cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản. Cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản phải chứng minh về việc mình có điều kiện bảo quản tài sản, việc chứng minh điều kiện bảo quản tài sản phụ thuộc vào tài sản được bảo quản là gì như động sản hay bất động sản hay những tài sản đặc thù như tàu biển..... để chứng minh các điều kiện như là:

- + Có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi theo quy định pháp luật.
- + Người được giao bảo quản tài sản có kinh nghiệm trong việc bảo quản tài sản.
- + Có đủ trang thiết bị cần thiết và phù hợp trong việc bảo quản tốt tài sản được giao.
- + Có nguồn nhân lực đáp ứng tốt nhu cầu bảo quản tài sản được giao.
- + Hưởng thù lao theo thỏa thuận phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giao bảo quản tài sản và có năng lực tài chính đủ để bồi thường trong trường hợp gây hư hỏng hay mất tài sản bảo quản.

Thứ tư, về xác định giá trị tài sản. Luật Thi hành án dân sự đã quy định thời hạn ký hợp đồng, nhưng không giới hạn thời gian thực hiện thẩm định giá và công bố kết quả thẩm định giá nên cũng dễ dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian xác định giá trị tài sản. Do việc xác lập hợp đồng là thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, nhưng trong trường hợp này, Chấp hành viên đại diện cho Nhà nước thực hiện việc giao kết nên cũng mang tính chất dân sự. Do vậy cần có quy định thời hạn tối đa thực hiện việc thẩm định giá và công bố kết quả thẩm định giá là 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thẩm định giá, để ràng buộc các bên khi thực hiện việc thẩm định giá tài sản, tránh tình trạng kéo dài việc thi hành án, đặc biệt là những tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm là những tài sản có tính chất, đặc điểm phức tạp khó thẩm định.

Thứ năm, về bán đấu giá tài sản. Thời gian qua việc bán đấu giá tài sản gặp nhiều khó khăn từ tình hình kinh tế nói chung cũng như các quy định pháp luật về đấu giá tài sản nói riêng. Có trường hợp khi đã bán đấu giá thành, người mua trúng

đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản nhưng có văn bản của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu hoãn thi hành án để xem xét bản án theo trình tự giám đốc thẩm hoặc bản án, quyết định của Tòa án bị kháng nghị, sửa đổi hoặc hủy bỏ dẫn tới việc cơ quan thi hành án lúng túng trong việc giao tài sản cho người trúng đấu giá. Theo khoản 2 Điều 103 Luật thi hành án dân sự quy định về bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án *“Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác”*.

Tuy nhiên hiện nay vẫn chưa có văn bản hướng dẫn điều này. Vì vậy cần phải có nghị định hoặc thông tư liên bộ giữa Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao quy định trường hợp các cơ quan có thẩm quyền kháng nghị bản án của Tòa án, trước khi kháng nghị phải có văn bản đề nghị cơ quan thi hành án thông báo kết quả thi hành án đã giải quyết tới giai đoạn nào, đồng thời hướng dẫn rõ trường hợp bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá.

Vậy nếu bản án đã bị hủy đồng nghĩa với việc cơ quan Thi hành án phải ra quyết định đình chỉ thi hành án theo điểm d khoản 1 Điều 50 Luật thi hành án dân sự. Nếu bản án, quyết định của Tòa án bị hủy và quyết định thi hành án bị đình chỉ thì việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá phải căn cứ vào quyết định giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Căn cứ vào quyết định giao tài sản cho người mua trúng đấu giá để tiến hành cưỡng chế trong trường hợp này về mặt pháp lý là không vững vì theo quy định tại Điều 70 Luật Thi hành án dân sự quy định về căn cứ cưỡng chế thi hành án gồm (1) bản án, quyết định, (2) quyết định thi hành án, (3) quyết định cưỡng chế thi hành án, trừ trường hợp bản án, quyết định đã

tuyên kê biên, phong tỏa tài khoản, tài sản và trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án.

