

PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

BÙI THỊ THÙY MAI*

Trong khuôn khổ pháp lý và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là bất động sản trong hợp đồng tín dụng của ngân hàng thương mại ở Việt Nam. Bài viết làm rõ bản chất pháp lý của hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng bất động sản, nhận diện căn cứ và biện pháp xử lý chủ yếu; đồng thời, chỉ ra sự thiếu đồng bộ giữa Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, pháp luật đấu giá tài sản và pháp luật thi hành án dân sự. Trên cơ sở phân tích thực trạng, bài viết đề xuất năm nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật theo hướng đồng bộ, minh bạch và khả thi, góp phần kiểm soát nợ xấu và bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng.

Từ khóa: Xử lý tài sản thế chấp; bất động sản; hợp đồng tín dụng; ngân hàng thương mại; pháp luật ngân hàng.

This article examines the legal framework and practical implementation of the law on enforcing real estate mortgage collateral in commercial bank credit agreements in Vietnam. It clarifies the legal nature of credit agreements secured by real estate, identifies the principal grounds and methods for enforcement, and points out inconsistencies among the 2015 Civil Code, the 2024 Land Law, the 2023 Law on Real Estate Business, the 2024 Law on Credit Institutions, the law on property auctions, and the law on civil judgment enforcement. Based on an analysis of the current situation, the article proposes five groups of solutions to improve the law for greater consistency, transparency, and feasibility, thereby helping control non-performing loans and ensure the safety of the credit system.

Keywords: Enforcement of mortgage collateral; real estate; credit agreements; commercial banks; banking law.

NGÀY NHẬN: 25/6/2026 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 19/9/2026 NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 06/10/2026

Email: thuymaikt@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.370.2026.1660>

1. Đặt vấn đề

Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, hoạt động tín dụng ngân hàng đóng vai trò then chốt trong việc huy động và phân bổ vốn cho phát triển kinh tế - xã hội. Để kiểm soát rủi ro trong hoạt động

cấp tín dụng, ngân hàng thương mại luôn yêu cầu khách hàng cung cấp biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trong đó thế chấp bằng bất động sản là biện pháp được ưu tiên hàng

* NCS của Trường Đại học Luật, Đại học Huế

đầu. Lý do căn bản là bất động sản, đặc biệt là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có giá trị kinh tế, tính ổn định cao, không dễ bị tẩu tán; đồng thời, dễ định giá, đăng ký và theo dõi biến động pháp lý (Nguyễn Ngọc Điện, 2001, tr. 47).

Trước bối cảnh nợ xấu của hệ thống ngân hàng có xu hướng gia tăng và yêu cầu xây dựng khung pháp lý an toàn ngày càng cấp thiết, bài viết tập trung làm rõ ba vấn đề: (1) Cơ sở lý luận và pháp lý về xử lý tài sản thế chấp là bất động sản trong hợp đồng tín dụng; (2) Thực trạng pháp luật và những vướng mắc trong thực tiễn; (3) Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả thực thi.

2. Cơ sở lý luận và pháp lý về xử lý tài sản thế chấp là bất động sản trong hợp đồng tín dụng

Từ góc độ lý luận pháp lý, việc xử lý tài sản thế chấp là bất động sản cần được nhìn nhận trên nền tảng của lý thuyết vật quyền và trái quyền. Hợp đồng tín dụng tạo lập quan hệ nghĩa vụ giữa ngân hàng (bên có quyền - chủ nợ) và khách hàng vay vốn (bên có nghĩa vụ - con nợ), trong đó ngân hàng có trái quyền yêu cầu bên vay hoàn trả gốc và lãi đúng hạn. Quyền thế chấp là một dạng vật quyền bảo đảm phát sinh từ hợp đồng thế chấp, cho phép ngân hàng thực thi quyền xử lý tài sản khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ; đồng thời, được biểu hiện qua: (1) Quyền ưu tiên thanh toán trước các chủ nợ thông thường; (2) Quyền truy đòi tài sản dù tài sản đã được chuyển nhượng cho bất kỳ người nào; (3) Quyền đối kháng với bên thứ ba sau khi đăng ký biện pháp bảo đảm. Ba đặc tính này phân biệt quyền thế chấp bất động sản với các quyền nghĩa vụ thuần túy và là nền tảng lý luận cho các cơ chế xử lý tài sản thế chấp.

