

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



VÕ THỊ KHÁNH LỰU

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG
TÍN DỤNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG THẺ CHẤP TÀI SẢN,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH KON TUM**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Vũ Thị Hương**

Phản biện 1: TS. Cao Đình Lành

Phản biện 2: PGS. TS Trần Thị Huệ

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc 14 giờ 00 ngày 29 tháng 6 năm 2022

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.	1
2. Tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Cơ sở phương pháp luận và các phương pháp nghiên cứu.	5
6. Những điểm mới của luận văn	5
7. Nội dung nghiên cứu.	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG THỂ CHẤP TÀI SẢN	7
1.1. Khái quát về HĐTD và biện pháp bảo đảm bằng tài sản thế chấp trong HĐTD	7
1.1.1. Khái quát về hợp đồng tín dụng.....	7
1.1.2. Một số vấn đề lý luận về biện pháp bảo đảm bằng thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng.....	7
1.2. Một số vấn đề lý luận giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản	9
1.2.1. Khái quát về tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản... 9	
1.2.2. Khái niệm, đặc điểm về giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản	10
1.2.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản	10
Kết luận chương 1	11
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG THỂ CHẤP TÀI SẢN QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH KON TUM.....	12
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản.....	12
2.1.1. Thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản	12
2.1.2. Trình tự, giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản bằng Tòa án.....	12
2.2. Thực tiễn về giải quyết về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản tại Tòa án	13
2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản.....	13
2.2.2. Đánh giá về công tác giải quyết các vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản tại tỉnh Kon Tum.....	14
2.2.3. Nguyên nhân của hạn chế:	17
Kết luận chương 2	17

Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN	19
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản tại tỉnh Kon Tum	19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản	19
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật tố tụng	19
3.2.2. Giải pháp hoàn thiện về pháp luật áp dụng	19
3.3. Các giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng thế chấp tài sản tại Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Kon Tum.....	24
Kết luận chương 3	25
KẾT LUẬN	26
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

NỘI DUNG	VIẾT TẮT
Hợp đồng tín dụng	HĐTD
Bộ luật dân sự	BLDS
Bộ luật tố tụng dân sự	BLTTDS
Tổ chức tín dụng	TCTD
Tòa án điện tử	TADT
Tài sản đảm bảo	TSĐB
Thủ tục rút gọn	TTRG

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài.

Trong bối cảnh kinh tế hội nhập, khi mà một nền kinh tế càng phát triển thì nhu cầu lưu thông vốn càng vươn lên một mức cao hơn, chính vì vậy sự phát triển của kinh tế thị trường gắn liền hoạt động tín dụng. Tín dụng là một trong những chức năng cơ bản trong hoạt động của ngân hàng và các tổ chức tín dụng, đồng thời là một loại hình nhằm đáp ứng các yêu cầu về vốn hoặc nhu cầu khác của mọi chủ thể trong đời sống kinh tế – xã hội. Đối với tổ chức tín dụng, hoạt động cho vay luôn là một hoạt động cơ bản có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của mỗi tổ chức tín dụng. Tuy nhiên hoạt động cho vay vốn của tổ chức tín dụng, cụ thể việc giao kết và thực hiện hợp đồng tín dụng giữa các tổ chức tín dụng với khách hàng có nhiều vấn đề phức tạp và chứa đựng nhiều yếu tố rủi ro nên nó rất dễ lợi ích giữa các bên không đạt được, không thể cùng nhau thoả thuận nên dẫn đến tranh chấp của các bên trong hợp đồng.

Do vậy, để tránh rủi ro xảy ra trong hoạt động cho vay, các tổ chức tín dụng thường quan tâm đến vấn đề bảo đảm tiền vay. Về bản chất, các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng là những biện pháp để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ đối với hợp đồng tín dụng, nó có thể là điều kiện bắt buộc trong một số trường hợp theo quy định của pháp luật hoặc theo thoả thuận của các bên nhằm bảo đảm cho việc thu hồi vốn vay của ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Nhằm tạo cơ chế pháp lý phù hợp đảm bảo an toàn cho các giao dịch dân sự, kinh tế và thương mại, thời gian qua, Nhà nước đã quan tâm xây dựng và liên tục bổ sung, hoàn thiện các quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nói chung và giao dịch bảo đảm nói riêng. Bảo đảm nghĩa vụ hoàn trả tiền vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng là loại quan hệ phát sinh trong lĩnh vực kinh tế, thương mại, tuy nhiên, pháp luật về các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng nói chung và các quy định về bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng nói riêng mặc dù có những đặc thù nhất định, nhưng vẫn có mối liên hệ chặt chẽ và dựa trên nền tảng của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Trong số các biện pháp bảo đảm tín dụng, bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng bằng biện pháp thế chấp là biện pháp thường được các ngân hàng sử dụng. Điều này xảy ra bởi các thế chấp tài sản đều có các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, tránh rủi ro cho ngân hàng.

Tuy nhiên, trên thực tế hiện nay trước tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn do đại dịch Covid – 19 gây ra, người dân và các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn nên việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn đối với các hợp đồng tín dụng không được thực hiện. Dẫn tới nợ xấu tăng cao, tranh chấp giữa ngân hàng các tổ chức tín dụng với khách hàng bên có nghĩa vụ trả nợ không ngừng gia tăng và gây ra ảnh hưởng xấu đến các chủ thể tham gia tranh chấp nói riêng và cho cả nền kinh tế nói chung do đó số lượng tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng bằng bảo đảm thế chấp đang có xu hướng ngày càng gia tăng về số

lượng và tính phức tạp thì tình trạng tranh chấp chưa hoặc chậm được giải quyết có xu hướng ngày càng nhiều. Điều này đã phần nào phản ánh một nguyên nhân quan trọng đó là sự hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp hợp đồng nói chung và tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản nói riêng. Từ những vấn đề đã và đang nảy sinh trong thực tiễn giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng bằng bảo đảm thế chấp trong thời gian qua, nhiều câu hỏi được đặt ra cần có lời giải đáp thỏa đáng như: Quan niệm như thế nào về bản chất đích thực của các tranh chấp và cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh từ tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng bảo đảm thế chấp; Bằng cách nào để hạn chế các tranh chấp này phát sinh hoặc pháp luật cần có quy định như thế nào về cơ chế giải quyết tranh chấp để từ đó làm giảm chi phí cho các bên liên quan đến hợp đồng này?. Chính vì vậy, tác giả chọn nghiên cứu đề tài: ***“Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản, qua thực tiễn tại tỉnh Kon Tum”***, nhằm mục đích nghiên cứu lý luận, thực tiễn và giúp tìm ra được phương thức giải quyết tranh chấp nào phù hợp để đảm bảo quyền lợi giữa các bên để việc giải quyết tranh chấp nhanh chóng, thuận lợi, có hiệu quả và không ảnh hưởng đến quá trình kinh doanh của các bên. Đồng thời đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản.

2. Tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài.

Hiện nay đã có rất nhiều nghiên cứu liên quan đến vấn đề pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản. Những nghiên cứu nổi bật thể hiện vấn đề này bao gồm:

- Luận văn thạc sĩ Luật học năm 2014 *“Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản qua thực tiễn xét xử tại Vĩnh phú”*, tác giả Hoàng Văn Bích – Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội. Theo đề tài này chỉ nghiên cứu một số nội dung tranh chấp hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản và thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, nơi tác giả đang công tác.

- Luận văn thạc sĩ Luật học năm 2016, *“Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ”*, tác giả Trần Tuấn Anh – Khoa học xã hội Việt Nam, Học viện khoa học xã hội, Viện hàn lâm. Trong đề này chỉ nghiên cứu những vấn đề cơ bản về hợp đồng tín dụng, giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng, chỉ ra những vướng mắc của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và thực tiễn áp dụng pháp luật, trên cơ sở đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Luận văn thạc sĩ Luật học năm 2019, *“Bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng bằng thế chấp tài sản theo pháp luật Việt Nam hiện hành”*, tác giả Nguyễn Hoàng Long. Luận văn này chỉ nói về quan hệ thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng theo pháp luật Việt Nam hiện hành, từ đó nêu ra những bất cập và các kiến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng bằng thế chấp tài sản ở Việt Nam.

- Trên Tạp chí Ngân hàng số 17, tháng 9 năm 2010, tác giả Nguyễn Văn Tuyên đã nghiên cứu với tiêu đề “*Đặc điểm pháp lý và Mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp tài sản với hợp đồng tín dụng trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng*” trong đề tài này tác giả tập trung chỉ ra đặc trưng pháp lý của mỗi loại hợp đồng trên, từ đó góp phần làm rõ cơ sở lý luận cho việc ứng dụng và thực thi pháp luật về thế chấp tài sản trong quan hệ vay vốn tại tổ chức tín dụng.

- Bài viết có tiêu đề “*Bình luận về nguyên tắc cung cấp chứng cứ và chứng minh trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*” của tác giả Nguyễn Thị Thu Hà, tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 10(362), tháng 5/2018 đã nghiên cứu về Chứng minh là hoạt động tố tụng cơ bản trong tố tụng dân sự, mang tính chất quyết định đến kết quả giải quyết vụ việc dân sự, làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ việc dân sự được chính xác và đúng pháp luật.

