

**PHÁP LUẬT VỀ THẺ CHẤP DỰ ÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN  
HÀNG THƯƠNG MẠI TỪ THỰC TIỄN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ**

**Chuyên ngành: LUẬT KINH TẾ**

## TÓM TẮT

**Tên đề tài:** Pháp luật về thế chấp dự án bất động sản tại các ngân hàng thương mại từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh

Các dự án BĐS có vai trò quan trọng trong thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của TP. Hồ Chí Minh thời gian qua. Hầu hết các dự án BĐS đều được chủ đầu tư thế chấp để vay vốn tại các TCTD nhằm có nguồn vốn tiếp tục triển khai dự án. Qua khảo sát sơ bộ cho thấy, trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh có gần 60 dự án BĐS đã thế chấp tại các NHTM trong và ngoài quốc doanh, cũng có tới 11 dự án BĐS đang rơi vào nợ xấu được các NHTM bán đấu giá. Nhận thấy tầm quan trọng cả về lý luận và thực tiễn của vấn đề, tác giả đã lựa chọn đề tài “Pháp luật về thế chấp dự án bất động sản tại các ngân hàng thương mại từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh” để nghiên cứu.

Thông qua phương pháp nghiên cứu phân tích, tổng hợp, đánh giá, luận văn đã tiến hành khảo sát, phân tích số liệu về các dự án BĐS thế chấp trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh; bằng các bản án, các hồ sơ vụ việc cụ thể luận văn đã minh họa một bức tranh toàn cảnh về việc thực hiện pháp luật về thế chấp dự án BĐS tại các NHTM trên địa bàn. Kết quả nghiên cứu cho thấy:

Hầu hết các dự án BĐS được thế chấp đều bảo đảm các quy định về các bên trong quan hệ thế chấp, điều kiện để một dự án BĐS được thế chấp. Tuy nhiên, vẫn còn một số dự án BĐS không hoàn toàn tuân thủ quy định về điều kiện này, một là các dự án đã được phê duyệt từ năm 2013 trở về trước, lúc này nhiều quy định về thế chấp dự án BĐS, quyền tài sản từ dự án BĐS, tài sản HTTTTL chưa có; hai là các dự án BĐS chưa đủ điều kiện nhưng vì nhiều nguyên nhân chủ quan, khách quan mà các NHTM vẫn cho vay, dẫn tới những tranh chấp phát sinh về sau.

Việc thực hiện pháp luật về định giá khoản vay, kiểm tra điều kiện, năng lực tài chính của bên thế chấp, khả năng tiến hành dự án BĐS; các phương thức huy động vốn nào trước hay song song cùng việc vay vốn tại ngân hàng còn nhiều nội dung

chưa chặt chẽ, thiếu rõ ràng, hồ sơ thế chấp dự án BĐS còn qua loa, sơ sài và chưa bảo đảm đúng quy trình mà NHTM đặt ra. Việc thiếu thông tin và chia sẻ thông tin về dự án BĐS thế chấp giữa cơ quan nhà nước với NHTM, giữa các NHTM với nhau cũng là một vấn đề đáng bàn khi các NHTM đều cho đó là hồ sơ nội bộ, cần được bảo mật.

Trên cơ sở đánh giá, phân tích những hạn chế, bất cập đang tồn tại, luận văn kiến nghị hai nhóm giải pháp là:

Thứ nhất, kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về thế chấp dự án bất động sản tại ngân hàng thương mại gồm 5 vấn đề: Kiến nghị hoàn thiện quy định về chủ thể trong quan hệ thế chấp dự án BĐS; Kiến nghị hoàn thiện quy định về dự án bất động sản được thế chấp; Kiến nghị hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục thế chấp dự án bất động sản; Kiến nghị hoàn thiện quy định về việc xử lý tài sản thế chấp là dự án bất động sản; Kiến nghị bổ sung quy định về hợp đồng thế chấp dự án bất động sản.

Thứ hai, kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật thế chấp dự án bất động sản tại các ngân hàng thương mại gồm 3 vấn đề: Kiến nghị hoàn thiện và cập nhật hệ thống công bố thông tin dự án bất động sản đang thế chấp; Kiến nghị xây dựng hệ thống công khai minh bạch trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp dự án bất động sản; Kiến nghị cho phép bên nhận thế chấp được quyền thu giữ tài sản để phục vụ công tác xử lý tài sản thế chấp.

## MỤC LỤC

<b><u>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT</u></b>	<b>9</b>
<b><u>PHẦN MỞ ĐẦU</u></b>	<b>10</b>
<b><u>1. Lý do chọn đề tài</u></b>	10
<b><u>2. Tình hình nghiên cứu đề tài</u></b>	12
<u>2.1. Các công trình được đăng trên báo, tạp chí</u>	12
<u>2.2. Luận văn thạc sĩ</u>	13
<u>2.3 Các ấn phẩm, báo cáo được công bố</u>	13
<b><u>3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu</u></b>	14
<b><u>4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu</u></b>	15
<b><u>5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn</u></b>	16
<b><u>6. Kết cấu của luận văn</u></b>	16
<b><u>CHƯƠNG 1: KHÁI QUÁT CHUNG VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI</u></b>	<b>18</b>
<b><u>1.1 Khái quát chung về thể chấp dự án BĐS</u></b>	18
<u>1.1.1. Khái niệm dự án và phân loại dự án BĐS</u>	18
<u>1.1.2 Khái niệm, đặc điểm và nguyên tắc thể chấp dự án BĐS</u>	21
<b><u>1.2 Các quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS</u></b>	26
<u>1.2.1 Quy định đối với chủ thể trong quan hệ thể chấp dự án BĐS</u>	26
<u>1.2.2. Quy định về dự án BĐS được thể chấp và điều kiện thể chấp dự án BĐS</u>	31
<u>1.2.3 Quy định trình tự, thủ tục thể chấp dự án BĐS tại các NHTM</u>	35
<u>1.2.4 Quy định về xử lý tài sản thế chấp là dự án BĐS</u>	37
<b><u>CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN THỰC HIỆN THỂ CHẤP DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ</u></b>	<b>42</b>

<b><u>2.1 Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đối với thế chấp dự án BDS</u></b>	42
<i><u>2.1.1 Thực tiễn thực hiện quy định về chủ thể trong quan hệ thế chấp</u></i>	42
<i><u>2.1.2 Thực tiễn thực hiện quy định đối với dự án BDS được thế chấp</u></i>	48
<i><u>2.1.3 Thực tiễn thực hiện quy định trình tự, thủ tục thế chấp dự án BDS</u></i>	52
<i><u>2.1.4 Thực tiễn thực hiện quy định xử lý tài sản thế chấp là dự án BDS</u></i>	55
<b><u>2.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật và kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật thế chấp dự án BDS tại các NHTM</u></b>	56
<i><u>2.2.1 Kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về thế chấp dự án BDS tại NHTM</u></i>	56
<i><u>2.2.2 Kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật thế chấp dự án BDS tại các NHTM</u></i>	65
<b><u>KẾT LUẬN</u></b>	71
<b><u>III. DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</u></b>	73
<b><u>A. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT</u></b>	73
<b><u>B. TÀI LIỆU THAM KHẢO</u></b>	75

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài

Tại Việt Nam, lĩnh vực kinh doanh BĐS đã được hình thành và tồn tại từ lâu. Tuy nhiên thời điểm được xem là cột mốc đưa lĩnh vực kinh doanh BĐS phát triển là năm 1993. Trong giai đoạn đó, Nhà nước đã ban hành một số chính sách làm tiền đề hình thành thị trường BĐS, khuyến khích phát triển và kinh doanh nhà ở, giao dịch về đất đai. Các chính sách này đã từng bước tạo nên một nguồn cung BĐS cho thị trường. Cụ thể là Luật đất đai 1993, Pháp lệnh Nhà ở 1991 và các văn bản liên quan<sup>1</sup>. Các dự án BĐS được hình thành ngày càng nhiều và thường có thời gian dài nên cần đầu tư một dòng vốn rất lớn. Do đó, các dự án BĐS thường chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng<sup>2</sup>. Để có được dòng vốn thực hiện dự án, các chủ đầu tư thường xuyên sử dụng biện pháp thế chấp dự án BĐS tại các TCTD mà cụ thể là NHTM để bảo đảm nghĩa vụ tiền vay phục vụ việc xoay dòng vốn hỗ trợ việc kinh doanh BĐS. Điều này dẫn đến việc thế chấp dự án BĐS tại các NHTM ngày càng phát sinh nhiều vấn đề và những bất cập, vướng mắc cần được nghiên cứu hoàn thiện hơn.

Theo Báo cáo số 133/BC-NHNN của Ngân hàng Nhà nước gửi đến Quốc hội (2020), tỷ lệ tổng dư nợ trên toàn nền kinh tế khoảng 8,3 triệu tỷ đồng, trong đó lĩnh vực BĐS chiếm khoảng 1,6 triệu tỷ đồng chiếm khoảng 19% dư nợ tín dụng trong toàn nền kinh tế<sup>3</sup>. Trong báo cáo này, tỷ lệ dư nợ BĐS vẫn giữ ở mức từ 18-20% trong tổng dư nợ nền kinh tế<sup>4</sup>. Những số liệu trên cho thấy ngành kinh doanh BĐS

<sup>1</sup> Nguyễn Phương. (2020). *4 giai đoạn của thị trường BĐS Việt Nam từ năm 1993*. Truy cập ngày 31/03/2022 <https://blog.rever.vn/4-giai-doan-cua-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-tu-nam-1993>

<sup>2</sup> Thành Trung. (2020). Khoảng 80% vốn thị trường BĐS là vốn từ ngân hàng. Truy cập ngày 31/03/2022 <https://cafeland.vn/phan-tich/khoang-80-von-thi-truong-bat-dong-san-la-von-tu-ngan-hang-91344.html>

<sup>3</sup> Ngân hàng nhà nước. (2020). Báo cáo về việc thực hiện Nghị quyết số 113/2015/QH13 của Quốc hội khóa XIII và các Nghị quyết của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại Kỳ họp thứ 2, 3, 4, 5, 7, 8 Quốc hội khóa XIV. Thành phố Hồ Chí Minh.

<sup>4</sup> Ngân hàng nhà nước. (2020). Báo cáo về việc thực hiện Nghị quyết số 113/2015/QH13 của Quốc hội khóa XIII và các Nghị quyết của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại Kỳ họp thứ 2, 3, 4, 5, 7, 8 Quốc hội khóa XIV. Thành phố Hồ Chí Minh.

là một trong những ngành kinh tế có vai trò khá quan trọng trong sự phát triển nền kinh tế xã hội Việt Nam.

Theo Hiệp hội BĐS Việt Nam, quy mô ngành BĐS Việt Nam trong giai đoạn 2020 – 2030 có dấu hiệu tăng trưởng, lên đến 22% so với tổng tài sản của nền kinh tế<sup>5</sup>. Quy mô thị trường phát triển mạnh nhất chủ lực ở 02 thành phố lớn là thành phố HCM và Hà Nội chiếm khoảng 80% thị phần BĐS trên cả nước.

Thị trường BĐS phát triển kéo theo đó là việc thế chấp dự án BĐS tại các NHTM ngày càng phổ biến. Có khá nhiều công trình nghiên cứu về đề tài liên quan đến BĐS và mỗi đề tài chỉ ra một khía cạnh pháp luật khác nhau của lĩnh vực này. Việc lựa chọn đề tài thế chấp dự án BĐS theo pháp luật Việt nam hiện hành cũng là một trong những nghiên cứu đóng góp vào việc nghiên cứu pháp luật về thế chấp dự án BĐS đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ tiền vay và đưa ra những kiến nghị xung quanh việc thực hiện quy định pháp luật thế chấp BĐS trên thực tiễn.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã công bố danh sách 77 dự án BĐS đang thế chấp tại các NHTM<sup>6</sup> năm 2016. Đến nay, danh sách các dự án BĐS thế chấp tại NHTM ngày càng nhiều hơn và chưa có sự cập nhật mới<sup>7</sup>. Mặc dù pháp luật có quy định rõ về điều kiện giao dịch các dự án BĐS và các quy định về chủ thể của dự án BĐS được thế chấp nhưng vẫn có nhiều trường hợp sai phạm các quy định pháp luật này. Quá trình tìm hiểu các văn bản pháp luật, tác giả nhận thấy có nhiều bất cập xoay quanh vấn đề thực hiện pháp luật về thế chấp dự án BĐS tại các NHTM và chưa có nghiên cứu thực tiễn nào về vấn đề thực hiện pháp luật thế chấp BĐS tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Vì thế,

<sup>5</sup> Hiệp hội BĐS Việt Nam. (2021). Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam – Vai trò và khuyến nghị chính sách. Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

<sup>6</sup> Công văn số 7067/TNMT-VPĐK của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/7/2016 về việc các dự án đang đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

<sup>7</sup> Đình Đại. (2021). TP HCM kiến nghị công khai dự án thế chấp ngân hàng. Truy cập ngày 01/04/2022 <https://diendandoanhnghiep.vn/tp-hcm-kien-nghi-cong-khai-thong-tin-du-an-the-chap-ngan-hang-203731.html>

tác giả chọn đề tài "Pháp luật về thế chấp dự án BĐS tại các NHTM từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh" để thực hiện luận văn thạc sỹ luật học chuyên ngành Luật Kinh tế với mong muốn tìm ra các giải pháp đóng góp hoàn thiện quy định pháp luật và hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật về thế chấp BĐS tại các NHTM.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Có rất nhiều đề tài nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực BĐS cũng như các quy định pháp luật liên quan, tuy nhiên chỉ kể đến một số công trình tiêu biểu mà tác giả tham khảo trong quá trình nghiên cứu luận văn thạc sỹ, như:

### **2.1. Các công trình được đăng trên báo, tạp chí**

Tác giả Bùi Đức Giang có bài viết “Hệ quả pháp lý của thế chấp tài sản theo quy định hiện hành” được đăng trên Tạp chí Ngân hàng số 4, tr.25-26 năm 2012.

Trong bài viết, tác giả đã đưa ra những vấn đề lý luận cơ bản xoay quanh vấn đề thế chấp tài sản như: các khái niệm, mối quan hệ giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp, mối quan hệ giữa bên nhận thế chấp và các chủ nợ khác, mối quan hệ giữa bên nhận thế chấp và người thứ ba mua tài sản thế chấp, quyền truy đòi và việc chấm dứt thế chấp. Qua bài viết này, tác giả nhìn nhận rằng các quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm 2012 chưa đề cập đầy đủ các khía cạnh còn lại của việc thực hiện quy định thế chấp tài sản như: trình tự, thủ tục thế chấp, những điều kiện liên quan về chủ thể trong quan hệ thế chấp. Công trình được thực hiện khi Luật Đất đai 2013 chưa có hiệu lực nên nhiều phân tích đã không còn hiệu lực.

Tác giả Nguyễn Ngọc Điện có bài viết “Hoàn thiện các quy định về quản lý và xử lý tài sản thế chấp” được đăng trên Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 23, 279 năm 2014. Trong bài viết, tác giả có đề cập trường hợp tài sản thế chấp thì bên nhận thế chấp cần đảm bảo tài sản trong tầm hiện hữu và hướng xử lý tài sản thế chấp không bị cản trở bởi bên bảo đảm. Trong bài viết, tác giả đi sâu vào phân tích và đưa ra hướng hoàn thiện trình công tác xử lý tài sản bảo đảm là quyền thu giữ tài sản bảo đảm trong Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Tuy nhiên điểm

hạn chế của công trình chỉ nêu lên nhìn nhận chung về xử lý tài sản thế chấp mà chưa có đề xuất riêng về xử lý BĐS là dự án thế chấp tại các NHTM.

## 2.2. Luận văn thạc sĩ

Luận văn thạc sĩ “Thế chấp tài sản trong hoạt động của TCTD tại Việt Nam” của tác giả Nguyễn Hồng Vân hoàn thành vào năm 2015 tại Trường Đại học Quốc gia Hà Nội. Tác giả phân tích quy định về thế chấp BĐS để đưa ra những bất cập của pháp luật và đề xuất giải pháp hoàn thiện. Bài viết mang tính lý thuyết dựa trên các cơ sở lý luận đã có, chưa có sự phân tích thực tiễn áp dụng. Tác giả chỉ phân tích khái quát chung về hoạt động các TCTD, không có sự phân tích riêng đối với các NHTM trên một địa bàn cụ thể.

Tác giả Ngô Ngọc Linh với luận văn thạc sĩ “Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là BĐS qua thực tiễn hoạt động của các TCTD” hoàn thành năm 2015 tại Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn tập trung nghiên cứu các vấn đề về tài sản bảo đảm tiền vay là BĐS và sự thiếu đồng bộ của hệ thống pháp luật Việt Nam. Trên cơ sở này, tác giả đưa ra những bất cập khó khăn trong thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm và đề xuất các kiến nghị để hoàn thiện. Những giải pháp xử lý tài sản đưa ra mang tính chung chung chưa có cơ sở pháp lý cụ thể.

Luận văn thạc sĩ luật học của tác giả Phan Thị Huyền về chủ đề “Pháp luật về thế chấp các dự án BĐS để vay vốn và thực tiễn thực thi” hoàn thành vào năm 2020 tại Trường Đại học Luật Hà Nội. Đề tài có sự phân tích các quy định pháp luật về thế chấp BĐS nhưng không làm rõ các quy định trình tự, thủ tục thế chấp BĐS. Tác giả có đề cập những khó khăn vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật tại Việt Nam và tại ngân hàng BIDV. Tuy nhiên, những phân tích đưa ra chỉ mang tính tham khảo tại một ngân hàng cụ thể, chưa có sự đánh giá chung những khó khăn bất cập của thế chấp BĐS tại các NHTM.

### 2.3 Các ấn phẩm, báo cáo được công bố

Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở “Bảo đảm tiền vay của các TCTD bằng thế chấp BĐS theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành” năm 2017 của Trường Đại học Luật Hà Nội do Tiến sĩ Vũ Thị Hồng Yến chủ nhiệm với 5 chuyên đề đã làm rõ được các vấn đề sau: Hoạt động cấp tín dụng có thế chấp BĐS và những rủi ro, sau đó chuyên đề 2 của đề tài nghiên cứu này đưa ra những vấn đề lý luận cơ bản về BĐS thế chấp. Đề tài nghiên cứu này còn chỉ ra một số vấn đề về thế chấp BĐS hiện có và BĐS hình thành trong tương lai để bảo đảm nghĩa vụ vay trong hoạt động cấp tín dụng tại các TCTD. Và chuyên đề cuối cùng trong đề tài nghiên cứu này nêu lên thực tiễn khi xử lý BĐS thế chấp để bảo đảm hoạt động cấp tín dụng hiện nay.

Đến nay, vấn đề thực hiện quy định pháp luật thế chấp dự án BĐS tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có một số tác giả lựa chọn nghiên cứu. Các công trình nghiên cứu trước đó gần như chỉ tập trung phân tích những quy định cơ bản pháp luật về thế chấp dự án BĐS và đề xuất những giải pháp chung để hoàn thiện quy định pháp luật. Tuy nhiên những đề xuất hoàn thiện cơ chế thực hiện pháp luật về thế chấp dự án BĐS cũng chưa được thực thi hiệu quả trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh<sup>8</sup>. Do đó, dựa trên những tài liệu mà tác giả có cơ hội xem xét qua thì tác giả cho rằng nội dung trình bày trong luận văn này không trùng lặp với các công trình đã có.

### 3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

\* **Mục đích nghiên cứu:** Việc nghiên cứu đề tài “*Pháp luật về thế chấp dự án BĐS tại các NHTM từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*” nhằm đưa ra những kiến nghị, giải pháp phù hợp để hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi các quy định pháp luật thế chấp dự án BĐS tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

<sup>8</sup> Quang Hải. (2021). TP.HCM yêu cầu công khai thông tin pháp lý, thế chấp dự án BĐS, xử lý "cò đất" tung tin ảo. Truy cập ngày 14/04/2022 <https://doanhnhavn.vn/tp-hcm-yeu-cau-cong-khai-thong-tin-phap-ly-the-chap-du-an-bat-dong-san-xu-ly-co-dat-tung-tin-ao.html>.

***\*Nhiệm vụ nghiên cứu:***

Để đạt mục đích nêu trên, luận văn có các nhiệm vụ sau:

Thứ nhất, Luận văn làm rõ quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS tại các NHTM;

Thứ hai, Luận văn phân tích, đánh giá và luận giải thực tiễn thực hiện thể chấp dự án BĐS tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó cho thấy được những khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS.

Thứ ba, Luận văn hướng tới việc đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện quy định pháp luật và các giải pháp đảm bảo hiệu quả thực thi các quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

***\* Đối tượng nghiên cứu:***

Đối tượng nghiên cứu của Luận văn là các quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS như: các chủ thể trong quan hệ thể chấp, điều kiện dự án BĐS được thể chấp, trình tự thủ tục thể chấp và việc xử lý dự án BĐS thể chấp từ thực tiễn tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

***\* Phạm vi nghiên cứu:***

Luận văn xác định phạm vi nghiên cứu là những quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS tại các NHTM.

Thứ nhất, về phạm vi không gian: những nghiên cứu của Luận văn được thực hiện tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh dưới góc độ các quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS là các quy định của pháp luật Việt Nam nói chung và thực tiễn riêng tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Thứ hai, về thời gian: Các tài liệu, số liệu, thông tin phục vụ cho việc nghiên cứu đề tài được thu thập chủ yếu trong thời gian 10 năm từ năm 2012 đến nay.

***\* Phương pháp nghiên cứu:***

Luận văn cũng sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

Phương pháp phân tích: Được sử dụng để phân tích các khái niệm, đặc điểm, dữ liệu, số liệu, các quy định pháp luật về thế chấp dự án BĐS. Ngoài ra phương pháp này còn dùng để so sánh giữa các quy định pháp luật có liên quan hoặc so sánh giữa các quy định hiện hành với các quy định trước đây; so sánh giữa quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở cả hai chương.

Phương pháp tổng hợp: Dùng để tổng hợp các phân tích, đánh giá về các nội dung trong luận văn để đưa ra kết luận, giải pháp kiến nghị. Phương pháp này được sử dụng ở cả hai chương.

Phương pháp nghiên cứu vụ việc điển hình: Dùng để nghiên cứu các vụ việc thực tiễn liên quan đến thực hiện quy định pháp luật về thế chấp dự án BĐS để đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu tại Chương 2.

## **5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn**

Luận văn "*Pháp luật về thế chấp dự án BĐS tại các ngân hàng thương mại từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*" sau khi đã đạt được mục đích nghiên cứu, sẽ có ý nghĩa về khoa học và thực tiễn sau:

Về mặt khoa học, với những kết quả nghiên cứu đạt được thì luận văn là một công trình nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về thế chấp dự án bất động sản nói chung cũng như thực tiễn thực thi quy định pháp luật thế chấp dự án bất động tại các NTHM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh nói riêng.