Điều 317 *Bộ luật Dân sự* năm 2015 quy định, thế chấp tài sản là biện pháp bảo đảm mà bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp (Quốc hội, 2015). Trong lĩnh vực tín dụng ngân hàng, hợp đồng thế chấp bất động

sản được giao kết bên cạnh hợp đồng tín dụng với tư cách là hợp đồng bảo đảm phụ, nhưng lại có vị trí then chốt trong việc kiểm soát rủi ro tín dụng của ngân hàng thương mại. Như vậy, quan hệ bảo đảm và quan hệ tín dụng có tính phụ thuộc lẫn nhau nhưng không đồng nhất - hợp đồng bảo đảm có thể vô hiệu mà không nhất thiết kéo theo vô hiệu hợp đồng tín dụng chính (Nguyễn Ngọc Điện, 2001, tr. 89).

Hợp đồng thế chấp bất động sản trong hoạt động tín dụng ngân hàng có một số đặc điểm pháp lý đặc thù: *Một là*, bắt buộc phải lập thành văn bản và công chứng, chứng thực theo quy định tại *Bộ luật Dân sự* và các luật chuyên ngành. *Hai là*, phần lớn các trường hợp thế chấp bất động sản phải thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ để xác lập hiệu lực đối kháng với người thứ ba (Chính phủ, 2022). *Ba là*, trong thời gian thế chấp, bên thế chấp vẫn được quyền khai thác, sử dụng tài sản nhưng bị hạn chế quyền định đoạt. *Bốn là*, quyền ưu tiên thanh toán của ngân hàng trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp được đảm bảo theo thứ tự đăng ký biện pháp bảo đảm (Đỗ Văn Đại, 2016, tr. 198).

Xử lý tài sản thế chấp là bất động sản trong hợp đồng tín dụng của ngân hàng thương mại phải được đặt trên nền tảng các nguyên tắc cơ bản: tuân thủ pháp luật; công khai và minh bạch; ưu tiên thỏa thuận giữa các bên; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên thế chấp và các bên liên quan. Những nguyên tắc này thể hiện sự dung hòa giữa mục tiêu thu hồi nợ của ngân hàng, quyền tài sản của bên thế chấp và lợi ích của bên thứ ba.

Về căn cứ phát sinh quyền xử lý tài sản thế chấp, theo Điều 299 *Bộ luật Dân sự* năm 2015, ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp: khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ; khi bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ bảo quản, bảo dưỡng tài sản thế chấp; khi tài sản thế chấp có

nguy cơ bị mất giá trị, suy giảm giá trị đe dọa quyền của bên nhận thế chấp; hoặc trong các trường hợp khác đã được thỏa thuận và pháp luật cho phép.

Các biện pháp xử lý tài sản thế chấp là bất động sản, gồm: bán tài sản theo thỏa thuận của các bên; bán đấu giá tài sản; nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ; và xử lý tài sản thế chấp thông qua con đường tố tụng. Mỗi biện pháp có ưu điểm và nhược điểm riêng, phù hợp với những hoàn cảnh cụ thể của quan hệ tín dụng (Trần Thị Minh Tâm, 2019, tr. 45).

Thứ nhất, biện pháp tự bán tài sản thế chấp thể hiện tính chủ động của ngân hàng và được ưu tiên thực hiện khi có sự hợp tác của bên thế chấp. Ngân hàng và bên thế chấp thỏa thuận về phương thức, thời hạn, giá bán và phân chia tiền thu được. Phương thức này có ưu điểm là linh hoạt, ít tốn kém về thời gian và chi phí; đồng thời, cho phép khai thác tốt nhất giá trị thị trường của bất động sản.

Thứ hai, bán đấu giá bất động sản thế chấp là biện pháp phổ biến nhất trong thực tiễn. Tuy nhiên, quá trình đấu giá bất động sản thường gặp trở ngại trong việc xác định giá khởi điểm chưa sát thực tế; năng lực của tổ chức đấu giá hạn chế; khó thu hút người tham gia với các bất động sản có pháp lý phức tạp...