- Các bài viết có tiêu đề “*Vướng mắc, bất cập của việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất trong hoạt động ngân hàng*” của tác giả Đoàn Thái Sơn, Công thông tin điện tử Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; “*Bàn về thế chấp và việc xử lý thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng*” tác giả Hoàng Quảng Lực, tạp chí Tòa án nhân dân điện tử tháng 8 năm 2019; “*Bảo đảm khoản vay bằng tài sản của bên thứ ba: từ quy định pháp luật đến thực tiễn áp dụng*” của tác giả TS. Bùi Đức Giang, tạp chí Ngân hàng số 7/2020. Kết quả của những đề tài trên phần lớn tập trung một số cơ sở lý luận và thực tiễn của những quy định pháp luật, những tồn tại vướng mắc khi áp dụng chế định này trên thực tế và đề xuất phương hướng khắc phục các quy định liên quan đến tài sản thế chấp.

- Bài viết có tiêu đề “*Thủ tục rút gọn trong xử lý nợ xấu*” của tác giả Nguyễn Minh Hằng và Phạm Hồng Quảng (2022), Tạp chí Tạp chí Dân chủ và Pháp luật. Trong nghiên cứu này chỉ tập trung phân tích một số bất cập trong quá trình thí điểm áp dụng thủ tục rút gọn (TTRG) giải quyết tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm và quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và đề xuất hoàn thiện pháp luật hướng dẫn về điều kiện, thẩm quyền Tòa án giải quyết tranh chấp xử lý nợ xấu theo TTRG

Các công trình nghiên cứu này góp phần tạo cơ sở lý luận và thực tiễn cho việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có công trình nào đề cập trực tiếp đến pháp luật và hoạt động áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản tại tỉnh Kon Tum. Thực tiễn cho thấy, tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản là vấn đề khá phổ biến, ngày càng nhiều, càng phức tạp về tính chất và mức độ. Do đó việc nghiên cứu đề tài pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản vẫn còn là cấp thiết, bởi lẽ các quy định pháp luật về vấn đề này vẫn còn nhiều bất cập, có nhiều quan điểm khác nhau, không còn phù hợp với sự thay đổi của thực tiễn hiện nay cùng với đó là sự xuất hiện của những chính sách và các văn bản pháp luật mới như Nghị định 21/2021/NĐ-CP thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 42/2017/QH14 quy định

việc áp dụng thủ tục rút gọn trong giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm tại Tòa án, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP để hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,... Trên cơ sở nghiên cứu các công trình trước đây, luận văn kế thừa các vấn đề lý luận như khái niệm tranh chấp hợp đồng tín dụng, đặc điểm, khái niệm các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ,... Tham khảo đánh giá, quan điểm của các tác giả về mặt thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Luận văn sẽ tiếp tục nghiên cứu làm rõ cơ sở lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản, trên cơ sở phân tích các bản án của Tòa án tại tỉnh Kon Tum, luận văn sẽ chỉ ra các hạn chế, vướng mắc, từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu là nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản. Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để luận văn đạt được mục đích nêu trên thì yêu cầu thực hiện ở các mục tiêu sau:

- Hệ thống và phân tích một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản.

- Phân tích nội dung các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản

- Đánh giá thực trạng và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng tài sản thế chấp từ đó đưa ra một số giải pháp hoàn thiện.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là các quy phạm pháp, văn bản pháp luật về hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản và việc áp dụng những quy phạm pháp luật đó trong việc giải quyết tranh chấp có liên quan. Đồng thời, luận văn cũng trình bày ở mức độ nhất định về kết quả giải quyết, xét xử của Tòa án về thế chấp tài sản trong bảo đảm hợp đồng tín dụng để làm rõ những tồn tại, hạn chế cũng như nguyên nhân của hạn chế, từ đó đưa ra các phương hướng cũng như các giải pháp để hoàn thiện pháp luật để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn chỉ tập trung nghiên cứu lý luận, sự bất cập, khó khăn trong hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản qua thực tiễn giải quyết tại tỉnh Kon Tum trong khoảng thời gian lấy số liệu khảo sát thực tiễn từ năm 2018 đến năm 2021. Hiện nay, địa bàn tỉnh Kon Tum chưa có Trung tâm hòa giải thương mại, trung tâm trọng tài thương mại, các chi nhánh, văn phòng đại diện tổ chức hòa

giải nước ngoài tại Việt Nam đăng ký hoạt động và chưa có vụ án nào giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo thế chấp tài sản thông qua hòa giải, thương lượng và trọng tài thương mại. Thực tế vì nhiều nguyên nhân chủ quan, khách quan mà tại tỉnh Kon Tum giải quyết tranh chấp thông qua những hình thức này chưa được xem là các phương thức giải quyết vì đây là những phương thức giải quyết tranh chấp thương mại mới hình thành ở trên địa bàn. Trên cơ sở đó, đề tài chỉ phân tích thực trạng giải quyết tranh chấp HĐTD có thế chấp tài sản trên địa bàn tỉnh Kon Tum thông qua phương thức Tòa án.

5. Cơ sở phương pháp luận và các phương pháp nghiên cứu.

5.1. Phương pháp luận

Để đạt được mục đích nghiên cứu đã đề ra, trong quá trình thực hiện luận văn tác giả đã sử dụng phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác – Lênin.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu như tổng hợp, phương pháp so sánh, thống kê, đánh giá, phân tích, bình luận,... cụ thể như sau:

- Phương pháp tổng hợp: Trên cơ sở các quy định của pháp luật nhằm khái quát các quy phạm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng tài sản thế chấp.

- Phương pháp so sánh: Được sử dụng để so sánh các quy định tại các văn bản luật mới và cũ, phương pháp này được sử dụng chủ yếu tại chương 2 của luận văn.

- Phương pháp phân tích: Được sử dụng để phân tích các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng tài sản thế chấp

- Phương pháp thống kê: Được sử dụng để thống kê các tài liệu thu thập được, bản án, phán quyết của cơ quan có thẩm quyền giải quyết

- Phương pháp bình luận, đánh giá: Được sử dụng để đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng tài sản thế chấp tại tỉnh Kon Tum

6. Những điểm mới của luận văn

- Về mặt khoa học: Đây là đề tài nghiên cứu để làm rõ cơ sở lý luận các quy định pháp luật về giải quyết các tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản từ đó tìm ra những khó khăn, vướng mắc để đưa ra những giải pháp, kiến nghị nhằm góp phần bổ sung, hoàn thiện và phát triển hơn pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản. Từ đây đưa ra những giải pháp hoàn thiện về pháp luật và hạn chế những tranh chấp này.

- Về mặt thực tiễn: Đề tài đã đưa ra những tình huống thực tế tồn tại địa bàn tỉnh Kon Tum về vấn đề tranh chấp xảy ra giữa các bên khi có tranh chấp xảy ra. Qua đó, đưa các giải pháp hoàn thiện những hạn chế trong thực tiễn.

7. Nội dung nghiên cứu.

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của Luận văn được kết cấu 3 chương, có kết luận của từng chương, bao gồm:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản qua thực tiễn tại tỉnh Kon Tum.

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

1.1. Khái quát về HĐTD và biện pháp bảo đảm bằng tài sản thế chấp trong HĐTD

1.1.1. Khái quát về hợp đồng tín dụng

1.1.1.1. Khái niệm của hợp đồng tín dụng

Chúng ta định nghĩa hợp đồng tín dụng như sau: *Hợp đồng tín dụng là việc cấp tín dụng, theo đó tổ chức tín dụng giao hoặc cam kết giao cho khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích xác định trong một thời gian nhất định theo thỏa thuận với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi.*

1.1.1.2. Đặc điểm hợp đồng tín dụng

- HĐTD về bản chất là hợp đồng vay tài sản:
- Tín dụng là sự chuyển nhượng tạm thời một lượng giá trị trên nguyên tắc hoàn trả cả gốc và lãi. Theo đó, người đi vay phải trả thêm một khoản lãi ngoài gốc, là chi phí của việc sử dụng vốn vay.

- Hợp đồng tín dụng là hợp đồng ưng thuận

1.1.1.3. Nội dung của hợp đồng tín dụng

Nội dung của hợp đồng tín dụng là tổng thể những điều khoản do các bên có đủ tư cách chủ thể cam kết với nhau một cách tự nguyện, bình đẳng và phù hợp với pháp luật, về lý thuyết, nội dung của hợp đồng tín dụng (*các điều khoản của hợp đồng*) phải do các bên tự định đoạt trên nguyên tắc tự do ý chí và thống nhất ý chí, phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội. Có thể phân chia các điều khoản trong nội dung của hợp đồng thành ba loại: Điều khoản cơ bản, Điều khoản thông thường và Điều khoản tùy nghi

1.1.1.4. Hình thức của hợp đồng tín dụng

Điều 17 theo Văn bản hợp nhất số 20/VBHN-NHNN ngày 22/05/2014 quy định “*Việc cho vay của tổ chức tín dụng và khách hàng vay phải được lập thành hợp đồng tín dụng....*”. Do đó, tính hợp pháp về hình thức của hợp đồng tín dụng thể hiện ở chỗ hợp đồng tín dụng phải được ký kết bằng văn bản hay tài liệu giao dịch hợp thức và có giá trị chứng cứ chứng minh nội dung cam kết của các bên.

1.1.2. Một số vấn đề lý luận về biện pháp bảo đảm bằng thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng

1.1.2.1. Khái niệm biện pháp thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng.

Theo quy định tại Điều 317 BLDS năm 2015 quy định “*Thế chấp tài sản là việc một bên là bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm cho việc thực hiện một nghĩa vụ nhất định và không giao tài sản thế chấp cho bên kia là nhận thế chấp*”¹.

¹ Điều 317 BLDS năm 2015

Biện pháp thế chấp tài sản trong đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng là sự thỏa thuận giữa TCTD với bên đi vay về việc thiết lập các hợp đồng đảm bảo tiền vay. Theo đó, việc một bên là bên thế chấp (*bên vay - có thể là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác thỏa mãn những điều kiện vay vốn do pháp luật hoặc do tổ chức tín dụng quy định*) dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm nghĩa vụ hoàn trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng cho tổ chức tín dụng và không giao tài sản cho tổ chức tín dụng

1.1.2.2. Đặc điểm biện pháp thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng

Một là, về chủ thể thế chấp trong đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng

Hai là, thế chấp tài sản không có sự chuyển giao tài sản trong đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng

Ba là, biện pháp thế chấp tài sản chỉ được xác lập cùng với một hợp đồng hoặc cam kết khác

Bốn là, phạm vi bảo đảm của thế chấp tài sản không vượt quá nghĩa vụ đã được xác định trong nội dung của quan hệ nghĩa vụ chính, tài sản dùng để thế chấp chỉ bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận.

Năm là, mục đích của biện pháp thế chấp tài sản là bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc cam kết giữa các bên

1.1.2.3. Một số vấn đề pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ đảm bảo trong hợp đồng tín dụng

a. Tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng

Một là, tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên vay thế chấp được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với bên nhận thế chấp đó là tổ chức tín dụng.

Hai là, khi một tài sản dùng để đảm bảo thực hiện nhiều nghĩa vụ về nguyên tắc giá trị của nó phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm. Nhưng nếu các bên có thỏa thuận và thống nhất ý chí một tài sản có giá trị nhỏ hơn các nghĩa vụ được bảo đảm vẫn trở thành đối tượng của các biện pháp bảo đảm mà các bên lựa chọn vẫn được đảm bảo thực hiện

Ba là, một nghĩa vụ có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản

Bốn là, biện pháp bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba

Năm là, biện pháp thế chấp vừa mang tính pháp định, vừa mang tính thỏa thuận

b. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm bằng biện pháp thế chấp

Xử lý tài sản bảo đảm là việc bên nhận bảo đảm thực hiện một trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm mà Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác về giao dịch đã quy định nhằm ứng quyền lợi của mình trong quan hệ nghĩa vụ được bảo đảm. Việc xử lý tài sản bảo đảm trong quan hệ tín dụng thường phát sinh khi bên vay là tổ chức, cá nhân vi phạm nghĩa vụ của mình trong việc trả tiền gốc hoặc lãi hay nói cách khác là đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ lại không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Các phương xử lý tài sản bảo đảm bao gồm: Bán tài sản bảo đảm; nhận tài sản bảo đảm; nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ bên thứ ba; bán đấu giá tài sản.

1.1.2.4. Vai trò của việc áp dụng biện pháp thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng

- Biện pháp thế chấp tài sản là cơ sở bảo đảm an toàn cho hoạt động cho vay của các TCTD.

- Biện pháp thế chấp tài sản có vai trò với bên bảo đảm (bên thế chấp) trong hợp đồng tín dụng.

- Biện pháp thế chấp tài sản có vai trò quan trọng trong việc hạn chế tranh chấp xảy ra, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia trong quan hệ tín dụng ngân hàng.

1.1.2.5. Mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng thế chấp tài sản với hợp đồng tín dụng trong hoạt động tổ chức tín dụng

Quan điểm thứ nhất cho rằng: Mối quan hệ giữa hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản có thể coi là mối quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng phụ.

Quan điểm thứ hai cho rằng: Mối quan hệ giữa hợp đồng tín dụng với hợp đồng thế chấp không hoàn toàn là mối quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng phụ.

Từ hai quan điểm trên, cách tiếp cận về mối quan hệ giữa hợp đồng tín dụng với hợp đồng thế chấp không hoàn toàn là mối quan hệ giữa hợp đồng chính và hợp đồng phụ (*Quan điểm hai*) là hợp lý và có cơ sở khoa học.

1.2. Một số vấn đề lý luận giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản

1.2.1. Khái quát về tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản

a. Khái niệm tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản

Tranh chấp HĐTD có đảm bảo thế chấp tài sản là những mâu thuẫn, bất đồng phát sinh từ quyền và nghĩa vụ trong HĐTD giữa bên cho vay (TCTD) và bên vay (khách hàng) liên quan đến vấn đề đảm bảo thế chấp tài sản trong hợp đồng.

b. Đặc điểm tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản

Một là, giá trị của tranh chấp HĐTD ngân hàng thường có giá trị lớn hoặc thậm chí là rất lớn.

Hai là, tranh chấp HĐTD thế chấp tài sản luôn có sự tham gia của một bên là TCTD và phần lớn các tranh chấp HĐTD thế chấp tài sản thì nguyên đơn là tổ chức tín dụng cho vay, bị đơn là bên đi vay.

Ba là, tranh chấp HĐTD thế chấp tài sản phát sinh từ sự xung đột về lợi ích giữa các bên tham gia tranh chấp.

c. Các tranh chấp hợp đồng tín dụng phổ biến

Tranh chấp trong hợp đồng tín dụng thông thường có hai loại phổ biến là tranh chấp tín dụng và tranh chấp tài sản bảo đảm tín dụng.

- Tranh chấp tín dụng là tranh chấp về việc xác lập, thực hiện, chấm dứt Hợp đồng tín dụng.

- Các loại tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm thường gặp như: Tài sản bảo đảm không còn trên thực tế; Giá trị tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm; Một tài sản được sử dụng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ khác nhau và xảy ra tranh chấp giữa các bên nhận bảo đảm; Tài sản bảo đảm không thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm...

1.2.2. Khái niệm, đặc điểm về giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản

a. Khái niệm giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản

Giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản là việc các bên tranh chấp thông qua hình thức, thủ tục thích hợp tiến hành các giải pháp nhằm loại bỏ những mâu thuẫn, xung đột, bất đồng về lợi ích kinh tế nhằm bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của mình. Tóm lại giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản được hiểu là quá trình phân xử để làm rõ quyền và nghĩa vụ hợp pháp của các bên, buộc bên vi phạm nghĩa vụ phải thực hiện trách nhiệm của mình đối với bên bị vi phạm².

b. Đặc điểm về giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản

- Một là, tranh chấp HĐTD có đảm bảo thế chấp tài sản được giải quyết dựa trên nguyên tắc tự do thỏa thuận trong khuôn khổ pháp luật của các bên tham gia tranh chấp.

- Hai là, Tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản đòi hỏi phải được giải quyết thỏa đáng bằng một phương thức phù hợp để vừa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp, vừa đảm bảo trật tự pháp luật và kỷ cương xã hội, giáo dục được ý thức tôn trọng pháp luật của công dân, góp phần ngăn ngừa các trường hợp vi phạm hợp đồng.

- Ba là, Các bên tranh chấp có thể chọn lựa một phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng phù hợp hoặc sử dụng phối hợp nhiều phương pháp.

1.2.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản

Trong quá trình tiến hành hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản các bên tham gia, khó tránh khỏi những mâu thuẫn, bất đồng về quyền và nghĩa vụ trong những quan hệ cụ thể. Khi có tranh chấp xảy ra, để đảm bảo quyền lợi của mình các bên đều muốn giải quyết tranh chấp nhanh chóng, thuận lợi, có hiệu quả và không ảnh hưởng đến quá trình kinh doanh của mình. Pháp luật Việt Nam hiện hành đã có những quy định cụ thể về điều kiện của HĐTD có tác dụng định hướng cho sự lựa chọn các thỏa thuận trong việc ký kết hợp đồng tín dụng

² Nguyễn Thị Thu Na, Khái quát về giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại.

Ta có thể hiểu, giải quyết tranh chấp phát sinh từ HĐTD là hành vi pháp lý theo đó các bên tranh chấp cùng nhau thương lượng để đạt được thỏa thuận về biện pháp khắc phục mâu thuẫn, xung đột, bất đồng trong quan hệ HĐTD; hoặc thông qua bên thứ ba để tiến hành các biện pháp nhằm giải quyết mâu thuẫn, xung đột, bất đồng giữa các bên trong quan hệ HĐTD trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, các bên cùng có lợi.

Pháp luật về giải quyết tranh chấp HĐTD là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp HĐTD, mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong tranh chấp HĐTD. Giống như các phương thức giải quyết tranh chấp khác, pháp luật hiện hành công nhận các phương thức giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng cụ thể như:

- Thương lượng
- Hoà giải giữa các bên do một cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân được các bên thỏa thuận chọn làm trung gian hoà giải
- Trọng tài
- Tòa án

Để đảm bảo phát triển và duy trì sự phát triển, vấn đề lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng được các bên cân nhắc, lựa chọn phù hợp dựa trên các yếu tố như mục tiêu đạt được, bản chất của tranh chấp, mối quan hệ làm ăn giữa các bên, thời gian và chi phí dành cho việc giải quyết tranh chấp.

Kết luận chương 1

Thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện HĐTD ngân hàng là một hình thức giao dịch bảo đảm. Biện pháp thế chấp tài sản trong HĐTD tạo cho TCTD khả năng khấu trừ giá trị tài sản để thu hồi nợ, tránh được tổn thất trong hoạt động cho vay. Tranh chấp phát sinh từ hoạt động tín dụng là một hiện tượng tất yếu khách quan, có thể xảy ra trong bất kỳ giai đoạn nào trong quá trình thực hiện các nội dung của hợp đồng tín dụng do rất nhiều nguyên nhân chủ quan hoặc khách quan. Điều quan trọng là làm thế nào có thể nhận thức đúng đắn và đầy đủ về nó để đưa ra các biện pháp hạn chế đến mức thấp nhất việc phát sinh tranh chấp trong hợp đồng tín dụng.

Trong Chương này, luận văn đã nghiên cứu khái quát về mặt pháp luật của HĐTD có đảm bảo bằng thế chấp tài sản, các dạng tranh chấp phát sinh trên thực tế khi áp dụng pháp luật về HĐTD có đảm bảo bằng thế chấp tài sản và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Từ đó, mới thấy được sự cần thiết trong việc xây dựng và áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng để làm cơ sở lý luận cho việc đánh giá thực trạng ở Chương 2 và đề ra phương hướng nhằm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp HĐTD có thế chấp tài sản ở Chương 3.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG THỂ CHẤP TÀI SẢN QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH KON TUM

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thể chấp tài sản

2.1.1. Thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thể chấp tài sản

Theo quy định tại Điều 186 BLTTDS 2015 thì các bên trong tranh chấp có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Có hai trường hợp có thể xảy ra trong trường hợp này, được xác định như sau:

Tranh chấp được xác định là vụ án dân sự thông thường theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 BLTTDS 2015 nếu Hợp đồng tín dụng được xác lập giữa tổ chức tín dụng với cá nhân, tổ chức không có đăng ký kinh doanh, và bên vay không sử dụng việc cấp tín dụng vào mục đích kinh doanh thu lợi nhuận.

Tranh chấp được xác định là vụ án kinh doanh, thương mại theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 BLTTDS 2015 nếu Hợp đồng tín dụng được xác lập giữa tổ chức tín dụng với cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận.

2.1.2. Trình tự, giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thể chấp tài sản bằng Tòa án.

2.1.2.1. Trình tự giải quyết theo thủ tục thông thường đối với tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thể chấp tài sản bằng Tòa án.

- Khởi kiện vụ việc: Thời hiệu khởi kiện áp dụng đối với các tranh chấp thương mại là hai năm, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm một hoặc các bên tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án tại Tòa án để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- Thủ lý vụ án: Sau khi nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và người khởi kiện nộp đủ tiền tạm ứng án phí thì vụ án được thụ lý.

- Chuẩn bị giải quyết gồm các công việc sau: Thu thập chứng cứ; Hòa giải.

- Các phiên tòa giải quyết theo quy định: Sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm.

2.1.2.2. Trình tự giải quyết theo TTRG đối với tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thể chấp tài sản bằng Tòa án

Điều kiện áp dụng thủ tục tố tụng dân sự rút gọn:

- Trong hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu cho bên nhận bảo đảm hoặc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu có quyền xử lý tài sản bảo đảm;

- Thỏa thuận về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 của Nghị quyết số 42/2017/QH14 có thể được

ghi nhận trong hợp đồng bảo đảm, phụ lục hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác có hiệu lực như hợp đồng. (khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số: 03/2018/NQ-HĐTP)

- Giao dịch bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;

- Không có đương sự cư trú ở nước ngoài, tài sản tranh chấp ở nước ngoài, trừ trường hợp đương sự ở nước ngoài và đương sự ở Việt Nam có thỏa thuận đề nghị Tòa án giải quyết theo thủ tục rút gọn hoặc các đương sự giải trình được chứng cứ về quyền sở hữu hợp pháp tài sản và có thỏa thuận thống nhất về việc xử lý tài sản.

2.1.3. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản

2.1.3.1. Ưu điểm của giải quyết tranh chấp bằng tòa án:

Đặc trưng cơ bản của thủ tục giải quyết tranh chấp bằng tòa án là thông qua hoạt động của bộ máy tư pháp và nhân danh quyền lực nhà nước để đưa ra phán quyết buộc các bên có nghĩa vụ thi hành, kể cả bằng sức mạnh cưỡng chế. Phán quyết của tòa án đưa ra có tính cưỡng chế cao. Nhờ đó, việc giải quyết tranh chấp thương mại thông qua tòa án còn trực tiếp góp phần vào việc nâng cao ý thức, tôn trọng pháp luật cho các chủ thể kinh doanh.

Các thủ tục trong phương thức tòa án rất phức tạp. Nhờ nguyên tắc 2 cấp xét xử, tất cả các sai sót trong quá trình giải quyết tranh chấp đều có thể được phát hiện và khắc phục. Các bên có quyền kháng cáo khi bản án xét xử xong mà chưa được thi hành ngay.

2.1.3.1. Hạn chế của giải quyết tranh chấp bằng tòa án

Thủ tục giải quyết tranh chấp thông qua tòa án thường dài hơn so với giải quyết tranh chấp bằng trọng tài. Hơn nữa, nguyên tắc xét xử công khai tại tòa án không phù hợp với tính chất của hoạt động kinh doanh và tâm lý của giới doanh nghiệp (*có thể làm sút giảm uy tín của các bên trên thương trường; lộ các bí mật kinh doanh...*), ngoài ra, bản án xét xử xong chưa được thi hành ngay mà các bên có quyền kháng cáo khiếu nại nên thời gian kéo dài

2.2. Thực tiễn về giải quyết về hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thế chấp tài sản tại Tòa án

2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản

Số liệu thống kê các vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo thế chấp tài sản của tòa án nhân dân hai cấp Kon Tum trong giai đoạn năm 2017 – 2021:

Năm	Thụ lý	Giải quyết	Tỷ lệ (%)	Hòa giải thành		Ủy thác tư pháp đã thực hiện	Số vụ án quá hạn	Số vụ bị hủy do chủ quan	Số vụ bị sửa do chủ quan
				Số vụ	Tỷ lệ (%)				
2017	15	5	33.3	0	0	0	0	0	0
2018	94	78	82.9	24	31,58	0	0	0	0
2019	107	92	85.9	26	28,57	0	0	1	0
2020	66	51	77.27	17	33.33	3	0	1	0
2021	57	43	75.4	24	55.81	2	0	0	2

Bảng 2.1: Số liệu thống kê các vụ án xét xử sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo thế chấp tài sản của Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Kon Tum (từ 01/01/2017 đến ngày 30/12/2021)

(Nguồn: Văn phòng TAND tỉnh Kon Tum)

Năm	Thụ lý	Giải quyết	Tỷ lệ (%)	Hòa giải thành		Ủy thác tư pháp đã thực hiện	Số vụ án quá hạn	Số vụ bị hủy do chủ quan	Số vụ bị sửa do chủ quan
				Số vụ	Tỷ lệ (%)				
2017	4	2	50	0	0	0	0	0	0
2018	4	3	75	0	0	0	0	0	1 ³
2019	4	4	100	0	0	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0	0	0	1	0
2021	4	3	75	0	0	0	0	0	0

Bảng 2.2 Số liệu thống kê các vụ án xét xử phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm về tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo thế chấp tài sản của Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Kon Tum (từ 01/01/2017 đến ngày 30/12/2021)

(Nguồn: Văn phòng TAND tỉnh Kon Tum)

2.2.2. Đánh giá về công tác giải quyết các vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm thế chấp tài sản tại tỉnh Kon Tum

2.2.2.1. Ưu điểm

Chất lượng công tác giải quyết tranh chấp liên quan hợp đồng tín dụng ngày càng được nâng cao; công tác giải quyết tranh chấp về cơ bản được thực hiện đúng các quy định của pháp luật, góp phần đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp; Tòa án nhân dân các cấp không ngừng nâng cao chất lượng xét xử, tăng cường phối hợp với các cơ quan hữu quan để giải quyết vụ án các vụ án tranh chấp HĐTD liên quan đến thế chấp tại TAND hai cấp tỉnh Kon Tum.

Trình độ chuyên môn của các Thẩm phán/Thư ký TAND hai cấp tỉnh Kon Tum ngày càng được mở rộng, chuyên sâu, nâng cao chất lượng xét xử giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại nói chung và tranh chấp HĐTD có thế chấp nói riêng. Từ khâu thụ lý đơn khởi kiện, đơn yêu cầu cho đến các giai đoạn tố tụng tiếp theo về cơ bản tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Các vụ việc đều được giải quyết trong hạn luật định, không có vụ việc nào để quá hạn luật định. Việc áp dụng pháp luật nội dung và pháp luật tố tụng cơ bản đầy đủ, chính xác, các bản án, quyết định đều được tổng đạt đầy đủ, kịp thời cho đường sự và các cơ quan hữu quan. Số lượng vụ án giải quyết hòa giải thành đạt tỷ lệ cao, đáp ứng yêu cầu của Tòa án nhân dân tối cao.

2.2.2.2. Hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, trong thời gian qua công tác của TAND hai cấp tỉnh Kon Tum vẫn còn một số hạn chế như sau: Chất lượng giải quyết, xét xử các loại vụ án tuy đã có những nâng cao tuy nhiên vẫn còn một số

³ Án (GĐT) cấp cao hủy, sửa án của tỉnh

vụ án bị hủy, sửa có những lý do được thể hiện qua một số vụ án tranh chấp HĐTD có đảm bảo bằng thế chấp tài sản sau:

*** Vụ án thứ nhất:** *Bản án số 17/2017/DS-PT, ngày 24/08/2017 của TAND tỉnh Kon Tum về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2014 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của của cơ quan thi hành án dân sự cấp huyện là trực tiếp tổ chức thi hành các bản án, quyết định sơ thẩm. Do đó, Bản án sơ thẩm đã tuyên: chỉ định Công ty TNHH TMDV GLKT thực hiện việc bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông V, bà B và chị H là không đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, căn cứ án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên về lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của BLDS 2015 là không đúng và có sự mâu thuẫn.

