PC

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM
CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN

Số: 325 /VAMC-PC
V/v: báo cáo về khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xử lý TSBĐ, xử lý nợ xấu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2025

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM
VĂN PHÒNG
ĐẾN Số: 3397
Ngày: 20/2/25
Chuyển:
Số và ký hiệu HS:

Kính gửi: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Thực hiện yêu cầu của Ngân hàng Nhà nước tại Công văn số 834/NHNN-PC ngày 11/02/2025, Công ty Quản lý tài sản (VAMC) xin báo cáo một số nội dung sau:

1. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc không có quy định về "thu giữ tài sản bảo đảm" tại Luật Các tổ chức tín dụng 2024

a. Khó khăn vướng mắc: sau ngày 31/12/2023, khi Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng (Nghị quyết 42) hết hiệu lực thi hành, toàn bộ các quy định về thu giữ tài sản bảo đảm đã hết hiệu lực, quy định về thu giữ không được luật hóa tại Luật Các TCTD và các quy định liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm hiện nay như: Bộ luật Dân sự 2015, Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17/02/2020 của Chính phủ…đều không có quy định về thu giữ tài sản bảo đảm, điều này đồng nghĩa với việc các tổ chức tín dụng, tổ chức mua bán và xử lý nợ xấu không còn được áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong quá trình xử lý nợ xấu.

b. Đánh giá tác động: quy định về quyền thu giữ TSBĐ không được luật hóa là nội dung gây khó khăn, bất lợi nhất cho TCTD và VAMC trong việc thực hiện xử lý TSBĐ. Theo đó, tùy theo thời hạn của Hợp đồng bảo đảm hoặc sau ngày 30/6/2025 (căn cứ khoản 2 Điều 210 quy định về điều khoản chuyển tiếp Luật Các TCTD), TCTD/VAMC không được thực hiện thu giữ TSBĐ, trường hợp chủ tài sản không tự nguyện và hợp tác thực hiện bàn giao TSBĐ để xử lý, TCTD/VAMC bắt buộc phải lựa chọn thực hiện khởi kiện tại Tòa án (Điều 301 Bộ luật Dân sự) để xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ. Tuy nhiên, thời gian để xử lý tài sản bảo đảm theo con đường Tòa án thường bị kéo dài bởi nhiều lý do, điều này gây "quá tải" cho hệ thống các cơ quan tố tụng cũng như tạo tâm lý chây ỳ, bất hợp tác của khách hàng vay. Đồng thời, các chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng như chi phí tạm ứng án phí, chi phí thuê luật sư, cho phí liên quan đến thi hành án cũng là một trong những khó khăn TCTD/VAMC gặp phải khi xử lý TSBĐ qua con đường Tòa án.

c. Đề xuất: Việc không còn quyền thu giữ tài sản bảo đảm dẫn đến công tác thu hồi nợ của các TCTD nói chung và của VAMC nói riêng rất khó khăn, khi chủ yếu dựa vào ý thức trả nợ của khách hàng vay/bên bảo đảm trong việc bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý hoặc giải quyết qua con đường Tòa án, chính vì vậy, nhằm đảm bảo quyền của

bên cho vay cũng như rút ngắn thời gian xử lý tài sản bảo đảm, giảm thiểu chi phí xử lý tài sản bảo đảm, việc nghiên cứu, bổ sung luật hóa quy định liên quan đến quyền "thu giữ tài sản bảo đảm" là thực sự cần thiết.

2. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc không được luật hóa quy định về *"bán nợ xấu có tài sản bảo đảm đang bị kê biên"* tại Luật Các tổ chức tín dụng 2024

a. *Khó khăn, vướng mắc:* Theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết 42, TCTD được quyền bán khoản nợ xấu mà khoản nợ xấu đó có TSBĐ đang bị kê biên cho tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu. Tuy nhiên, quy định này không được luật hóa tại Luật Các TCTD 2024, nên khi TCTD có nhu cầu bán khoản nợ xấu có TSBĐ đang bị kê biên cho VAMC thì TCTD và VAMC không thực hiện được do thiếu quy định như tại Điều 13 Nghị quyết 42. Điều này khiến cho TCTD mất thêm đi quyền bán khoản nợ xấu mà khoản nợ xấu có TSBĐ đang bị kê biên và VAMC cũng mất thêm sự lựa chọn trong việc mua khoản nợ xấu.

b. Đánh giá tác động: Khi VAMC mua khoản nợ từ TCTD, VAMC được kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của TCTD đối với khoản nợ, bao gồm *"kế thừa quyền và nghĩa vụ chủ nợ của tổ chức tín dụng bán nợ trong quá trình thi hành án"* (Điều 13.1.m Nghị định 53/2013/NĐ-CP). Do đó, trường hợp khoản nợ xấu đang ở giai đoạn bị kê biên ở cơ quan thi hành án, VAMC được kế thừa quyền của bên được thi hành án là TCTD để tiếp tục xử lý TSBĐ qua con đường tố tụng, thi hành án. Dựa trên nguyên tắc này, việc luật hóa quy định TCTD được quyền bán khoản nợ xấu có TSBĐ đang bị kê biên cho VAMC và bên mua tự xác định rủi ro đối với việc mua khoản nợ này là hoàn toàn phù hợp với quyền lợi, nghĩa vụ của TCTD và VAMC.

c. Đề xuất: Để tạo thêm quyền cho TCTD cũng như thêm đối tượng khoản nợ được mua bán cho VAMC, kiến nghị luật hóa quy định bán khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm bị kê biên như Điều 13 của Nghị quyết 42.

3. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến luật hóa quy định về xử lý TSBĐ là dự án bất động sản tại Luật Các tổ chức tín dụng 2024

a. *Khó khăn, vướng mắc:* Khoản 3 Điều 200 Luật Các TCTD 2024 quy định TCTD, VAMC được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan nhưng không phải áp dụng quy định về điều kiện chủ thể kinh doanh bất động sản đối với bên chuyển nhượng dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản.

Quy định này chỉ giải quyết được vấn đề TCTD/VAMC không phải chủ dự án bất động sản vẫn có thể chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là TSBĐ. Tất cả các điều kiện còn lại khi TCTD/VAMC chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là TSBĐ đều phải tuân theo quy định tại Điều 40 của Luật Kinh

doanh bất động sản. Điều này thực sự gây khó khăn lớn cho TCTD/VAMC khi thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản, do đây là TSBĐ của khoản nợ xấu của chủ đầu tư gần như không thể đáp ứng được đầy đủ các điều kiện như: Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt; Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư; Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt... Nếu đáp ứng đủ các điều kiện này thì chủ đầu tư đã có năng lực tiếp tục triển khai dự án.

b. Đánh giá tác động: Như đã nêu tại mục khó khăn, vướng mắc nêu trên, việc phải đáp ứng toàn bộ các điều kiện về chuyển nhượng dự án như các chủ thể khác của Luật Kinh doanh bất động sản đối với việc xử lý TSBĐ của khoản nợ xấu là dự án bất động sản của TCTD/VAMC mà không được áp dụng bất cứ quy định đặc thù nào trong việc xử lý nợ xấu như đã từng áp dụng tại Điều 10 Nghị quyết 42 là rào cản rất lớn trong việc xử lý nợ xấu của TCTD/VAMC. Điều 10 Nghị quyết 42 đã loại bỏ được một trong các điều kiện khó đáp ứng nhất của chuyển nhượng dự án bất động sản là dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Ngoài ra, Nghị quyết 42 cũng lược bỏ được các điều kiện hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư, xây dựng xong kết cấu hạ tầng. Việc không phải áp dụng các quy định này khi chuyển nhượng dự án bất động sản thực sự là các điều kiện hết sức thuận lợi và tối giản đối với TCTD/VAMC khi xử lý TSBĐ là dự án bất động sản.

c. Đề xuất: Luật hóa quy định về xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản như Điều 10 Nghị quyết 42 để khơi thông quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản cho TCTD/VAMC khi xử lý nợ xấu.

Trên đây là ý kiến của VAMC, kính báo cáo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ Pháp chế - NHNN;
- HĐTV;
-BKS;
-BĐH;
-Lưu: PC, HCNS.

TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
KT. PHỤ TRÁCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

M.S.D.N - 0106238852 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG VIỆT NAM
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Lê Quang Châu

HIỆP HỘI NGÂN HÀNG VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 64 /HHNH-PLNV	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
V/v: báo cáo về vướng mắc, khó khăn liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm, xử lý nợ xấu	*Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2025*

Kính gửi: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
(Vụ Pháp Chế)

Phúc đáp Công văn số 834/NHNN-PC ngày 11/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước về việc báo cáo về vướng mắc, khó khăn liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm, xử lý nợ xấu để Ngân hàng Nhà nước có cơ sở báo cáo cấp có thẩm quyền về phương án xử lý sau khi Nghị quyết số 42/2017/QH14 (Nghị quyết 42) của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các TCTD hết hiệu lực, trên cơ sở ý kiến của một số Tổ chức hội viên, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có một số ý kiến như sau:

I. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xử lý TSBĐ, xử lý nợ xấu

1. Những vướng mắc liên quan đến việc triển khai các quy định pháp luật về xử lý nợ xấu và tài sản bảo đảm, mua bán nợ

1.1. Về việc thu giữ TSBĐ để xử lý: Sau khi Nghị quyết 42 hết hiệu lực kể từ ngày 01/01/2024 và quy định về thu giữ TSBĐ để xử lý nợ xấu của TCTD không được luật hóa đưa vào Luật Các TCTD năm 2024, do đó các TCTD chỉ có thể áp dụng cơ chế khởi kiện ra tòa án, gây khó khăn, chậm trễ, tăng chi phí cho các TCTD trong hoạt động xử lý TSBĐ. Ngoài ra, trên thực tế, nhiều khách hàng biết TCTD không có quyền thu giữ TSBĐ của TCTD đã hết hiệu lực, cố tình chây ỳ và bất hợp tác với ngân hàng trong việc xử lý TSBĐ, vì vậy, việc xử lý TSBĐ của các TCTD càng khó khăn hơn.

1.2. Về việc nhận chính TSBĐ để thay thế nghĩa vụ trả nợ: Theo quy định thì TCTD được phép nhận TSBĐ để thay thế nghĩa vụ trả nợ và được sở hữu tài sản nhận thay thế nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên trong thời gian qua, việc nhận TSBĐ thay thế nghĩa vụ trả nợ của các TCTD gặp nhiều vướng mắc do các cơ quan ĐKĐĐ địa phương có cách hiểu không thống nhất về việc nhận TSBĐ thay thế nghĩa vụ trả nợ (TCTD chỉ được chiếm hữu mà không được chuyển quyền sở hữu TSBĐ nhận thay thế nghĩa vụ trả nợ hoặc TCTD không thể nhận chuyển nhượng đối với các loại đất không phải là đất thương mại dịch vụ, chẳng hạn như: đất ở, đất nông nghiệp… và yêu cầu phải thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì mới đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản cho TCTD…), dẫn đến rủi ro tranh chấp, TCTD khó có thể chủ động trong việc xử lý tài sản.

1.3. Về Bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình: Khi thẩm định TSBĐ, không có quy định pháp luật yêu cầu TCTD phải kiểm tra về chủ sở hữu tài sản trước chuyển

nhượng và cũng không có cơ sở yêu cầu chủ sở hữu tài sản hiện tại (trên GCN) cung cấp thông tin của bên chuyển nhượng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp hợp pháp. Mặt khác, do quyền sử dụng đất có thể được chuyển nhượng nhiều lần giữa nhiều chủ thể, nếu một trong số giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu thì TCTD không có điều kiện để biết/lường trước được sự việc để thẩm định, kiểm tra vì TCTD không có chức năng, thẩm quyền để thẩm tra nguồn gốc hình thành lên TSBĐ. Do đó, nếu quy trách nhiệm về thẩm định cho ngân hàng, theo đó ngân hàng phải có tài liệu chứng cứ chứng minh như yêu cầu tại Mục 1 Phần III Công văn số 02/TANDTC-PC sẽ gây khó khăn rất lớn, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích chính đáng của TCTD, bên thứ ba ngay tình theo quy định pháp luật.

1.4. Về việc xử lý TSBĐ là tài sản thuộc Dự án đầu tư (tài sản gắn liền với đất và/hoặc quyền sử dụng đất của Dự án đầu tư): pháp luật đầu tư hiện mới chỉ có quy định về việc điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng dự án đầu tư là TSBĐ tại Điều 49 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (nhà đầu tư nhận chuyển nhượng kế thừa quyền, nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư chuyển nhượng) mà chưa có quy định về điều chỉnh/thay đổi/chấm dứt quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trong trường hợp TCTD xử lý TSBĐ là tài sản thuộc Dự án đầu tư, dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục, nhiều trường hợp cơ quan đăng ký đất đai từ chối hoặc gặp vướng mắc khi thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất/xác lập quyền sở hữu tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng); …

1.5. Về việc hoàn trả TSBĐ là vật chứng trong vụ án hình sự, vụ việc vi phạm hành chính: Trên thực tế xảy ra nhiều vụ việc TSBĐ là phương tiện vận tải bị cơ quan công an tịch thu, tạm giữ do là tang vật trong vụ việc hình sự, vi phạm bị xử lý hành chính hoặc do vi phạm luật giao thông đường bộ. Các cơ quan nhà nước không hoàn trả các TSBĐ này cho TCTD do chưa có văn bản pháp luật quy định về nội dung này. Trong trường hợp này CQCTQ thực hiện theo quy định của Luật xử lý vi phạm hành chính như xử lý bán đấu giá TSBĐ là tang vật của vụ án hành chính theo quyết định xử lý vi phạm hành chính, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản này sẽ được sử dụng theo quy định của pháp luật mà không chuyển cho TCTD. Như vậy việc xử lý TSBĐ là tang vật trong vụ việc vi phạm hành chính đã gây thiệt hại cho TCTD (TCTD bị mất TSBĐ).

1.6. Về việc xử lý nợ thông qua thủ tục phá sản: Đối với khoản nợ đang được xử lý theo thủ tục thi hành án nhưng khách hàng bị yêu cầu mở thủ tục phá sản thì phát sinh vướng mắc liên quan đến việc xử lý TSBĐ của bên thứ ba: Trường hợp tòa án đã thụ lý đơn yêu cầu/đã ra quyết định mở thủ tục phá sản thì cơ quan thi hành án sẽ lần lượt ra quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án đối với doanh nghiệp, bao gồm cả việc đình chỉ thi hành phần xử lý TSBĐ của bên thứ ba (vốn không liên quan đến quá trình giải quyết phá sản) và việc thi hành án đương nhiên kết thúc, nên TCTD không có căn cứ, cơ sở xử lý TSBĐ của bên thứ ba để thu hồi nợ và cũng thiếu cơ

sở pháp lý để yêu cầu Tòa án đã thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản giải quyết trong cùng vụ việc phá sản.

1.7. Về phạm vi các khoản nợ được bán: Theo Điều 196 Luật Các TCTD 2024, TCTD thực hiện *"bán nợ xấu, TSBĐ của khoản nợ xấu công khai, minh bạch, theo quy định của pháp luật"*. Trong khi đó, hiện nay việc bán nợ của TCTD đang được thực hiện theo Thông tư số 09/2015/TT-NHNN của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 18/2022/TT-NHNN), phạm vi khoản nợ được bán chỉ bao gồm *"khoản nợ phát sinh từ nghiệp vụ cho vay, khoản trả thay trong nghiệp vụ bảo lãnh"*. Như vậy, các TCTD chưa có cơ sở pháp lý để bán các khoản nợ phát sinh từ các nghiệp vụ cấp tín dụng khác (như bao thanh toán, cho thuê tài chính, chiết khấu, thẻ tín dụng, thư tín dụng, mua trái phiếu doanh nghiệp…

1.8. Về việc đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm sau khi TCTD bán khoản nợ xấu: Đối với TSBĐ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, khi bên mua nợ nộp hồ sơ đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm (từ TCTD thành bên mua nợ) tại Cơ quan ĐKĐĐ có trường hợp Cơ quan ĐKĐĐ yêu cầu Hợp đồng mua bán nợ phải được công chứng với lý do Hợp đồng mua bán nợ là căn cứ pháp lý về sửa đổi Hợp đồng thế chấp nên cũng phải được công chứng như Hợp đồng thế chấp. Trong khi đó, Thông tư số 09/2015/TT-NHNN không có quy định Hợp đồng mua bán nợ phải được công chứng. Hơn nữa, các bên đã ký kết và thực hiện xong Hợp đồng mua bán nợ, quyền sở hữu khoản nợ đã được chuyển giao cho bên mua nợ nên các bên cũng không thể công chứng lại Hợp đồng mua bán, dẫn đến bên mua nợ không đáp ứng được yêu cầu về hồ sơ của Cơ quan ĐKĐĐ và không được chứng nhận đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm, tiềm ẩn rủi ro bên mua nợ có thể yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nợ.