Thứ ba, biện pháp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ có ý nghĩa thực tiễn đáng kể trong bối cảnh nợ xấu gia tăng. Tuy nhiên, việc áp dụng biện pháp này đòi hỏi: thỏa thuận rõ ràng của các bên. Sau khi nhận tài sản, ngân hàng phải xử lý tiếp theo quy định để không vi phạm giới hạn về thời gian nắm giữ bất động sản.

Thứ tư, xử lý tài sản thế chấp bằng con đường tố tụng dân sự và thi hành án là biện pháp cuối cùng khi các biện pháp thỏa thuận không khả thi.

3. Thực trạng pháp luật và những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng

Một là, sự thiếu đồng bộ trong khuôn khổ pháp lý.

Mặc dù Bộ luật Dân sự năm 2015 đã xây

dựng một khung pháp lý tương đối hoàn chỉnh về biện pháp bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm, nhưng việc thực thi trên thực tế lại chịu sự chi phối phức tạp của nhiều luật chuyên ngành, bao gồm: *Luật Đất đai* năm 2024 (Quốc hội, 2024b), *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 (Quốc hội, 2023), *Luật Các tổ chức tín dụng* năm 2024 (Quốc hội, 2024a), *Luật Đấu giá tài sản* năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và pháp luật thi hành án dân sự. Sự không thống nhất này là một trong những nguyên nhân cốt lõi khiến quyền xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng trên thực tế bị suy giảm đáng kể so với quy định. Cụ thể:

(1) Về điều kiện chuyển nhượng bất động sản trong quá trình xử lý tài sản thế chấp, *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đặt ra những điều kiện nghiêm ngặt về hồ sơ pháp lý, hoàn thành nghĩa vụ tài chính, phê duyệt quy hoạch chi tiết và nghiệm thu hạ tầng. Trong khi đó, nhiều bất động sản đang được thế chấp tại ngân hàng không đáp ứng được đầy đủ các điều kiện này, đặc biệt là các dự án bất động sản đang triển khai hoặc dự án hình thành trong tương lai. Hệ quả là ngân hàng dù có đầy đủ quyền xử lý tài sản theo pháp luật dân sự nhưng lại không thể chuyển nhượng bất động sản đó theo pháp luật kinh doanh bất động sản.

(2) Về thủ tục đăng ký chuyển quyền sau khi xử lý tài sản thế chấp, *Luật Đất đai* năm 2024 quy định người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện cụ thể về chủ thể, mục đích sử dụng và hạn mức sử dụng đất. Trong trường hợp ngân hàng nhận chính bất động sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ, các quy định này tạo ra phức tạp pháp lý vì ngân hàng thương mại thông thường không phải là chủ thể có nhu cầu sử dụng đất theo các mục đích được quy định trong *Luật Đất đai*.

(3) Quy định về quyền tự xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng theo pháp luật dân sự với cơ chế cưỡng chế thực tế cũng có điểm mâu thuẫn. Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày

21/6/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng từng tạo ra bước đột phá khi cho phép tổ chức tín dụng thu giữ tài sản bảo đảm trong một số trường hợp nhất định mà không cần phán quyết của Tòa án (Quốc hội, 2017). Tuy nhiên, sau khi Nghị quyết này hết hiệu lực và chưa được pháp điển hóa vào luật, cụ thể là *Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam* năm 2023, do đó, việc thu giữ tài sản bảo đảm lại tiếp tục gặp khó khăn do thiếu cơ chế cưỡng chế hiệu quả.

Hai là, những vướng mắc chủ yếu trong thực tiễn áp dụng.

(1) Thẩm định giá bất động sản thế chấp. Đây là bước quan trọng cả ở giai đoạn cấp tín dụng lẫn giai đoạn xử lý nợ. Tình trạng định giá bất động sản thế chấp cao hơn giá trị thực thường xuyên xảy ra, làm sai lệch mức độ an toàn của khoản cấp tín dụng và tạo ra khó khăn nghiêm trọng ở giai đoạn xử lý khi giá trị tài sản không đủ để thanh toán dư nợ. Ngược lại, định giá quá thấp khi xử lý nợ có thể gây thiệt hại cho bên thế chấp và làm phức tạp thêm tranh chấp.