Về mặt thực tiễn, kết quả nghiên cứu của luận văn có thể được dùng làm tài liệu tham khảo cho công tác giảng dạy, học tập, nghiên cứu khoa học. Cụ thể: luận văn xây dựng hệ thống các vấn đề cơ bản về pháp luật thế chấp dự án bất động sản và thực tiễn áp dụng để chỉ ra những bất cập trong quá trình thực thi. Những kiến nghị và giải pháp đề xuất sẽ là nguồn tham khảo cho các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định pháp luật về thế chấp dự án bất động sản.

## 6. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, phụ lục và danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn gồm hai chương sau:

**Chương 1: Khái quát chung và quy định pháp luật về thế chấp dự án BĐS tại các NHTM**

**Chương 2: Thực tiễn thực hiện thế chấp dự án BĐS tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và một số kiến nghị.**

### **CHƯƠNG 1: KHÁI QUÁT CHUNG VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI**

#### **1.1 Khái quát chung về thế chấp dự án BĐS**

##### *1.1.1. Khái niệm dự án và phân loại dự án BĐS*

\*Khái niệm dự án BĐS

Dự án (trong tiếng Anh gọi là Project) được hiểu “là một tập hợp các hoạt động có liên quan đến nhau được thực hiện trong một khoảng thời gian có hạn, với những nguồn lực đã được giới hạn; nhất là nguồn tài chính có giới hạn để đạt được những mục tiêu cụ thể, rõ ràng, làm thỏa mãn nhu cầu của đối tượng mà dự án hướng đến”<sup>9</sup>. Về bản chất, dự án là tổng thể những chính sách, hoạt động và chi phí liên quan với nhau được thiết kế nhằm đạt được những mục tiêu nhất định trong một thời gian nhất định.

Theo nghĩa rộng, dự án có thể được hiểu là hệ thống các công việc được xác định rõ mục tiêu, nguồn lực cũng như thời gian bắt đầu và kết thúc<sup>10</sup>.

Theo nghĩa hẹp, dự án là một quá trình hoạt động đã xác định rõ mục tiêu cần phải đạt được trong những ràng buộc nhất định về thời gian và nguồn lực để đạt mục tiêu đó<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> Nguyễn Quốc Duy (2012), Chuyên đề Quản trị dự án, Cục phát triển Doanh nghiệp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Hà nội

<sup>10</sup> Nguyễn Tiến Mạnh (2019), Tài liệu học tập Quản trị dự án, Trường ĐH Kinh tế - Kỹ thuật công nghiệp, Bộ Công thương.

<sup>11</sup> Nguyễn Tiến Mạnh (2019), Tài liệu học tập Quản trị dự án, Trường ĐH Kinh tế - Kỹ thuật công nghiệp, Bộ Công thương.

Theo Giáo trình quản lý dự án đầu tư của trường Đại học Kinh tế quốc dân thì: “Dự án là một tập hồ sơ tài liệu trình bày một cách chi tiết và có hệ thống các hoạt động và chi phí theo một kế hoạch của một công cuộc đầu tư phát triển kinh tế xã hội hoặc phát triển sản xuất kinh doanh nhằm đạt được những kết quả và thực hiện được những mục tiêu xác định trong tương lai lâu dài”<sup>12</sup>.

Theo Tài liệu nghiệp vụ định giá xây dựng của Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng thì: “Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định”<sup>13</sup>.

Qua những khái niệm trên có thể thấy được những vấn đề sau:

Về mặt hình thức: Dự án có thể coi là một tập hồ sơ tài liệu trình bày một cách chi tiết, có hệ thống các hoạt động và chi phí theo một kế hoạch nhằm đạt được những kết quả và thực hiện được những mục tiêu nhất định trong tương lai.

Về mặt quản lý: Dự án là một công cụ quản lý việc sử dụng nguồn vốn, vật tư, lao động để tạo ra các kết quả tài chính, kinh tế, xã hội trong một thời gian dài.

Về mặt nội dung: Dự án là tổng thể các hoạt động và chi phí cần thiết, được bố trí theo một kế hoạch chặt chẽ với lịch thời gian và địa điểm xác định để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm thực hiện những mục tiêu nhất định trong tương lai.

Từ đó, ta có thể rút ra khái niệm dự án như sau: Dự án là tổng thể những hoạt động có liên quan đến nhau, được thực hiện trong một khoảng thời gian nhất định, với việc sử dụng những nguồn lực vật chất, con người giới hạn nhằm đạt được kết quả theo những mục tiêu đặt ra ban đầu.

Dự án BĐS là một dự án việc triển khai thực hiện các mục tiêu xác định liên quan đến một đối tượng đặc biệt, đó là BĐS.

<sup>12</sup> Trường đại học Kinh tế quốc dân. (2005). Giáo trình quản lý dự án đầu tư. Nhà xuất bản Lao động – xã hội

<sup>13</sup> Bùi Mạnh Hùng, Hồ Bạch Ngọc. (2008). Nghiệp vụ định giá xây dựng. Nhà xuất bản Xây dựng, 47.

Bất động sản là một khái niệm được sử dụng phổ biến ở hầu khắp các quốc gia trên thế giới. Trong tiếng Anh người ta dùng từ: Real estate (tài sản bất động) được gọi là BĐS. Trong tiếng Pháp, khái niệm BĐS được chỉ bằng từ: Immobilie (Bất động sản), Trung quốc dùng thuật ngữ Địa Sản (Tài sản gắn với đất đai) và ở nước ta được gọi là: Bất động sản<sup>14</sup>. Bất động sản theo quy định tại Điều 105 BLDS năm 2015 “là các tài sản không di dời được bao gồm: đất đai; nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định”.

Theo “Từ điển thuật ngữ tài chính” thì “Bất động sản là một miếng đất và tất cả các tài sản vật chất gắn liền với đất”<sup>15</sup>.

Theo Từ điển Tiếng Việt (2018) của Hoàng Phê, “là tài sản không chuyển dời đi được, như ruộng đất, nhà cửa,…”<sup>16</sup>. Theo Điều 107 Bộ luật Dân sự 2015, BĐS bao gồm đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Đầu tư BĐS, dưới góc độ pháp lý, “là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS; thực hiện dịch vụ môi giới BĐS; dịch vụ sàn giao dịch BĐS; dịch vụ tư vấn BĐS hoặc quản lý BĐS nhằm mục đích sinh lợi”<sup>17</sup>.

Như vậy, BĐS trước hết là tài sản nhưng khác với các tài sản khác là nó không di dời được. Theo cách hiểu này, BĐS bao gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất.

Từ khái niệm về dự án và khái niệm về bất động sản có thể định nghĩa dự án BĐS hay dự án đầu tư kinh doanh BĐS như sau: Là tập hợp những đề xuất về việc

<sup>14</sup> Nguyễn Mạnh Hùng. (2016). Chuyên đề nghiên cứu: Thị trường Bất động sản Việt Nam – Thực trạng và giải pháp, trường Đại học Nam Cần Thơ, 11.

<sup>15</sup> <https://finlib.net/tu-dien-tai-chinh/>

<sup>16</sup> Hoàng Phê (2005), Từ điển Tiếng Việt, NXB Hồng Đức

<sup>17</sup> Khoản 1, Điều 3 Luật kinh doanh Bất động sản 2014

bỏ vốn, được bố trí theo một kế hoạch chặt chẽ để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những đối tượng là BĐS nhằm mục đích tăng trưởng về số lượng, cải tiến hoặc nâng cao chất lượng của BĐS trong một khoảng thời gian xác định.

*\*Phân loại dự án bất động sản:*

Theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Kinh doanh BĐS (sau đây gọi là Nghị định 02) có hiệu lực từ ngày 01/3/2022 và Thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP thì dự án BĐS bao gồm:

Một là, dự án đầu tư xây dựng nhà và công trình xây dựng: đây là những dự án có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình được quy định tại khoản 15 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2020. Cũng theo Luật Xây dựng, đây các dự án đầu tư xây dựng có công năng hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị. Nhóm này lại được phân làm nhiều loại như sau: (i) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị; (ii) Dự án tái thiết khu đô thị là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; (iii) Dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị là dự án cải tạo, nâng cấp mặt ngoài hoặc kết cấu các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu nhưng không làm thay đổi quá 10% các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực; (iv) Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị là các dự án nhằm bảo tồn tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc của các công trình, cảnh quan trong khu vực di sản văn hóa của đô thị; (v) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo. Nhóm này hầu hết là các dự án BĐS thương mại.

Hai là, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kết cấu hạ tầng là tổng hợp các công trình vật chất kỹ thuật có chức năng phục vụ trực tiếp cho sản xuất và đời sống của nhân dân, được bố trí trên một phạm vi lãnh thổ nhất định. Như vậy, các công trình, kết cấu vật chất kỹ thuật ở đây rất đa dạng như: các công trình giao thông vận tải đường xá, cầu cống, sân bay... các công trình của ngành bưu chính - viễn thông hệ thống đường cáp quang, các trạm, vệ tinh... hay các công trình của ngành điện đường dây, nhà máy phát điện.... Đây là nhóm dự án phục vụ trực tiếp và gián tiếp cho các hoạt động của xã hội.

Dựa trên khái niệm về dự án BĐS như trên có thể phân loại dự án BĐS thành hai loại chính: dự án BĐS có đầu tư xây dựng nhà và công trình xây dựng và dự án BĐS hạ tầng. Cụ thể: (i) Dự án BĐS có đầu tư xây dựng nhà và công trình xây dựng bao gồm các dạng BĐS như dự án BĐS nhà ở, dự án BĐS nhà xưởng và công trình thương mại dịch vụ.... Đây là nhóm dự án BĐS được hiểu là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định (khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở); (ii) Dự án BĐS hạ tầng bao gồm BĐS hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... Đây là nhóm dự án BĐS phục vụ nhu cầu công cộng, thường do Nhà nước triển khai xây dựng. Trong nhóm dự án BĐS có đầu tư xây dựng thì nhóm dự án BĐS nhà ở là nhóm dự án BĐS cơ bản, chiếm tỷ trọng lớn.

Theo Khoản 1 Điều 49 Luật Xây dựng 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020 quy định, dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo “*quy mô, mức độ quan trọng; công năng phục vụ, tính chất chuyên ngành của công trình và mục đích quản lý; nguồn vốn sử dụng và hình thức đầu tư*”. Cũng theo điểm đ khoản 1 Điều 1 Luật Xây dựng đã phân loại thành dự án cấp quốc gia, dự án nhóm A, dự án nhóm B và dự án nhóm C, phân loại theo phạm vi dự án và mức vốn đầu tư.

Theo cách phân loại này, dự án BĐS có số vốn từ 1.500 tỷ - 2.300 tỷ đồng trở lên thuộc dự án nhóm A; dự án BĐS từ 80 đến 1.500 tỷ đồng thuộc dự án nhóm B và còn lại, các dự án BĐS từ 80 tỷ đồng trở xuống thuộc dự án nhóm C. Mục đích của phân loại các nhóm dự án BĐS như vậy cũng là để phân cấp quản lý của cơ quan có thẩm quyền nhằm giám sát quá trình thi công, nhằm quản lý năng lực của tổ chức, cá nhân hành nghề lập dự án và quản lý dự án; ngoài ra còn để quản lý các chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

### *1.1.2 Khái niệm, đặc điểm và nguyên tắc thế chấp dự án BĐS*

#### *1.1.2.1 Khái niệm, đặc điểm thế chấp dự án BĐS*

Theo từ điển tiếng Việt: “Thế chấp (tài sản) dùng làm vật bảo đảm, thay thế cho số tiền vay nếu không có khả năng trả đúng kỳ hạn”<sup>18</sup>. Từ khái niệm cơ bản này chúng ta có thể hiểu thế chấp là cách thức mà các bên tham gia giao dịch thỏa thuận lựa chọn để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ thông qua một hoặc nhiều tài sản.

Theo Điều 317 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thế chấp tài sản như sau: *“1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). 2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp”*.

Khái niệm này chỉ ra bản chất của thế chấp đó là bên thế chấp đưa tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên nhận thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự và tài sản thế chấp vẫn do bên thế chấp quản lý chứ không cần chuyển giao cho bên nhận thế chấp. Do tài sản thế chấp đều có đăng ký quyền sở hữu nên người nhận thế chấp không thể xác lập quyền sở hữu đối với tài sản này.

Thế chấp tài sản là một hình thức bảo đảm được các bên thường xuyên lựa chọn trong quá trình giao kết hợp đồng đặc biệt là các hợp đồng liên quan đến vay tài sản giữa cá nhân với cá nhân hoặc giữa cá nhân với các TCTD điển hình là ngân hàng. Các giao dịch liên quan đến thế chấp dự án BĐS được quy định cụ thể trong

<sup>18</sup>Hoàng Phê, 2005. Từ điển Tiếng Việt, NXB Hồng Đức, tr.104.

pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh BĐS và pháp luật dân sự. Cơ sở pháp lý tiền đề cho các giao dịch thế chấp BĐS nói chung và thế chấp dự án BĐS nói riêng vận hành trong nền kinh tế thị trường được đánh dấu bằng sự ghi nhận trong Hiến pháp năm 2013: “Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ”<sup>19</sup>. Vì vậy, tài sản thế chấp trong các giao dịch bảo đảm liên quan đến BĐS là quyền tài sản, mà không phải là quyền sở hữu, đây là đặc trưng của pháp luật thế chấp dự án BĐS tại Việt Nam.

Cụ thể hóa Hiến pháp, các quy định của Luật Kinh doanh BĐS, Luật đất đai năm 2013 đã nối tiếp ghi nhận và ngày càng mở rộng, phát triển một nhóm các quyền cụ thể đối với người sử dụng đất bao gồm: quyền chuyển đổi, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, quyền cho thuê lại, quyền thừa kế, quyền tặng cho, quyền góp vốn, quyền thế chấp và quyền bảo lãnh quyền sử dụng đất. Với các quyền nêu trên của người sử dụng đất cho thấy, đất đai (BĐS) đã thể hiện đúng vai trò là một loại hàng hóa trên thị trường chứ không còn là tài nguyên thiên nhiên thuần túy, nó có thể định giá bằng tiền và giá đó được thể hiện thông qua các giao dịch về BĐS trên thị trường, trong đó có giao dịch thế chấp BĐS.

Thế chấp dự án BĐS là một lĩnh vực có nội hàm vừa mang tính chất rộng, chịu sự tác động và điều chỉnh của nhiều văn bản quy phạm khác nhau như dân sự, đất đai, kinh doanh BĐS, nền tảng của thế chấp dự án BĐS là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự; song cũng có những quan hệ pháp luật chuyên ngành khác cùng song song điều chỉnh đó là pháp luật đất đai, pháp luật tín dụng ngân hàng và các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan. Các quy định này hợp thành hệ thống những quy trình, thủ tục, phương thức để các bên xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp, cũng như giải quyết các tình huống phát sinh trong thực tế khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ thế chấp dự án BĐS. Dù vậy,

---

<sup>19</sup> Điều 53 Hiến pháp 2013.

khi nghiên cứu các văn bản quy phạm pháp luật trên, khái niệm về thế chấp dự án BĐS hoàn toàn thiếu vắng. Vì vậy, việc đưa ra một khái niệm cụ thể, độc lập về thế chấp dự án BĐS có ý nghĩa quan trọng nhằm định hướng cho các bên trong quá trình kể từ khi có ý định xác lập quan hệ thế chấp, cho đến khi giao dịch được xác lập, thực hiện và chấm dứt. Trên cơ sở khái niệm đó, chúng ta có thể rút ra được bản chất và những đặc trưng riêng biệt của thế chấp dự án BĐS. Từ đó, mỗi chủ thể tham gia trực tiếp vào quan hệ thế chấp và các chủ thể khác có liên quan sẽ ý thức và hiểu hơn vị thế, vai trò cũng như nghĩa vụ và trách nhiệm của mình thông qua những quy phạm pháp luật cụ thể ở cả lĩnh vực pháp luật chung và pháp luật chuyên ngành.

Việc thế chấp dự án BĐS được BLDS 2015 và pháp luật kinh doanh BĐS quy định, theo đó chủ đầu tư dự án BĐS của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với các điều kiện, nội dung, hình thức thế chấp xác định. Đây là một trong những quyền quan trọng của người sử dụng đất. Các quy định về thế chấp tài sản là dự án BĐS là những chuẩn mực pháp lý cụ thể của Nhà nước, cũng như trách nhiệm pháp lý mà các chủ thể khi thiết lập quan hệ thế chấp tài sản phải tuân theo.

Từ những phân tích trên đây, ta có thể hiểu khái niệm thế chấp dự án BĐS như sau: Thế chấp dự án BĐS là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chủ đầu tư dự án BĐS (gọi là bên thế chấp) dùng dự án BĐS của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự - kinh tế với các TCTD (gọi là bên nhận thế chấp); bên thế chấp được tiếp tục sử dụng, triển khai dự án BĐS trong thời hạn thế chấp.

**\*Đặc điểm thế chấp dự án BĐS:**

Thứ nhất, việc thế chấp dự án bất động sản là biện pháp bảo đảm có đối tượng là tài sản hình thành trong tương lai – tức các quyền tài sản.

Theo quan niệm của Luật học Latinh, tài sản, được hiểu là một vật có giá trị tiền tệ, có thể được nhận dạng theo một trong hai cách: là vật (theo góc độ vật lý) và là quyền (theo góc độ pháp lý)<sup>20</sup>. Theo quy định của pháp luật, chúng ta cho phép

<sup>20</sup> Pierre Voirin, Gilles Goubeaux. Droit Civil: Personnes – Famille, Incapacité – Biens, Obligations – Sûreté. Ấn bản thứ 27. 1999. Tr 26.

chủ thể thế chấp tài sản bảo gồm cả vật (vật hiện có và vật hình thành trong tương lai) và cả các quyền tài sản. Các dự án BĐS là một tài sản đặc biệt vừa là quyền tài sản nhưng lại vừa có đối tượng là các vật hình thành trong tương lai. Quyền (có tính chất vật quyền) này trao cho bên nhận thế chấp quyền theo đuổi và quyền ưu tiên thanh toán mà không cần phải có sự chuyển giao quyền chiếm hữu BĐS thế chấp từ bên thế chấp (chủ sở hữu BĐS) sang cho bên nhận thế chấp<sup>21</sup>.

Thế chấp dự án BĐS là biện pháp bảo đảm đối vật vì sự bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dựa trên một quyền đối vật trên BĐS thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp. Quyền đối vật này trao cho bên nhận thế chấp một quyền trên giá trị của dự án BĐS thế chấp để khấu trừ và bù đắp cho phần giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm trong trường hợp nghĩa vụ này không được thực hiện. Bên nhận thế chấp thực thi quyền này trên BĐS thế chấp một cách trực tiếp và ngay tức khắc mà không bị phụ thuộc vào ý chí của bên thế chấp hoặc bên thứ ba

Thực ra, quyền tài sản với tính chất là các tài sản vô hình khi ra đời đã làm thay đổi quan điểm về tính chất hữu hình của tài sản trong pháp luật dân sự cổ điển. Thế chấp dự án BĐS cũng chỉ là là một dạng hợp đồng phụ, tồn tại khi có nghĩa vụ chính (hợp đồng chính) và chủ nợ (các TCTD) chỉ được quyền xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ chính không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng.

Với tính chất của một quyền đối vật, biện pháp thế chấp BĐS trở nên hiệu quả hơn và “kinh tế” hơn. Bởi lẽ, việc có quyền trực tiếp trên BĐS thế chấp giúp bên nhận thế chấp chủ động trong việc thực thi quyền của mình mà không phụ thuộc vào ý chí của bên thế chấp cũng như bên có nghĩa vụ (trong trường hợp bên thế chấp không đồng thời là bên có nghĩa vụ). Nhờ đó, bên nhận thế chấp có thể dự phòng và giảm thiểu được những rủi ro phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ gây ra, qua đó, có thêm niềm tin và sự yên tâm khi thực hiện hoạt động tài trợ vốn có bảo đảm bằng thế chấp BĐS. Chính vì vậy, với thị trường tín dụng, đây là giải pháp thúc đẩy và tăng cường khả năng, cơ hội tiếp cận tín dụng cho nền kinh tế. Về phía bên

---

<sup>21</sup> Nguyễn Quang Hương Trà (2018), Thế chấp BĐS theo quy định của Pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ, tr.33.

thế chấp, việc bên nhận thế chấp có quyền đối vật trên BĐS thế chấp giúp nâng cao trách nhiệm của bên này trong việc thực hiện nghĩa vụ hoặc đôn đốc bên có nghĩa vụ thực hiện (trong trường hợp bên thế chấp không đồng thời là bên có nghĩa vụ), vì nếu không thực hiện nghĩa vụ, bên nhận thế chấp sẽ thực thi quyền trực tiếp trên BĐS thế chấp mà không cần phụ thuộc vào ý chí của bên thế chấp.

Thứ hai, dự án bất động sản phải thực hiện việc đăng ký theo thủ tục chặt chẽ.

Thế chấp dự án BĐS là biện pháp bảo đảm phát sinh từ sự thỏa thuận của các bên thể hiện thông qua hợp đồng. Việc xác lập hợp đồng thế chấp dự án BĐS dựa trên nền tảng của thuyết tự do ý chí. Tuy nhiên, điều này không đồng nghĩa với việc tuyệt đối hóa vai trò ý chí của chủ thể trong việc hình thành hợp đồng thế chấp dự án BĐS. Mặt khác, BĐS là tài sản đặc biệt, liên quan trực tiếp đến điều kiện sống, điều kiện sản xuất, kinh doanh của người dân và vấn đề an ninh xã hội nên việc xác lập giao dịch thế chấp cần có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước thể hiện trong các quy định về điều kiện hình thức và thủ tục mà các bên cần phải tuân thủ. Trong quan hệ thế chấp BĐS, Nhà nước tạo lập một “trật tự công” thông qua việc can thiệp vào quá trình tạo lập hiệu lực của biện pháp thế chấp BĐS giữa các bên nhằm đảm bảo yếu tố quản lý của Nhà nước, đồng thời phòng ngừa và “giải phóng” sự lệ thuộc của “bên yếu thế” vào “bên mạnh” trong việc xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng .

Thế chấp dự án BĐS là biện pháp bảo đảm có đặc tính không chuyển giao. Đặc tính này tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cho bên thứ ba, do vậy, hầu hết các nước đều quy định cơ chế công khai hóa biện pháp thế chấp dự án BĐS thông qua thiết chế đăng ký. Đây là thủ tục bắt buộc để biện pháp thế chấp dự án BĐS có hiệu lực đối kháng với người thứ ba hoặc là điều kiện để bên nhận thế chấp xác lập quyền trên dự án BĐS thế chấp.

Thứ ba, dự án BĐS không phải chuyển giao quyền cho tổ chức tín dụng. Xét về cách thức (phương thức) thực hiện biện pháp, thế chấp dự án BĐS là biện pháp

bảo đảm không có sự chuyển giao quyền sở hữu dự án BĐS từ bên thế chấp sang cho bên nhận thế chấp. Hay nói cách khác, thế chấp dự án BĐS là biện pháp bảo đảm không mang tính chuyển giao. Bên thế chấp vẫn có quyền chiếm hữu, sử dụng và khai thác dự án BĐS thế chấp mà không phải chuyển giao cho bên nhận thế chấp. Đây là đặc điểm thể hiện tính hiệu quả về kinh tế và tính ưu việt của biện pháp thế chấp BĐS. Sự lãng phí tín dụng vì thế cũng sẽ giảm đi do BĐS thế chấp vẫn có thể tiếp tục được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ mới.

Tuy nhiên, trên phương diện khác, việc bên thế chấp vẫn tiếp tục sử dụng, khai thác BĐS một cách bình thường lại làm phát sinh nguy cơ rủi ro cho bên thứ ba trong việc xác định tình trạng pháp lý (chủ thế quyền và tình trạng quyền) xác lập trên BĐS thế chấp, đặc biệt là trong trường hợp bên thứ ba là bên nhận thế chấp tiếp theo hoặc người mua nhà trong dự án BĐS. Chính vì vậy, khác với vật quyền cầm cố BĐS, điều kiện để biện pháp thế chấp BĐS có hiệu lực đối kháng với người thứ ba, qua đó, để quyền của bên nhận thế chấp (có tính chất trái quyền) trở thành quyền (có tính chất vật quyền) là phải đăng ký để công khai hóa quyền đã được xác lập trên dự án BĐS thế chấp.

#### 1.1.2.2 Nguyên tắc thế chấp dự án bất động sản

Dự án bất động sản khi mang đi thế chấp cũng phải tuân thủ các nguyên tắc về thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật dân sự. Trên phương diện lý luận có thể thấy những nguyên tắc trong việc thế chấp dự án BĐS là:

**Thứ nhất, chỉ dự án BĐS đủ điều kiện mới có thể mang đi thế chấp**

Theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai, để thực hiện các quyền như thế chấp thì BĐS phải đáp ứng được những điều kiện cụ thể. Pháp luật có những quy định rất chặt chẽ về vấn đề này. Nguyên nhân là bởi tính chất đặc biệt của BĐS. BĐS là đất đai ở Việt Nam không thuộc quyền sở hữu cá nhân mà thuộc quyền sở hữu toàn dân, với các dự án BĐS, các chủ đầu tư cũng chỉ có quyền sở hữu với tài sản gắn liền trên đất chứ không có quyền sở hữu với đất. Hai là, BĐS nói chung và các dự án BĐS nói riêng là những tài sản có giá trị lớn, có ý nghĩa đặc

biệt cả về kinh tế và xã hội nên pháp luật phải đặt ra các quy định chặt chẽ, cụ thể nhằm quản lý và điều tiết thị trường BĐS theo quy hoạch, mục tiêu phát triển của mỗi thời kỳ.

Các điều kiện đặt ra với các dự án BĐS mang thể chấp cũng là một phương thức kiểm soát rủi ro trong giao dịch với loại tài sản đặc biệt này.

Thứ hai, các bên tham gia quan hệ thế chấp dự án BĐS phải tự chịu trách nhiệm về quyền và nghĩa vụ mà mình đã thỏa thuận

Thế chấp dự án BĐS là một giao dịch dân sự, bởi vậy được giao kết dựa trên nguyên tắc tự nguyện, tự thỏa thuận. Đây được coi là nguyên tắc cơ bản và quan trọng nhất trong pháp luật về hợp đồng của lĩnh vực dân sự. Các bên trong quan hệ thế chấp dự án BĐS được quyền thỏa thuận các quyền, nghĩa vụ cụ thể khi giao kết hợp đồng miễn là các thỏa thuận đó không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và sẽ được pháp luật tôn trọng bảo vệ. Nguyên tắc này cũng xuất phát từ nhu cầu cân đối giữa lợi ích cá nhân và lợi ích công cộng, nhu cầu bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế và “nhu cầu phát triển kinh tế có trật tự đúng hướng theo sự lựa chọn chung.”

## 1.2 Các quy định pháp luật về thế chấp dự án bất động sản

Các dự án BĐS thường có giá trị lớn, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của nhiều bên liên quan trong dự án BĐS nên việc thế chấp dự án BĐS phải được quy định một cách chặt chẽ. Pháp luật về thế chấp dự án BĐS chính là cơ sở pháp lý vững chắc để xác định tính hợp pháp của giao dịch thế chấp, đồng thời bảo đảm quyền lợi ích của các bên liên quan và là công cụ quan trọng để nhà nước kiểm soát các giao dịch thế chấp đối với dự án BĐS.

### 1.2.1 Quy định đối với chủ thể trong quan hệ thế chấp dự án bất động sản

Để phát sinh quan hệ thế chấp dự án BĐS, trước tiên phải có các bên tham gia quan hệ thế chấp BĐS đó, được gọi là chủ thể trong quan hệ thế chấp dự án BĐS bao gồm hai nhóm sau đây:

#### 1.2.1.1 Quy định đối với bên thế chấp (chủ các dự án được thế chấp)

Để trở thành chủ thể trong quan hệ thế chấp dự án BĐS thì bên thế chấp cần phải thỏa mãn các điều kiện sau:

*Thứ nhất, là chủ đầu tư của dự án BĐS*

Bên thế chấp dự án BĐS, hay còn gọi là các chủ dự án phải là các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện do pháp luật quy định, được phê duyệt dự án BĐS. Theo khoản 9 Điều 3 Luật Xây dựng hiện hành quy định: Chủ dự án BĐS (hay chủ đầu tư dự án BĐS) là cơ quan, tổ chức có sở hữu vốn hoặc được giao vốn để đầu tư xây dựng dự án BĐS, là người phát triển dự án, hoàn toàn chịu trách nhiệm về chất lượng, tiến độ cũng như hiệu quả đầu tư của các dự án bất động sản.

Các điều kiện để trở thành chủ đầu tư của dự án BĐS thường là điều kiện về vốn. Cụ thể, Luật Kinh doanh BĐS quy định: “Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án BĐS theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện kinh doanh BĐS thì chủ đầu tư

dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định tại khoản này được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật” (Khoản 2 Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh BĐS).

Cũng theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại cần ba điều kiện sau: (i) Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; (ii) Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh BĐS và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; (iii) Có chức năng kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật.

*Thứ hai, có năng lực chủ thể và có nhu cầu vay vốn để thực hiện dự án BĐS*

Để có thể trở thành chủ dự án BĐS, các cá nhân, tổ chức kinh doanh BĐS phải thành lập doanh nghiệp với mức vốn pháp định cụ thể. Khi đó, với tư cách là một pháp nhân, họ có năng lực chủ thể riêng, có quyền xây dựng đề án, dự án kinh doanh BĐS và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tư cách pháp nhân chính là khẳng định chủ đầu tư dự án BĐS có năng lực chủ thể theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư dự án BĐS mang thế chấp phải có nhu cầu vay vốn và đã mang dự án BĐS đi thế chấp để vay vốn tại các TCTD. Cũng theo quy định của Thông tư 26/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì chủ đầu tư được thế chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án tại TCTD để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình được thế chấp nhà ở này tại TCTD để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở đó.

Cũng căn cứ Khoản 3, Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 13/2017/TT-NHNN; điều kiện để được bảo lãnh dự án BĐS là nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

Thứ nhất, trừ trường hợp NHTM bảo lãnh cho chủ đầu tư trên cơ sở bảo lãnh đối ứng thì chủ đầu tư phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ tài chính hợp pháp, trừ nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán trái phiếu đối với các doanh nghiệp phát hành với mục đích cơ cấu lại nợ và trái phiếu phát hành bởi công ty con, công ty liên kết của TCTD khác.

- Được TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh đánh giá có khả năng hoàn trả lại số tiền mà TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải trả thay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Thứ hai, dự án của chủ đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh BĐS 2014.

Điều 147, Luật nhà ở năm 2014 cho phép “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại TCTD đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó”. Như vậy, điều luật này cho phép chủ đầu tư có hai lựa chọn là thế chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở tương lai thuộc dự án để vay vốn. Tuy nhiên, cần lưu ý bên nhận thế chấp chỉ có thể là các TCTD và mục đích thế chấp phải là để vay vốn cho việc đầu tư chính dự án hoặc xây dựng chính nhà ở đó. Nói cách khác, chủ đầu tư không thể sử dụng dự án hay nhà ở thuộc dự án này để thế chấp phục vụ cho việc vay vốn đầu tư vào một dự án khác hay nhà ở thuộc dự án đó. Nếu vi phạm, hợp đồng thế chấp có thể vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Từ những phân tích trên đây cho thấy, chủ dự án BĐS phải là chủ thể kinh doanh BĐS chuyên nghiệp, có tư cách pháp nhân và tuân thủ điều kiện về vốn điều

lệ tối thiểu theo quy định của pháp luật, có năng lực tài chính để thực hiện dự án BĐS. Trên thực tế, vốn pháp định quy định trong Luật Kinh doanh BĐS được đưa ra nhằm ngăn ngừa những doanh nghiệp tiềm lực tài chính yếu vẫn tham gia đầu tư, gây thiệt hại cho người mua khi họ không có khả năng hoàn thành dự án, công trình. Doanh nghiệp nào đáp ứng mức vốn này mới có khả năng khắc phục rủi ro trong quá trình đầu tư.

#### 1.2.1.2 Quy định đối với bên nhận thế chấp (các ngân hàng thương mại)

Bên nhận thế chấp các dự án BĐS bao gồm các TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập hợp pháp tại Việt Nam, đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật các TCTD năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017. Cụ thể được nhắc đến trong luận văn này là các NHTM. Các NHTM phải là các ngân hàng được Ngân hàng nhà nước xác định là đủ điều kiện nhận thế chấp, bảo lãnh với các dự án BĐS<sup>22</sup>, tức là không phải ngân hàng nào cũng có thể nhận thế chấp các dự án BĐS. Cụ thể Điều 20, Điều 50 luật này quy định:

Có vốn điều lệ, vốn được cấp tối thiểu bằng mức vốn pháp định. Mức vốn pháp định được quy định tại Nghị định số 86/2019/NĐ-CP quy định mức vốn pháp định của TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó các NHTM cần có mức vốn tối thiểu 3.000 tỷ đồng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có vốn là 15 triệu USD.

Chủ sở hữu của TCTD là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, cổ đông sáng lập, thành viên sáng lập là pháp nhân đang hoạt động hợp pháp và có đủ năng lực tài chính để tham gia góp vốn; cổ đông sáng lập hoặc thành viên sáng lập là cá nhân có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và có đủ khả năng tài chính để góp vốn. Khả năng tài chính được hiểu là sở hữu được ít nhất 5% vốn điều lệ của TCTD (Điều 50). Cổ đông tham gia góp vốn thành lập ngân hàng phải đáp ứng một số điều kiện nhất định. Đó là: Phải có tối thiểu 100 cổ đông tham gia góp vốn thành lập ngân hàng, trong đó có tối thiểu 3 cổ đông sáng lập là tổ chức có tư cách pháp nhân;

<sup>22</sup> Điều 56 Luật Kinh doanh BĐS 2014

các cổ đông phải có khả năng về tài chính để góp vốn thành lập ngân hàng; cá nhân hoặc tổ chức và người có liên quan của cá nhân hoặc tổ chức đó chỉ được tham gia góp vốn thành lập 1 ngân hàng, không được tham gia góp vốn thành lập ngân hàng nếu cá nhân hoặc cá nhân đó cùng với người có liên quan đang sở hữu mức cổ phần trọng yếu của một ngân hàng, tổ chức hoặc tổ chức đó cùng với người có liên quan đang sở hữu từ 10% vốn điều lệ trở lên của một ngân hàng; cổ đông là tổ chức phải đáp ứng một số điều kiện theo quy định như thời gian hoạt động tối thiểu là 3 năm, kinh doanh có lãi trong 3 năm liền kề năm đề nghị thành lập ngân hàng. Trong đó các cổ đông sáng lập phải cùng nhau sở hữu tối thiểu 50% vốn điều lệ khi thành lập ngân hàng, đồng thời các cổ đông sáng lập là tổ chức phải cùng nhau sở hữu tối thiểu 50% tổng số cổ phần của các cổ đông sáng lập.

Người quản lý, người điều hành, thành viên Ban kiểm soát có đủ các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định tại Điều 50 như: Nhà quản lý, điều hành phải sở hữu ít nhất 5% vốn điều lệ của TCTD, trừ trường hợp là thành viên Hội đồng thành viên, thành viên độc lập của Hội đồng quản trị hoặc có bằng đại học trở lên về một trong các ngành kinh tế, quản trị kinh doanh, luật hoặc có ít nhất 03 năm là người quản lý của TCTD hoặc doanh nghiệp hoạt động trong ngành bảo hiểm, chứng khoán, kế toán, kiểm toán hoặc có ít nhất 05 năm làm việc trực tiếp tại các bộ phận nghiệp vụ trong lĩnh vực ngân hàng, tài chính, kiểm toán hoặc kế toán; thành viên Ban kiểm soát phải có bằng đại học trở lên về một trong các ngành kinh tế, quản trị kinh doanh, luật, kế toán, kiểm toán; có ít nhất 03 năm làm việc trực tiếp trong lĩnh vực ngân hàng, tài chính, kế toán hoặc kiểm toán; đạo đức nghề nghiệp cũng là tiêu chuẩn chung cho các chức danh này.

Có điều lệ: Một trong những điều kiện để được xem xét cấp giấy phép thành lập và hoạt động NHTM cổ phần là phải có điều lệ tổ chức và hoạt động phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Có đề án thành lập, phương án kinh doanh khả thi, không gây ảnh hưởng đến sự an toàn, ổn định của hệ thống TCTD; không tạo ra sự độc quyền hoặc hạn chế cạnh tranh hoặc cạnh tranh không lành mạnh trong hệ thống TCTD.

### *1.2.2. Quy định về dự án bất động sản được thế chấp và điều kiện thế chấp dự án bất động sản*

Để thế chấp dự án BĐS, không chỉ có những điều kiện chặt chẽ về các chủ thể tham gia vào quan hệ thế chấp, mà đối tượng của hợp đồng thế chấp tức các dự án BĐS cũng có những điều kiện chặt chẽ, cụ thể là:

#### 1.2.2.1 Quy định về dự án BĐS được thế chấp

Luật Kinh doanh BĐS hiện hành không có quy định cụ thể về việc thế chấp dự án BĐS, mặc dù hiện nay, các doanh nghiệp BĐS thường thế chấp dự án theo nhiều dạng, như thế chấp quỹ đất dự án, thế chấp từng phần dự án... Và việc chủ đầu tư thế chấp bằng quyền sử dụng đất, thế chấp dự án, nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai thuộc các dự án BĐS là hoạt động bình thường và được sự cho phép của pháp luật. Điều 147, Luật Nhà ở có hiệu lực từ 1/7/2015 có ghi: Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại TCTD đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó. Bên cạnh đó, Thông tư 26/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng chỉ rõ: “Chủ đầu tư được thế chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án tại TCTD để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình được thế chấp nhà ở này tại TCTD để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở đó”<sup>23</sup>.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp để vay vốn theo quy định tại Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình

<sup>23</sup> Khoản 2, 3 Điều 3 Thông tư 26/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

thành trong tương lai là một trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở, bao gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở.
- Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn.
- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.
- Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Bên cạnh đó, theo Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, các dự án nhà ở hình thành trong tương lai khi thế chấp phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:

- Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;
- Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

#### 1.2.2.2 Điều kiện đối với dự án được sử dụng để thế chấp:

Việc thế chấp dự án đã được chủ các chủ đầu tư thực hiện theo các điều kiện do pháp luật quy định. Đồng thời, để bảo đảm an toàn khi giải ngân, các TCTD cũng có quy trình khá chặt chẽ trong thẩm định về mặt pháp lý cũng như năng lực của chủ đầu tư mang dự án đi thế chấp, quy định này được nêu rõ tại Điều 56 Luật Kinh doanh BĐS: *“1. Chủ đầu tư dự án BĐS trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được NHTM có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.*

*Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách NHTM có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai.*

*2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.*

*Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua”.*

Do đó, không phải dự án nào cũng được TCTD đồng ý cho chủ đầu tư thế chấp mà chỉ những dự án BĐS nào thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 55 như sau:

- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất,
- Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Nói cách khác, các dự án được thế chấp sẽ là những dự án có tiềm năng chứ không phải dự án xấu. Cùng với đó, những chủ đầu tư có lịch sử tín dụng tốt; hoạt động vay - trả vốn bảo đảm, làm ăn uy tín mới có thể vay được giá trị nhiều và nhiều ngân hàng bảo lãnh cho vay.

Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai quy định về điều kiện thế chấp dự án BĐS là dự án nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

Chủ đầu tư được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện như: Có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự

án được phê duyệt; Có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Là dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 8 Thông tư này.

Chủ đầu tư được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư này; Nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Không nằm trong phần dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định; Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổ chức, cá nhân được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

– Đối với tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của mình, có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan; Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư; Có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định; Có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng

mua bán nhà ở; Không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này; Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### *1.2.3 Quy định trình tự, thủ tục thế chấp dự án bất động sản tại các ngân hàng thương mại*

Với giao dịch bảo đảm nói chung, pháp luật đều quy định trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch cụ thể. Dự án BĐS là đối tượng thế chấp đặc biệt, chính vì vậy trình tự, thủ tục thực hiện việc thế chấp dự án tại các NHTM cũng được quy định một cách chặt chẽ.

#### *1.2.3.1 Hồ sơ thế chấp dự án bất động sản*

Căn cứ Điều 9 Thông tư 26/2015/TT-NHNN quy định về hồ sơ thế chấp đối với dự án BĐS như sau:

##### *"Điều 9. Hồ sơ thế chấp*

*Hồ sơ thế chấp để vay vốn tại TCTD bao gồm các giấy tờ sau đây:*

*1. Đối với tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở:*

*a) Hồ sơ dự án, thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt;*

*b) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản gốc);*

*c) Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật;*

*d) Các giấy tờ khác (nếu có).*

Theo đó, chủ đầu tư cần chuẩn bị hồ sơ dự án, thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt; giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hợp đồng thế chấp và các giấy tờ có liên quan cho hồ sơ thế chấp của mình.

### *1.2.3.2 Trình tự thực hiện thế chấp dự án bất động sản*

Căn cứ Khoản 4, điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 13/2017/TT-NHNN; trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:

Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng, NHTM xem xét, thẩm định và quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư;

Ngân hàng thương mại và chủ đầu tư ký hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh BĐS

Ngân hàng thương mại phát hành cam kết bảo lãnh cho từng bên mua:

Trong vòng 10 ngày làm việc từ ngày ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trong đó có quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho bên mua khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua, chủ đầu tư phải gửi cho NHTM hợp đồng mua, thuê mua nhà ở;

Trong thời hạn 5 ngày làm việc từ ngày nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, NHTM căn cứ hợp đồng và thỏa thuận cấp bảo lãnh để phát hành cam kết bảo lãnh cho bên mua và gửi đến địa chỉ của bên mua;

Cam kết bảo lãnh được phát hành dưới hình thức thư bảo lãnh cho từng bên mua;

Thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh được xác định kể từ ngày phát hành cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.

Sau khi các bên giao kết hợp đồng tín dụng để thế chấp dự án BĐS, cần phải thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp dự án BĐS tại cơ quan có thẩm quyền. Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thay thế Thông Tư liên tịch số 9 của BTP và Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2016 quy định như sau: không còn phân loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở và dự án đầu tư xây dựng không phải

nhà ở là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Việc đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng được công nhận là một trường hợp đăng ký thế chấp riêng. Tuy nhiên, thủ tục đăng ký thế chấp dự án BĐS tương tự như đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là nhà ở và công trình xây dựng.

#### *1.2.4 Quy định về xử lý tài sản thế chấp là dự án BĐS*

Khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà có nghĩa vụ là bên thế chấp dự án BĐS không thực hiện nghĩa vụ hoặc bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi đến hạn thì bên nhận thế chấp dự án BĐS có quyền xử lý tài sản bảo đảm đó.

Pháp luật về giao dịch bảo đảm đã có quy định về nhiều phương thức khác nhau và cho phép bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn một trong các phương thức đó để xử lý tài sản như: Tự nhận tài sản bảo đảm để khấu trừ nghĩa vụ; tự bán tài sản bảo đảm cho người thứ ba; yêu cầu bán đấu giá tài sản. Vì vậy, một cách chung nhất, có thể đưa ra khái niệm về xử lý tài sản bảo đảm là dự án BĐS như sau:

Xử lý tài sản thế chấp là dự án BĐS là việc bên nhận thế chấp dự án BĐS thực hiện một trong các phương thức xử lý tài sản thế chấp mà BLDS và các văn bản pháp luật khác về giao dịch bảo đảm đã quy định nhằm bảo đảm quyền lợi của mình trong quan hệ thế chấp dự án BĐS. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nhằm thu hồi khoản nợ của TCTD đã cho khách hàng vay khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Hoạt động cho vay của TCTD không chỉ phục vụ mục tiêu kinh doanh mà còn bảo đảm mục tiêu hoạt động an toàn, ổn định và phát triển của hệ thống ngân hàng và của nền kinh tế. Khả năng thu hồi vốn vay của các TCTD phụ thuộc vào việc thực hiện nghiêm chỉnh nghĩa vụ trả nợ của khách hàng. Do đó việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các TCTD là biện pháp khắc phục rủi ro đối với khoản tín dụng và là nguồn thu nợ thứ hai của TCTD.

Đối với tài sản thế chấp là dự án BĐS, kết quả của việc xử lý sẽ không những ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên trong quan hệ thế chấp dự án

BDS mà còn cả bên thứ ba như người mua BDS trong các dự án BDS đó.

BLDS năm 2015 quy định tại Điều 299 về việc tài sản thế chấp bị xử lý trong các trường hợp:

- Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;
- Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật;
- Trường hợp do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định.

Theo BLDS năm 2015 và các văn bản về giao dịch bảo đảm thì ngân hàng tiến hành thu giữ tài sản và xử lý tài sản (nhận tài sản, đấu giá, bán) để thu hồi nợ gốc và các khoản lãi, phạt. Cụ thể:

- Bên nhận thế chấp nhận chính dự án BDS thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp: Phương thức này hoàn toàn do các bên thỏa thuận. Tuy nhiên, việc nhận dự án BDS thường hiếm khi xảy ra vì ngân hàng không có chức năng kinh doanh BDS và tiếp nhận dự án là không thể thực hiện được.

- Bán đấu giá dự án BDS: Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp thì dự án được xử lý theo phương thức bán đấu giá. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản để thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản [2, Điều 58]. Nếu bên nhận thế chấp tham gia đấu giá tài sản và là người trúng đấu giá thì số tiền phải thanh toán được khấu trừ nghĩa vụ của bên thế chấp sau khi tổ chức bán đấu giá đã trừ chi phí bán đấu giá. Nếu người trúng đấu giá không phải là bên nhận thế chấp thì bên nhận thế chấp được thanh toán cho nghĩa vụ của bên thế chấp từ khoản tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản bảo đảm sau khi trừ chi phí bán đấu giá tài sản. Nếu số tiền đó chưa đủ để thanh toán cho nghĩa vụ phải thực hiện thì bên có nghĩa vụ phải thanh toán tiếp phần còn lại.

- Khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán của chủ dự

án BĐS: đây là biện pháp khá phổ biến khi các ngân hàng không thể yêu cầu chủ đầu tư thanh toán số tiền nợ vay. Như vậy, khi bên thế chấp không có thái độ hợp tác trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, mà điều này xảy ra khá thường xuyên trên thực tế, dẫn đến bên nhận thế chấp hoặc bên thứ ba sẽ không thể tiến hành xử lý tài sản bảo đảm mặc dù các bên đã có sự thỏa thuận từ trước thì khi phải xử lý tài sản bảo đảm là dự án BĐS để thực hiện nghĩa vụ, hầu hết các hợp đồng thế chấp đều phải chuyển sang Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền.

Ngoài việc xử lý tài sản thế chấp, ngân hàng có khoản nợ xấu phải bán nợ xấu cho VAMC, ngân hàng (dưới danh nghĩa được ủy quyền của VAMC) có thể bán khoản nợ xấu cho tổ chức, cá nhân khác để họ có quyền đòi nợ và quyền xử lý tài sản đã thế chấp.

Trong đó, Nghị quyết 42 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của TCTD nhằm đẩy nhanh việc xử lý nợ xấu quy định quyền thu giữ tài sản bảo đảm; áp dụng thủ tục rút gọn trong giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm tại Tòa án; mua, bán khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; xử lý tài sản bảo đảm là dự án BĐS...

Nếu thế chấp quyền tài sản (quyền phát sinh từ quyền sử dụng đất; quyền phát sinh từ dự án; quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, dự án) thì ngân hàng không có quyền xử lý quyền sử dụng đất, dự án, nhà ở, mà ngân hàng chỉ có quyền đòi nợ và được ưu tiên hưởng các quyền lợi phát sinh từ tài sản.

Ngoài ra, còn nhiều điểm loại trừ khác, chẳng hạn, trong trường hợp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai đang bị thế chấp, mặc dù không có sự đồng ý của ngân hàng nhưng ngân hàng biết việc chủ đầu tư tự ý bán nhà ở cho người mua nhà thì ngân hàng vẫn có thể phải bồi thường cho người mua nhà ở do trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của Bộ luật Dân sự.

Cũng theo Điều 5 Thông tư 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 thì “*Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc*

*nhà ở hình thành trong tương lai thì trước khi bán nhà ở trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác.*

*Trường hợp chủ đầu tư thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác hoặc công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong các dự án nêu trên theo quy định của pháp luật thì trước khi bán công trình xây dựng trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp”.*

### **Kết luận chương 1**

Chương 1 của luận văn đã khái quát những vấn đề lý luận về dự án BĐS, thể chấp dự án BĐS cũng như đặc điểm của thể chấp dự án BĐS.

Qua nghiên cứu cho thấy việc thể chấp dự án BĐS không dễ dàng vì phải tuân thủ các điều kiện chặt chẽ cả về chủ thể tham gia quan hệ thể chấp dự án BĐS, điều kiện về dự án BĐS được thể chấp cũng như các yêu cầu về thủ tục, quy trình thể chấp dự án BĐS. Bởi dự án BĐS là tài sản đặc biệt, ảnh hưởng đến nhiều bên liên quan như chủ đầu tư, người mua, người góp vốn vào dự án BĐS nên trên thực tế, các quy định pháp luật điều chỉnh quan hệ này cũng rất đa dạng gồm Luật kinh doanh BĐS, BLDS, Luật Nhà ở, Luật các TCTD.... và các văn bản hướng dẫn.

Chương 1 của luận văn cũng khái quát các quy định của pháp luật về thể chấp dự án BĐS, Đây là cơ sở để triển khai đánh giá thực trạng quy định pháp luật về thể chấp dự án BĐS của luận văn.

## **CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN THỰC HIỆN THỂ CHẤP DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ**

### **2.1 Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật tại các NHTM trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đối với thể chấp dự án BĐS**

#### *2.1.1 Thực tiễn thực hiện quy định về chủ thể trong quan hệ thế chấp*

##### 2.1.1.1 Chủ thể là bên thế chấp (chủ các dự án BĐS được thế chấp)

Để có thể thế chấp dự án bất động sản, yêu cầu tiên quyết là bên thế chấp phải là chủ các dự án BĐS mang thế chấp, bởi tài sản thế chấp là bất động phải thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự. Khi nghiên cứu hồ sơ các vụ việc thế chấp dự án trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, cũng như danh sách các dự án BĐS đang được thế chấp theo thông tin công khai của UBND TP. Hồ Chí Minh có thể thấy những vấn đề sau:

Thứ nhất, bên thế chấp các dự án BĐS đều là các chủ đầu tư dự án BĐS được phê duyệt theo đúng quy định (Xem Phụ lục).

Với gần 60 dự án BĐS được thế chấp trên tổng số 97 dự án BĐS trên địa bàn đang triển khai (chiếm 60,8%), cho thấy chủ đầu tư các dự án BĐS hầu hết đều thế chấp dự án để có nguồn vốn thực hiện dự án.

Bên cạnh đó, tình trạng chủ đầu tư có dự án BĐS mang thế chấp không sử dụng nguồn vốn hiệu quả dẫn tới dự án BĐS thế chấp bị xử lý theo quy định của pháp luật khá lớn.

**Bảng 3.1. Danh sách một số dự án BĐS đang được Ngân hàng rao bán trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh**

<b>TT</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Chủ đầu tư</b>	<b>Ngân hàng xử lý</b>
1	Dự án Kenton, xã Phước Kiển, huyện	Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương	BIDV Chi nhánh Hồ Chí Minh, MSB và

	Nhà Bè	mại Tài Nguyên	PVCombank
2	Dự án The Era Town	Công ty Đức Khải	BIDV chi nhánh Gia Định
3	Khu nhà ở cao tầng và khu vui chơi thể dục thể thao tiểu khu 3 – khu dân cư Bình Trị Đông	CTCP Đầu tư Khu đô thị mới Sài Gòn (Saigonnic)	Sacombank Bình Chánh
4	PV Gas Tower	PV Gas, PVE và Địa ốc Phú Long	Vietcombank CN Hồ Chí Minh
5	Dự án Khu dân cư phố 4 tại phường Phước Long A, quận 9	Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Nhà Bách Giang và Công ty TNHH Xây dựng thương mại Cao Nguyên	BIDV CN Hồ Chí Minh
6	Dự án Xi Grand Court 256-258 Lý Thường Kiệt, phường 14, quận 10	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Sơn Thuận	Sacombank Quận 10
7	Dự án chung cư Gia Phú, phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP HCM	Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú.	BIDV Việt Nam
8	Dự án Khu dân cư cao	Công ty TNHH Sản	Ngân hàng Agribank -

	tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại lô BC (Saigon Avenue)	xuất - Thương mại Lan Phương	Chi nhánh 9.
9	Dự án Long Phụng Residence, Quận Bình Tân	Công ty CP địa ốc Bình Tân	Ngân hàng Sacombank
10	Dự án 584 Tân Kiên, huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình 584	BIDV Hồ Chí Minh
11	Dự án chung cư The Harmona, đường Trương Công Định, Phường 14, Quận Tân Bình	Công ty Cổ phần Vật Tư XNK Tân Bình	BIDV Chi nhánh Quận Tân Bình

Nguồn: Tổng hợp của tác giả

Bảng 3.1 cho thấy tỉ lệ dự án BĐS đang bị xử lý do không trả được nợ theo hợp đồng thế chấp khá cao, với 11 dự án trên tổng số 59 dự án đang được thế chấp chiếm 18,6%. Qua đó có thể đánh giá các chủ đầu tư được phê duyệt triển khai dự án BĐS nhưng chưa chắc đã có đủ kinh nghiệm, nguồn vốn, phương thức quản lý hiệu quả để thực hiện dự án BĐS, dẫn tới dự án BĐS không thể trả nợ đúng hạn, thành nợ xấu và bị phát mại.

Thứ hai, các chủ đầu tư dự án BĐS thế chấp gồm hai nhóm: (i) chủ đầu tư dự án BĐS ban đầu; (ii) chủ đầu tư nhận chuyển nhượng lại dự án BĐS. Dù thuộc nhóm nào thì họ vẫn có quyền mang dự án BĐS đi thế chấp theo quy định để tiếp tục thực hiện dự án. Tuy nhiên, không có hồ sơ nào đánh giá, thẩm định về tư cách pháp lý, khả năng trả nợ của chủ đầu tư, hầu hết các ngân hàng chỉ căn cứ vào lịch

sử tín dụng và giá trị của dự án BĐS mà không quan tâm đánh giá năng lực chủ đầu tư dự án BĐS thế chấp.

Tuy nhiên, một số trường hợp chủ đầu tư chưa có quyền hợp pháp với dự án nhưng đã mang thế chấp. Theo thông báo của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) công ty đã nhận thế chấp dự án SouthGate Tower, địa chỉ tại số 86 Nguyễn Thị Thập (quận 7, TP.HCM), dự án có chủ đầu tư là Công ty Hồng Hà từ việc Công ty mua lại dự án đang thế chấp có nợ xấu tại các NTHM. Cũng theo thông tin từ Sở Xây dựng TP.HCM, dự án Southgate Tower vẫn chưa được cấp giấy phép xây dựng. Tức là chưa hề đủ điều kiện để thế chấp và như vậy, chủ đầu tư mới chỉ được chấp thuận về chủ trương mà chưa được cấp giấy phép chính thức cho dự án, tức chỉ là chủ trên giấy tờ chứ chưa đủ điều kiện mang dự án đi thế chấp.

#### *2.1.1.2 Chủ thế là bên nhận thế chấp (các ngân hàng thương mại)*

Khi tiến hành nghiên cứu các hồ sơ vụ việc thế chấp dự án BĐS cho thấy 100% các dự án BĐS đều được thế chấp tại các NTHM thuộc hai nhóm: tư nhân và nhà nước. Các dự án BĐS là loại tài sản được các ngân hàng nhận thế chấp ưu tiên hơn bởi đây là những tài sản có giấy tờ minh bạch, rõ ràng, giá trị cao, ít hao hụt thậm chí tăng giá trong tương lai. Trong đó hai ngân hàng quốc doanh là BIDV và Agribank có dư nợ thế chấp BĐS lớn nhất, tiếp đó là khối ngân hàng tư nhân gồm ACB, Sacombank, Eximbank, VietABank, Saigonbank và một số ngân hàng khác<sup>24</sup>.

Cũng theo báo cáo của Sở TN và MT TP. Hồ Chí Minh, các ngân hàng nhận thế chấp dự án BĐS đều thuộc danh sách 42 ngân hàng được nhận bảo lãnh cho các dự án BĐS hình thành trong tương lai.

Ví dụ: Bản án 394/2017/DS-ST ngày 28/09/2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ do TAND quận 10, TP. Hồ Chí Minh xét xử có - Nguyên đơn: Ông Trần Thế L, sinh năm: 1980. (có mặt) Bà Trần Thị H, sinh năm:1985). Thường

<sup>24</sup> <https://tapchitaichinh.vn/ngan-hang/ngan-hang-viet-nam-87-trieu-ty-dong-bat-dong-san-the-chap-338487.html>

trú: Căn hộ số 26 Tầng 2, Khối 1, Chung cư G, Phường 14, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H.

- Bị đơn: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G. Địa chỉ: Số T, Đường SVH (nối dài), Phường J, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Có ông Trịnh Minh T, Tổng giám đốc đại diện sinh năm: 1985 (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh T. Có ông Nguyễn Huy H đại diện theo ủy quyền (Có đơn xin vắng mặt).

Theo hợp đồng số 0374/026T02- K1GV/HĐMB ngày 28/11/2013, Ông Trần Thế L và bà Trần Thị H đã ký hợp đồng với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc KG, để mua căn hộ chung cư số M, tầng L, tại block 1, Cao Ốc KG, đường T, P14, Quận GV, thành phố Hồ Chí Minh. Với mục đích mua nhà để ở. Giá trị hợp đồng sau chiết khấu là 749.531.988 đồng. Theo điều 4 của hợp đồng, bên công ty KG cam kết thời hạn giao nhà hạn chót là vào ngày 30/9/2014. Nếu giao nhà chậm trễ thì bên Công ty KG sẽ trả lãi cho bên ông L, bà H trên tổng số tiền của các đợt mà ông đã thanh toán tính từ ngày trễ hạn theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank. Theo đó, ông L, bà H đã giao bên bán tiền mua nhà theo đúng từng đợt ghi trong hợp đồng nhưng muộn 14,5 tháng đến ngày 21/12/2015 bên bán mới bàn giao nhà. Do chậm muộn nên số tiền ông bà thế chấp căn hộ tại ngân hàng Quân đội chi nhánh Bắc Sài Gòn cũng phát sinh thêm lãi. Nhưng cho đến nay, ông bà vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ vì chưa được giải chấp từ Công ty KG với ngân hàng BIDV. Ông bà khởi kiện yêu cầu công ty trả lãi và bồi thường thiệt hại do việc chậm giao nhà là hơn 1,1 tỷ đồng. Tòa án đã tổng đạt giấy tờ nhiều lần nhưng bị đơn là công ty KG vẫn vắng mặt nên đã xét xử vắng mặt theo quy định.

Theo kết quả trả lời xác minh của Sở Nhà Đất TP. Hồ Chí Minh thì công ty KG hiện thế chấp dự án chung cư KG - Quận Gò Vấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh T, nên Tòa án triệu tập Ngân hàng nói trên vào tham gia

vụ án với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hiện Ngân hàng có văn bản trình bày đối với hồ sơ ông L, nếu ông chứng minh được đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với công ty KG thì Ngân hàng đồng ý cho Công ty này lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T. Ngân hàng có yêu cầu được vắng mặt trong tham gia tố tụng tại Tòa và cam kết không khiếu nại thắc mắc về sau.

Vụ án trên cho thấy những vấn đề sau: thứ nhất, dự án BĐS đã được chủ đầu tư thế chấp để vay vốn tại ngân hàng, tuy nhiên trong dự án BĐS lại có bên thứ ba là người mua nhà, đất của dự án. Bất kỳ mâu thuẫn, tranh chấp nào phát sinh giữa bên thứ ba với bên thế chấp dự án BĐS đều có thể ảnh hưởng trực tiếp đến bên nhận thế chấp dự án BĐS. Trong trường hợp này là bên thế chấp dự án BĐS đã không giao tài sản đúng hạn cho bên thứ ba, dẫn tới bên thứ ba khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại; thứ hai, việc chậm trễ giao nhà cho bên thứ ba của chủ đầu tư dự án BĐS có ảnh hưởng đến quá trình sử dụng và trả lãi vốn vay từ hợp đồng thế chấp BĐS không? Đây là vấn đề rủi ro mà bên nhận thế chấp đã không quan tâm khi trong vụ việc trên, ngân hàng đồng ý việc xác lập quyền cho bên thứ ba và không tham gia tố tụng; thứ ba, ngân hàng có thể không phải là bị đơn trong vụ án tranh chấp BĐS nhưng do dự án đã nhận thế chấp nên ngân hàng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc chủ đầu tư đã có Giấy chứng nhận cho dự án BĐS là đủ điều kiện thế chấp và ngân hàng cũng là bên nhận thế chấp đúng quy định.

Ví dụ 2: Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 174/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 22/6/2021 của Viện Trưởng Viện Kiểm Sát Nhân Dân Cấp Cao tại TP. Hồ Chí Minh đối với Bản án sơ thẩm số 99/2020/KDTM-ST ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7 và Bản án phúc thẩm số 264/2021/KDTM-PT ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng “Có hành vi vi phạm các quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, liên quan đến việc Agribank Chợ Lớn cho Công ty Thiên Phú vay vốn.”

Qua phân tích cho thấy: Dự án Khu dân cư Hòa Lân có diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công Ty Thiên Phú là 490.765,1m<sup>2</sup>, gồm đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất là 243.912m<sup>2</sup> và đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất là 246.853,1m<sup>2</sup>. Việc Công Ty Thiên Phú ký hợp đồng thế chấp 301 với Agribank để thế chấp 246.853,1m<sup>2</sup> đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất là để đảm bảo cho lợi ích của Agribank, theo yêu cầu của Agribank. Với tư cách là một tổ chức tín dụng thực hiện chức năng cho vay (cấp tín dụng), Agribank mong muốn đảm bảo quyền được thu hồi nợ trong trường hợp bên vay không trả nợ. Cụ thể, khi Công Ty Thiên Phú không trả được nợ, Agribank có quyền phát mãi, bán đấu giá đối với 243.912m<sup>2</sup> đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất. Các nhà đầu tư tham dự đấu giá các lô đất này là mong được trở thành chủ đầu tư Dự án Hòa Lân. Nếu Agribank không chủ động giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 246.853,1m<sup>2</sup> đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và sau khi tổ chức đấu giá Công Ty Thiên Phú bất hợp tác không giao 246.853,1m<sup>2</sup> đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá thì lúc đó tình hình sẽ rất phức tạp, và việc tổ chức đấu giá sẽ không hấp dẫn đối với các nhà đầu tư tham gia. Vì thế, việc Công Ty Thiên Phú và Agribank ký hợp đồng thế chấp số 301 là để Agribank có cơ sở nhận trước và giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 246.853,1m<sup>2</sup> đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất tại Dự án Hòa Lân.

Vụ việc trên cho thấy những vấn đề pháp lý sau: thứ nhất, Agribank nhận thế chấp trong trường hợp này hoàn toàn đúng quy định bởi dự án Hòa Lân đã được cấp GCN quyền sử dụng đất để triển khai dự án. Với chủ thể mang thế chấp dự án BĐS là Công ty Thiên Phú cũng đủ điều kiện để được cấp GCN đầu tư và đủ điều kiện để thế chấp dự án BĐS nhằm vay vốn; thứ hai, các nhà đầu tư khi mua đất tại dự án Hòa Lân bằng hình thức bán đấu giá sẽ trở thành các chủ của BĐS tại đây, nhưng điều chưa được làm rõ là dự án BĐS đã được thế chấp thì họ có được cấp GCN quyền sử dụng đất không và nếu chính các nhà đầu tư này tiếp tục muốn thế chấp

QSDĐ đã trúng đấu giá tại dự án Hòa Lân có được không. Bởi dự án Hòa Lân là dự án bán đất nền chứ không phải nhà chung cư và nếu cả bên chủ đầu tư dự án lẫn người trúng đấu giá đất trong dự án đều có quyền thế chấp BĐS sẽ dẫn đến chồng chéo về quyền, nghĩa vụ của các bên.

Quay lại vụ việc Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) công ty đã nhận thế chấp dự án SouthGate Tower đã nêu ở mục trên, VAMC còn đang là chủ nợ của hàng loạt các dự án như: Dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ New Pearl, số 192 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (quận 3); Dự án khu cao ốc căn hộ và biệt thự cao cấp BMC – Hưng Long; Dự án Khu trung tâm thương mại và dân cư Hưng Điền (quận 8); Dự án Khu dân cư 13E Phong Phú (huyện Bình Chánh); Dự án PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú (quận 2); Chung cư Vạn Hưng Phát (quận 8); Chung cư Thái Bình Plaza (quận 2); Dự án 584 Lilama SHB Plaza (quận Gò Vấp); Dự án Cao ốc Xanh (quận 9); Dự án Căn hộ và Văn phòng Cao tầng - Saigon Apartment; Dự án tại 201 - 203 Lý Thường Kiệt (quận Tân Bình) của Tập đoàn S.S.G cũng được đem ra thế chấp. Xét theo quy định, VAMC có thẩm quyền mua lại nợ xấu và xử lý tài sản bảo đảm từ nợ xấu đó, như vậy sau khi mua nợ xấu công ty sẽ trở thành bên nhận thế chấp của các dự án BĐS và như vậy là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về điều kiện của bên nhận thế chấp.

### *2.1.2 Thực tiễn thực hiện quy định đối với dự án bất động sản được thế chấp*

Có thể thấy quy định của pháp luật về điều kiện để dự án BĐS có thể thế chấp vay vốn tại các TCTD đã khá rõ ràng, tuy nhiên trên thực tế nhiều vấn đề phát sinh dẫn tới thực tế, các quy định không phải lúc nào cũng thuận lợi để áp dụng. Những vụ việc sau đây cho thấy những vướng mắc, bất cập phát sinh đó.

*Vụ việc 1: Huy động vốn cho dự án bằng nhiều hình thức trong đó có thể chấp cho ngân hàng nhưng mất khả năng chi trả*

Đây là một trong những vụ án được đánh giá là vi phạm nghiêm trọng nhất thị trường BĐS tại TP. Hồ Chí Minh. Cụ thể: từ tháng 4/2010 – 6/2011, Công ty cổ

phần địa ốc Bình Tân (Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, TP.HCM) lần lượt ký 4 hợp đồng tín dụng vay hơn 178 tỉ đồng của ngân hàng Sacombank để bổ sung vốn đầu tư dự án; tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và 105 căn hộ của chung cư của dự án Long Phụng Residence ở P.An Lạc, Q.Bình Tân (đầu năm 2011 bắt đầu xây dựng; tức tài sản thế chấp được hình thành trong tương lai)<sup>25</sup>.

Do không có khả năng thanh toán nợ đến hạn, nên tháng 12.2011, Công ty đã bàn giao tài sản đã thế chấp (gồm: toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với 105 căn chung cư Long Phụng Residence) cho ngân hàng để cầm trả nợ hơn 208,5 tỉ đồng (nợ gốc, lãi phát sinh). Một năm sau, mất khả năng chi trả, Giám đốc công ty đã chuyển nhượng toàn bộ dự án chung cư này với giá hơn 223,5 tỉ đồng cho ngân hàng để cầm trả nợ. Thế nhưng từ 2011 - giữa 2015, Công ty cũng ký bán 207 căn hộ trên tổng 105 căn hộ của dự án cho các khách hàng cá nhân, trong đó cùng lúc bán một căn hộ cho nhiều người. Hiện dự án vẫn đang có những tranh chấp giữa ngân hàng và những người mua dự án vì không thống nhất được cách thức xử lý tài sản.

Hiện tượng các dự án nhà ở rơi vào trình trạng trên ở TP. Hồ Chí Minh không hiếm, có thể kể đến các dự án như: Dự án chung cư The Harmona ở đường Trương Công Định, Phường 14, Quận Tân Bình; Chung cư Gia Phú ở đường Lê Văn Chí, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức; Chung cư Long Phụng Residence tại đường số 1, khu dân cư Tân Lửa, Phường An Lạc, quận Bình Tân.

#### *Vụ việc 2: Thế chấp dự án Khu công nghiệp đổi nhiều chủ đầu tư*

Dự án Khu dân cư Hoà Lân ở thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH SXTM Thiên Phú (gọi tắt là Công ty Thiên Phú) làm chủ đầu tư. Giữa năm

---

<sup>25</sup> Đàm Huy, Trần Tiến. (2019). Chiêu trò của bất động sản “bịp”: Chủ đầu tư “lách” luật, tham khảo tại <https://thanhnien.vn/chieu-tro-cua-bat-dong-san-bip-chu-dau-tu-lach-luat-post865195.html> truy cập ngày 01/09/2022

2017, dự án bị Ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh bán phát mãi để thu hồi nợ xấu từ hai hợp đồng vay của Công ty Thiên Phú<sup>26</sup>.

Tuy vậy, phải đến phiên đấu giá thứ 13, khi Công ty CP Đầu tư và Phát triển Kim Oanh (gọi tắt là Công ty Kim Oanh) trả giá 1.353 tỉ đồng, dự án mới có chủ mới. Cùng với việc giải quyết các vấn đề tồn đọng chủ đầu tư cũ để lại, tổng số tiền Công ty Kim Oanh bỏ vào dự án là khoảng 1.600 tỉ đồng.

Đầu năm 2017, ông Bùi Thế Sơn, Giám đốc, sở hữu 99% cổ phần Công ty Thiên Phú khởi kiện Công ty Đấu giá Nam Sài Gòn (đơn vị tổ chức đấu giá) ra TAND quận 7 đề nghị hủy toàn bộ kết quả bán đấu giá, xin nhận lại dự án. Chỉ vài tháng sau, ông Sơn bị Bộ Công an khởi tố, bắt giam trong một vụ án khác và từ trại giam ông có đơn xin rút lại nội dung khởi kiện. Tuy nhiên, vụ án vẫn được đưa ra xét xử qua hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Tại Bản án sơ thẩm số 99/2020/KDTM-ST ngày 12/11/2020 của TAND quận 7 và Bản án phúc thẩm số 264/KDTM-PT ngày 24/3/2021 của TAND TP. Hồ Chí Minh đã không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn Công ty Thiên Phú gồm: Hủy kết quả đấu giá, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng bán tài sản đấu giá, hủy biên bản thoả thuận về việc xử lý tài sản thu hồi nợ của Công ty Thiên Phú, tuyên vô hiệu hợp đồng tín dụng thế chấp dự án KCN nói trên.

Công ty Thiên Phú, Công ty Kim Oanh, Công ty Dịch vụ đấu giá Nam Sài Gòn, Ngân hàng Agribank – chi nhánh Chợ Lớn... có đơn đề nghị xem xét lại bản án theo trình tự giám đốc thẩm. Sau đó, Chánh án TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh đã có quyết định kháng nghị theo hướng này. Tháng 06/2021, Viện trưởng Viện KSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, theo hướng đề nghị Ủy ban thẩm phán TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh hủy hai bản án để giải quyết lại. Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao đã quyết định tuyên, hủy quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban thẩm phán TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí

---

<sup>26</sup> Trang Nguyễn. (2022). Kết thúc vụ tranh chấp dự án ngân tỷ nhiều tình tiết lạ ở Bình Dương, tham khảo tại <https://vietnamnet.vn/ket-thuc-vu-tranh-chap-du-an-ngan-ty-nhieu-tinh-tiet-la-o-binh-duong-2008010.html> truy cập ngày 01/09/2022.

Minh; giữ nguyên bản án kinh doanh, thương mại cấp phúc thẩm của TAND TP. Hồ Chí Minh.

*\* Đánh giá của tác giả*

Qua hai vụ việc trên cho thấy những vấn đề sau:

- Về nội dung thế chấp qua các hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay, về xử lý tài sản thế chấp đều đúng quy định của pháp luật. Tức các dự án đều bảo đảm được điều kiện để đưa vào thế chấp vay vốn, vậy vấn đề ở đây là ở điều kiện về chủ thể thế chấp tài sản là dự án BĐS không đủ năng lực tài chính, khả năng quản lý để triển khai dự án đúng tiến độ. Chính vì vậy, các dự án đã được thế chấp để vay vốn đủ điều kiện theo quy định nhưng thực tế khó có thể ước tính được khả năng sử dụng vốn của chủ đầu tư sau vay vốn có hiệu quả hay không và dẫn tới nhiều tranh chấp kéo dài.

Ngoài ra, đối chiếu quy định hiện hành thì vụ việc 1 đã có vi phạm trong nhận thế chấp dự án BĐS, đó là theo khoản 6 điều 3 Thông tư số: 26/2015/TT-NHNN thì “Trường hợp đã thế chấp quyền tài sản liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc diện được thế chấp theo quy định của pháp luật thì không được thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đó”, tuy nhiên vào thời điểm thế chấp dự án năm 2000, quy định này lại chưa rõ ràng nên Ngân hàng vẫn nhận thế chấp. Đây cũng là một vướng mắc trong thực tiễn khi các quy định pháp luật luôn thay đổi, nhưng chưa thể giải quyết hệ quả của những giao dịch thế chấp dự án BĐS đã diễn ra trước đó như thế nào.

- Về kiểm tra khả năng tiến hành dự án vay vốn của chủ đầu tư dự án: Qua đó cũng cho thấy việc kiểm định năng lực vay vốn, khả năng triển khai dự án và thanh toán nợ của bên ngân hàng còn những lỗ hổng nhất định. Thông thường các ngân hàng đều khá dễ dàng trong việc giải ngân các khoản vay với dự án BĐS mang thế chấp bởi hầu hết các dự án đều có giá trị lớn, việc thế chấp dự án lại là việc làm mà hầu hết các chủ đầu tư đều thực hiện. Khi phát sinh rủi ro thì việc xử lý

tài sản thế chấp là dự án BĐS có giá trị lớn như vậy rất phức tạp, phát sinh nhiều khó khăn để thu hồi vốn cho bên ngân hàng.

- Bên cạnh đó, vụ việc thứ nhất còn liên quan đến nhận thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án BĐS, đây là nội dung mà pháp luật kinh doanh BĐS còn chưa có quy định cụ thể mà chỉ chủ yếu căn cứ vào quy định của BLDS, gây lúng túng cho các bên trong xử lý các giao dịch bảo đảm liên quan đến loại tài sản đặc thù này.

Theo quy định của Luật Đất đai, Luật doanh nghiệp, chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải đáp ứng được vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình theo quy định: đối với dự án khu đô thị mới và dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đã được phê duyệt; đối với dự án khu nhà ở thì không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đã được phê duyệt. Cũng theo Điều 69 Luật Nhà ở và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 thì việc duy động vốn thông qua hình thức vay từ TCTD cũng là 1 trong 3 phương thức huy động vốn cho các dự án BĐS.

Tuy nhiên thông qua các hồ sơ tín dụng của nhiều ngân hàng trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh cho thấy, ngân hàng không thể kiểm soát được việc chủ đầu tư dự án đã sử dụng phương thức huy động vốn nào trước hay song song cùng việc vay vốn tại ngân hàng. Pháp luật cho phép chủ đầu tư huy động vốn triển khai dự án theo nhiều kênh, mà trong đó hầu hết các dự án đều sử dụng việc huy động vốn từ khách hàng là người mua BĐS của dự án. Song song với phương thức này, dự án cũng được thế chấp tại các NHTM mà không có khó khăn gì. Do pháp luật không có quy định rõ ràng việc huy động vốn nào sẽ hạn chế hơn việc huy động vốn khác, nên mỗi ngân hàng có cách làm, cách áp dụng khác nhau. Theo số liệu thống kê từ Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh, khoảng 80% các dự án đều huy động vốn theo nhiều

kênh dẫn tới khi không trả được nợ, thì cả người góp vốn và ngân hàng đều thiệt hại.

Hầu hết các giấy tờ của chủ đầu tư đều hợp lệ, cá biệt có những trường hợp như vụ việc 1 mô tả thì chủ đầu tư lại thế chấp quyền tài sản từ dự án, sau đó mới chuyển thành thế chấp toàn bộ dự án BĐS. Như vậy ở đây ngân hàng đã vừa nhận thế chấp dự án lại bao gồm cả quyền tài sản từ dự án, tuy nhiên Luật Đất đai lại cho phép chủ đầu tư thế chấp tài sản gắn liền với đất, trong khi Luật Nhà ở và Luật KD BĐS lại cho phép thế chấp dự án thì không thế chấp quyền tài sản. Sự chòng chẹo, mâu thuẫn này giữa các văn bản pháp luật đã tạo sơ hở cho nhiều giao dịch thế chấp dự án BĐS được thế chấp nhiều lần, giữa nhiều chủ thể khác nhau dẫn tới khi tranh chấp xảy ra thì rất khó xử lý.

### *2.1.3 Thực tiễn thực hiện quy định trình tự, thủ tục thế chấp dự án bất động sản*

Thế chấp dự án BĐS liên quan chủ yếu đến 3 bên gồm: chủ đầu tư dự án – tổ chức tín dụng – người mua BĐS của dự án. Trình tự, thủ tục thế chấp với dự án BĐS chính vì vậy cũng được điều chỉnh bởi nhiều văn bản quy phạm khác nhau như BLDS, Luật kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật đầu tư .... với hệ thống văn bản hướng dẫn đồ sộ. Về cơ bản, các tổ chức tín dụng đều có quy định riêng về trình tự, thủ tục thế chấp dự án BĐS nhằm tuân thủ các quy định của Ngân hàng Nhà nước về thế chấp tài sản, nhưng quá trình thực hiện thì không hoàn toàn giống nhau.

Thứ nhất, mỗi ngân hàng đều có quy định về trình tự, thủ tục thế chấp dự án BĐS riêng.

Qua khảo sát, các ngân hàng trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh hầu hết đều cho vay thế chấp các dự án BĐS từ quy mô nhỏ đến quy mô lớn. Mỗi dự án khi cho vay thì tùy ngân hàng, căn cứ các quy định cứng của pháp luật về điều kiện cho vay, huy động vốn với các dự án BĐS, ngân hàng sẽ có quy trình, thủ tục để nhận thế chấp và giải ngân riêng. Về cơ bản đều qua các bước: lập hồ sơ – thẩm định dự án – ký hợp đồng cấp tín dụng/ bảo lãnh dự án – hợp đồng thế chấp dự án – giải ngân dự án.

Thứ hai, các ngân hàng không thống nhất về cách thức định giá dự án BĐS để cho vay. Có năm phương pháp xác định giá đất gồm phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh. Trong đó, phương pháp hệ số điều chỉnh khi xác định giá đất cụ thể chưa đảm bảo được tính độc lập, khách quan. Cụ thể, đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá quy định tại điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44 - trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chủ trì thực hiện xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá, sau đó tiếp tục thực hiện việc kiểm tra, đánh giá kết quả việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án hệ số điều chỉnh, xây dựng tờ trình về việc quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để trình hội đồng thẩm định.

Trong số 5 phương pháp trên thì định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở thu tiền sử dụng, thuê đất được UBND TP. HCM cho là phản ánh đầy đủ giá trị quyền sử dụng của khu đất định giá, các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất cụ thể của dự án BĐS. Còn thủ tục xác định đơn giá thuê đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư... đều làm tăng thủ tục hành chính không cần thiết cho các chủ đầu tư, cũng như gây khó khăn trong luân chuyển hồ sơ, thời gian xác định giá đất. Hơn nữa, khi xác định, thẩm định và quyết định giá đất còn gặp khó khăn trong lựa chọn đơn vị tư vấn lập kế hoạch định giá đất, thu thập thông tin về giá giao dịch thực của bất động sản trên thị trường. Ngoài ra, hiện cũng chưa có quy định định lượng việc điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định, cũng như hướng dẫn cụ thể việc dự báo, mức độ biến động giá chuyển nhượng, cho thuê và các yếu tố hình thành doanh thu, chi phí phát triển dự án.

Ví dụ: theo hợp đồng thế chấp dự án cao ốc văn phòng Dragon Tower (sau đổi tên là tòa nhà PVGas Tower) tại địa chỉ 673 Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM với vốn đầu tư hơn 800 tỷ đồng, phần vốn của PVE và địa ốc Phú Long thế chấp tại BIDV là 30% giá trị là hơn 240 tỷ đồng được lấy làm căn

cứ cho vay 70% là 168 tỷ đồng. Sau khi không thể thanh toán nợ vay, BIDV đã tiến hành bán đấu giá. Giá khởi điểm ban đầu được tính gồm nợ gốc, lãi và các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm là hơn 410,0 tỷ đồng. Sau hai lần đấu giá không thành, BIDV đã giảm giá trị tài sản bảo đảm xuống 270,0 tỷ đồng nhưng vẫn chưa xử lý được. Số tiền này được đánh giá là khiến BIDV lỗ 35% giá trị khoản vay. Tình trạng này diễn ra với rất nhiều dự án khác trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

Chính vì vậy, việc thẩm định giá để cho vay với các dự án BĐS hoàn toàn do các ngân hàng tự xây dựng, không có chuẩn chung dẫn tới có dự án cho vay được nhiều, có dự án cho vay được ít phụ thuộc vào quan hệ giữa chủ đầu tư dự án với ngân hàng. Việc thẩm định giá cũng có những sai lầm của chính cơ quan thẩm định giá hoặc cơ quan tổ tụng trong xác định giá trị dự án BĐS.

Ví dụ: tại Quyết định Giám đốc thẩm số 174/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 22/6/2021 của Viện Trưởng VKSND Cấp Cao tại TP. Hồ Chí Minh đối với dự án Hòa Lân của Công ty Thiên Phú vay vốn nêu trên đã tiến hành thẩm định lại giá trị của dự án và thấy cao hơn nhiều so với giá trị thẩm định dự án ban đầu và suy đoán gây thất thoát tài sản của nhà nước. Tuy nhiên, qua nghiên cứu hồ sơ và lời khai của các bên cho thấy “việc xác định giá khởi điểm là do Agribank có quyền tự xác định” căn cứ vào chứng thư thẩm định giá độc lập. Theo quy định của Nghị Định 17, 2 Chứng Thư Thẩm Định Giá chỉ có giá trị tham khảo, không mang tính bắt buộc. Cụ thể, Chứng Thư 403 đã ghi nhận “*Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở tham khảo*”. Agribank chỉ tham khảo 2 Chứng Thư Thẩm Định Giá để đưa ra giá khởi điểm, chứ không có nghĩa vụ phải bắt buộc sử dụng 2 Chứng Thư Thẩm Định Giá này để làm giá khởi điểm cho các lần bán đấu giá.

Qua những vụ việc trên có thể thấy: giá trị của dự án BĐS là do các ngân hàng tự thẩm định, trên cơ sở quy định nội bộ và tham khảo chứng thư của bên thẩm định giá độc lập và không có tiêu chuẩn cụ thể cho việc xác định giá trị dự án BĐS như thế nào là chính xác.

Thủ tục, trình tự xác lập giao dịch thế chấp dự án BĐS tại các NHTM đều cơ bản giống nhau về quy trình, hồ sơ giấy tờ chứng minh quyền với dự án BĐS, khả năng trả nợ của bên thế chấp dự án BĐS. Tuy nhiên, việc thẩm định dự án BĐS cũng như năng lực của bên thế chấp dự án BĐS đều chưa rõ ràng, giá trị khoản vay dựa trên giá trị BĐS nhưng cũng chủ yếu do bên NHTM quyết định theo điều kiện nội bộ; chưa có những văn bản cụ thể đánh giá về năng lực trả nợ của bên thế chấp dự án BĐS. Thông qua một số tranh chấp với các dự án BĐS được thế chấp có thể thấy, nhiều hồ sơ thế chấp dự án BĐS còn qua loa, sơ sài và chưa bảo đảm đúng quy trình mà NHTM đặt ra.

#### *2.1.4 Thực tiễn thực hiện quy định xử lý tài sản thế chấp là dự án bất động sản*

Như đã trình bày ở Chương 1, có nhiều phương thức để xử lý dự án BĐS thế chấp, dựa vào tính tự nguyện, thỏa thuận của các bên, có thể chia thành hai phương thức sau: Phương thức xử lý BĐS có thỏa thuận và không có thỏa thuận. Mỗi phương thức xử lý đều có những ưu điểm và hạn chế nhất định. Tuy nhiên, nếu có sự hợp tác của bên thế chấp, sự hỗ trợ, phối hợp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ giúp cho việc xử lý BĐS thế chấp được nhanh chóng, thuận tiện. Trên thực tế, việc xử lý tài sản thế chấp là dự án BĐS còn tồn tại nhiều bất cập.

Pháp luật hiện hành đã cho phép ngân hàng được quyền tự bán BĐS thế chấp. Thế nhưng, ngân hàng được trao quyền này khi có sự thỏa thuận và đồng ý của bên thế chấp. Theo đó, thông qua hợp đồng thế chấp hoặc bất kỳ văn bản thỏa thuận nào vào bất kỳ thời điểm nào kể từ khi quan hệ tín dụng có hiệu lực đến trong suốt quá trình xử lý tài sản nếu các bên có thỏa thuận ngân hàng được quyền tự bán tài sản bảo đảm thì ngân hàng được tiến hành xử lý. Trình tự tiến hành xử lý sẽ thực hiện theo sự đồng thuận của các bên.

Thông qua Bảng 2.1 về các dự án BĐS đang được ngân hàng rao bán cho thấy khi xử lý tài sản bảo đảm, hầu hết các ngân hàng đã thỏa thuận phương thức xử lý trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Phương thức được đa số các ngân hàng lựa chọn đó là bán đấu giá tài sản thế chấp là các dự án BĐS. Theo số liệu thống kê

nêu trên, không có dự án BĐS nào được NHTM tiếp nhận để trở thành chủ đầu tư của chính dự án BĐS đó. Dự án BĐS có giá trị lớn, không dễ có thể bán đấu giá thành công nên có ngân hàng đã phải chịu thua lỗ nhưng vẫn không bán được (như dự án cao ốc văn phòng Dragon Tower (hay còn gọi là tòa nhà PVGas Tower), dự án chung cư Kỷ Nguyên (tên thương mại Era Town) tại số 15B đường Nguyễn Lương Bằng ...). Trường hợp cuối cùng các bên có thể bán nợ xấu cho Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Như vậy, hành lang pháp lý đã có sẵn nhưng khi áp dụng thực hiện là cả một quá trình phức tạp. Với phương thức xử lý ngân hàng tự bán BĐS theo thỏa thuận hoặc theo ủy quyền thì sự hợp tác, đồng thuận của bên thế chấp là yếu tố quyết định sự thành công trong việc xử lý. Có thể dù vẫn bán thỏa thuận đã ký, đã có hiệu lực nhưng tâm lý, thái độ bên thế chấp thường hay thay đổi là yếu tố ảnh hưởng đến quá trình xử lý dự án BĐS. Do hầu hết vướng mắc trong quan hệ giữa chủ đầu tư – người mua – ngân hàng là cơ bản. Thông thường thì các ngân hàng không lựa chọn phương thức tự bán mà thông qua tổ chức bán đấu giá bởi các chủ đầu tư dự án BĐS không dễ dàng hợp tác, thỏa thuận được phương án xử lý dự án BĐS một cách hài hòa do ảnh hưởng lợi ích quá nhiều bên. Nhưng khó khăn ở đây là việc các dự án này đều trị giá cao, để thu hồi vốn, lãi, các chi phí bỏ ra không dễ.

Theo Bảng 2.1 một số dự án đang được các ngân hàng trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh đã được rao bán với giá cả gốc, lãi cũng như chi phí lên tới hàng nghìn tỷ đồng. Đã có những dự án rao bán nhiều năm nhưng không được, bởi theo quy định không bán được theo giá đã thỏa thuận hoặc thẩm định của cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định thì các bên có thể thỏa thuận giá thấp hơn và tiếp tục thông báo bán BĐS hoặc ngân hàng được quyền hạ giá liên tục ba lần, mỗi lần hạ không quá 10% giá đã định và phải cách nhau ít nhất 30 ngày. Tuy nhiên, không nhiều nhà đầu tư có thể chốt được giá nhằm nhận chuyển nhượng dự án BĐS.

Ví dụ: dự án chung cư Kỷ Nguyên (tên thương mại Era Town) tọa lạc số 15B đường Nguyễn Lương Bằng (phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM) do Công ty Cổ

phần Đức Khải (Công ty Đức Khải) làm chủ đầu tư cũng đang được Ngân hàng BIDV rao bán lần thứ nhất từ tháng 10/2019 nhưng không thành với giá bán là hơn 406 tỷ đồng, đến lần thứ 5 thì giảm còn hơn 116 tỷ đồng, giảm mỗi lần 5% so với giá trước đó mà vẫn chưa thành công. Chính vì vậy dẫn đến nhiều vụ khởi kiện tại Tòa án mà tranh chấp liên quan đến thế chấp các dự án BĐS nhưng hiện đã thua lỗ không thể tiếp tục triển khai và cũng khó có thể bán để thu hồi vốn cho ngân hàng (ví dụ dự án Hòa Lân hay dự án PVGas Tower nêu trên).

Bên cạnh đó, dự án BĐS là đất được nhà nước giao, cho thuê, nếu giảm giá nhiều lần mà không bán được dự án thì đương nhiên việc sử dụng đất của nhà nước sẽ lãng phí.

Ngoài ra, các dự án BĐS mang thế chấp hiện đã được TP. Hồ Chí Minh công khai thông tin, tuy nhiên tình trạng thực hiện hợp đồng tín dụng như thế nào chỉ các NHTM cho vay mới biết. Trong khi đó, việc kết nối thông tin về thế chấp dự án BĐS của các NHTM là rất kém, hồ sơ mang tính bảo mật theo quy định của các NHTM nên việc chia sẻ thông tin giữa các NHTM rất hạn chế, trừ trường hợp một dự án được nhiều NHTM cùng bảo lãnh thì mới có thông tin.

## **2.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật và kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật thế chấp dự án bất động sản tại các ngân hàng thương mại**

### ***2.2.1 Kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về thế chấp dự án bất động sản tại ngân hàng thương mại***

#### ***2.2.1.1 Kiến nghị hoàn thiện quy định về chủ thể trong quan hệ thế chấp dự án BĐS***

Qua các phân tích cho thấy, hiện pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về công chứng hợp đồng và pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm không có quy định điều kiện riêng nào dành cho tổ chức, cá nhân khi nhận thế chấp QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất. Việc thế chấp QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất là quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đất được pháp luật về đất đai ghi nhận trong trường hợp đất đủ điều kiện thế chấp quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 hoặc pháp luật về nhà ở ghi nhận trong

trường hợp nhà ở đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014.

Như vậy, trong mọi trường hợp, tổ chức kinh tế chỉ được thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền trên đất tại TCTD, đồng nghĩa với việc các tổ chức kinh tế không phải là TCTD thì không được phép nhận tài sản của tổ chức kinh tế là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất làm tài sản bảo đảm. Luật Đất đai năm 2013 đã hạn chế quyền thế chấp và nhận tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của tổ chức kinh tế so với cá nhân, hộ gia đình. Theo phân tích tại mục 2.1.1, có thể thấy để trở thành bên thế chấp dự án BĐS, đã có nhiều quy định về điều kiện trở thành chủ dự án BĐS từ Luật Đất đai, Luật Nhà ở đến Luật Xây dựng. Mỗi văn bản quy phạm này đều đưa ra những điều kiện riêng để xác định một chủ đầu tư của dự án BĐS. Và dường như việc đặt ra những điều kiện chặt chẽ hơn đó mâu thuẫn với nguyên tắc tự nguyện, tự do thỏa thuận trong giao dịch dân sự của BLDS.

Để khắc phục tình trạng này với việc thế chấp dự án BĐS, cần phải có hướng dẫn cụ thể về việc thế chấp dự án BĐS của chủ đầu tư, tách bạch với quyền thế chấp BĐS của người mua. Bên cạnh đó, cần sửa đổi, bổ sung quy định của Luật Đất đai 2013 về việc nhận thế chấp dự án BĐS của các tổ chức kinh tế với nhau để thống nhất với các quy định trong BLDS.

Với hoạt động của VAMC, cần tách bạch hoạt động của Công ty là nhằm xử lý và mua bán nợ xấu của các TCTD, chứ không phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, để tạo thuận lợi cho hoạt động của VAMC rất cần sửa đổi, bổ sung thẩm quyền của VAMC trong quyết định các vấn đề liên quan đến phương thức xử lý tài sản thế chấp nhằm đa dạng hóa phương thức xử lý, tránh trường hợp VAMC cũng chỉ có quyền như các TCTD đối với dự án BĐS thế chấp đang là nợ xấu.

### 2.2.1.2 Kiến nghị hoàn thiện quy định về dự án bất động sản được thế chấp

Hiện nay, việc xác định các dự án BĐS được thế chấp trong các văn bản quy phạm pháp luật vẫn chưa đồng nhất do quy định về tài sản hình thành trong tương lai trong BLDS, Luật kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở khác nhau.

Theo đó, nhà ở và công trình xây dựng đã hình thành và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, đồng thời chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch thì BLDS năm 2015 xác định đó là tài sản hình thành trong tương lai<sup>27</sup>. Nhưng Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 xác định đó không phải là tài sản hình thành trong tương lai. Mặt khác, phạm vi quy định tài sản hình thành trong tương lai như BLDS năm 2015 là quá rộng. Vì vậy, có quan điểm cho rằng, quy định về tài sản hình thành trong tương lai tại khoản 2 Điều 108 BLDS “dường như mở rộng loại hình tài sản này có vẻ hơi quá mức cần thiết khi không hề có bất kỳ điều kiện nào để xác định giới hạn cho tài sản hình thành trong tương lai”<sup>28</sup>. Dẫn đến việc Điều 295 của BLDS quy định tài sản thế chấp bao gồm cả tài sản hình thành trong tương lai sẽ gây khó khăn cho các chủ thể tham gia vào quan hệ giao dịch dân sự trong việc xác định một đối tượng có khả năng là tài sản hình thành trong tương lai hay không.

Thông thường để bảo đảm quyền lợi cho các bên giao dịch liên quan đến đối tượng là tài sản hình thành trong tương lai thì pháp luật cần có những bảo đảm khách quan về sự hình thành tài sản hoặc bảo đảm về việc đền bù thiệt hại. Ví dụ, Luật Kinh doanh BĐS quy định: “Chủ đầu tư dự án BĐS trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được NHTM có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”. Quy định này sẽ tạo

<sup>27</sup> Nguyễn Văn Cừ & Trần Thị Huệ, (2017), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015, Nhà xuất bản Công An Nhân Dân, 523.

<sup>28</sup> Đỗ Văn Đại (2016), Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb Hồng Đức – Hội Luật Gia Việt Nam, 2016. Tr.124.

sự yên tâm cho người mua, bởi họ có sự bảo đảm về việc đền bù thiệt hại thoả đáng trong trường hợp vì lý do gì đó mà tài sản không hình thành theo cam kết<sup>29</sup>.

Vì vậy, tác giả cho rằng để hạn chế phát sinh tranh chấp giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp thì cần có văn bản hướng dẫn cụ thể điều kiện để được xác định tài sản hình thành trong tương lai hoặc BLDS năm 2015 cần bổ sung một điều luật quy định về cơ chế bảo đảm đối với đối tượng thế chấp là tài sản thế chấp hình thành trong tương lai với đặc thù như các dự án BĐS.

Kiến nghị bỏ quy định về phải có bảo lãnh của ngân hàng để triển khai dự án BĐS. Trên thực tế, có rất nhiều dự án BĐS hình thành trong tương lai nhưng không có sự bảo lãnh chính thức từ phía ngân hàng. Nguyên nhân, một số chủ đầu tư cho rằng là do vướng mắc trong khâu thẩm định năng lực tài chính và tài sản thế chấp của doanh nghiệp. Về tài sản thế chấp, doanh nghiệp đã thế chấp chính dự án đang triển khai để vay vốn trước đó rồi, vì vậy phải huy động các tài sản khác để thế chấp nên rất khó khăn. Một lý do khác nữa là bởi việc bảo lãnh cho dự án nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tồn đọng rất nhiều rủi ro, ngân hàng phải chịu trách nhiệm lớn đối với khách hàng trong khi chỉ nhận lại mức phí dịch vụ bảo lãnh khiêm tốn dẫn đến các ngân hàng e ngại, né tránh việc chấp nhận bảo lãnh cho các dự án nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Cần có văn bản hướng dẫn cụ thể hướng xử lý đối với các giao dịch thế chấp dự án BĐS từ trước thời điểm Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực (năm 2013) và Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ra đời bởi trước đó, chưa có quy định rõ ràng về thế chấp dự án BĐS cũng như quyền tài sản hình thành từ dự án. Nhiều dự án đang chông chéo trong quan hệ thế chấp dự án BĐS với thế chấp của bên thứ ba mua BĐS của dự án mà chưa có hướng giải quyết nên cần được tháo gỡ trong thời gian tới.

---

<sup>29</sup> Lê Bá Hưng (2022) Một số vướng mắc, bất cập khi áp dụng biện pháp bảo đảm thế chấp theo BLDS năm 2015, Tạp chí Tòa án.

### *2.2.1.3 Kiến nghị hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục thế chấp dự án bất động sản*

Trên cơ sở phân tích thực trạng thiếu thống nhất trong trình tự, thủ tục thế chấp dự án BĐS tại các NHTM trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, tác giả kiến nghị:

Một là, pháp luật về giao dịch bảo đảm, kinh doanh BĐS và nhà ở cần có quy định thống nhất về trình tự, thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm với các dự án BĐS nhằm tránh trường hợp mỗi ngân hàng một quy định, một thủ tục. Có thể xây dựng các nguyên tắc và những bước cơ bản để thực hiện việc thế chấp dự án BĐS trong thực tiễn.

Hai là, cần có quy định rõ ràng về thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm và công khai thông tin với các dự án BĐS được thế chấp, cập nhật thông tin nếu thay đổi chủ đầu tư hoặc bổ sung bên nhận thế chấp với các dự án BĐS.

Ba là, trong hồ sơ thẩm định cho vay với dự án BĐS rất cần các giấy tờ chứng minh khả năng tài chính của bên thế chấp, đồng thời các văn bản này cần phải được kiểm tra theo các thời điểm khác nhau trong suốt thời gian cho vay. Bởi dự án BĐS thường kéo dài nhiều năm, nếu không kiểm soát tiến độ dự án, khả năng trả nợ của bên thế chấp dự án thì các NHTM không thể lường hết được rủi ro phát sinh trong trường hợp chủ đầu tư dự án không còn khả năng thanh toán.

Bốn là, các NHTM cần kiểm tra việc sử dụng vốn vay của chủ đầu tư dự án BĐS thế chấp một cách thực sự khách quan. Ngay từ khi phê duyệt hồ sơ tín dụng, cần kiểm tra chủ đầu tư dự án đã sử dụng những phương thức huy động vốn nào, tại các NHTM nào để cùng phối hợp trong quá trình nhận thế chấp dự án cũng như xử lý tài sản bảo đảm.

### *2.2.1.4 Kiến nghị hoàn thiện quy định về việc xử lý tài sản thế chấp là dự án bất động sản*

Trong điều kiện phát triển kinh tế xã hội ở nước ta hiện nay nguồn vốn chủ yếu được chủ đầu tư dự án BĐS huy động từ nguồn vốn vay ngân hàng. Vì thế quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, phương thức xử lý tài sản đảm bảo là điểm

mấu chốt để đảm bảo tính công khai, khách quan của việc xử lý tài sản. Tuy nhiên, thực tế việc xử lý tài sản bảo đảm của TCTD với dự án BĐS vẫn còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Để giải quyết được những khó khăn, vướng mắc đó, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung một số quy định của pháp luật như sau:

*Một là*, trong quy định của pháp luật đất đai cần quy định cụ thể việc xử lý đối với tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước đã thu hồi đất. Trong đó, cần lưu ý một số vấn đề: Theo tinh thần của Luật Đất đai, khi Nhà nước đã thu hồi đất do dự án chậm tiến độ (theo điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai) hoặc do hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn (theo điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai) thì không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất. Điều này có thể hiểu, khi đã thu hồi đất trong trường hợp này thì tài sản gắn liền với đất đương nhiên không còn giá trị, chủ sở hữu hợp pháp kết thúc quyền sở hữu của mình. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất cũng chấm dứt do tài sản đã được xử lý. Khi xử lý quyền đòi nợ của bên nhận thế chấp, không đặt ra vấn đề xử lý tài sản thế chấp. Vậy nên, để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp cũng như cầu về vốn của nhà đầu tư cần có những quy định cụ thể về việc thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

*Hai là*, với các dự án BĐS, hầu hết thế chấp dự án là thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án BĐS, chứ không phải tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình. Theo Điều 325 BLDS năm 2015 quy định về thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất như sau: “1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. 2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp

trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, theo tinh thần của điều luật thì công trình của dự án BĐS đương nhiên thuộc tài sản thế chấp vì nó không thuộc đối tượng thế chấp nhưng vẫn bị xử lý cùng với tài sản thế chấp là quyền phát sinh từ dự án BĐS.

Việc nghiên cứu cho thấy, quy định này đang tồn tại hai quan điểm trái chiều:

*Quan điểm thứ nhất*, việc quy định như khoản 1 Điều 325 BLDS năm 2015 là hoàn toàn phù hợp. Bởi xuất phát từ thực tế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một thể thống nhất về hiện trạng và tình trạng pháp lý, do đó việc dịch chuyển quyền (bao gồm quyền sở hữu) đối với tài sản gắn liền với đất luôn gắn với việc dịch chuyển quyền sử dụng đất. Mặt khác, việc xây dựng cơ chế xử lý đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc xử lý tài sản bảo đảm, giảm thiểu những vướng mắc, khó khăn trong việc mua bán, chuyển nhượng BĐS trên thực tế sau khi có kết quả xử lý tài sản bảo đảm.

*Quan điểm thứ hai*, việc quy định như khoản 1 Điều 325 BLDS năm 2015 là không phù hợp, bởi vì luật không bảo vệ quyền lợi cho những chủ nợ không có biện pháp bảo đảm hay từ người mua BĐS trong dự án BĐS.

Để khẳng định quan điểm nào hợp lý thì cần phải xem xét dựa trên nguyên tắc cơ bản của BLDS đó là nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận. Nếu căn cứ vào điều luật để xác định thì khi thế chấp dự án BĐS, các bên không thỏa thuận tài sản gắn liền với đất là đối tượng của thế chấp thì không có căn cứ để xử lý tài sản đó cùng với quyền sử dụng đất. Chúng ta không thể vì để thuận lợi cho việc xử lý tài sản bảo đảm mà không tôn trọng ý chí của các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác, ngoài nguyên tắc tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên, pháp luật còn phải tôn trọng nguyên tắc bình đẳng giữa các chủ thể (cụ thể trong trường hợp này là giữa các chủ nợ với nhau) cần được bảo đảm thanh toán như nhau.

Vì vậy, để bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp, đồng thời bảo đảm nguyên tắc bình đẳng, thỏa thuận trong giao dịch dân sự thì khoản 1 Điều 325

BLDS năm 2015 nên được sửa đổi, bổ sung theo hướng: “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất nếu chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng ý, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”.

*Ba là*, cần đưa ra các quy định cụ thể và rõ ràng liên quan đến nghĩa vụ thông báo của bên nhận bảo đảm đối với bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác. Điều 300 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trừ trường hợp tài sản bảo đảm có nguy cơ bị hư hỏng còn về nguyên tắc “trước khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm phải thông báo bằng văn bản trong một thời hạn hợp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác”. Như vậy, cần có sự hướng dẫn thế nào là “thời hạn hợp lý”, chi tiết hơn là “thời hạn hợp lý” đối với tài sản là động sản và tài sản là BĐS tương ứng. Việc quy định rõ ràng và cụ thể sẽ giúp các TCTD chủ động hơn trong việc xử lý tài sản bảo đảm.

*Bốn là*, về vấn đề định giá tài sản bảo đảm tại Khoản 2, Điều 306 BLDS đặt ra yêu cầu “việc định giá tài sản bảo đảm phải bảo đảm khách quan, phù hợp với giá thị trường”. Đây là một yêu cầu phù hợp nhằm tránh việc tài sản bảo đảm được định giá dưới mức giá thị trường (nhất là trong trường hợp bên nhận bảo đảm tự bán tài sản bảo đảm để xử lý) làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên bảo đảm. Tuy nhiên, Điều 306 chưa nêu rõ yêu cầu này có áp dụng cho trường hợp bên nhận bảo đảm và bên bảo đảm thỏa thuận về giá tài sản bảo đảm hay không, nhất là khi mức giá thỏa thuận hầu hết đều thấp hơn mức giá thị trường của tài sản bảo đảm? Hơn nữa, khoản 3, Điều 306 chỉ nêu chế tài bồi thường thiệt hại áp dụng cho hành vi vi phạm của tổ chức định giá trong quá trình định giá tài sản, nên có thể hiểu là yêu cầu định giá phù hợp với giá thị trường chỉ áp dụng cho việc định giá thông qua tổ chức định giá hay không? Thiết nghĩ, nên tiếp cận quy định này theo tinh thần của điểm c, khoản 3, Điều 104, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đó là, Tòa án chỉ can thiệp định giá tài sản trong trường hợp “các bên thỏa thuận với nhau hoặc với tổ chức thẩm định giá tài sản theo mức giá thấp so với giá thị trường nơi có tài sản định giá

tại thời điểm định giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba hoặc có căn cứ cho thấy tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá”.

*Năm là, về thứ tự ưu tiên thanh toán tài sản bảo đảm.* Trên thực tế, có trường hợp khi TCTD xử lý tài sản bảo đảm, chủ nợ có chi phí đóng góp hình thành tài sản bảo đảm (như bên xây dựng công trình, bên cung cấp vật tư vật liệu xây dựng cho công trình, ...) đề nghị được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán tài sản đảm bảo. Với trường hợp này, một số Tòa án đã có quan điểm xác định TCTD được ưu tiên thanh toán trước, ngược lại một số Tòa án khác cũng có quan điểm xác định chủ nợ có chi phí đóng góp hình thành lên tài sản đảm bảo được ưu tiên thanh toán trước. BLDS năm 2015 hiện chưa quy định rõ về thứ tự ưu tiên thanh toán giữa TCTD và chủ nợ có chi phí đóng góp hình thành lên tài sản đảm bảo.

Trên thực tế thời gian qua, chủ đầu tư có thể sử dụng dự án đang xây dựng để thế chấp vay vốn tại ngân hàng, còn khách hàng, sau khi ký hợp đồng mua căn hộ thuộc công trình trên, có thể đem thế chấp căn hộ để vay tiền ngân hàng trả tiền mua căn hộ. Điều này dẫn đến tình trạng mâu thuẫn lợi ích trong trường hợp ngân hàng cần xử lý tài sản thế chấp. Để tránh trường hợp một tài sản thế chấp nhiều lần bởi chính chủ đầu tư dự án, nên trong quy định về điều kiện thế chấp tài sản tại Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014, Luật chỉ cho phép chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư không nằm trong phần dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp. Đồng thời, đối với người mua nhà của chủ đầu tư muốn thế chấp nhà ở đã mua phải thỏa mãn điều kiện không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp. Quy định như vậy có thể sẽ góp phần ngăn chặn hiện tượng một tài sản bị đem thế chấp nhiều lần. Tuy nhiên, hệ quả còn lại trong thực tiễn thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong thời gian qua vẫn còn chưa khắc phục được, chưa có hướng dẫn cách xử lý, đồng thời những tài sản được thế chấp nhiều lần có khả năng gặp khó khăn khi xử lý tài sản bảo đảm. Như đã nêu, phổ biến là trường hợp tài sản thế chấp là một dự án tổng thể thuộc sở hữu của chủ đầu tư BĐS,

trong đó có tài sản thế chấp là căn hộ, nhà ở cụ thể do cá nhân mua. Do vậy, trong văn bản hướng dẫn cần quy định cần làm rõ cách thức xử lý và trình tự ưu tiên trong xử lý tài sản thế chấp giữa ngân hàng của chủ đầu tư và ngân hàng của cá nhân người mua nhà để tránh nhập nhằng, mâu thuẫn đối với giao dịch đã xác lập trước ngày Luật này có hiệu lực.

Đưa các nội dung tại Nghị quyết 42 vào quy định tại Luật trên cơ sở có chỉnh sửa để khắc phục được những khó khăn hiện hành về thu giữ tài sản bảo đảm. Cần tổng kết Nghị quyết 42 để đề xuất Quốc hội cho phép ban hành Luật xử lý nợ xấu của TCTD áp dụng chung cho các khoản nợ xấu của TCTD (bao gồm cả các khoản nợ đã và sẽ phát sinh), trong đó kế thừa các quy định tại Nghị quyết 42, bên cạnh đó một số quy định tại Nghị quyết 42 cần điều chỉnh cho phù hợp. Trong trường hợp chưa có được sự đồng thuận bổ sung quy định này vào BLDS năm 2015, để áp dụng chung cho hoạt động xử lý TSBĐ thì cần thiết phải đưa vào Luật xử lý TSBĐ của khoản nợ xấu của TCTD để đảm bảo có cơ chế nhằm tạo điều kiện cho TCTD xử lý nhanh, dứt điểm TSBĐ. Quy định tại Luật phải xử lý được các vướng mắc hiện hành về thu giữ tại Nghị quyết 42 bao gồm: (i) bỏ điều kiện có thỏa thuận tại hợp đồng bảo đảm về việc bên bảo đảm đồng ý để bên nhận bảo đảm thu giữ TSBĐ; (ii) quy định trách nhiệm phối hợp tham gia của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: cơ quan công an, ủy ban nhân dân cấp xã.

#### *2.2.1.5 Kiến nghị bổ sung quy định về hợp đồng thế chấp dự án bất động sản*

Thực tế hợp đồng thế chấp bao gồm rất nhiều điều khoản, khá phức tạp, chứa nhiều quy định và nó thường do các TCTD đưa ra; bên bảo đảm thường có rất ít cơ hội được thảo luận về các điều khoản trong Hợp đồng nên trong quan hệ bảo đảm tín dụng này, bên bảo đảm thường là bên yếu thế hơn. Bên cạnh đó, đối với các Hợp đồng đặc biệt mà tài sản bảo đảm có giá trị lớn như dự án BĐS thì pháp luật cũng quy định các Hợp đồng này bắt buộc phải được công chứng. Tuy nhiên, có thể thấy chủ đầu tư các dự án cần vay vốn ngân hàng không dễ dàng, giá trị tài sản thường được định giá và cho vay thấp hơn giá trị của dự án BĐS.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bảo đảm, nhất là với dự án BĐS thì phải có các quy định chặt chẽ về nghĩa vụ của các TCTD, ví dụ: TCTD phải giải thích đầy đủ nội dung Hợp đồng cho bên bảo đảm, làm rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên trên tinh thần thiện chí thực hiện hợp đồng thế chấp; bên bảo đảm cần thông tin kịp thời cho TCTD những vấn đề liên quan đến dự án BĐS như thay đổi, bổ sung chủ đầu tư, và phải có sự đào tạo, nâng cao trách nhiệm của đội ngũ Công chứng viên để có thể chắc chắn bên bảo đảm hiểu, chí ít là hậu quả pháp lý của việc ký kết Hợp đồng. Chỉ khi bên bảo đảm hiểu được hậu quả mà họ có thể phải gánh chịu khi ký kết hợp đồng (một trong số đó là sẽ phải giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để xử lý) thì việc ký kết hợp đồng mới thật sự tự nguyện. Hơn nữa, pháp luật cần phải có chế tài mạnh khi phát hiện có việc câu kết giữa Văn phòng công chứng, Công chứng viên với một bên trong Hợp đồng, nhất là Hợp đồng bảo đảm.

Cần quy định cụ thể hơn về nghĩa vụ của chủ đầu tư thế chấp dự án BĐS trong việc cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc thế chấp dự án BĐS, công khai thông tin về việc thế chấp dự án BĐS khi triển khai bán BĐS cho người mua. Cần bổ sung chế tài với chủ đầu tư thế chấp dự án BĐS mà không công khai thông tin cho người mua.

### ***2.2.2 Kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật thế chấp dự án bất động sản tại các ngân hàng thương mại***

#### ***2.2.2.1 Kiến nghị hoàn thiện và cập nhật hệ thống công bố thông tin dự án bất động sản đang thế chấp***

Tiếp tục đẩy mạnh việc công bố thông tin các dự án BĐS đang thế chấp: đối với các dự án đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, UBND Thành phố cần chỉ đạo công bố thông tin công khai trên website của Sở Xây dựng theo quý, theo năm. Đồng thời cũng cần ghi chú các dự án đang chậm tiến độ, đang có nguy cơ không trả được nợ.

Công khai thông tin rao bán các dự án BĐS từ phía các ngân hàng. Hiện nay việc các ngân hàng thông tin bán BĐS hầu hết là từ quy trình xử lý tài sản thế chấp của nội bộ ngân hàng mà chưa được thông tin cho cơ quan quản lý nhà nước. Do vậy tác giả kiến nghị cần công khai cả những thông tin này trên website của Ngân hàng nhà nước, Sở xây dựng. Kiểm tra, rà soát và thực hiện nghiêm quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Nghị định Số: 99/2015, Nghị định Số: 76/2015 về trình tự, thủ tục, điều kiện đối với các giao dịch BĐS, nhà ở hình thành trong tương lai trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

TP. Hồ Chí Minh nên xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng chính thức ứng dụng Mobile SXD247. Đây là xu hướng chuyển đổi số của các cơ quan nhà nước hiện nay khi xây dựng các app (ứng dụng) trên điện thoại thông minh nhằm cung cấp thông tin, truyền tải thông tin cho người dùng một cách nhanh chóng, thuận tiện. Những thông tin có liên quan đến các dự án kinh doanh BĐS, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS đang hoạt động trên địa bàn có thực hiện thủ tục tại sở đều được cập nhật thông tin trên ứng dụng này. TP. Hồ Chí Minh đã triển khai ứng dụng SXD247 từ năm 2019<sup>30</sup> với 13 phân hệ và đã hoàn thiện 9 phân hệ, cập nhật dữ liệu về các dự án cũng như tra cứu hồ sơ, thủ tục hành chính một cách ngay lập tức. Trong thời gian qua, ứng dụng SXD247 chưa hoàn thiện và còn thiếu mảng công khai thông tin dự án BĐS được thế chấp cũng như tình hình thế chấp. Trong thời gian tới, Sở Xây dựng nên bổ sung thêm mảng thông tin này trên ứng dụng.

#### *2.2.2.2 Kiến nghị xây dựng hệ thống công khai minh bạch trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp dự án bất động sản*

Đối với một số hợp đồng thế chấp nhất định có quy định bắt buộc phải đăng ký mới được coi là hợp pháp. Đăng ký giao dịch bảo đảm nhằm đáp ứng về mặt hình thức của hợp đồng, xác định thứ tự ưu tiên thanh toán, không ảnh hưởng đến mặt nội dung của hợp đồng mà bản chất là sự thỏa thuận của các bên đã được hình thành từ trước thời điểm đăng ký. Không có việc đăng ký giao dịch bảo đảm thì các

<sup>30</sup> Sở Xây dựng, Thông cáo báo chí số: 15919/TCBC-SXD-VP này 06/12/2019 về việc Ra mắt ứng dụng Sở Xây Dựng trực tuyến - App mobile SXD247

bên vẫn đã thống nhất ý chí với nhau, đã và đang thực hiện nghĩa vụ với nhau. Điều đó có nghĩa là, dù có đăng ký giao dịch bảo đảm hay không thì khi đến hạn mà bên thực hiện nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, bên có quyền vẫn có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của mình theo như hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Đăng ký giao dịch bảo đảm lúc này chỉ giúp tạo ra hiệu lực đối kháng với bên thứ ba, tức là ghi nhận một vật quyền của bên nhận bảo đảm đối với tất cả những chủ thể có quyền còn lại. Nếu không đăng ký giao dịch bảo đảm, một chủ nợ sẽ bị mất quyền ưu tiên đối với tài sản bảo đảm và trở nên yếu thế hơn so với các chủ nợ khác có đăng ký giao dịch bảo đảm. Cần phân biệt sự khác nhau này về hiệu lực của hợp đồng giữa hai bên trong giao dịch và hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Đăng ký giao dịch bảo đảm giúp công khai hóa quyền lợi của các bên, cùng với đó là ý nghĩa trong việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

Đối với thế chấp tài sản nói chung và thế chấp dự án BĐS nói riêng, đăng ký giao dịch bảo đảm thậm chí là phương thức duy nhất giúp phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Nhờ có đăng ký giao dịch bảo đảm, các TCTD cũng như các thành phần kinh tế khác có thể tìm hiểu hay kiểm tra thông tin về tài sản mà mình đang quan tâm, khi yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp. Từ đó chủ nợ có thể thực hiện được các quyền ưu tiên của mình đối với tài sản. Trong một số trường hợp, đăng ký giao dịch bảo đảm còn là điều kiện bắt buộc để hợp đồng thế chấp có hiệu lực đồng thời đó cũng là biện pháp bảo vệ cho người thứ ba ngay tình.

Đăng ký giao dịch bảo đảm có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với thế chấp tài sản nói riêng và các giao dịch bảo đảm nói chung. Tuy nhiên, các quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm được quy định tản mạn tại nhiều luật và văn bản dưới luật, gây khó khăn cho công tác đăng ký giao dịch bảo đảm. Tác giả có các đề xuất như sau:

*Một là*, cần hợp nhất các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm về một văn bản hướng dẫn thống nhất.

*Hai là*, cần nâng cao sự công khai, minh bạch, dễ 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. Từ đó, cần cải thiện việc ứng dụng khoa học kỹ thuật, nâng cao chất lượng của đội ngũ cán bộ phụ trách việc đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc cập nhật biến động của tài sản bảo đảm lên Công thông tin chung phải được thực hiện ngay sau thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm. Có như thế mới thể hiện trọn vẹn được một trong các ý nghĩa quan trọng của việc đăng ký giao dịch bảo đảm là tạo được hiệu lực đối kháng với bên thứ ba.

*Ba là*, cơ quan đăng kí giao dịch bảo đảm cần hiện đại hóa hệ thống lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin về giao dịch có bảo đảm, trong đó có hợp đồng thế chấp dự án BĐS là yêu cầu tiên quyết trong giai đoạn tới nhằm minh bạch hóa các giao dịch thế chấp dự án BĐS.

Giao dịch hợp đồng có bảo đảm nói chung và hợp đồng thế chấp dự án BĐS nói riêng được thực hiện đúng đắn hay không phụ thuộc vào tính đúng đắn, hợp pháp của các thông tin liên quan đến QSDĐ cũng như hợp đồng thế chấp dự án BĐS. Chính vì vậy, việc xây dựng, kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm, hiện đại hóa hệ thống lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin, bảo đảm độ tin cậy, an toàn của các thông tin về giao dịch bảo đảm là yêu cầu bức xúc hiện nay ở Việt Nam. Kinh nghiệm của các nước cho thấy sự phát triển của các giao dịch dân sự, thương mại có bảo đảm cần có một hệ thống cơ quan độc lập công nhận đăng ký giao dịch có bảo đảm, đương nhiên để công nhận giao dịch đăng ký có bảo đảm ấy cũng phải kiểm tra tính đúng đắn, hợp pháp của các thông tin liên quan đến tài sản có bảo đảm, nhân thân của người thế chấp, người nhận thế chấp v.v... hơn nữa, cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm còn phải nắm cả tình trạng thực tế, sự thay đổi, biến động của tài sản bảo đảm để cung cấp cho các khách hàng quan tâm. Để bảo đảm độ tin cậy và khả năng lưu trữ, kết nối, trao đổi thông tin về giao dịch có bảo

đảm bảo hệ thống hiện đại bảo đảm lưu trữ, cung cấp thông tin. Điều quan trọng là xây dựng được hệ thống lưu trữ đáng tin cậy, không chỉ là thông tin trực tiếp từ các giao dịch có bảo đảm mà còn là nguồn thông tin trao đổi từ cơ quan cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, thông tin từ hợp đồng thế chấp QSDĐ từ các ngân hàng, TCTD...

Trong điều kiện hiện nay ở Việt Nam, các cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm phải khẩn trương kiện toàn tổ chức, đào tạo đội ngũ cán bộ, công chức chuyên nghiệp, nắm vững chuyên môn, từng bước hình thành và xây dựng hệ thống dữ liệu cần thiết phục vụ cho việc ký kết, thanh lý, giải quyết các tranh chấp hợp đồng giao dịch có bảo đảm trong đó có hợp đồng thế chấp dự án BĐS.

#### *2.2.2.3 Kiến nghị cho phép bên nhận thế chấp được quyền thu giữ tài sản để phục vụ công tác xử lý tài sản thế chấp*

Quyền thu giữ tài sản của bên nhận bảo đảm đã được ghi nhận tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP. Tuy nhiên, tại BLDS năm 2015 quyền này chưa được ghi nhận. Trên thực tế, bên nhận bảo đảm khi tiến hành thu giữ phải đảm bảo các điều kiện chặt chẽ và không được áp dụng các biện pháp trái pháp luật. Quyền thu giữ như một tín hiệu bảo vệ quyền của chủ nợ và răn đe đối với con nợ không vi phạm, không bội ước, hợp tác xử lý tài sản theo thỏa thuận đã ký kết. Bên cạnh đó, cần phải nhận thức đúng rằng, bản chất quan hệ và mục đích của biện pháp bảo đảm là dành cho bên nhận bảo đảm quyền định đoạt có điều kiện. Quyền đó được pháp luật thừa nhận mà không cần phải có sự thỏa thuận cụ thể của các bên hay sự đồng ý của bên nhận bảo đảm. Điều đó có nghĩa rằng, khi bên bảo đảm sử dụng tài sản của mình để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo đảm thì mặc nhiên suy đoán rằng bên bảo đảm đã trao cho bên nhận bảo đảm quyền định đoạt có điều kiện đối với tài sản của mình. Chỉ cần phát sinh sự kiện bên có nghĩa vụ được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ này đối với bên nhận bảo đảm thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm bằng việc thu hồi TSBĐ và định đoạt TSBĐ theo phương thức mà bên nhận bảo đảm cho là phù hợp, miễn sao việc xử lý TSBĐ được thực hiện một cách thiện chí, trung thực theo nguyên tắc công bằng và hợp lý.

Trước những khó khăn, vướng mắc do quy định mới tại BLDS năm 2015, để có cơ chế nhằm đẩy nhanh quá trình xử lý nợ xấu của TCTD, Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 quy định về thí điểm xử lý nợ xấu của các TCTD (Nghị quyết 42) đã quy định quyền thu giữ TSBĐ của TCTD. Tuy nhiên, quy định trên chỉ mang tính thí điểm và bị giới hạn phạm vi, thời gian áp dụng. Với dự án BDS, việc “thu giữ” tài sản thế chấp là một trong những vấn đề quan trọng giúp ngân hàng có thể thực hiện việc kiểm soát tài sản thế chấp, phục vụ cho việc xử lý dự án BDS kịp thời.

Cũng theo quy định tại Nghị quyết 42, TCTD, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu có quyền thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu của bên bảo đảm, bên giữ TSBĐ của khoản nợ xấu phải đáp ứng điều kiện hợp đồng tín dụng phải có điều khoản về việc bên bảo đảm đồng ý cho TCTD có quyền thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý TSBĐ theo quy định của pháp luật. Như vậy, đối với những hợp đồng đã ký trước ngày Nghị quyết có hiệu lực mà không có thỏa thuận nói trên thì TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán nợ không thể tiến hành thu giữ TSBĐ trừ khi các bên đồng ý sửa đổi, bổ sung hợp đồng đã ký. Trên thực tế, việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng là không khả thi do khách hàng không hợp tác với TCTD trong việc ký văn bản bổ sung nội dung này vào Hợp đồng.

Nghị định 21/2021/NĐ-CP không có quy định về thu giữ tài sản bảo đảm. Hiện nay, điều kiện tiên quyết để thực hiện quyền thu giữ tài sản theo quy định tại Nghị quyết 42 là phải có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho TCTD có quyền thu giữ TSBĐ. Tuy nhiên, hầu hết các hợp đồng ký kết trước thời điểm Nghị quyết 42 có hiệu lực đều không có nội dung này, mặt khác về bản chất pháp lý, khi bên bảo đảm đồng ý thế chấp tài sản cho bên nhận bảo đảm để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đồng nghĩa với việc bên bảo đảm đã đồng ý với việc bên nhận bảo đảm có quyền xử lý TSBĐ (bao gồm cả quyền thu giữ) khi khách hàng vay vi phạm, không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết. Tuy nhiên, với quy định nêu trên, khi cần phải xử lý TSBĐ để thu hồi nợ, bên nhận bảo đảm sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc

đàm phán để đạt được thỏa thuận thu giữ TSBĐ, nhất là đối với các khách hàng chây ỳ, không chịu hợp tác, qua đó làm kéo dài thời gian và giảm hiệu quả quá trình xử lý nợ xấu. Bởi vậy, cần hoàn thiện quy định về quyền thu giữ tài sản không cần có thỏa thuận trong hợp đồng theo hướng: khi xử lý tài sản bảo đảm, chỉ cần thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý cho xử lý tài sản của bên của bên bảo đảm. Trường hợp bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản không giao thì bên nhận bảo đảm có quyền xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm để ngăn chặn việc tẩu tán tài sản bảo đảm, để xử lý.

Việc quy định thu giữ TSBĐ không qua tòa án là cần thiết trong hoàn cảnh các thủ tục tòa án tại Việt Nam còn quá phức tạp và kéo dài, tốn kém nhiều chi phí. Do đó, đề nghị nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 301 BLDS năm 2015 theo hướng quy định rõ quyền của bên nhận bảo đảm được thực hiện thu giữ TSBĐ là dự án BĐS khi đảm bảo một số điều kiện và tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

## **Kết luận chương 2**

Trên cơ sở phân tích thực trạng quy định pháp luật về thế chấp dự án BĐS và thực trạng thực hiện pháp luật về thế chấp dự án BĐS tại một số ngân hàng trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, chương 2 của luận văn đã đánh giá những vướng mắc, khó khăn trong quy định của pháp luật về thế chấp dự án BĐS trong thực tiễn.

Qua phân tích có thể thấy, do quy định của pháp luật còn chồng chéo, chưa rõ ràng, việc thế chấp dự án BĐS lại được điều chỉnh bởi quá nhiều văn bản quy phạm pháp luật, dẫn tới khó khăn trong áp dụng vào thực tiễn. Qua một số bản án tranh chấp liên quan đến thế chấp dự án BĐS càng cho thấy các vấn đề về xử lý tài sản thế chấp, xác định dự án đủ điều kiện thế chấp cũng như trình tự, thủ tục thế chấp dự án BĐS còn nhiều bất cập.

Trên cơ sở đó, Chương 2 của luận văn cũng đề xuất những kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về thể chấp dự án BĐS trong thời gian tới.

## KẾT LUẬN

Thế chấp dự án BĐS là một trong những quyền và cũng là hoạt động phổ biến của các chủ đầu tư dự án BĐS khi cần huy động vốn để triển khai dự án. Đồng thời, để bảo đảm an toàn khi giải ngân, các TCTD cũng có quy trình khá chặt chẽ trong thẩm định về mặt pháp lý cũng như năng lực của chủ đầu tư mang dự án đi thế chấp. Do đó, không phải dự án nào cũng được TCTD đồng ý cho chủ đầu tư thế chấp. Nói cách khác, các dự án được thế chấp sẽ là những dự án có tiềm năng chứ không phải dự án “xấu”. Cùng với đó, những chủ đầu tư có lịch sử tín dụng tốt; hoạt động vay - trả vốn bảo đảm, làm ăn uy tín mới có thể vay được giá trị nhiều và nhiều ngân hàng bảo lãnh cho vay. Ngoài tâm lý nghi ngại của khách hàng, chính việc thế chấp các dự án BĐS cũng phát sinh không ít khó khăn với các chủ dự án và chính ngân hàng trong thực tiễn. Vì vậy, việc nghiên cứu, làm rõ thực trạng pháp luật và việc áp dụng pháp luật trong thế chấp dự án BĐS có ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn.

Trên cơ sở phân tích, hệ thống hóa cơ sở lý luận và đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật thế chấp dự án BĐS, qua các bản án trong thực tiễn, tác giả đã đưa ra những kiến nghị, giải pháp để hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về thế chấp dự án BĐS từ thực tiễn TP. Hồ Chí Minh. Có thể nói, thế chấp dự án BĐS là quyền của chủ đầu tư trong quan hệ bảo đảm nghĩa vụ dân sự với NHTM – là chủ thể nhận thế chấp dự án BĐS. Tuy nhiên trong một số trường hợp, chủ đầu tư dự án vẫn chưa thực sự làm tròn trách nhiệm và nghĩa vụ đối với các NHTM, cũng như với người mua BĐS trong dự án, mang nguồn vốn huy động đầu tư dần trải, gây rủi ro cho các bên trong quan hệ bảo đảm nghĩa vụ.

Qua đó, tác giả cho rằng pháp luật dân sự, pháp luật kinh doanh BĐS, Luật nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc thế chấp dự án BĐS cần hoàn thiện hơn nữa các quy định về điều kiện thế chấp dự án BĐS, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thế chấp dự án BĐS, trình tự, thủ tục thế chấp

cũng như xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp chủ đầu tư dự án BĐS không thực hiện đúng nghĩa vụ trong quan hệ bảo đảm.

Với các NHTM, cần nhận thức rõ ràng hơn nữa mức độ rủi ro đối với hoạt động cấp tín dụng cho các dự án BĐS, từ đó cần thận trọng, lập quy trình chặt chẽ trong việc xét duyệt hồ sơ vay vốn, kiểm soát quá trình sử dụng vốn vay, tiến độ của dự án BĐS để việc cho vay với dự án BĐS được thuận lợi cho cả ngân hàng và chủ đầu tư dự án BĐS.

### III. DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

#### A. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Bộ Luật Dân sự (Luật số 91/2015/QH13) ngày 24/11/2015.
2. Luật Đất đai (Luật số 45/2013/QH13) ngày 29/11/2013.
3. Luật Nhà ở (Luật số 65/2014/QH13) ngày 25/11/2014.
4. Luật Kinh doanh BĐS (Luật số 66/2014/QH13) ngày 25/11/2014.
5. Luật Đầu tư (Luật số 67/2014/QH13) ngày 26/11/2014.
6. Luật Ngân sách Nhà nước (Luật số 83/2015/QH13) ngày 25/6/2015.
7. Luật Đầu tư (Luật số 61/2020/QH14) ngày 17/6/2020.
8. Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng.
9. Nghị định số 163/2006 /NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 quy định về giao dịch bảo đảm.
10. Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
11. Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.
12. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
13. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.
14. Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
15. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01 tháng 9 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh BĐS.

16. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
17. Nghị định 118/2015/NĐ - CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật đầu tư.
18. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
19. Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.
20. Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
21. Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 21/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.
22. Thông tư 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 hướng dẫn trình tự thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.
23. Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
24. Thông tư số 06/2016/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2014/TT-NHNN.
25. Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về hoạt động cho vay của các TCTD, chi nhánh các TCTD nước ngoài đối với khách hàng.
26. Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29 tháng 09 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 07/2015/tt-nhnn ngày 25 tháng 6 năm 2015 của thống đốc ngân hàng nhà nước việt nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.
27. Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 hướng dẫn một số nội dung về thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

28. Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm;

29. Thông Tư liên tịch số 9/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của BTP và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

## **B. TÀI LIỆU THAM KHẢO**

### **Tiếng Việt**

1. Huỳnh Anh (2016), Một số vấn đề pháp lý về thế chấp nhà ở HTTL tại Ngân hàng thương mại, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp* số 19(323) tháng 10/2016.
2. Bùi Đức Giang. (2012). Hệ quả pháp lý của thế chấp tài sản theo quy định hiện hành, *Tạp chí Ngân hàng*, số 4/2012, 25-26.
3. Bùi Mạnh Hùng, Hồ Bạch Ngọc. (2008). Nghiệp vụ định giá xây dựng. Nhà xuất bản Xây dựng, 47.
4. Bùi Thị Nga. (2014). *Thế chấp tài sản – biện pháp bảo đảm tiền vay qua thực tiễn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam* (luận văn). Trường Đại học Quốc gia Hà Nội.
5. Đoàn Đức Lương, Viên Thế Giang. (2013). *Pháp luật về giám sát tài chính ở Việt Nam một số vấn đề lý luận và thực tiễn*. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Việt Nam.
6. Đoàn Đức Lương, Viên Thế Giang, Võ Thị Mỹ Phương. (2015). *Pháp luật về giao dịch bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng ở Việt Nam*. Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Việt Nam.
7. Đỗ Văn Đại. (2014). *Một số vấn đề cơ bản về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự*, in trong Tài liệu Hội thảo Khoa học quốc tế “Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự do trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh tổ chức ngày 29/09/2014, 33-36.
8. Đỗ Văn Đại. (2016). *Bình luận khoa học những điểm mới của BLDS 2015*. Nhà xuất bản Hồng Đức – Hội Luật Gia Việt Nam, 124.

9. Hoàng Phê. (2018). Từ điển Tiếng Việt. Nhà xuất bản Đà Nẵng, 104.
10. Hồ Thị Lam Trà. (2008). *Giáo trình Định giá đất*, Tài liệu sử dụng cho lớp Cao học Quản lý Đất đai tại Đăk Lăk khóa 2008 - 2010 (trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội tuyển sinh), 42 – 80.
11. Hiệp hội BĐS Việt Nam. (2021). *Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam – Vai trò và khuyến nghị chính sách*. Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
12. Lê Bá Hưng. (2022). *Một số vướng mắc, bất cập khi áp dụng biện pháp bảo đảm thế chấp theo BLDS 2015*. Tạp chí Tòa án.
13. Lê Minh Hùng. (2014). *Thực trạng pháp luật về giao dịch bảo đảm hiện nay – những vấn đề cần nghiên cứu, hoàn thiện*, in trong Tài liệu Hội thảo Khoa học quốc tế “Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự” do trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh tổ chức ngày 29/09/2014, 30-31.
14. Lê Mỹ Duyên. (2019). *Xử lý tài sản thế chấp là BĐS* (luận văn). Trường Đại học Luật Hà Nội, Việt Nam.
15. Lê Tấn Phước. (2013). *Nâng cao hiệu quả hoạt động tín dụng BĐS tại các NHTM thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2013-2017*, *Tạp chí Phát triển và Hội nhập*, số 12/2013, 30-38.
16. Lê Văn Lợi. (2019). *Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp* (luận văn). Trường Đại học Luật Hà Nội, Việt Nam.
17. Lê Thị Thu Thủy. (2006) *Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các TCTD*. Nhà xuất bản Tư pháp Hà Nội, Việt Nam.
18. Lê Thị Thu Thủy – Bảo đảm sự thuận lợi, công bằng và hợp lý trong việc xử lý TSBD khi vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng, *Tạp chí Khoa học ĐHQGHN: Luật học*, tập 32, số 2 (2016), tr. 56.
19. Nguyễn Mạnh Hùng. (2016). *Chuyên đề nghiên cứu: Thị trường Bất động sản Việt Nam – Thực trạng và giải pháp*, trường Đại học Nam Cần Thơ, 11.

