

MỘT SỐ VƯỚNG MẮC, BẤT CẬP CỦA CÁC QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG MUA BÁN NỢ CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG VÀ KIẾN NGHỊ SỬA ĐỔI

KHÚC THỊ PHƯƠNG NHUNG*

Trong những năm gần đây, nợ xấu và giải quyết nợ xấu là chủ đề được quan tâm đáng kể. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cùng với hệ thống ngân hàng đã nỗ lực triển khai đồng bộ các giải pháp để giải quyết vấn đề này nhằm xử lý nợ xấu, thu hồi vốn, làm tan “cục máu đông” của nền kinh tế. Trong số các giải pháp khác nhau thì xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vẫn được xem là giải pháp cơ bản, phổ biến. Chính vì lẽ đó, trong những năm vừa qua, pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm đã được ban hành tương đối đầy đủ, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động này. Tuy nhiên, qua thực tiễn áp dụng đã bộc lộ không ít những vướng mắc, bất cập từ nhiều nguyên nhân khác nhau đặc biệt là từ cơ chế pháp lý. Do đó, để hoạt động xử lý tài sản bảo đảm được tiến hành hiệu quả đòi hỏi hệ thống pháp luật phải có những sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình và nhu cầu thực tiễn.

Từ khóa: Xử lý tài sản bảo đảm, xử lý nợ xấu, mua bán nợ.

In recent years, bad debt and bad debt settlement have still remained as a topic attracting considerable concern. The competent authorities, together with the banking system, have made a huge effort to address this problem by implementing different solutions synchronously in order to deal with bad debts, recover capital, and dissolve the “blood clots” of the economy. Among the solutions, collateral handling for recovering debt is still considered as the basic and popular one. Therefore, recently, the law on the disposals of secured assets has been issued relatively sufficient, which creates a legal corridor for these activities. However, throughout the practical application, it has revealed itself with many obstacles and inadequacies derived from many different causes, especially from the legal mechanism. Therefore, in order to effectively dispose the secured assets, the legal system must acquire some amendments and supplements to meet with the practical situation and requirements.

Keywords: Disposals of secured assets, disposals of bad debt, debt purchase and sale.

Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là một giai đoạn của bảo đảm tiền vay bằng tài sản, giai đoạn thực hiện các biện pháp đối với tài sản bảo đảm nhằm thu hồi khoản nợ mà tổ chức tín dụng đã cho vay khi có sự vi phạm nghĩa vụ của khách hàng vay, bên bảo

lãnh theo những cam kết tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay⁽¹⁾.

* *Thạc sĩ, Khoa Pháp luật Dân sự và Kiểm sát Dân sự, Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội*

¹ Lê Thị Thu Thủy (2006), Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các TCTD (Sách chuyên khảo); Nxb Tư pháp, Hà Nội

Như vậy, mục đích của việc xử lý tài sản bảo đảm khá rõ ràng. Tuy nhiên, để đạt được mục đích thì đòi hỏi quá trình xử lý tài sản bảo đảm phải có hiệu quả. Từ trước đến nay, làm thế nào để xây dựng được một cơ chế linh hoạt, chủ động cho các chủ thể khi xử lý tài sản bảo đảm luôn là vấn đề được quan tâm. Thực tế cho thấy, đa số các khoản vay mà tổ chức tín dụng cung cấp cho khách hàng thì đều có tài sản bảo đảm thông qua biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là cầm cố hoặc thế chấp. Và khi đến hạn trả nợ nhưng khách hàng không thực hiện nghĩa vụ của mình (các khoản nợ quá hạn) thì tổ chức tín dụng sẽ chủ động lựa chọn một trong các phương thức sau đây để xử lý khoản nợ quá hạn như: (i) Trích lập dự phòng rủi ro; (ii) Thu hồi trực tiếp và thông qua bán phát mãi tài sản bảo đảm nợ vay; (iii) Bán nợ; (iv) Cơ cấu lại nợ, xóa nợ; hoặc (v) Khởi kiện tại Tòa án hoặc Trọng tài. Trong đó, phương thức thu hồi trực tiếp và thông qua bán phát mãi tài sản bảo đảm nợ vay hay nói cách khác là khai thác và thanh lý tài sản bảo đảm cho khoản vay vẫn đang là một trong những phương thức được các tổ chức tín dụng ưu tiên áp dụng. Tuy nhiên, khi tổ chức tín dụng sử dụng phương thức này để thu hồi nợ cũng gặp không ít khó khăn, đặc biệt là những quy định hạn chế về quyền của tổ chức tín dụng khi xử lý đối với tài sản bảo đảm là các bất động sản – một loại tài sản bảo đảm đang chiếm tỉ lệ lớn trong tổng dư nợ. Theo Thời báo Ngân hàng, trong tổng dư nợ của toàn nền kinh tế có 72% dư nợ có tài sản bảo đảm, trong đó 66% là tài sản bảo đảm