(2) Xác định chủ thể có quyền thế chấp bất động sản. Nhiều tranh chấp phát sinh từ việc xác định không đúng chủ thể thế chấp, đặc biệt, tài sản chung của hộ gia đình, tài sản chung của vợ chồng chưa có xác nhận đầy đủ của tất cả thành viên, tài sản của doanh nghiệp đang trong quá trình thay đổi cơ cấu sở hữu hoặc tài sản đang có tranh chấp về quyền sở hữu chưa được giải quyết dứt điểm. Những sai sót trong giai đoạn nhận thế chấp sẽ kéo theo hậu quả pháp lý nghiêm trọng ở giai đoạn xử lý, thậm chí dẫn đến vô hiệu hóa hợp đồng thế chấp.

(3) Cơ chế cưỡng chế khi bên thế chấp không hợp tác. Đây là vướng mắc mang tính thực tiễn sâu sắc nhất. Khi bên thế chấp cố tình cản trở việc kiểm tra, định giá, bàn giao hoặc chuyển giao tài sản, ngân hàng thương mại gần như không có công cụ pháp lý hiệu quả để buộc bên thế chấp hợp tác nếu không đi qua con đường tố tụng. Tình trạng này dẫn

đến việc xử lý tài sản thế chấp bị kéo dài nhiều năm, làm tăng chi phí tố tụng, thi hành án và làm giảm giá trị thu hồi thực tế của ngân hàng do bất động sản bị xuống cấp hoặc mất cơ hội thị trường trong thời gian chờ xử lý.

(4) Quy trình thi hành án đối với bất động sản thế chấp. Ngay cả khi ngân hàng đã có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật về xử lý tài sản thế chấp, giai đoạn thi hành án vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn vì chưa xác định được giá bán; bất động sản đã bị thay đổi hiện trạng; tài sản có người đang cư trú hoặc có tranh chấp về quyền thuê... Những khó khăn này phản ánh sự thiếu linh hoạt của pháp luật thi hành án trong việc xử lý những đặc thù của tài sản bảo đảm là bất động sản.

4. Một số giải pháp

Thứ nhất, hoàn thiện quy định về căn cứ và điều kiện xử lý tài sản thế chấp. Cần rà soát, sửa đổi và bổ sung quy định về căn cứ xử lý theo hướng minh bạch hơn về thời điểm phát sinh quyền xử lý, phạm vi quyền của ngân hàng trong từng giai đoạn, nghĩa vụ thông báo trước khi xử lý và cơ chế phản đối hợp pháp của bên thế chấp. Trong đó, xác định rõ các trường hợp ngân hàng có quyền xử lý ngay mà không cần thông báo trước và các trường hợp phải tuân thủ quy trình thông báo, chờ đợi nhất định, để tránh tình trạng quy định quá cứng nhắc hoặc quá lỏng lẻo đều gây hại cho các bên.

Thứ hai, đồng bộ hóa quy định về các biện pháp xử lý tài sản với pháp luật chuyên ngành. Cần thiết lập các quy định riêng trong *Luật Đất đai* và *Luật Kinh doanh bất động sản* về điều kiện chuyển nhượng bất động sản trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng, theo đó, một số điều kiện có thể được điều chỉnh hoặc miễn trừ để tạo điều kiện cho quá trình xử lý diễn ra nhanh chóng và hiệu quả. Về bán đấu giá bất động sản thế chấp, cần hoàn thiện pháp luật đấu giá tài sản theo hướng: nâng cao tiêu chuẩn chuyên môn và trách nhiệm của tổ chức đấu giá; quy định cơ chế xử lý linh hoạt khi đấu giá không thành; và

thiết lập cơ sở dữ liệu thông tin về bất động sản đấu giá để minh bạch hóa thị trường.