Nên cần có Nghị định hướng dẫn rõ khoản 2 Điều 103 Luật Thi hành án dân sự quy định trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá và cơ quan thi hành án không đình chỉ thi hành án theo điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Thi hành án dân sự mà vẫn căn cứ quyết định thi hành án để tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản. Việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá sau khi họ đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá là phù hợp quy định hiện hành nên không vì bất cứ lý do gì mà trì hoãn việc giao tài sản kể cả cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Điều này giúp cho các giao dịch dân sự trong xã hội có tính ổn định nhất định, tại niềm tin cho những người muốn mua tài sản đấu giá cũng như sự an tâm của người dân khi tham gia vào các quan hệ pháp luật thi hành án dân sự nói riêng cũng như là các quan hệ xã hội nói chung.

Trong thời gian tới cần phải được quy định cụ thể và thể chế hóa bằng Luật về đấu giá nhằm đảm bảo tài sản bán đấu giá nói chung cũng như tài sản bán đấu giá để thi hành án có hành lang pháp lý tốt. Đảm bảo việc bán đấu giá tài sản minh bạch, công khai, đúng quy định

Thứ sáu, về thanh toán tiền thi hành án. Khi thanh toán tiền thi hành án, do tính chất nhân đạo của pháp luật Việt Nam, Luật Thi hành án dân sự cho phép Chấp hành viên được trích lại khoản tiền tương đương một năm thuê nhà trung bình tại địa phương để người phải thi hành án thuê nhà hoặc tạo điều kiện tạo lập nơi ở mới. Nhưng để xác định giá trị thuê nhà trung bình theo khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự rất khó thực hiện, thêm vào đó, mỗi gia đình người phải thi hành án có điều kiện sống và số lượng thành viên không giống nhau. Do vậy cần quy định một mức phần trăm số tiền thu được từ việc bán tài sản và đồng thời có giới hạn cao

nhất và giới hạn thấp nhất khi xem xét trích lại khoản tiền thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới cho người phải thi hành án.

Cụ thể cần phải xác định một số tiêu chí làm cơ sở xác định số tiền tương đương một năm thuê nhà trung bình tại địa phương để người phải thi hành án thuê nhà hoặc tạo điều kiện tạo lập nơi ở mới. Nhưng để xác định giá trị thuê nhà trung bình theo khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự cần phải căn cứ vào:

+ Số người hiện đang cư trú thực tế và tài sản sinh hoạt trong gia đình tại nơi có tài sản là nhà đất duy nhất bị bán đấu giá của người phải thi hành án là bao nhiêu người. Trên cơ sở đó mới xác định được diện tích cần thiết để người phải thi hành án và gia đình họ cư trú thuận lợi.

+ Giá thuê nhà trung bình tại địa phương ở đây phải xác định địa phương là cấp huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh, thành phố nơi có tài sản bán đấu giá. Như vậy dễ xác định hơn và phù hợp hơn vì trong một tỉnh, thành phố tùy thuộc vào vị trí nhất định mà giá thuê nhà bình quân có thể chênh lệch rất lớn. như tại thành phố hồ chí minh giá thuê nhà bình quân tại quận 1 sẽ cao hơn nhiều lần giá thuê nhà ở huyện Củ Chi.

+ giá trung bình tại địa phương sẽ được xác định tại tối thiểu là ba vị trí thuê trong phạm vi cấp huyện, thị xã, thành phố làm cơ sở cho việc xác định giá thuê nhà trung bình tại địa phương.

Thứ bảy, trường hợp tổ chức tín dụng đã nhận cầm cố, thế chấp, bảo lãnh tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm là bên thứ ba trong quan hệ thi hành án dân sự, tổ chức tín dụng không phải là người được thi hành án hoặc một bên theo quyết định thi hành án mà Chấp hành viên đang tổ chức thi hành. Khi xử lý tài sản của người phải thi hành án, do tài sản đã được tổ chức tín dụng nhận bảo đảm nên tổ chức tín dụng này tham gia quan hệ xử lý tài sản với tư cách là bên có liên quan đến việc thi hành án do không phải là người được thi hành án theo quyết định thi hành án đang do Chấp hành viên tổ chức thi hành, đồng thời cũng không có đơn yêu cầu thi hành án nên tổ chức tín dụng không phải chịu phí thi hành án trong trường hợp này. Cơ quan Thi hành án không có cơ sở để buộc tổ chức tín dụng nộp phí thi hành án, gây

thất thoát cho ngân sách nhà nước. Do đó, cần phải bổ sung quy định thu phí đối với các tổ chức tín dụng trong trường hợp xử lý tài sản và thanh toán tiền từ việc xử lý tài sản cần cố, thế chấp mà tổ chức tín dụng được thanh toán không phải là một bên theo quyết định thi hành án. Tuy nhiên, cũng cần xem xét đến quyền lợi của tổ chức tín dụng, nên mức thu phí cũng cần được xem xét thấp hơn so với các trường hợp thông thường, ví dụ: bằng 1/2 hoặc 1/3 mức thu bình thường. Ngoài ra cần phải quy định cụ thể tổ chức tín dụng trong trường hợp này họ được các quyền và nghĩa vụ gì nhất là các quyền về thỏa thuận giá, lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá, cũng như thỏa thuận về giảm giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá không thành.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả trong xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ theo Pháp luật Thi hành án dân sự

Thứ nhất, tăng cường cải cách thủ tục hành chính nói chung cũng như thủ tục về thi hành án nói riêng. Việc cải cách thủ tục hành chính nhằm giảm thiểu những thủ tục không hợp lý, tiết kiệm thời gian cũng như chi phí trong quá trình thi hành án. Tuy cải cách thủ tục hành chính nhằm giảm thiểu những thủ tục không hợp lý nhưng phải xây dựng quy trình về thi hành án mang tính khoa học, tránh trùng lặp, đảm bảo tính pháp lý trong quá trình thi hành án.

Thứ hai, cơ quan Thi hành án dân sự không thể độc lập, tự mình hoạt động nghiệp vụ mà luôn cần có sự phối hợp chặt chẽ của nhiều ngành khác nhau, như công an, kiểm sát, tòa án, giao thông, địa chính...vvv. Pháp luật Thi hành án dân sự quy định tổ chức Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự ở các cấp. Hoạt động của Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự nhằm hài hòa mối quan hệ của cơ quan Thi hành án dân sự với các ban ngành tại địa phương, trong đó, quan trọng nhất là sự phối hợp, hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành đối với hoạt động thi hành án. Do vậy, cần tăng cường hoạt động chỉ đạo của Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự tại địa phương, tăng cường hoạt động giám sát, kiểm tra việc thực hiện các chỉ đạo đó, đặc biệt là việc phối hợp cung cấp thông tin về tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm vì đây là giai đoạn chiếm nhiều thời gian trước khi tiến hành kê biên tài sản. Hiện chưa có quy định thống

nhất các hình thức chế tài khi không hoặc chậm cung cấp thông tin nên các cơ quan Thi hành án. Vì vậy cần quy định rõ các hình thức chế tài trong trường hợp chậm cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan thi hành án. Đồng thời địa phương cần chủ động xây dựng các quy chế phối hợp với các cơ quan, ban ngành địa phương, có sự giám sát, chỉ đạo chung của ban chỉ đạo thi hành án dân sự.

Thứ ba, hiện nay quy định của pháp luật liên quan tới thi hành án thì sau khi phát mãi xong tài sản thế chấp nếu thiếu thì người thi hành án tiếp tục phải thi hành bằng tài sản khác. Quy định trên về nguyên tắc là không hợp lý vì nghĩa vụ trả nợ đã được bảo đảm bằng tài sản thế chấp. Cần quy định ngân hàng trong trường hợp đã chấp nhận tài sản bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trường hợp cơ quan Thi hành án xử lý tài sản trên nếu thiếu thì phần còn thiếu phải đình chỉ. Như vậy thể hiện tính chịu trách nhiệm của bên nhận thế chấp là nếu ngân hàng thẩm định chính xác giá trị tài sản bảo đảm thì chắc chắn sẽ thu hồi đầy đủ công nợ, nếu vì lý do nào đó dẫn tới việc sau khi thi hành còn thiếu thì phải chịu rủi ro.

Thứ tư, do việc thi hành tài sản thế chấp cho ngân hàng liên quan tới rất nhiều loại tài sản khác nhau nên cần phải dự trù các tình huống pháp lý phát sinh trên thực tế, nên xây dựng các thông tư liên tịch với những ngành quản lý các loại tài sản khác nhau để có đầy đủ cơ sở pháp lý trong quá trình xử lý tài sản thế chấp, tránh trường hợp không có quy định pháp luật vận dụng sẽ dễ dẫn tới tình trạng áp dụng sai pháp luật hay tùy tiện trong vận dụng pháp luật ảnh hưởng tới quyền lợi đương sự.

Thứ năm, nâng cao vai trò Thừa phát lại trong việc tổ chức thi hành án nhất là hiện nay đã được áp dụng trong phạm vi cả nước. Chia sẻ áp lực công việc cho các cơ quan thi hành án, tạo môi trường cạnh tranh trong thi hành án. Tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm là những loại tài sản có tính chất, hiện trạng và đặc điểm pháp lý rõ ràng, nên việc Thừa phát lại tổ chức thi hành án liên quan đến loại tài sản này là điều kiện để các tổ chức Thừa phát lại khẳng định vị thế, uy tín trong hoạt động thi hành án dân sự. Ngoài ra, các văn phòng Thừa phát lại là những tổ chức dân sự nên hoạt động mang tính lợi nhuận nhiều hơn, hạn chế được tính hành chính

mệnh lệnh của cơ quan nhà nước trong lĩnh vực Thi hành án dân sự. Chính vì vai trò Thừa phát lại trong việc tổ chức thi hành án nhất là hiện nay đã được áp dụng trong phạm vi cả nước nên việc trong tương lai việc ban hành Luật về Thừa phát lại là rất cần thiết để đảm bảo về mặt pháp lý khi tổ chức Thừa phát lại thực hiện công việc của mình.

KẾT LUẬN

Trên cơ sở phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật liên quan đến xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ thông qua thi hành án dân sự, tìm ra những vấn đề bất cập và tồn tại cần giải quyết, đề xuất những kiến nghị và giải pháp nhằm khắc phục những vướng mắc. Từ đó nâng cao chất lượng tín dụng, ngăn ngừa, bảo vệ và hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro trong quá trình cho vay của các ngân hàng. Tạo điều kiện cho việc bảo đảm tiền vay được thực hiện một cách thuận lợi, bảo vệ tốt nhất quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên liên quan. Với mong muốn có hệ thống Pháp luật về Thi hành án Việt Nam ngày càng hoàn thiện hơn để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản thế chấp ngân hàng trong thi hành án nhằm xử lý tài sản thế chấp ngân hàng được nhanh chóng, có hiệu quả, giảm các nợ xấu đang tồn đọng tại các ngân hàng hiện nay, đây cũng là lý do mà tác giả lựa chọn đề tài này để nghiên cứu và rút ra được những kết luận chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án là công cụ hữu hiệu để ngân hàng thu hồi nợ khi các bên không thể thỏa thuận được việc xử lý tài sản thế chấp.

Thứ hai, Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ thông qua thi hành án có sự phát triển gắn liền với sự phát triển của đời sống kinh tế - xã hội của nước ta trong từng giai đoạn lịch sử nhằm bảo đảm thực hiện quyền và lợi ích chính đáng của các bên đã được Tòa án công nhận. Thông qua việc xử lý tài sản quyền lợi không những của người được thi hành án mà cả người phải thi hành án đều được nhà nước tôn trọng và bảo đảm nguyên tắc mọi tổ chức và cá nhân đều bình đẳng trước pháp luật.

Thứ ba, thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án trong thời gian qua đã bộc lộ một số bất cập không còn phù hợp với tình hình phát triển của nền kinh tế và hội nhập kinh tế thế giới nên ngày càng cần những nhà làm luật giỏi về nghiệp vụ lập pháp cũng như có sự trải

nghiệm xã hội tốt để có thể có những quy định xác với tình hình chung của đất nước.

Thứ tư, thông qua việc nghiên cứu về thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án, tác giả đề xuất một số giải pháp hoàn thiện nhằm nâng cao trách nhiệm cơ quan Thi hành án và các cơ quan, tổ chức và các nhân liên quan trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Trần Thị Thụy Anh (2006), *Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các tổ chức tín dụng – thực trạng và hướng hoàn thiện*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh.
2. Nguyễn Việt Anh (2010), *Vấn đề xử lý tài sản kê biên*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, (số 2).
3. Ban chấp hành trung ương Đảng (2005), *Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*.
4. Ban chấp hành trung ương Đảng (2005), *Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách Tư pháp đến năm 2020*.
5. Bùi Thái Bình (2010), *Bàn về chế định thẩm định giá trong thi hành án dân sự*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, (số 2).
6. Bộ Tư pháp (2016), *Báo cáo số 86/BC-BTP của Bộ Tư pháp ngày 26/4/2016 về kết quả công tác thi hành án dân sự 6 tháng đầu năm 2016*
7. Bộ Tư pháp (2016), *Thông tư 01/2016/TT-BTP của Bộ Tư pháp ngày 01 tháng 02 năm 2016 Hướng dẫn thực hiện một số thủ tục về quản lý hành chính và biểu mẫu nghiệp vụ trong thi hành án dân sự*.
8. Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2010), *Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự*.
9. Chính phủ (2006), *Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm*.
10. Chính phủ (2009), *Nghị định số 58/2009/NĐ-CP ngày 13/7/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự về thủ tục thi hành án dân sự*.

11. Chính phủ (2009), *Nghị định số 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại thực hiện thí điểm tại thành phố Hồ Chí Minh.*
12. Chính phủ (2009), *Nghị định số 74/2009/NĐ-CP ngày 09/9/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự về cơ quan quản lý thi hành án dân sự, cơ quan thi hành án dân sự và công chức làm công tác thi hành án dân sự.*
13. Chính phủ (2010), *Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.*
14. Chính phủ (2012), *Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.*
15. Chính phủ (2015), *Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.*
16. Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Báo cáo tổng hợp vướng mắc trong quá trình thi hành án dân sự liên quan đến ngân hàng, tổ chức tính dụng.*
17. Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Báo cáo tham luận: kinh nghiệm trong việc thi hành án dân sự liên quan đến ngân hàng, tổ chức tính dụng.*
18. Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Báo cáo tổng kết công tác thi hành án dân sự năm 2013.*
19. Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (2014), *Báo cáo tổng kết công tác thi hành án dân sự năm 2014.*
20. Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (2015), *Báo cáo tổng kết công tác thi hành án dân sự năm 2015.*
21. Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (2015), *Báo cáo tổng hợp số liệu thi hành án dân sự cho các tổ chức tín dụng năm 2015.*

22. Cục thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh (2016), *Báo cáo số 6371/BC-CTHADS ngày 11/4/2016*.
23. Nguyễn Đại Dân (2006), *Một số kinh nghiệm trong việc bán đấu giá tài sản ở Hải Dương*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, (chuyên đề bán đấu giá tài sản).
24. Đảng cộng sản Việt Nam (2016), *Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần XII của Đảng Cộng sản Việt Nam*.
25. Trương Thanh Đức (2005), *Những khó khăn của ngân hàng trong việc thu hồi nợ thông qua thi hành án*, Tạp chí thị trường tài chính tiền tệ, (số 10).
26. Dân Đức(2006), *Bán đấu giá tài sản ở Nhật Bản*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, (số 10).
27. Lâm Minh Đức (2009), *Pháp luật về xử lý tài sản thế chấp trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh.
28. Lê Thu Hà (2011), *Một số vấn đề về hoàn thiện pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam*, NXB Chính trị quốc gia - sự thật, Hà Nội.
29. Nguyễn Quang Hòa (2012), *Bán đấu giá tài sản một số nét về thực trạng*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, (số 12).
30. Hội đồng nhà nước (1989), *Pháp lệnh Thi hành án dân sự số 23-LCT/HĐNN8 ngày 28/8/1989 của Hội đồng Nhà nước - nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*.
31. Hội đồng quốc gia chỉ đạo biên soạn từ điển bách khoa Việt Nam (2005), *Từ điển bách khoa Việt Nam tập 4*, NXB Từ điển bách khoa, Hà Nội.
32. Hoàng Thọ Khiêm (2006), *Đổi mới tổ chức cơ quan thi hành án*, NXB Tư pháp, Hà Nội.
33. Nguyễn Thị Khoa (2008), *Các biện pháp cưỡng chế thi hành án trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại – Lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.
34. Khoa Luật Dân sự - Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh, *Tập bài giảng Luật tố tụng dân sự, (học phần 2)*.

35. Khoa Luật Thương mại – Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh (2010), *Giáo trình Luật Ngân hàng*, NXB Đại học quốc gia TP Hồ Chí Minh.
36. Đặng Trần Hoàng Linh (2012), *Nhận diện những bất cập từ thực tiễn hoạt động bán đấu giá tài sản*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, (chuyên đề pháp luật về bán đấu giá tài sản).
37. Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật Kinh tế*, NXB Đại học quốc gia Hà Nội.
38. Nguyễn Văn Nghĩa (2007), *Mô hình tổ chức thi hành án một số nước trên thế giới*, Tạp chí nghề luật, (số 1).
39. Vũ Thị Kim Oanh (2009), *Cơ sở pháp lý để xử lý tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ cho các ngân hàng thương mại*, Luận văn thạc sĩ.
40. Lạc Phong (2010), *Thẩm định giá tài sản để xử lý đảm bảo thi hành án một vấn đề cần quan tâm*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, (chuyên đề về thi hành án dân sự).
41. Quốc hội (2005), *Bộ luật dân sự năm 2005*, Hà Nội.
42. Quốc hội (2008), *Luật thi hành án dân sự năm 2008*, Hà Nội.
43. Quốc hội (2010), *Luật các tổ chức tín dụng năm 2010*, Hà Nội.
44. Quốc hội (2013), *Hiến pháp Việt Nam năm 1992, sửa đổi, bổ sung năm 2013*, Hà Nội.
45. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai năm 2013*, Hà Nội.
46. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở năm 2014*, Hà Nội.
47. Quốc hội (2014), *Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014*, Hà Nội.
48. Quốc hội (2015), *Bộ luật dân sự năm 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2015*, Hà Nội.
49. Quốc hội (2015), *Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015*, Hà Nội.
50. Quốc hội (2015), *Nghị quyết số 107/2015/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội về thực hiện chế định Thừa phát lại*, Hà Nội

51. Võ Đình Toàn (2012), *Một số vấn đề lý luận về bán đấu giá và pháp luật bán đấu giá*, NXB Tư pháp, Hà Nội.

52. Tổng cục Thi hành án dân sự (2012), *Sổ tay nghiệp vụ thi hành án dân sự*, NXB Tư pháp, Hà Nội.

53. Văn Phòng UBND thành phố Hồ Chí Minh (2016), *Công văn số 4945/VP-PCNC ngày 01/6/2016 của Văn Phòng UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc bàn giao tài sản thi hành án bán đấu giá*.

54. Viện khoa học pháp lý (2006), *Từ điển luật học*, NXB Từ điển bách khoa, Hà Nội.

55. Viện nghiên cứu khoa học pháp lý – Bộ Tư pháp (2006), *Bình luận Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 2004*, NXB Tư pháp, Hà Nội.