bằng bất động sản. Nếu tính trên tổng số nợ xấu của toàn hệ thống ngân hàng thì có tới 57% tài sản bảo đảm là bất động sản⁽¹⁾.

Cũng chính vì lẽ đó mà phương thức bán khoản nợ để thu hồi vốn vay đang chủ yếu được áp dụng đối với những khoản nợ được coi là nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ này thường là các bất động sản. Theo đó, khi tổ chức tín dụng bán khoản nợ này cho bên mua nợ thì các bên thường thỏa thuận về việc bán khoản nợ và tài sản bảo đảm của khoản nợ. Khi đó, quyền đòi nợ và các quyền khác liên quan đến khoản nợ được chuyển cho bên mua nợ. Do vậy, chế định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng chính là những quy phạm được sử dụng khi xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng.

1. Tổng quan pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng

Trước đây, quy định về bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng được ghi nhận trong Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 và Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25 tháng 10 năm 2002 về sửa đổi, bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP. Đồng thời, việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay của tổ chức tín dụng được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC

¹ Tăng thanh khoản cho tài sản thế chấp, cập nhật ngày 27/6/2014, <http://saigondautu.com.vn/ngan-hang/tang-thanh-khoan-cho-tai-san-the-chap-14764.html>

ngày 28/4/2001 giữa Ngân hàng nhà nước, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính và Tổng cục địa chính và Thông tư liên tịch số 02/2002/TTLT/NHNN – BTP ngày 05/02/2002 giữa Ngân hàng nhà nước, Bộ Tư pháp hướng dẫn thực hiện Quyết định số 149/2001/QĐ - TTg ngày 05/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ về thủ tục bán tài sản bảo đảm, công chứng, chứng thực văn bản bán tài sản và giao tài sản cho các ngân hàng thương mại theo bản án, quyết định của Tòa án cùng với các văn bản pháp luật khác như: Bộ luật dân sự năm 1995; Luật các Tổ chức tín dụng năm 1997; Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

Hiện nay, xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng được quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015; Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 42/2017/QH14 về Thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP; Nghị định 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số 05/2012/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT/NHNN-BTP-BTNMT ngày 06/06/2014 giữa Ngân hàng nhà nước, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng

dẫn chi tiết việc xử lý tài sản bảo đảm của bên nhận thế chấp và một số văn bản pháp lý có liên quan khác.

Như vậy, quá trình xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng bên cạnh việc tuân thủ các nguyên tắc, trình tự chung được quy định trong pháp luật dân sự còn chịu sự điều chỉnh bởi pháp luật chuyên ngành. Để lý giải về sự “công phu” của hệ thống pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng thì có thể nói rằng vì xử lý tài sản bảo đảm là một trong số các lĩnh vực luôn luôn giành được sự quan tâm đáng kể từ trước cho đến nay, đặc biệt là trong bối cảnh khi mà tỉ lệ nợ xấu của các tổ chức tín dụng ngày càng tăng cao. Do vậy, để xử lý một cách hiệu quả các khoản nợ xấu, đưa tỉ lệ nợ xấu của các tổ chức tín dụng về ngưỡng an toàn đồng thời khơi thông nguồn vốn tín dụng ngân hàng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng của các doanh nghiệp, nền kinh tế thì bên cạnh các giải pháp khác đòi hỏi đồng thời phải tạo hành lang pháp lý đủ mạnh cho việc xử lý tài sản bảo đảm trong thực tiễn.

2. Một số vướng mắc, bất cập

Thực tiễn thời gian qua cho thấy, bên cạnh những thành tựu đã đạt được thì việc xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng vẫn còn có những tồn tại. Đặc biệt là trước khi có Nghị quyết 42/2017/QH14 thì việc xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng; tổ chức mua, bán nợ (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản bảo đảm) gặp không ít khó khăn, trở ngại xuất phát từ nhiều nguyên

nhân khác nhau, đặc biệt là những vướng mắc, bất cập của cơ chế pháp lý. Cụ thể như sau:

Một là, vướng mắc, bất cập trong quy định về thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý

Quy trình thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý theo quy định tại Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP được áp dụng chung cho cả hai loại tài sản bảo đảm là động sản và bất động sản. Tuy nhiên, đối với tài sản bảo đảm là động sản (đặc biệt là tài sản là các phương tiện vận tải) thì người xử lý tài sản khó có thể thu giữ được tài sản đó nếu không có sự phối hợp, hỗ trợ tích cực của lực lượng công an và chính quyền địa phương. Trong khi đó, trên thực tế thì các cơ quan công an và chính quyền địa phương chưa thực sự quyết liệt phối hợp, hỗ trợ người xử lý tài sản bảo đảm thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm khi họ có yêu cầu. Hạn chế này xuất phát từ chính quy định của pháp luật khi quy định cơ quan công an, Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ tham gia để giữ gìn an ninh, trật tự, bảo đảm cho người xử lý tài sản thực hiện quyền thu giữ mà không tham gia thu hồi tài sản bảo đảm cùng người xử lý tài sản. Không những vậy, quy định nêu trên còn chưa thể hiện rõ cơ chế, cách thức để cơ quan công an, Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia giữ gìn an ninh, trật tự.

Liên quan đến việc thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý, Điều 301 Bộ luật dân sự năm 2015 cũng quy định: *“Trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”*. Với quy định này thì một nguy cơ khó có thể tránh khỏi là

hầu hết các tranh chấp tín dụng được bảo đảm bằng tài sản đều phải khởi kiện ra Tòa án. Có thể nói, quy định trên là một bước lùi về quyền của bên nhận bảo đảm trong pháp luật về giao dịch bảo đảm khi vô hình chung đã đưa bên xử lý tài sản bảo đảm vào thế bị động, ảnh hưởng không nhỏ đến quyền lợi của chủ thể này khi phải chịu tổn kém chi phí từ việc khởi kiện, thời gian, vốn bị tổn động, những thay đổi do việc biến động tài sản bảo đảm, thậm chí có nguy cơ cao làm giảm sút giá trị của tài sản bảo đảm khiến cho quá trình xử lý thu hồi nợ không đạt được hiệu quả như mong muốn.

Khắc phục bất cập này trong quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết số 42/2017/QH14 về Thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, tại khoản 1 Điều 7 đã quy định: *“...Trường hợp bên bảo đảm, bên giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu để xử lý thì tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều này”*. Tuy nhiên, quy định này mới chỉ giới hạn áp dụng cho một số chủ thể theo quy định tại Điều 2 của Nghị quyết và khi thỏa mãn đầy đủ các điều kiện được quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị quyết cũng như các điều kiện khác có liên quan theo các trường hợp đã được xác định. Trong khi đó, theo quy định tại Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17 tháng 7 năm 2015 quy định về hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thì chủ thể tham gia vào hoạt động mua nợ tương

đối đa dạng nhưng với các quy định hiện hành thì không phải tất cả các chủ thể đó đang được hưởng quyền “được phép thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý”. Chính vì lẽ đó mà thực tế hiện nay khó có thể thu hút được các nhà đầu tư vào lĩnh vực này góp phần hình thành thị trường mua, bán nợ theo đúng nghĩa.

Hai là, vướng mắc, bất cập từ quy định về định giá tài sản bảo đảm khi tiến hành xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay

Việc định giá tài sản bảo đảm khi thực hiện xử lý cũng là một trong những vấn đề dễ làm phát sinh tranh chấp giữa bên nhận bảo đảm và bên bảo đảm. Về nguyên tắc, các bên có thể thỏa thuận với nhau để định giá giá trị của tài sản bảo đảm khi xử lý. Nếu không thỏa thuận được thì có thể thuê một tổ chức có chức năng định giá chuyên nghiệp và độc lập để định giá tài sản bảo đảm cần xử lý. Tuy nhiên, trên thực tế có nhiều trường hợp bên xử lý tài sản và bên bảo đảm không thỏa thuận được về việc lựa chọn tổ chức định giá nào. Và nếu như bất cập ở Nghị định số 163/2006/NĐ-CP và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP là chưa có quy định cụ thể về việc chủ thể nào có quyền lựa chọn cơ quan thẩm định giá trong trường hợp nêu trên thì đến Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT/NHNN-BTP-BTNMT tại Điều 10 đã quy định: “1. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về việc bán tài sản bảo đảm không qua đấu giá và không có thỏa thuận khác về việc xác định giá bán tài sản thì việc định giá bán tài sản bảo đảm được thực hiện như sau: a) Bên nhận bảo đảm và bên bảo đảm thỏa thuận về giá bán tài sản bảo đảm bằng văn bản. Trong trường hợp không

thỏa thuận được giá bán tài sản thì bên bảo đảm có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá bán tài sản trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày không thỏa thuận được giá bán. Sau thời hạn mười lăm (15) ngày, nếu bên bảo đảm không chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá thì bên nhận bảo đảm có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá bán tài sản. Chi phí thuê cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá được tính vào chi phí xử lý tài sản bảo đảm...”. Có thể nói rằng, quy định này đã phần nào khắc phục được vướng mắc của Nghị định 163/2006/NĐ-CP và góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên xử lý tài sản bảo đảm và bên bảo đảm.

Tuy nhiên, với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất được nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thì việc định giá giá trị tài sản bảo đảm trong trường hợp này vẫn còn gặp nhiều khó khăn do chưa có căn cứ xác định giá thị trường đối với tài sản này trong khi hiện nay đang có hai cơ chế để định giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất đó là: (i) Khung giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và (ii) Giá theo thỏa thuận của các chủ thể có quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng, cho thuê đối với các chủ thể khác.

Ba là, vướng mắc, bất cập từ quy định về phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP tại Điều 59 đã quy định về các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận bao gồm: (i) Bán tài sản bảo đảm; (ii) Bên

nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm; (iii) Bên nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ; (iv) Phương thức khác do các bên thỏa thuận. Quy định nêu trên khá rõ ràng để các bên có thể cùng thỏa thuận lựa chọn xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay. Tuy nhiên, khi áp dụng các phương thức này trên thực tế lại đang gặp phải không ít những khó khăn do thiếu các quy định đưa ra căn cứ rõ ràng đối với việc xử lý tài sản bảo đảm trong các trường hợp đó. Chẳng hạn như đối với phương thức bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm thì hiện nay vẫn chưa có bất kỳ hướng dẫn cụ thể nào về trình tự, thủ tục khi áp dụng phương thức này. Cũng tương tự như vậy đối với trường hợp áp dụng phương thức bán tài sản bảo đảm, đặc biệt khi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì pháp luật hiện hành còn thiếu các quy định hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất khi bên nhận bảo đảm xử lý loại tài sản này.