1.9. Về quy định "nắm giữ" bất động sản do xử lý nợ: Theo Điều 139 Luật các TCTD 2024, TCTD được quyền "nắm giữ" bất động sản do xử lý nợ. Tuy nhiên, trong Luật TCTD hay các văn bản pháp luật khác chưa làm rõ được khái niệm thế nào là "nắm giữ bất động sản". Thêm nữa, thời điểm để xác định "*ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản*" chưa có quy định hướng dẫn được xác định từ thời điểm nào? (là thời điểm TCTD ra quyết định xử lý tài sản bảo đảm hay kể từ thời điểm có bản án/quyết định của Tòa án về việc TCTD được quyền xử lý tài sản bảo đảm hay là thời điểm Thi hành án có quyết định giao TSBĐ cho TCTD để thay thế nghĩa vụ trả nợ của khách hàng (trường hợp bán đấu giá tài sản không thành từ sau hai lần giảm giá – Điều 104 Luật THADS)

1.10. Về chuyển nhượng bất động sản có nguồn gốc từ việc nhận lại tài sản là bất động sản: Chưa có quy định đồng bộ giữa Luật đất đai và Luật các TCTD 2024 để điều chỉnh trường hợp TCTD chuyển nhượng bất động sản có nguồn gốc từ việc nhận lại tài sản là bất động sản từ Cơ quan THA giao do bán đấu giá không thành từ sau hai lần giảm giá. Do vậy, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau chưa có sự thống nhất. Theo Luật các TCTD được hiểu trong 05 năm kể ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản thì các TCTD được phép lựa chọn các biện pháp như bán,

chuyển nhượng hoặc mua lại bất động sản này, tuy nhiên nếu hiểu theo quy định của Luật đất đai thì TCTD phải bắt buộc lựa chọn phương án mua lại mà không bàn đến việc thời hạn là bao lâu.

1.11. Về giải thích bản án: Pháp luật chưa có quy định về thời gian cụ thể mà Tòa án phải trả lời yêu cầu giải thích bản án của đương sự sau khi nhận được văn bản. Thực tế nhiều bản án có nội dung tuyên chưa phù hợp với quy định pháp luật và những tình tiết khách quan của vụ án hoặc không rõ ràng dẫn đến khó khăn khi chuyển sang thi hành án. Nhiều vụ việc phải mất hàng năm Tòa án mới hoàn thành giải thích Bản án đã ảnh hưởng đến tiến độ xử lý nợ, xử lý TSBĐ.

1.12. Về thi hành án: Luật Thi hành án dân sự chưa có quy định cụ thể về thời hạn cơ quan thi hành án dân sự phải ra Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản (hoặc các biện pháp cưỡng chế khác) sau khi hết thời hạn tự nguyện thi hành án (10 ngày) theo Điều 46 Luật Thi hành án dân sự. Việc này dẫn đến nhiều vụ việc bị chậm thi hành, mặc dù kéo dài vài năm nhưng chưa được cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản.

1.13 Về việc mua bán nợ: (i) thị trường mua bán nợ chưa phát triển, các TCTD vẫn chủ yếu chỉ bán nợ cho VAMC và DATC; (ii) TCTD gặp khó khăn trong việc xác định các khoản nợ mà TCTD mua từ tổ chức/cá nhân có chức năng kinh doanh, mua bán nợ (không phải TCTD) thì có được áp dụng Nghị quyết 42 để xử lý nợ, xử lý TSBĐ hay không? …

2. Vướng mắc trong thực tiễn triển khai tại cơ quan quản lý Nhà nước

2.1. Về phía Toà án

- TCTD bị yêu cầu hoàn trả tài sản cho người bị hại trong vụ án hình sự mặc dù TCTD là người thứ ba ngay tình. Tài sản bị yêu cầu hoàn trả có thể là TSBĐ, thậm chí là số tiền đã thực hiện thu nợ từ khách hàng, trong khi TCTD không thể biết và cũng không bắt buộc phải biết về nguồn gốc số tiền khách hàng có được.

- Thủ tục rút gọn hầu như không được áp dụng trong giải quyết các vụ kiện đòi nợ của TCTD do khó đáp ứng các điều kiện như đã quy định tại Bộ Luật TTDS (do bị đơn/người liên quan/chủ TSBĐ vắng mặt tại nơi cư trú …). Một số thẩm phán có quan điểm nếu xét xử theo thủ tục rút gọn sẽ vi phạm tố tụng về mặt thời hạn xét xử, thủ tục tống đạt.

- Tòa án yêu cầu ngân hàng cung cấp giấy xác nhận địa chỉ mới nhất của bị đơn để làm căn cứ xác định thẩm quyền, trong khi nhiều nơi chính quyền địa phương cho rằng đây không phải trách nhiệm của họ và khó xác định cụ thể do cá nhân có thể thay đổi nơi cư trú, làm việc và nhiều trường hợp không đăng ký tạm trú/tạm vắng tại các địa phương. Trong khi đó, TCTD không có đủ điều kiện để biết và giám sát việc khách hàng cá nhân thay đổi địa chỉ cư trú và làm việc, do đó không có căn cứ thực hiện yêu cầu nêu trên của Tòa án; bên cạnh đó, một số chính quyền địa phương không hợp tác cung cấp xác nhận.

- Một số trường hợp bản án, quyết định của Tòa án không tuyên cụ thể nghĩa vụ đảm bảo của tài sản thế chấp của bên thứ ba trong Hợp đồng tín dụng; không phân định rõ được phần quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung; không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng và chậm giải thích bản án, quyết định đã tuyên dẫn đến việc thi hành án bị kéo dài do bị kháng nghị hoặc mất nhiều thời gian phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền khác để xử lý.

2.2 Về phía cơ quan thi hành án

- Vấn đề tác nghiệp, thực thi của 1 số cơ quan thi hành án dân sự còn hạn chế làm cho quá trình thi hành án kéo dài do chấp hành viên chưa quyết liệt, chậm trễ triển khai thi hành án, đặc biệt xử lý khoản nợ có nhiều TSBĐ nằm ở nhiều quận/huyện khác nhau, cơ quan THADS xác định sai chủ thể sở hữu tài sản, bị nhầm lẫn giữa sở hữu cá nhân và hộ gia đình; việc định giá TSBĐ chưa đúng với giá trị thị trường…

- Sau khi Nghị quyết 42 hết hiệu lực đã phát sinh các trường hợp dù tài sản đang thế chấp tại TCTD nhưng vẫn bị kê biên tài sản thể thực hiện nghĩa vụ khác/theo các bản án quyết định khác.

- Việc kê biên, xử lý TSBĐ đối với các dự án bất động sản hình thành trong tương lai của Cơ quan thi hành án và các cơ quan hữu quan còn nhiều bất cập, văn hướng dẫn chưa cụ thể cho trường hợp thực tế phát sinh, sự phối hợp chưa đồng bộ và kéo dài, phụ thuộc sự chấp thuận chủ trương/ý kiến của nhiều ban ngành tùy theo đặc thù từng dự án…

3. Nhóm khó khăn, vướng mắc khác

- Bên có nghĩa vụ bảo đảm không tự nguyện bàn giao TSBĐ cho TCTD, Bên có nghĩa vụ cố tình tạo ra các tranh chấp đối với TSBĐ để kéo dài thời gian xử lý; đương sự tìm cách kéo dài, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bằng cách tạo ra các tranh chấp đối với tài sản thế chấp.

- Đối với các trường hợp người bị kiện là khách hàng doanh nghiệp, tổ chức, một số trường hợp TCTD không liên hệ được với người đại diện và các thành viên công ty, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chết, liên quan đến vấn đề thừa kế, người thừa kế lại đang ở nước ngoài…dẫn tới thời gian xử lý kéo dài.

- TSBĐ có diện tích đất theo GCN quyền sử dụng đất không đồng nhất (tăng/giảm) so với diện tích khi được đo đạc, thẩm định thực tế bởi Tòa án hoặc cơ quan thi hành án dân sự; GCN quyền sử dụng đất (tài sản) bị cấp trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác, một mảnh đất có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho 02 người sử dụng đất khác nhau; thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai, nhầm lẫn về thửa đất, diện tích cấp, ranh giới đất…; Ban giải phóng đền bù thực hiện đền bù diện tích đất thuộc TSBĐ sai đối tượng…

II. Đánh giá tác động của việc luật hóa quy định về xử lý nợ xấu

1. Về mặt pháp lý

Hiện nay, các quy định liên quan đến việc xử lý TSBĐ để xử lý nợ xấu đang có sự chồng chéo, mâu thuẫn và thiếu thống nhất tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau như Luật đấu giá tài sản, Luật Đất đai, Luật các tổ chức tín dụng... và nhiều Nghị định, Thông tư hướng dẫn đi kèm. Việc luật hóa quy định về xử lý nợ tạo khuôn khổ pháp lý đồng bộ, ổn định về xử lý nợ xấu đảm bảo phù hợp với thực tiễn và tiệm cận các chuẩn mực, thông lệ quốc tế cũng như giải quyết các vấn đề bất cập, xung đột pháp lý giữa các văn bản quy phạm pháp luật để giải quyết các khó khăn, vướng mắc mà TCTD, VAMC gặp phải trong quá trình xử lý nợ xấu của TCTD, tạo điều kiện cho TCTD thúc đẩy nhanh quá trình xử lý nợ xấu, giúp khơi thông nguồn vốn cho toàn bộ nền kinh tế.