Thứ ba, xây dựng cơ chế cưỡng chế và phối hợp liên thông hiệu quả. Cần pháp điển hóa cho phép ngân hàng thương mại thu giữ tài sản bảo đảm trong những trường hợp xác định, với sự hỗ trợ của chính quyền địa phương và cơ quan công an mà không cần phán quyết riêng của tòa án. Đây là kinh nghiệm đã được thực hiện theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 và cần được bảo lưu, hoàn thiện trong hệ thống pháp luật. Ngoài ra, cần thiết lập cơ chế phối hợp liên thông và hiệu quả hơn giữa ngân hàng, tòa án, cơ quan thi hành án dân sự, cơ quan đăng ký đất đai, chính quyền địa phương và tổ chức đấu giá tài sản.

Thứ tư, nâng cao năng lực thực thi và xây dựng hạ tầng thông tin pháp lý. Điều này đòi hỏi nâng cao năng lực áp dụng pháp luật của đội ngũ cán bộ ngân hàng, thẩm phán, chấp hành viên và các chủ thể liên quan. Đặc biệt, cần ưu tiên xây dựng cơ sở dữ liệu pháp lý đầy đủ về bất động sản, bao gồm thông tin về quyền sở hữu, quyền sử dụng, tình trạng thế chấp, quy hoạch sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của từng thửa đất. Việc công khai, minh bạch hóa thông tin này giúp ngân hàng thẩm định chính xác hơn khi nhận thế chấp và giúp cơ quan quản lý nhà nước kiểm soát hiệu quả hơn thị trường bất động sản.

Thứ năm, hoàn thiện quy định về thẩm định giá bất động sản thế chấp. Cần xây dựng cơ chế kiểm soát chất lượng thẩm định giá chặt chẽ hơn, bao gồm: quy định tiêu chuẩn chuyên môn và điều kiện hành nghề của thẩm định viên bất động sản; yêu cầu về tính độc lập giữa tổ chức thẩm định giá và ngân hàng thuê thẩm định; cơ chế kiểm tra, giám sát kết quả thẩm định giá và chế độ trách nhiệm dân sự, hành chính của tổ chức và cá nhân thẩm định giá trong trường hợp thẩm định sai gây thiệt hại. Ngoài ra, cần xây dựng cơ sở dữ liệu giá bất động sản chuẩn do cơ quan nhà nước quản lý, cập nhật định kỳ, làm tham chiếu cho công tác thẩm định giá, góp

phần hạn chế tình trạng định giá tùy tiện, thiếu căn cứ.

5. Kết luận

Xử lý tài sản thế chấp là bất động sản trong hợp đồng tín dụng của ngân hàng thương mại là quy định pháp lý có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với an toàn tín dụng, kiểm soát nợ xấu và bảo đảm trật tự pháp lý của thị trường tài chính - bất động sản ở Việt Nam. Từ phân tích lý luận và thực tiễn, bài viết đề xuất năm nhóm giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật theo hướng đồng bộ, khả thi và cân bằng lợi ích giữa các bên. Theo đó, không chỉ bảo vệ quyền lợi của ngân hàng mà còn là nền tảng để mở rộng khả năng tiếp cận vốn vay của người dân và doanh nghiệp, thúc đẩy lành mạnh hóa thị trường bất động sản và củng cố sự an toàn, bền vững của hệ thống tài chính - ngân hàng Việt Nam trong giai đoạn phát triển mới □

Tài liệu tham khảo:

- Chính phủ (2022). *Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm*.
- Đỗ Văn Đại (2016). *Luật nghĩa vụ dân sự và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự - Bản án và bình luận bản án (Tập 2)*. Nxb Hồng Đức.
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2023). *Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 về cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn*.
- Nguyễn Ngọc Điện (2001). *Bình luận khoa học về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong Luật Dân sự Việt Nam*. Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự năm 2015*.
- Quốc hội (2017). *Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*.
- Quốc hội (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*.
- Quốc hội (2024a). *Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024*.
- Quốc hội (2024b). *Luật Đất đai năm 2024*.
- Trần Thị Minh Tâm (2019). *Xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản theo pháp luật Việt Nam*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội.