

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



**NGUYỄN QUYẾN**

**THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ**  
**TÀI SẢN THỂ CHẤP LÀ NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH**  
**XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**  
**TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TẠI TÒA ÁN**  
**TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**CẦN THƠ, NĂM 2022**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



**NGUYỄN QUYẾN**

**THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ  
TÀI SẢN THỂ CHẤP LÀ NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH  
XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI  
TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TẠI TÒA ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 8380107**

**Người hướng dẫn khoa học:  
TS. TRẦN LÊ ĐĂNG PHƯƠNG**

**CẦN THƠ, NĂM 2022**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	1
<b>1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI</b> .....	1
<b>2. TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI</b> .....	2
<b>3. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU</b> .....	5
3.1. Mục tiêu chung .....	5
3.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài .....	5
<b>4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	5
<b>5. PHẠM VI GIỚI HẠN CỦA ĐỀ TÀI</b> .....	6
<b>6. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU</b> .....	6
<b>7. KẾT CẤU CỦA LUẬN VĂN</b> .....	6
<b>CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP LÀ NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI</b> .....	8
1.1 Tổng quan về tài sản là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ..	8
1.1.1 Khái quát nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	8
1.1.2. Khái quát thế chấp nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ...	13
1.2 Tổng quan về xử lý tài sản thế chấp nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai .....	18
1.2.1 Khái quát về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	18
1.2.2. Vai trò của việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	23
Kết luận chương 1.....	25
<b>CHƯƠNG 2. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TẠI TÒA ÁN</b> .....	26
2.1 Quy định pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	26
2.1.1. Tổng quan pháp luật về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	26
2.1.2. Khung pháp lý về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	28
2.2. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản thế chấp nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	29
2.2.1. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	29
2.2.2. Căn cứ xử lý tài sản thế chấp.....	31
2.2.3. Các phương thức xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	33
2.3. Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong những trường hợp cụ thể .....	35
2.3.1 Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đối với các trường hợp chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở .....	36
2.3.2 Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng thương mại hình thành trong tương lai do tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.....	37
2.3.3 Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở xã hội hình thành trong tương lai.....	39
Kết luận chương 2.....	40

<b>CHƯƠNG 3: ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN THỂ CHẤP NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TẠI TÒA VÀ THỰC TIỄN TẠI TÒA ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ</b> .....	42
3.1. Áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp về xử lý là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại Tòa án.....	42
3.1.1. Nguyên tắc áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp .....	42
3.1.2. Thực tiễn giải quyết được tranh chấp về xử lý tài sản thể chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại Tòa án trên địa bàn thành phố Cần Thơ.....	45
3.2. Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp liên quan đến xử lý tài sản thể chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại tòa án .....	55
3.2.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp về xử lý tài sản thể chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	56
3.2.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp về xử lý tài sản thể chấp là nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai .....	65
Kết luận chương 3.....	72
<b>KẾT LUẬN CHUNG</b> .....	73
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	75

## **DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

BLDS: Bộ luật dân sự

LNO: Luật Nhà ở

TSBĐ: Tài sản bảo đảm

NOHTTTL: Nhà ở hình thành trong tương lai

TT: Thông tư

NĐ: Nghị định

TSTC: Tài sản thế chấp