2. Đối với các bên liên quan

Tăng ý thức tự trả nợ của khách hàng vay vốn; quyền chủ nợ hợp pháp của các TCTD được bảo vệ; Giảm khối lượng công việc cho Tòa án/Thi hành án và các chi phí liên quan khi có các cơ chế/biện pháp xử lý TSBĐ, thu hồi nợ xấu ngoài Tòa án; Giảm chi phí và thời gian xử lý TSBĐ, xử lý nợ xấu cho các TCTD; Tạo niềm tin đối với hệ thống các TCTD nói riêng và toàn bộ xã hội nói chung đối với công tác xử lý nợ xấu trong nền kinh tế.

III. Một số đề xuất, kiến nghị

Để giải quyết các khó khăn, vướng mắc như đã nêu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét:

1. Luật hoá các quy định chưa được kế thừa đầy đủ từ Nghị quyết 42/2017/QH14 để đảm bảo quyền lợi của bên cho vay là TCTD trong quá trình xử lý nợ xấu, TSBĐ của khoản nợ xấu, cụ thể:

- Bổ sung quyền thu giữ của TCTD trong trường hợp quyền thu giữ TSBĐ của TCTD đã được thỏa thuận tại Hợp đồng bảo đảm và/hoặc trong Biên bản thỏa thuận và/hoặc trong Biên bản làm việc. Việc luật hóa quy định này là hoàn toàn phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, theo đó mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Đồng thời bổ sung quy định về trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp và cơ quan công an trong việc phối hợp, tạo điều kiện cho TCTD thu giữ TSBĐ.

- Việc bán khoản nợ xấu phát sinh từ tất cả các nghiệp vụ cấp tín dụng mà không chỉ giới hạn ở nghiệp vụ cho vay và bảo lãnh như hiện nay.

- Ban hành quy định cho phép Tòa án áp dụng thủ tục rút gọn trong giải quyết tranh chấp liên quan đến TSBĐ tại Tòa án với các điều kiện được nêu tại Điều 8 Nghị quyết số 42 được hướng dẫn thực hiện bởi Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP mà không cần phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 317 BLTTDS 2015; Mở rộng phạm vi áp dụng thủ tục rút gọn trong giải quyết tranh chấp liên quan đến TSBĐ và

tranh chấp tín dụng thay vì chỉ áp dụng đối với *"tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm hoặc tranh chấp về quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu"* như Nghị quyết 42 trước đây quy định.

- Sửa đổi quy định về thứ tự ưu tiên thu nợ từ tiền bán TSBĐ theo hướng không khấu trừ thuế thu nhập cá nhân/doanh nghiệp và án phí từ tiền bán tài sản trước khi TCTD thực hiện thu nợ (vì đó là các nghĩa vụ không có bảo đảm trong khi nghĩa vụ nợ được bảo đảm bằng chính tài sản được bán). Đồng thời quy định rõ hồ sơ, thủ tục sang tên TSBĐ cho người mua không bị ảnh hưởng bởi việc chậm nghĩa vụ nộp khoản thuế này của chủ tài sản.

- Sửa đổi quy định về hoàn trả vật chứng theo hướng vật chứng là TSBĐ của TCTD thì sẽ được hoàn trả lại cho TCTD nếu lỗi vi phạm không thuộc trách nhiệm/ngoài tầm kiểm soát của TCTD.

- Quy định về hồ sơ, thủ tục TCTD xử lý/chuyển nhượng TSBĐ là dự án bất động sản (đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai), các TSBĐ khác do TCTD nhận gán nợ.

2. Sửa đổi Luật Thi hành án dân sự theo hướng: (i) Ghi nhận thứ tự ưu tiên thanh toán nợ cho TCTD trước các nghĩa vụ thuế/án phí của Khách hàng/Bên bảo đảm, đảm bảo thống nhất với Điều 307 và Điều 308 BLDS 2015; (ii) Quy định bổ sung việc không kê biên TSBĐ đang bảo đảm cho khoản nợ tại TCTD trừ trường hợp được TCTD chấp thuận; (iii) Bổ sung thời hạn phản hồi yêu cầu giải thích bản án, quyết định của Tòa án tại Điều 486 Bộ Luật TTDS 2015 hoặc Điều 365 Bộ Luật TTHS 2015; (iv) Sửa đổi, bổ sung quy định (bao gồm cả chế tài hình sự) đối với những tổ chức/cá nhân mặc dù có điều kiện thi hành án nhưng có hành vi cố tình chống đối, không chấp hành bản án/quyết định của Cơ quan THA, qua đó nâng cao ý thức chấp hành bản án/quyết định của Tòa án….

3. Bổ sung các quy định pháp luật điều chỉnh đối với trường hợp xử lý TSBĐ là tài sản thuộc dự án đầu tư (bao gồm: tài sản gắn liền với đất và/hoặc quyền sử dụng đất của dự án) nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình xử lý TSBĐ của TCTD, cũng nhằm tạo hành lang, cơ sở pháp lý để bên mua, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất/tài sản thuộc dự án đầu tư được xác lập hoặc tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với dự án đầu tư.

4. Đối với các khoản nợ xấu phát sinh từ hoạt động cấp tín dụng online, do đặc thù của việc cấp tín dụng, giải ngân, thu nợ… đều được thực hiện qua mạng internet, nên đề nghị Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn cụ thể về hình thức/cách thức nộp đơn khởi kiện và chứng cứ chứng minh để hỗ trợ TCTD trong việc khởi kiện các khách hàng có khoản nợ xấu này.

5. Đối với trường hợp TSBĐ của bên thứ ba bảo đảm cho nghĩa vụ của doanh nghiệp đang bị tòa án giải quyết thủ tục phá sản mà TCTD chưa hoặc đang xử lý theo thỏa thuận tại các hợp đồng bảo đảm để thu hồi nợ thì đề nghị có quy định cho phép TCTD được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ việc phá sản; Đối

với TSBĐ của bên thứ ba đang được thi hành án thì đề nghị quy định Cơ quan thi hành án được tiếp tục xử lý TSBĐ đó và chỉ đình chỉ thi hành án phần còn lại của Bản án/Quyết định của Tòa án để phục vụ giải quyết vụ phá sản.

6. Quy định/hướng dẫn thủ tục v/v các TCTD được nhận chính TSBĐ để thay thế nghĩa vụ trả nợ theo hướng cho phép các TCTD nhận tài sản là bất động sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ trong thời hạn 05 năm kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 139 Luật TCTD 2024 được phép trực tiếp tự mình bán tài sản khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn đang ghi nhận Bên thế chấp là chủ sở hữu. Đồng thời, đề xuất bổ sung thêm những quy định để đồng bộ giữa Luật đất đai và Luật các TCTD để các CQNN liên quan và TCTD có cơ sở thực hiện một cách đồng nhất.

7. Về việc mua bán nợ: Đề nghị xem xét mở rộng phạm vi xác định hoạt động phát sinh nợ xấu đối với các khoản nợ mà TCTD mua từ tổ chức/cá nhân (không phải TCTD); ban hành quy định nâng cao tính thanh khoản thị trường thông qua việc phát triển các công cụ và dịch vụ hỗ trợ như xây dựng bộ tiêu chí, công thức định giá nợ xấu; quy định việc thành lập, hoạt động của các tổ chức có chức năng thẩm định giá khoản nợ xấu; xây dựng chính sách ưu đãi miễn/giảm thuế đối với hoạt động mua bán nợ xấu của các TCTD; …

8. Về áp dụng, thi hành pháp luật: Để đẩy nhanh tiến độ giải quyết, xử lý vụ việc của Tòa án, cơ quan thi hành án, đề nghị bổ sung quy định các cơ quan này có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định pháp luật về thời hạn tố tụng, thời hạn thi hành án; Nâng cao trách nhiệm giải quyết, xét xử tranh chấp kinh doanh thương mại của đội ngũ Thẩm phán, đảm bảo tuyên các bản án, quyết định đúng pháp luật, phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, bảo vệ quyền lợi hợp pháp, chính đáng của các bên và có tính khả thi để đảm bảo hiệu quả thi hành;

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch HHNH (để b/c);
- Các Ban/Đơn vị (để biết);
- Lưu: VP, PLNV.

TỔNG THƯ KÝ

HỘI ĐỒNG HIỆP HỘI NGÂN HÀNG VIỆT NAM

Nguyễn Quốc Hùng