20. Nguyễn Thị Lương Trà (2021), Hoàn thiện quy định pháp luật về biện pháp bảo đảm để thúc đẩy quá trình xử lý nợ tại TCTD, *Tạp chí Thị trường Tài chính Tiền tệ số 6 tháng 3 năm 2021*.
21. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2017), *Bình luận khoa học BLDS 2015*. Nhà xuất bản Công An nhân dân, tr.523.
22. Ngân hàng nhà nước. (2020). *Báo cáo số 133/BC-NHNN về việc thực hiện Nghị quyết số 113/2015/QH13 của Quốc hội khóa XIII và các Nghị quyết của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại Kỳ họp thứ 2, 3, 4, 5, 7, 8 Quốc hội khóa XIV*. Thành phố Hồ Chí Minh.
23. Ngân hàng nhà nước (2018). *Công văn số 1417/HCM – PTH ngày 09 tháng 07 năm 2018 Về việc thông tin tình hình thị trường BĐS trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh 05 tháng đầu năm 2018*. Thành phố Hồ Chí Minh.
24. Ngô Ngọc Linh. (2015). *Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là BĐS qua thực tiễn hoạt động của các TCTD* (luận văn). Đại học Quốc gia Hà Nội.
25. Nguyễn Hồng Vân. (2015). *Thế chấp tài sản trong hoạt động của TCTD tại Việt Nam*. (luận văn) Trường Đại học Quốc gia Hà Nội.
26. Nguyễn Ngọc Điện. (2014). Hoàn thiện các quy định về quản lý và xử lý tài sản thế chấp. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 23/2014, 279.
27. Nguyễn Quang Hương Trà. (2021). *Thế chấp dự án BĐS theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành* (luận án). Trường Đại học Luật Hà Nội.
28. Nguyễn Quốc Duy (2012), Chuyên đề Quản trị dự án, Cục phát triển Doanh nghiệp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Hà Nội.
29. Nguyễn Tiến Mạnh (2019), Tài liệu học tập Quản trị dự án, Trường ĐH Kinh tế - Kỹ thuật công nghiệp, Bộ Công thương.
30. Phạm Đức Huy. (2019). *Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)* (luận văn) trường Đại học Luật Hà Nội.

31. Phạm Thu Giang, Nguyễn Ngọc Lương, Thực thi pháp luật về giao dịch bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng của các NHTM-một số vướng mắc pháp lý và đề xuất hướng hoàn thiện, *Tạp chí Luật học*, số 10, năm 2011, tr. 53.
32. Phan Thị Huyền. (2020). *Pháp luật về thế chấp các dự án BĐS để vay vốn và thực tiễn thi hành ở Việt Nam* (luận văn). Trường Đại học Luật Hà Nội.
33. Sở Tài nguyên và Môi trường. (2016). *Công văn số 7067/TNMT-VPĐK ngày 14/7/2016 về việc các dự án đang đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai*. Thành phố Hồ Chí Minh.
34. Vũ Anh. (2012). *Pháp luật kinh doanh BĐS Việt Nam – Những vấn đề lý luận và thực tiễn* (luận án). Học viện Khoa học xã hội.
35. Vũ Thị Hồng Yến. (2017). *Bảo đảm tiền vay của các TCTD bằng thế chấp BĐS theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành* (đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở). Trường Đại học Luật Hà Nội.
36. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. (2017). *Giáo trình Luật Đất đai*, Nhà xuất bản Hồng Đức Hội Luật gia Việt Nam.
37. Trường đại học Kinh tế quốc dân. (2005). *Giáo trình quản lý dự án đầu tư*. Nhà xuất bản Lao động – xã hội.
38. Trường Đại học Kinh tế quốc dân. (2011). *Giáo trình Luật Kinh tế*. Nhà xuất bản Công an nhân dân.
39. Bộ Tài chính, *Bất động sản chiếm hơn 19% dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế*, tham khảo tại [https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages\\_r/l/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM185938](https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages_r/l/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM185938) , truy cập ngày 21/04/2022.
40. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng, *Thông báo về việc khuyến cáo Chủ đầu tư và khách hàng để đảm bảo việc chấp hành quy định pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng*, tham khảo tại [http://vcca.gov.vn/default.aspx?page=news&do=detail&category\\_id=e0904ba0-](http://vcca.gov.vn/default.aspx?page=news&do=detail&category_id=e0904ba0-)

- [4694-4595-9f66-dc2df621842a&id=79772976-355f-49c1-8d56-94f70ac8a114](https://doi.org/10.1080/10804009.2020.1811114),  
truy cập ngày 13/04/2020.
41. Dương Công Chiến (2013), *Hậu hoạ khi hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu*, tham khảo tại <https://thoibaonghanhng.vn/hau-hoa-khi-hop-dong-the-chap-bi-tuyen-vo-hieu-7075.html>, truy cập ngày 23/04/2022.
42. Đàm Huy, Trần Tiến. (2019). *Chiêu trò của bất động sản “bịp”*: Chủ đầu tư “lách” luật, tham khảo tại <https://thanhvien.vn/chieu-tro-cua-bat-dong-san-bip-chu-dau-tu-lach-luat-post865195.html> truy cập ngày 01/09/2022.
43. Đinh Đại. (2021). *TP HCM kiến nghị công khai dự án thế chấp ngân hàng*, tham khảo tại <https://diendandoanhnghep.vn/tp-hcm-kiem-nghi-cong-khai-thong-tin-du-an-the-chap-ngan-hang-203731.html>, truy cập ngày 01/04/2022.
44. Gia Huy. (2016). *Bất bài lách luật huy động vốn*, tham khảo tại <https://baodautu.vn/batdongsan/bat-bai-lach-luat-huy-dong-von-d48337.html>, truy cập ngày 24/04/2022.
45. Hải Đăng. (2018). TP. HCM: Dự án treo gần 20 năm, Sacombank rao bán với giá nghìn tỷ, tham khảo tại <https://thuonghieulongluan.com.vn/tp-hcm-du-an-treo-gan-20-nam-sacombank-rao-ban-voi-gia-nghin-ty-a62510.html> truy cập ngày 10/09/2022.
46. Hiệp hội BĐS Việt Nam. (2021). *Bất động sản chiếm tỷ trọng ngày càng cao trong cơ cấu nền kinh tế Việt Nam*, tham khảo tại <https://laodong.vn/bat-dong-san/bat-dong-san-chiem-ty-trong-ngay-cang-cao-tro-ng-co-cau-nen-kinh-te-viet-nam-868167.ldo>, truy cập ngày 23/04/2022.
47. Nguyễn Luận. (2021). *Thực trạng thị trường nhà ở và BĐS hiện nay*, tham khảo tại

- <https://kinhtemoitruong.vn/thuc-trang-thi-truong-nha-o-va-bat-dong-san-hien-na-y-58167.html>, truy cập ngày 24/04/2022.
48. Nguyễn Phương. (2020). 4 giai đoạn của thị trường BĐS Việt Nam từ năm 1993, tham khảo tại <https://blog.rever.vn/4-giai-doan-cua-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-tu-nam-1993>, truy cập ngày 31/03/2022.
49. Lê Chi. (2020). Toàn cảnh dự án The Era Town đang bị ngân hàng BIDV rao bán loạt căn hộ giá rẻ, tham khảo tại <https://vietnamfinance.vn/toan-canhh-du-an-the-era-town-dang-bi-ngan-hang-bidv-rao-ban-loat-can-ho-gia-re-20180504224235004.htm> truy cập ngày 10/09/2022.
50. Quang Hải. (2021). TP.HCM yêu cầu công khai thông tin pháp lý, thế chấp dự án BĐS, xử lý "cò đất" tung tin ảo. Tham khảo tại <https://doanhnhavn.vn/tp-hcm-yeu-cau-cong-khai-thong-tin-phap-ly-the-chap-du-an-bat-dong-san-xu-ly-co-dat-tung-tin-ao.html>, truy cập ngày 14/04/2022.
51. Quang Thắng. (2021). Vietcombank rao bán dự án của PV Gas và Địa ốc Phú Long, tham khảo tại <https://zingnews.vn/vietcombank-rao-ban-du-an-cua-pv-gas-va-dia-oc-phu-long-post1279907.html> truy cập ngày 10/09/2022.
52. Quang Thắng. (2022). BIDV muốn bán khoản nợ 4.800 tỷ của chủ dự án Grand Sentosa, tham khảo tại <https://zingnews.vn/bidv-muon-ban-khoan-no-4800-ty-cua-chu-du-an-grand-sentosa-post1329155.html> truy cập ngày 10/09/2022.
53. Quang Thắng. (2022). Ngân hàng rao bán Penthouse giá chỉ từ hơn 5 tỷ đồng, tham khảo tại <https://zingnews.vn/ngan-hang-rao-ban-penthouse-gia-chi-tu-hon-5-ty-dong-post1354832.html> truy cập ngày 10/09/2022.

54. Thế Anh. (2021). BIDV siết khoản nợ hơn 460 tỷ của chủ Dự án Khu dân cư Khu phố 4, TP.HCM, tham khảo tại <https://baodauthau.vn/bidv-siet-khoan-no-hon-460-ty-cua-chu-du-an-khu-dan-cu-khu-pho-4-tphcm-post101642.html> truy cập ngày 10/09/2022.
55. Trang Nguyễn. (2022). Kết thúc vụ tranh chấp dự án ngàn tỷ nhiều tình tiết lạ ở Bình Dương, tham khảo tại <https://vietnamnet.vn/ket-thuc-vu-tranh-chap-du-an-ngan-ty-nhieu-tinh-tiet-la-o-binh-duong-2008010.html> truy cập ngày 01/09/2022.
56. Thành Trung. (2020). Khoảng 80% vốn thị trường BĐS là vốn từ ngân hàng. Tham khảo tại <https://cafeland.vn/phan-tich/khoang-80-von-thi-truong-bat-dong-san-la-von-tu-ngan-hang-91344.html>, truy cập ngày 31/03/2022.
57. Thu Trang. (2020). *Bất động sản và câu chuyện tài sản thế chấp ngân hàng*, tham khảo tại <https://cafef.vn/bat-dong-san-va-cau-chuyen-tai-san-the-chap-ngan-hang-20220421143456312.chn>, truy cập ngày 25/04/2022.

### **Tiếng Anh**

1. Pierre Voirin, Gilles Goubeaux. *Droit Civil: Personnes – Famille, Incapacité – Biens, Obligations – Sûreté*. Ấn bản thứ 27. 1999. Tr 26.

## PHỤ LỤC

## DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN TẠI TP.HCM THẺ CHẤP NGÂN HÀNG

DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN ĐANG THẺ CHẤP								
(Đính kèm Báo cáo số 231/BC-STNMT-VPĐK-M ngày 08/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường)								
STT	Chủ đầu tư dự án	Địa chỉ tài sản thế chấp	Quận/huyện	Mục đích sử dụng đất	Số lượng căn hộ/dất nền	Loại hình thế chấp		Ngân hàng nhận thế chấp
						Thẻ chấp QSDĐ	Thẻ chấp QSDĐ + tài sản tương lai	
<b>QUẬN 1</b>								
1	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẢI BÌNH	Thửa 253, tờ bản 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	1500	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
2	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ PHƯƠNG NAM	Phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	1500	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tp.HCM.
3	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN ELEGANCE	Thửa đất số 249, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	342	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
4	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN ELEGANCE	Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	337	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
5	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN ELEGANCE	Thửa đất số 247, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	630	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
6	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SUPREME	Thửa đất số 237, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	170	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
7	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SUPREME	Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	102	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
8	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SUPREME	Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	571	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
9	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SUPREME	Thửa đất số 250, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ	537	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam
10	CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC PHƯƠNG NAM 3A-2	Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 31, Phường Bến Nghé, Quận 1.	1	Xây dựng khu phức hợp Trung tâm khách sạn cao cấp và căn hộ để bán	1638	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Bản Việt
<b>QUẬN 2</b>								
	ĐỊA ỐC PHƯƠNG NAM 3A-2	Bến Nghé, Quận 1.	1	phòng khách sạn cao cấp và căn hộ để bán	1638	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Bản Việt
<b>QUẬN 2</b>								
11	CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ GIA	Thửa 272, tờ 38, phường Cát Lái, Quận 2	2	Xây dựng chung cư	666	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hòa Hưng.
12	CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN	Thửa 92, tờ 3, phường Bình Trưng Đông, Quận 2.	2	Xây dựng chung cư	260	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội
13	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ PHỐ NAM SÀI GÒN	Thửa 28, 52, 71, Tờ 60, 57, 58, phường An Phú, Quận 2.	2	Xây dựng khu nhà ở	510	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCO Nam Á - Chi nhánh Tp.HCM
14	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SIC	Thửa 301, tờ 3, phường Thảo Điền, Quận 2 - C/c cao tầng Thảo Điền, đường Nguyễn Văn Hưởng.	2	Xây dựng chung cư	270	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thuận Long.
<b>QUẬN 3</b>								
15	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KHU BẮC THỦ THIÊM	Thửa 2, Tờ 60, phường An Khánh, Quận 2.	2	Xây dựng chung cư	525	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành.
16	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QUANG THUẬN	274 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3.	3	Trung tâm thương mại và căn hộ	256	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Sài Gòn.
17	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC KỸ NGUYỄN	Thửa 55, tờ 10, Phường 6, Quận 3	3	Xây dựng chung cư	198		Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Công Quỳnh.
<b>QUẬN 4</b>								
18	CÔNG TY CỔ PHẦN DƯƠNG KHÁNH HỘI	147 Bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4	4	Trung tâm thương mại, cao ốc, văn phòng và căn hộ	500	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn.

STT		Tên dự án		Vị trí, Quận		Vốn phòng và tài trợ		Loại hình thế chấp		Ngân hàng nhận thế chấp	
<b>QUẬN 6</b>											
19	CÔNG TY TNHH SÀI GÒN REMAX	116-117-118 Bãi Sây, Phường 7, Quận 6	6	Xây dựng chung cư	117		Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai		Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn.		
20	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BÌNH PHÚ	Thửa 17, 75, Tờ 17, 18, Phường 10, Quận 6	6	Xây dựng chung cư	570		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP A Châu - Chi nhánh Trần Khai Nguyễn.		
<b>QUẬN 7</b>											
21	CÔNG TY TNHH PHÚ MỸ HƯNG	Thửa 651, tờ bản đồ số 32, phường Tân Phong, Quận 7	7	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị	104		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Cho nhánh Nam Sài Gòn.		
22	CÔNG TY TNHH PHÚ MỸ HƯNG	Thửa 981, Tờ 32, phường Tân Phong, Quận 7	7	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị	88		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Cho nhánh Nam Sài Gòn.		
23	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ MINH THÀNH	173 Hương Lộ 34, phường Tân Quy, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	240		Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai		Ngân hàng NN&PNT Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn.		
24	CÔNG TY CỔ PHẦN AN GIA PHÚ THỊNH	Thửa 280, Tờ 13, phường Phú Thuận, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	390		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Tp.HCM.		
25	CÔNG TY CỔ PHẦN MÂY TIỀN PHÁT	Thửa 83, Tờ 34, phường Tân Thuận, Quận 7 - 16/9 Bùi Văn Ba	7	Xây dựng chung cư	286		Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai		Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tp.HCM.		
26	CÔNG TY CỔ PHẦN AN GIA PHÚ THỊNH	Thửa 281, Tờ 113, phường Phú Thuận, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	390		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Tp.HCM.		
27	CÔNG TY CỔ PHẦN AN GIA PHÚ THỊNH	Thửa 283, Tờ 113, phường Phú Thuận, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	390		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Tp.HCM.		
28	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI SÀI GÒN	Thửa 45, Tờ 37, phường Tân Thuận Tây, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	678		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9.		
29	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI SÀI GÒN	Thửa 231, Tờ 36, phường Tân Thuận Tây, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	518		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9.		
30	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI SÀI GÒN	Thửa 47, Tờ 7, phường Tân Thuận Tây, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	518		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9.		
31	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI SÀI GÒN	Thửa 44, Tờ 37, phường Tân Thuận Tây, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	996		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9.		
32	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI SÀI GÒN	Thửa 53, Tờ 7, phường Bình Thuận, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	996		Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9.		

STT	Chủ đầu tư dự án	Địa chỉ tài sản thế chấp	Quận/huyện	Mục đích sử dụng đất	Số lượng căn hộ/đất nền	Loại hình thế chấp		Ngân hàng nhận thế chấp
						Thế chấp QSDĐ	Thế chấp QSDĐ + tài sản tương lai	
33	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI SÀI GÒN	Thửa 48, 49, Tờ 37, phường Tân Thuận Tây + Bình Thuận, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	1075	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9.
34	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN MAI SÀI GÒN	Thửa 43, 47, Tờ 7, 37, phường Tân Thuận Tây + Bình Thuận, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	678	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9.
35	CÔNG TY TNHH GOTECH VIỆT NAM	Thửa 19, Tờ 30, phường Tân Thuận Đông, Quận 7	7	Xây dựng chung cư	256	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 3 Tp.HCM.
<b>QUẬN 8</b>								
36	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DV-XD-KINH DOANH NHÀ VẠN THÁI-CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SỐNG ĐÀ	Ta Quang Bùn, Phường 4, Quận 8	8	Xây dựng chung cư	540			Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình.
37	CÔNG TY TNHH MÂY SONG NGOC	Thửa 25, Tờ 65, Phường 6, Quận 8 (Dự án Song Ngọc)	8	Xây dựng chung cư	989	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Phú Nhuận.
38	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THÁI BẢO	Thửa 33, tờ 99, Phường 16, Quận 8 - Số 114 An Dương Vương	8	Xây dựng chung cư	4810		Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai	Ngân hàng TMMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba mươi Tháng tư.
39	CÔNG TY TNHH SX - TM LÝ KHƯƠNG	Thửa số 15, tờ 145, Phường 7, Quận 8 - Số 1436 Trinh Quang Nghi, Phường 7.	8	Xây dựng chung cư	107	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Tp.HCM.
40	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI LÝ KHƯƠNG	Thửa 69, tờ 190, Phường 7, Quận 8	8	Xây dựng chung cư	1000	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn.
41	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI LÝ KHƯƠNG	Thửa 64, 70, Tờ 183, 190, Phường 7, Quận 8	8	Xây dựng chung cư	1200	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn.
<b>QUẬN 9</b>								
42	CÔNG TY TNHH BÁCH PHÚ THỊNH	Thửa 12, Tờ 115, phường Hiệp Phú, Quận 9	9	Xây dựng chung cư	544	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Định.
43	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỬU LONG	Thửa 154, 401, 402, 403, 77, 301; Tờ 45, 46, phường Long Trường, Quận 9	9	Xây dựng khu nhà ở	516	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn.
<b>QUẬN 12</b>								
44	CTY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA CỬ	Thửa 147, Tờ 65, phường Thanh Xuân, Quận 12	12	Xây dựng chung cư	2577	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Trung.
45	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI SẢN XUẤT TÂN NHÀ VINH	Thửa 167, Tờ 8, phường Thới An, Quận 12	12	Xây dựng chung cư	102	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành.

HUYỆN BÌNH CHÁNH								
46	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG NAM	Thửa 151, Tờ 8, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.	Bình Chánh	Xây dựng chung cư	990	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Chi nhánh Gia Định.
47	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG KIẾN THIẾN	Thửa đất số 65-23, tờ bản đồ số 46, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.	Bình Chánh	Xây dựng chung cư	115	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Bến Thành.
48	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG KIẾN THIẾN	Thửa 65-19, Tờ 46, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.	Bình Chánh	Xây dựng chung cư	115	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch.
49	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG NAM	Thửa 878, Tờ 94, 141, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.	Bình Chánh	Xây dựng chung cư	440	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Chi nhánh Gia Định.
QUẬN BÌNH TÂN								
50	CÔNG TY TNHH SIÊU THANH	Thửa số 153, 112; Tờ 57, 58, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.	Bình Tân	Xây dựng chung cư	496	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Tp.HCM

STT	Chủ đầu tư dự án	Địa chỉ tài sản thế chấp	Quận/huyện	Mục đích sử dụng đất	Số lượng căn hộ/đất nền	Loại hình thế chấp		Ngân hàng nhận thế chấp
						Thế chấp QSDĐ	Thế chấp QSDĐ + tài sản tương lai	
1	2	3	4	6		7	8	9
QUẬN BÌNH THẠNH								
51	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TÂN THÀNH ĐỒ	Thửa 12, tờ 40, phường 25, quận Bình Thạnh (124/9D Ung Văn Khiêm)	Bình Thạnh	Văn phòng làm việc kết hợp căn hộ	98	Quyền sử dụng đất		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sài Gòn.
QUẬN GÒ VẤP								
52	ĐẠI HỌC VĂN LANG	THỨA 1, TỜ 58, P.11, Q. GÒ VẤP (108C ĐƯỜNG THÔNG NHẤT, GCN SỐ CT30573 NGÀY 14/12/2015)	GÒ VẤP	Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	Chưa có chỉ tiêu xây dựng	Quyền sử dụng đất		CÔNG TY ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NHÀ NƯỚC TP.HCM

HUYỆN NHÀ BÈ							
53	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ	Thửa 1610, tờ số 1, 76, xã Long Thới và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.	Nhà Bè	Xây dựng chung cư	283	Quyền sử dụng đất	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tp.HCM.
QUẬN TÂN BÌNH							
54	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG THĂNG LONG (BÁY HIÊN TOWER)	9 Phạm Phú Thứ, Phường 11 và 91 Phạm Văn Hai, Phường 3, quận Tân Bình.	Tân Bình	Xây dựng chung cư	170	Quyền sử dụng đất	
QUẬN TÂN PHÚ							
55	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584	348 Trần Đình Trọng, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú.	Tân Phú	Xây dựng chung cư	418	Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai	Ngân hàng TMCP Phương Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai.
56	CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN HOÀNG THẮNG	12/6 Lũy Bán Bích, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú.	Tân Phú	Xây dựng chung cư	280	Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Gia Định.
57	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC KHANG GIA	Thửa 301, Tờ 213 THỬA 503, TOÀ 127, 130 (GCN 95/2007 NGÀY 10/10/2007) + THỬA 103; TỜ 127 (GCN T00139 NGÀY 26/10/2007)	Tân Phú	Xây dựng chung cư	232	Quyền sử dụng đất + tài sản tương lai	Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Thị Nghè.
QUẬN THỦ ĐỨC							
58	CÔNG TY CP DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH	Thửa 228, Tờ 35, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.	quận Thủ Đức.	Xây dựng chung cư	400	Quyền sử dụng đất	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Tp.HCM
59	CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN XUÂN BÌNH DƯƠNG	Thửa 12, Tờ 8, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.	quận Thủ Đức.	Xây dựng chung cư	800	Quyền sử dụng đất	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Campuchia - Chi nhánh Tp.HCM.