*** Vụ án thứ hai:** *(Bản án số 01/2019/KDTM-PT, ngày 23/5/2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp về giao dịch dân sự*

- Trong bản án sơ thẩm chưa nhận định, đánh giá, phân tích toàn bộ tài sản máy móc thiết bị, sản phẩm gỗ và bán thành phẩm đã giao cho Ngân hàng để nhằm mục đích gì, sau khi bàn giao thì Ngân hàng và Công ty cổ phần Đức Nhân Kon Tum có thỏa thuận như thế nào, hiện nay tài sản này còn không hay ngân hàng đã xử lý, bên nào phải chịu trách nhiệm pháp lý về toàn bộ tài sản này và sau đó có được Ngân hàng cản trừ một phần vào nợ cho Công ty cổ phần Đức Nhân Kon Tum chưa.

- Về người đại diện theo ủy quyền: quyền: Bà Đinh Thị Hiền ủy quyền cho ông Đỗ Thanh S tham gia tố tụng tại phiên tòa và toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến án. Tuy nhiên, bà Đinh Thị Hiền yêu cầu Ngân hàng phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 645922, số vào sổ H00700 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/3/2006 tại Ngân hàng TMCP Đông Á-Chi nhánh quận 9-HCM cho bà. Bà Hiền cho rằng hợp đồng tín dụng số HO003/1-NT ký tháng 12/2008 được bảo đảm bởi GCNQSDĐ của bà, hợp đồng tín dụng đã được Cty T T thanh toán đủ và hợp đồng đã được tắt toán. Còn ông Đỗ Thanh S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu tiếp tục nộp số tiền 1.600.000.000đ vào Ngân hàng giải chấp GCNQSDĐ trên để ông cùng với vợ, chồng bà Hiền làm thủ tục chuyển nhượng.

*** Vụ án thứ 3:** *(Bản án số 01/2021/KDTM-PT, ngày 22/10/2021 của TAND tỉnh Kon Tum về việc tranh chấp giao dịch dân sự*

Theo quy định tại khoản 1 Điều 84 BLDS 2015 thì chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân nên các chi nhánh ngân hàng không có tư cách pháp nhân theo quy định tại Điều 74 BLDS 2015. Tại bản án sơ thẩm quyết định: đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với “Công ty cổ phần Đức N Kon Tum”, “Buộc Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Kon Tum xóa thế chấp theo Hợp đồng thế chấp ... giữa Ngân hàng TMCP Đ với

Công ty cổ phần Đức N Kon Tum ... Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Kon Tum trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” là không chính xác và các chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ không có tư cách pháp nhân; đương sự trong vụ án chỉ có Công ty cổ phần Đức N chứ không có Công ty cổ phần Đức N - Kon Tum. Do đó, cần tuyên buộc Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phù hợp.

** **Vụ án thứ 4:** (Tại Bản án Kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 16/2017/KDTM-ST ngày 27/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”)*

- Việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Huy N và bà Lâm Thị D không được chấp nhận vì:

+ Mặc dù căn nhà 68m² trên đất khi ký Hợp đồng thế chấp không còn (do vợ chồng ông N, bà D đã đập phá xây mới có diện tích 169,77m² và chưa đăng ký biến động sở hữu tài sản) nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ thì việc mô tả chung về tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch bảo đảm. Theo điểm b Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; khoản 1, khoản 2 Điều 4 Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/4/2011 giữa Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường thì các thông tin về người sử dụng đất, về quyền sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp, có giá trị pháp lý. Vợ chồng ông N, bà D nhận thức rõ vấn đề này, không có ý kiến gì khi ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, việc không còn căn nhà 68m² coi như là không có thỏa thuận khác về tài sản trên đất, không làm cho Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và không ảnh hưởng gì đến việc thi hành án khi doanh nghiệp G không trả được nợ cho Ngân hàng.

+ Theo quy định tại khoản 3 Điều 318 BLDS 2015 thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong vụ án này, căn nhà 169,77m² của vợ chồng ông N, bà D xây dựng trên lô đất thế chấp không thuộc trường hợp các bên có thỏa thuận khác, cụ thể là không có thỏa thuận về việc đưa căn nhà nêu trên vào tài sản thế chấp. Vì vậy, ông N, bà D thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có căn nhà 169,77 m² thì căn nhà này cũng thuộc tài sản thế chấp.

+ Tại điểm c khoản 2 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm) quy định tài sản hình thành trong tương lai gồm: “Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký sở hữu nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật” và tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 11 nêu trên quy định: “Khi bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn

bộ tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai thì bên nhận bảo đảm có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý”.

2.2.3. Nguyên nhân của hạn chế:

2.2.3.1. Nguyên nhân khách quan:

Một là, Hệ thống quy định pháp luật điều chỉnh dân sự nói chung và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng tài sản thế chấp nói riêng đã tạo ra tính chủ động, tạo ra hành lang pháp lý khi có tranh chấp xảy ra trong các mối quan hệ đó....

Hai là, Hoạt động phối hợp giữa TAND và cấp chính quyền địa phương (UBND các cấp) chưa có sự phối hợp chặt chẽ.

Ba là, Trình độ dân trí và ý thức chấp hành pháp luật trong nhân dân chưa đồng đều, khả năng đương sự có thể tự thu thập và cung cấp cho Tòa án những chứng cứ cần thiết, nhất là trong trường hợp chứng cứ do cơ quan nhà nước lưu giữ, bảo quản là không dễ dàng... Trong đó, nhiều đương sự không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo Luật định, không phối hợp gây khó khăn, đối phó, cản trở cho việc giải quyết vụ án.

Bốn là, Công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật cho nhân dân chưa được chú trọng.

2.2.3.2. Nguyên nhân chủ quan:

Một là, các Thẩm phán chưa chủ động đề xuất với lãnh đạo đơn vị để phát huy trí tuệ tập thể khi giải quyết những vụ án phức tạp. Đối với vướng mắc trong áp dụng pháp luật có phân tự tin vào nhận thức của mình mà không đề xuất hỏi TAND tối cao để được hướng dẫn; chưa đầu tư nhiều thời gian cho việc tìm tòi, nghiên cứu; chưa sắp xếp thời gian khoa học để nghiên cứu giải quyết án dẫn đến một số chưa được giải quyết một cách nhanh chóng, kịp thời. Một số Thẩm phán đôi lúc còn chưa nâng cao trách nhiệm trong việc kiểm tra, rà soát kỹ bản án, quyết định trước khi ban hành dẫn đến sai sót phải đính chính, sửa chữa.

Hai là, Đối với vụ án khi xét xử sơ thẩm phải có Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử, nhưng phần đông trong số họ làm công tác kiêm nhiệm và kiến thức pháp lý còn hạn chưa sâu nên đã hạn chế chất lượng xét xử.

Ba là, Hiện nay, pháp luật dân sự không có quy định cụ thể về trách nhiệm của các bên đối với việc xem xét tài sản thế chấp trên thực tế để xác định chính xác tình trạng của tài sản thế chấp (tránh trường hợp tài sản thế chấp có liên quan đến người thứ ba mà các bên không có thỏa thuận cụ thể, nhất là trong các trường hợp các tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất).

Kết luận chương 2

Nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng tài sản qua thực tiễn tại tỉnh Kon Tum cho thấy phần lớn các bên tranh chấp chưa nắm bắt được nhiều thông tin về hoạt động thương lượng, hòa giải, trọng tài thương mại nên chưa

coi những phương thức này là hoạt động dịch vụ giải quyết tranh chấp chuyên nghiệp, chưa được sử dụng rộng rãi. Người dân trên địa bàn phương đa số lựa chọn con đường Tòa án để giải quyết tranh chấp.

Qua nghiên cứu thực tiễn giải quyết, xét xử các tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản cho thấy chất lượng xét xử tranh chấp trong lĩnh vực này của ngành TAND tỉnh Kon Tum còn hạn chế, vẫn còn một số vụ án bị hủy, bị sửa. Các tranh chấp hợp đồng tín dụng đều liên quan đến lĩnh vực thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tuy nhiên hiện có nhiều văn bản pháp luật cùng quy định gây nhiều cách hiểu khác nhau và cũng chưa có sự giải thích hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền dẫn đến nhận thức và phán quyết giữa các cấp Tòa án không thống nhất. Việc chứng minh, cung cấp chứng cứ của các bên chưa đáp ứng được yêu cầu giải quyết vụ án. Công tác giải thích, hướng dẫn pháp luật của TANDTC chưa kịp thời, chưa đáp ứng đòi hỏi của thực tiễn. Đồng thời, cũng nêu ra được những nguyên nhân chủ quan, nguyên nhân khách quan làm cơ sở cho việc đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật cụ thể ở Chương 3

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG THỂ CHẤP TÀI SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thể chấp tài sản tại tỉnh Kon Tum

Thứ nhất, đẩy mạnh việc giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thể chấp tài sản bằng thương lượng, hoà giải

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thể chấp tài sản

Thứ ba, áp dụng thủ tục tố tụng rút gọn nhằm rút ngắn thời gian giải quyết các tranh chấp

Thứ tư, hoàn thiện yếu tố con người trong giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thể chấp tài sản

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng thể chấp tài sản

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật tố tụng

Một là, Để các vụ kiện được thuận lợi thì các cơ quan tiến hành tố tụng nên thống nhất quan điểm để cho Tổ chức tín dụng và khách hàng, bên thế chấp chủ động chọn Tòa án tiến hành xử lý vụ việc khi có tranh chấp.

Hai là, cần có những quy định hướng dẫn đặc thù trong nghị quyết hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán về việc bắt buộc áp dụng giải quyết thủ tục rút gọn nếu đã đủ điều kiện. Vì vậy, cần mở rộng phạm vi xem xét, thụ lý vụ án tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm, quyền xử lý tài sản bảo đảm và các tranh chấp khác đối kháng với nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm và quyền xử lý tài sản bảo đảm để bảo đảm quyền đúng nghĩa theo tinh thần của Nghị quyết số 42/2017/QH14 về xử lý nợ xấu theo thủ tục rút gọn. Bên cạnh đó, Tòa án cần giao thêm chỉ tiêu, tỷ lệ các vụ án dân sự được giải quyết theo thủ tục rút gọn để nâng cao hiệu quả áp dụng thủ tục này trong thực tiễn xét xử⁴.

3.2.2. Giải pháp hoàn thiện về pháp luật áp dụng

3.2.2.1. Hoàn thiện các quy định liên quan đến vấn đề lãi trong hợp đồng tín dụng

Theo Điều 468 BLDS 2015 quy định: “1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

⁴ “Thủ tục rút gọn trong xử lý nợ xấu” của tác giả PGS.TS. Nguyễn Minh Hằng và Luật sư Phạm Hồng Quảng, (2022), Tạp chí Tạp chí Dân chủ và Pháp luật

Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ.”

Như vậy, BLDS 2015 quy định lãi suất trần là 20%/năm và có quy định “trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác” là đã loại trừ đối với hợp đồng vay của các tổ chức tín dụng, sẽ được điều chỉnh với luật chuyên ngành nhưng khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 lại quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Quy định lãi suất trong hoạt động của các tổ chức tín dụng là theo thỏa thuận nhưng thêm cụm từ: “*theo quy định của pháp luật*” sẽ gây khó khăn trong việc áp dụng pháp luật vì Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 không áp dụng lãi suất trần cho vay còn Luật dân sự năm 2015 lại áp dụng lãi suất trần cho vay. Chính vì vậy cần quy định cụ thể và rõ ràng hơn về việc áp dụng lãi suất này. Cụ thể, cơ quan lập pháp có thể nên bỏ đi cụm từ “*theo quy định của pháp luật*” tại Khoản 2 Điều 91 Luật Các TCTD 2010 nhằm phù hợp hơn với các quy định tại BLDS 2015.

b. Hoàn thiện quy định về xác định lãi chậm trả trong hợp đồng tín dụng.

Theo quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước về phạt vi phạm được quy định như sau:

Điều 25. Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

1. Tổ chức tín dụng và khách hàng được thỏa thuận về việc phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tổ chức tín dụng hoặc khách hàng không thực hiện đúng nội dung trong thỏa thuận cho vay, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư này.

2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại. Trường hợp tổ chức tín dụng và khách hàng có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm.

Mức phạt vi phạm quy định cũng được quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN “*Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”.

Mặc dù, đã có các quy định của pháp luật về phạt vi phạm; tuy nhiên, trong thời gian qua, việc giải quyết vẫn chưa có sự nhận thức thống nhất về các quy định pháp luật về lãi suất, phạt vi phạm trong hợp đồng tín dụng dẫn đến tình trạng trong thực tiễn xét xử, cùng loại tranh chấp hợp đồng tín dụng, trong

đó các bên thỏa thuận về lãi suất (bao gồm lãi suất trong hạn và lãi suất nợ quá hạn), thỏa thuận phạt vi phạm nhưng có Tòa án xử chấp nhận tính lãi suất nợ quá hạn và phạt vi phạm, có Tòa án xử chỉ chấp nhận tính lãi suất nợ quá hạn mà không chấp nhận phạt vi phạm vì cho rằng tính lãi suất quá hạn đồng thời phạt vi phạm là “lãi chồng lãi”, “phạt chồng phạt”. Vì vậy, ngày 11/1/2019, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP để hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Theo đó, tại Điều 8 của Nghị quyết có hướng dẫn:

“1. Đối với hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 1/1/2017 thì lãi trong hợp đồng được xác định bao gồm: Một là, lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất tương ứng với thời hạn vay chưa trả. Hai là, lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng;

2. Đối với hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 1/1/2017 thì lãi trong hợp đồng được xác định bao gồm: Một là, lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn được xác định theo như hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 1/1/2017 như trình bày trên. Hai là, trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”.

Tuy nhiên, hướng dẫn của Nghị quyết 01/2019 vẫn chưa rõ ràng về nội dung phạt vi phạm nên thực tiễn vẫn còn rối trong việc chấp nhận hay không yêu cầu của ngân hàng về lãi phạt vi phạm.

Giả sử: Theo hợp đồng tín dụng ngày 21/7/2017, B đã vay của Ngân hàng A số tiền 600.000.000đ, lãi 22,7%/năm thời hạn 36 tháng (điều chỉnh 03 tháng /lần), trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Để bảo đảm cho khoản vay, B đã làm hợp đồng thế chấp toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay. Ngày 25/02/2018, B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/02/2019. Vì vậy ngân hàng A yêu cầu Tòa án buộc B phải trả số tiền tính đến ngày 24/5/2019 là 679.997.703đ, nợ gốc 466.656.000đ, nợ lãi 198.255.000đ, phạt chậm trả lãi 15.086.703đ (được tính trên lãi quá hạn), nếu công ty ĐH không trả nợ thì phải thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản để trả nợ.

Đối với vụ án này, hiện có 03 quan điểm khác nhau về lãi phạt vi phạm

- *Quan điểm thứ nhất:* Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng A đối với phần lãi phạt chậm trả vì cho rằng khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã phải chịu mức lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn trên nợ gốc. Do đó không buộc phải chịu thêm mức phạt trên lãi quá hạn. Bởi vì theo điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019 thì trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên

nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả ***lãi chậm trả*** theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận ***nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định*** tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”. Quy định *không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định* nghĩa là không quá 150%, nhưng trong vụ án trên do ngân hàng đã tính lãi quá hạn bằng 150% nên không được phép tính thêm mức lãi phạt.

- *Quan điểm thứ hai*: Chấp nhận yêu cầu của ngân hàng đối với các yêu cầu về gốc, lãi trong hạn, quá hạn và lãi phạt chậm trả. Bởi vì, theo quy định của BLDS 2015, Thông tư 39/2016 thì hợp đồng giữa các bên đều có quy định về việc phạt vi phạm và tại điểm b khoản 2 Nghị quyết 01/2019 cũng quy định trường hợp bên vay không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận (lãi trong hạn và lãi quá hạn) thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định (mức phạt không quá 10% theo Điều 13 Thông tư số 39/2019). Do đó, bên vay phải chịu lãi trong hạn, quá hạn và lãi phạt.

- *Quan điểm thứ ba*: Chỉ chấp nhận phần lãi phạt chậm trả tính trên số tiền lãi, trên nợ gốc trong hạn chứ không phải tính trên nợ lãi quá hạn như cách tính của ngân hàng đã yêu cầu. Vì theo điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019 thì khi khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian ***chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn***. Cũng phù hợp với hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019 hướng dẫn về cách xác định lãi phạt chậm trả đối với hợp đồng vay không phải là hợp đồng tín dụng “ *Trường hợp chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn thì còn phải trả lãi trên nợ lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Cụ thể: Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả = (nợ lãi chưa trả) x (lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 tại thời điểm trả nợ) x (thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc).*

Vậy, cần giải quyết lãi phạt chậm trả như thế nào cho đúng quy định pháp luật và thống nhất trong quá trình giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do đó, để áp dụng thống nhất quy định của pháp luật về lãi phạt; trong thời gian tới các cơ quan chuyên môn cần tiếp tục nghiên cứu, ban hành văn bản pháp luật quy định rõ ràng, cụ thể về lãi phạt vi phạm, góp phần nâng cao chất lượng trong công tác giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng.

3.2.2.2. *Hoàn thiện pháp luật về bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng bằng thế chấp tài sản*

- *Thứ nhất*, cần có sự thống nhất giữa các quy định pháp luật về biện pháp bảo đảm với các bộ phận pháp luật khác có liên quan như pháp luật về sở hữu, pháp luật về đất đai, pháp luật về hợp đồng, pháp luật về giải quyết tranh chấp, pháp luật về thi hành án góp phần quan trọng để hạn chế tranh chấp xảy ra.

- Thứ hai là, cần ban hành một văn bản pháp luật để thống nhất và hoàn thiện hơn các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm. Đồng thời, cần nâng cao sự công khai, minh bạch, để tiếp cận đối với thông tin về các giao dịch bảo đảm được đăng ký để người dân, doanh nghiệp có thể dễ dàng tra cứu tình trạng pháp lý của tài sản đang được quan tâm.

Thứ ba, hoàn thiện quy định về xử lý tài sản bảo đảm

Một là, pháp luật trao rất nhiều quyền cho các TCTD trong việc xử lý tài sản. Một số quyền đã được quy định phù hợp với nguyên tắc cơ bản của giao dịch bảo đảm. Đó là quyền xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm, quyền ưu tiên thanh toán từ việc xử lý tài sản, quyền được các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính cần thiết khi xử lý như chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản...

Hai là, việc quy định các quyền xử lý tài sản của TCTD tương đối cụ thể nhưng lại chưa rõ ràng, một mặt sẽ hạn chế tính khả thi của các quy định trao quyền, một mặt dễ dẫn đến đùn đẩy trách nhiệm như trong trường hợp khi cần thiết phải có sự tham gia của các cơ quan Nhà nước thì Tòa án và các cơ quan khác cần tạo điều kiện, có các thủ tục rút gọn, đơn giản, nhanh chóng hỗ trợ các TCTD trong việc xử lý được tài sản bảo. Một trong các nguyên nhân dẫn đến tình trạng nói trên của các cơ quan công quyền tại địa phương là việc pháp luật chưa quy định chế nào cụ thể nào để xử lý các cơ quan này khi họ không thực hiện đúng chức trách nói trên của mình. Vì vậy, để bảo đảm cho việc thu giữ tài sản bảo đảm chính đáng của các TCTD, pháp luật cần thiết phải bổ sung chế tài xử lý đối với các cơ quan chính quyền địa phương khi các cơ quan này từ chối hỗ trợ các TCTD thu giữ tài sản bảo đảm mà không có lý do chính đáng

Ba là, pháp luật về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay can thiệp quá sâu vào quy trình xử lý tài sản bảo đảm bằng việc quy định nhiều thủ tục hành chính và sự tham gia của các cơ quan hành chính vào quá trình xử lý tài sản của TCTD, đặc biệt là quy định về thủ tục cưỡng chế buộc giao tài sản, quy định về sự hỗ trợ của cơ quan nhà nước khi TCTD gặp khó khăn bởi các nguyên nhân chủ quan và khách quan. Sự can thiệp này trên thực tế là sự tham gia của cơ quan hành chính vào quá trình “bắt nợ”, “xiết nợ”, không phù hợp với nguyên tắc trong giao dịch dân sự như nguyên tắc bình đẳng, nguyên tắc bảo vệ quyền sở hữu. Trong các trường hợp có tranh chấp xảy ra hoặc TCTD gặp khó khăn không xử lý được tài sản bảo đảm thì cần được giải quyết theo con đường Tòa án chứ không phải con đường hành chính như các thủ tục mà pháp luật hiện hành quy định.

Bốn là, pháp luật quy định việc TCTD được quyền chủ động xử lý tài sản bảo đảm khá cụ thể, chi tiết. Song việc thực hiện các quyền của TCTD trong xử lý tài sản bảo đảm vẫn chưa có cơ chế có hiệu quả để bảo đảm thực thi trên thực tế. Pháp luật vẫn chưa tạo ra một cơ chế hữu hiệu để nhanh chóng buộc bên có tài sản phải chuyển giao tài sản đó cho TCTD xử lý khi bên vay vốn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và tài sản bảo đảm được đưa ra xử lý. Thông thường, khi bên có tài sản bảo đảm không thực hiện giao tài sản đồng thời, con nợ có biểu

hiện có tình trốn tránh, chây ì trả nợ. Vì vậy, pháp luật cần tạo cơ sở pháp lý cho các TCTD xử lý tài sản, ví dụ như quy định về việc thực hiện phương thức bán, chuyển nhượng tài sản của TCTD để thu hồi nợ

3.3. Các giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng thế chấp tài sản tại Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Kon Tum.

Thứ nhất, hiện nay còn rất nhiều bất cập trong các văn bản pháp luật liên quan để giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đặc biệt là các văn bản liên quan đến việc đăng ký gia dịch bảo đảm, nên gây khá nhiều khó khăn trong việc giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Vì vậy, Quốc hội cần phải xem xét lại rà soát lại, các cơ quan chuyên môn cần phối hợp để ban hành những văn bản hướng dẫn cụ thể là vấn đề hết sức cấp thiết hiện nay.

Thứ hai, Để góp phần nâng cao hơn nữa chất lượng, hiệu quả công tác giải quyết các vụ án thì việc phối hợp giữa các cơ quan

Thứ ba, những giải pháp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực (Thẩm phán, Thư ký) sau đây:

- Rà soát, đánh giá lại đội ngũ cán bộ, Thẩm phán để bố trí công tác phù hợp với năng lực, trình độ, yêu cầu của cơ quan, đơn vị.

- Xây dựng kế hoạch tuyển chọn, bổ nhiệm, nâng ngạch cán bộ, Thẩm phán. Cần có chính sách ưu tiên, tạo điều kiện thu hút những sinh viên tốt nghiệp loại giỏi thi tuyển vào các chức danh tại Tòa án.

- Xây dựng kế hoạch điều động, luân chuyển cán bộ theo đúng quy định của Đảng, Nhà nước và của TAND tối cao.

- Lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cũng cho cán bộ, Thẩm phán, Thẩm tra viên, Thư ký TAND.

- Thường xuyên tổ chức các buổi tổng kết, rút kinh nghiệm, hướng dẫn nghiệp vụ (thông qua hình thức trực tuyến) về công tác giải quyết án và tăng cường tổ chức phiên tòa rút kinh nghiệm.

- Đổi mới, cải tiến phương pháp làm việc, phân công trách nhiệm cụ thể đối với từng cán bộ công chức, khen thưởng, động viên kịp thời đối với các Thẩm phán, Thư ký làm được những vụ án phức tạp và phê bình thẳng thắn đối với các cán bộ công chức khi được giao công việc nhưng vì chủ quan mà không hoàn thành công việc được giao; Chủ động phát hiện và khắc phục, xử lý kịp thời những trường hợp cán bộ, Thẩm phán ngành Tòa án vi phạm pháp luật, vi phạm quy chế nghiệp vụ, vi phạm trong quá trình giải quyết, xét xử các vụ án.

- Đảm bảo cơ sở vật chất, trang thiết bị phương tiện làm việc cho các Tòa án cũng như tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của Tòa án, đảm bảo cán bộ, Thẩm phán, Thư ký Tòa án cập nhật đầy đủ kiến thức, thông tin pháp luật, tình hình chính trị, kinh tế, xã hội ở nước ta và trên thế giới.

Thứ năm là, đảm bảo hoạt động giám sát của nhân dân đối với hoạt động tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án và tăng cường công tác phổ biến, nâng cao ý thức pháp luật cho người dân.

Thứ sáu là, Chủ động, tăng cường triển khai Tòa án điện tử (TADT) hệ thống Tòa án.

Kết luận chương 3

Để bảo vệ quyền, lợi ích giữa các bên tham gia hoạt động tín dụng và đảm bảo hoạt động kinh doanh phát triển bền vững thì việc hạn chế những tranh chấp xảy ra trong hoạt động tín dụng là cần thiết. Pháp luật về giải quyết tranh chấp HĐTD có bảo đảm bằng tài sản thế chấp có vai trò hết sức to lớn góp phần ổn định xã hội, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, tổ chức và Nhà nước.

Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp HĐTD có bảo đảm bằng tài sản thế chấp đã khẳng định rằng, việc áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng liên quan đến nhiều quy định khác nhau của pháp luật. Do đó, việc sửa đổi, bổ sung bộ phận pháp luật này phải đặt trong tổng thể các quy định của pháp luật có liên quan theo nguyên tắc nhất quán là bảo đảm sự đồng bộ của hệ thống pháp luật. Đồng thời, để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng tài sản thế chấp hạn chế các vụ án bị hủy, sửa cân thực hiện đầy đủ, đồng bộ, thường xuyên những giải pháp nêu trên trong một thời gian nhất định.

KẾT LUẬN

Hiện nay hoạt động tín dụng đang giữ một vị thế quan trọng đối với sự phát triển kinh tế, đã giúp nhiều doanh nghiệp, cá nhân có vốn để kinh doanh và cải thiện cuộc sống từ đó góp phần vào sự phát triển kinh tế đất nước nhưng đồng thời cũng đặt ra nhiều thách thức khi phải đối mặt với các tranh chấp hợp đồng tín dụng nói chung và hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản nói riêng. Do vậy, đòi hỏi chất lượng áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án tranh chấp cần phải có tầm cao hơn, triệt để hơn. Với nhận thức sâu sắc rằng tranh chấp HĐTD có đảm bảo bằng thế chấp tài sản sẽ ảnh hưởng không tốt đến sự ổn định chính trị - xã hội nhất là tình hình nợ xấu của các TCTD tăng cao như hiện nay thì việc nghiên cứu tìm ra các nguyên nhân nảy sinh tranh chấp để trên cơ sở đó tìm ra các giải pháp ngăn ngừa hoặc hạn chế các nguyên nhân này có ý nghĩa rất quan trọng nhằm bảo vệ tính ổn định của các quan hệ tín dụng và duy trì sự trật tự, bền vững tăng trưởng kinh tế. Do đó, luận văn đã nghiên cứu để làm rõ vấn đề pháp lý lý luận về hợp đồng tín dụng, về biện pháp thế chấp tài sản để thực hiện hợp đồng tín dụng, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng tài sản thế chấp tại tỉnh Kon Tum, để từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng tài sản thế chấp, nâng cao năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức cho những người trực tiếp liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, nhằm giải quyết án về tranh chấp hợp đồng tín dụng tại tỉnh Kon Tum được chính xác, kịp thời và có hiệu quả.

Về cơ bản, luận văn đã làm sáng tỏ các định nghĩa, phân tích các đặc điểm, đặc trưng của hợp đồng tín dụng nói chung hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng tài sản thế chấp nói riêng cũng như giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng tại Tòa án nhân dân. Đồng thời đã phân tích, đánh giá về thực trạng pháp luật và áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng của Tòa án, đánh giá thực trạng về những kết quả đã đạt được cũng như những hạn chế trong hoạt động xét xử các tranh chấp về hợp đồng tín dụng tại Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Kon Tum cũng như những nguyên nhân dẫn đến tồn tại nêu trên.