Bốn là, vướng mắc khi thực hiện đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm mà bên nhận bảo đảm nhận để thay thế cho nghĩa vụ trả nợ của bên bảo đảm

Nghị định 163/NĐ-CP tại khoản 2 Điều 70 có quy định: “Trong trường hợp tài sản bảo đảm có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì người nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng

tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Trong trường hợp pháp luật quy định việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu, hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản về việc xử lý tài sản bảo đảm thì hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản được dùng để thay thế cho các loại giấy tờ này.”

Tiếp đến, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP tại khoản 3 Điều 18 cũng nêu: “Bên nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ phải xuất trình văn bản chứng minh quyền được xử lý tài sản bảo đảm và kết quả xử lý tài sản bảo đảm cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm”.

Đồng thời, Thông tư số 16/2014/TTLT/NHNN-BTP-BTNMT tại khoản 2 Điều 11 cũng quy định: “Trường hợp tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sau khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có trách nhiệm nộp hồ sơ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 12 của Thông tư này. Hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản thỏa thuận khác về việc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm được sử dụng thay thế cho hợp đồng, giấy tờ, tài liệu chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm.”

Quy định của pháp luật là như vậy, nhưng trên thực tế việc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản bảo đảm được xử lý, đặc biệt là đối với tài sản bảo đảm là bất động sản thì còn gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc do không

ít các văn phòng đăng kí quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không chấp thuận các văn bản thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản với lý do chưa có hướng dẫn của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không áp dụng.

3. Một vài kiến nghị sửa đổi

Xuất phát từ những vướng mắc, bất cập nêu trên và để tháo gỡ những khó khăn đó thì bên cạnh việc phải thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp khác nhau, việc sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực này là hết sức cần thiết. Cụ thể là:

Thứ nhất, liên quan đến quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý, Điều 63 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP cần sửa đổi, bổ sung theo hướng mở rộng quy định liên quan đến phạm vi, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan công an nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm cũng như mở rộng quyền yêu cầu của bên xử lý tài sản bảo đảm. Theo đó, bên xử lý tài sản bảo đảm không chỉ có quyền yêu cầu cơ quan công an, Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia để giữ gìn an ninh, trật tự mà còn có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho bên có quyền xử lý tài sản bảo đảm để xử lý.

Thứ hai, sau thời gian thí điểm áp dụng Nghị quyết số 42/2017/QH14 cần sửa đổi Điều 301 Bộ luật dân sự năm 2015 theo hướng quy định trao quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo

đảm nói chung, tức là mở rộng phạm vi đối tượng áp dụng. Theo đó, khi người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền áp dụng các biện pháp hợp pháp để thu giữ tài sản bảo đảm đó mà không nhất thiết phải khởi kiện ra Tòa án.

Thứ ba, bổ sung quy định đưa ra căn cứ để định giá theo giá thị trường đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất được nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Thứ tư, bổ sung các quy định để hướng dẫn cụ thể đối với từng phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận, trong đó đặc biệt lưu ý đến các quy định về trình tự, thủ tục thực hiện các phương thức xử lý tài sản bảo đảm đó.

Thứ năm, cần bổ sung các quy định hướng dẫn về việc sử dụng văn bản thay thế thay cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Tóm lại, yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung cơ chế pháp lý liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm nói chung và xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng nói riêng là hết sức cần thiết nhằm khắc phục những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn áp dụng pháp luật. Đồng thời, góp phần quan trọng trong việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ tín dụng cũng như góp phần phát triển thị trường mua, bán nợ nhằm giải quyết có hiệu quả các khoản nợ của tổ chức tín dụng, giúp khơi thông dòng vốn tín dụng, tạo đà cho phát triển kinh tế xã hội./.