Trên cơ sở lý luận, qua nghiên cứu thực tiễn xét xử giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản tại tỉnh Kon Tum, luận văn đã chỉ ra chỉ ra những tồn tại, hạn chế cũng như nguyên nhân của hạn chế, từ đó đưa ra các quan điểm cũng như các giải pháp. Nếu như thực hiện các giải pháp đã đề ra một cách đồng bộ sẽ nâng cao được chất lượng giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản tại tỉnh Kon Tum.

Nội dung luận văn đã đáp ứng được mục đích nghiên cứu đặt ra, có giá trị về mặt lý luận cũng như thực tiễn, đóng góp cho hoạt động nghiên cứu và lập pháp đối với lĩnh vực pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản. Mặc dù bản thân đã thực sự cố gắng trong quá trình nghiên cứu nội dung, nhưng do điều kiện nghiên cứu và tính chất phức tạp của lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có đảm bảo bằng thế chấp tài sản vì vậy luận văn không tránh khỏi những thiếu sót, tác giả mong nhận được sự đóng góp quý báu của các quý vị để luận văn ngày càng được hoàn thiện.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- 1 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- 2 Báo cáo tổng kết công tác năm 2018 của TAND tỉnh Kon Tum.
- 3 Báo cáo tổng kết công tác năm 2019 của TAND tỉnh Kon Tum.
- 4 Báo cáo tổng kết công tác năm 2020 của TAND tỉnh Kon Tum.
- 5 Báo cáo tổng kết công tác năm 2021 của TAND tỉnh Kon Tum.
- 6 Bản án số 17/2017/DS-PT, ngày 24/08/2017 của TAND tỉnh Kon Tum về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.
- 7 Bản án số 01/2019/KDTM-PT, ngày 23/5/2019 của TAND tỉnh Kon Tum về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp về giao dịch dân sự
- 8 Bản án số 01/2021/KDTM-PT, ngày 22/10/2021 của TAND tỉnh Kon Tum về việc tranh chấp giao dịch dân sự
- 9 Bản án Kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 16/2017/KDTM-ST ngày 27/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum
- 10 *Credit* (n.), ngày truy cập 15/05/2022, từ <https://www.etymonline.com/search?q=credit>, ngày truy cập 15/05/2022
- 11 Đỗ Văn Đại (2017), *Luật nghĩa vụ và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam – Bản án và bình luận bản án* (Sách chuyên khảo, xuất bản lần thứ ba), Nxb Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam.
- 12 Đoàn Thái Sơn (2019 “Vướng mắc, bất cập của việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất trong hoạt động ngân hàng của”, Tạp chí tòa án nhân dân <https://tks.edu.vn/thong-tin-khoa-hoc/chi-tiet/81/359>, truy cập ngày 01/3/2022
- 13 Hoàng Quảng Lực (2019), “Bàn về thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng”, tạp chí Tòa án nhân dân, <https://www.tapchitoaan.vn/bai-viet/xet-xu/xu-ly-tai-san-the-chap-quyen-su-dung-dat-trong-truong-hop-dat-da-cho-nguoi-khac-lam-nha-o>, truy cập ngày 01/3/2022
- 14 Hoàng Văn Bích (2019), “Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản qua thực tiễn xét xử tại Vĩnh phúc”, Luận văn thạc sĩ Luật học
- 15 Hợp đồng tín dụng ngân hàng là gì? Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng tín dụng, truy cập ngày 16/5/2022, Link: <https://luatminhkhue.vn/hop-dong-tin-dung-ngan-hang-la-gi---khai-niem-ve-hop-dong-tin-dung.aspx>
- 16 Lại Hiệp Phong (2020) “*Hợp đồng tín dụng (Quy định và thực tiễn)*” tạp chí Tòa án nhân dân, <http://tapchinganhang.gov.vn/bao-dam-khoan-vay-bang-tai-san-cua-ben-thu-ba-tu-quy-dinh-phap-luat-den-thuc-tien-ap-dung.htm>, truy cập ngày 01/3/2022
- 17 Lê Thị Huyền Trang (2018) “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng theo pháp luật tố tụng dân sự Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Quảng Trị*” Luận văn thạc sĩ Luật học.
- 18 Luận văn thạc sĩ Luật học năm 2014 “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng có tài sản thế chấp qua thực tiễn xét xử tại Vĩnh phúc*”, tác giả Hoàng Văn Bích – Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội

19 Luận văn thạc sĩ Luật học năm 2019, “Bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng bằng thế chấp tài sản theo pháp luật Việt Nam hiện hành”, của tác giả Nguyễn Hoàng Long

20 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi năm 2017

21 Luật Ngân hàng nhà nước năm 2010

22 Luật thương mại 2005, Luật doanh nghiệp 2014;

23 Luật Trọng tài thương mại năm 2010.

24 Một số nét đặc trưng cơ bản của biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định của Bộ Luật Dân sự hiện hành?

<https://luatminhkhue.vn/mot-so-net-dac-trung-co-ban-cua-bien-phap-bao-dam-thuc-hien-nghia-vu-dan-su-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dan-su-hien-hanh.aspx?fbclid=IwAR1w7v3EIsaQ-ukmANL5ugTF5qVXoW7PjTCI5U4caVn-WbhIdm1I6YERszg>, truy cập ngày 15/5/2022

25 Nghị định 21/2021/NĐ-CP thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

26 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

27 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

28 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP để hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

29 Nghị quyết số 42/2017/QH14 quy định việc áp dụng thủ tục rút gọn trong giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm tại Tòa án

30 Nguyễn Quang Hiền, *Giao dịch bảo đảm trong hợp đồng tín dụng*, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/giao-di%25cc%25a3ch-ba%25cc%2589o-da%25cc%2589m-trong-ho%25cc%25a3p-dong-tin-du%25cc%25a3ng-phan-2>, truy cập ngày 01/3/2022

31 PGS.TS. Nguyễn Minh Hằng và Luật sư Phạm Hồng Quảng, (2022), *Thủ tục rút gọn trong xử lý nợ xấu*, Tạp chí Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, <https://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=718>, truy cập ngày 15/5/2022

32 Quan hệ giữa hợp đồng tín dụng và hợp đồng bảo đảm, <https://lawkey.vn/quan-he-giua-hop-dong-tin-dung-va-hop-dong-bao-dam/>, truy cập ngày 01/3/2022

33 Quyết định 20/VBHN-NHNN, ngày 22/5/2014 của Ngân hàng nhà nước quyết định về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng

34 Thông tư số 07/2019/TT-BTP của Bộ Tư pháp ngày 25 tháng 11 năm 2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

35 *Trình tự xử lý tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng*,

<https://www.tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/trinh-tu-xu-ly-tai-san-the-chap-tai-cac-to-chuc-tin-dung>, truy cập ngày 01/3/2022

36 Trương Thanh Đức (2019), “*Giải quyết tranh chấp tín dụng*”, tạp chí VIAC, <https://www.viac.vn/thu-tuc-trong-tai/giai-quyet-tranh-chap-tin-dung-a50.html>, truy cập ngày 01/3/2022

37 TS. Bùi Đức Giang, 2020, “*Bảo đảm khoản vay bằng tài sản của bên thứ ba: từ quy định pháp luật đến thực tiễn áp dụng*”, tạp chí Ngân hàng số 7/2020, <http://tapchinganhang.gov.vn/bao-dam-khoan-va> , truy cập ngày 15/05/2022

38 TS. Nguyễn Thị Thu Hà , tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 10(362), tháng 5/2018 “*Bình luận về nguyên tắc cung cấp chứng cứ và chứng minh trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*” <https://tailieutuoi.com/tai-lieu/binh-luan-ve-nguyen-tac-cung-cap-chung-cu-va-chung-minh-trong-bo-luat-to-tung-dan-su-nam-2015>, truy cập ngày 01/3/2022

39 TS. Nguyễn Văn Tuyên, “*Đặc điểm pháp lý và mối quan hệ hiệu lực giữa hợp đồng tập thể chấp tài sản với hợp đồng tín dụng trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng*”, truy cập ngày 01/3/2022 từ <https://phapluatdansu.edu.vn/2011/02/12/03/14/d%e1%ba%b7c-di%e1%bb%83m-php-l-v-m%e1%bb%91i-quan-h%e1%bb%87-hi%e1%bb%87u-l%e1%bb%b1c-gi%e1%bb%afa-h%e1%bb%a3p-d%e1%bb%93ng-th%e1%ba%bf-ch%e1%ba%a5p-ti-s%e1%ba%a3n-v/>,

40 TS. Nguyễn Văn Tuyên, 2017, Chương IV, *Giáo trình luật ngân hàng Việt Nam*, Nhà xuất bản Công an Nhân dân 2017

41 *Tín dụng ngân hàng và vai trò của tín dụng ngân hàng trong nền kinh tế thị trường*, truy cập ngày 05/5/2022 từ <https://zaidap.com/tin-dung-ngan-hang-va-vai-tro-cua-tin-dung-ngan-hang-trong-nen-kinh-te-thi-truong-d280450.htm>

42 *Sự ra đời và phát triển của tín dụng*, ngày truy cập 15/05/2022, từ <http://quantri.vn/dict/details/14087-su-ra-doi-va-phat-trien-cua-tin-dung>.