



**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 2025

**BẢN TỔNG HỢP Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ ÁN, DỰ THẢO NGHỊ
ĐỊNH QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÀI SẢN BẢO ĐẢM CỦA KHOẢN NỢ XẤU ĐƯỢC THU GIỮ**

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã tổ chức lấy ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Nghị định quy định điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ.

1. Ngân hàng Nhà nước đã gửi xin và nhận được ý kiến của Hiệp hội Ngân hàng, Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC), Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) và 78 Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

2. Kết quả cụ thể như sau:

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
I	ĐƠN VỊ GÓP Ý			
1	Ngân hàng Thương mại Taipei Fubon - Chi nhánh Bình Dương		NHẤT TRÍ, KHÔNG CÓ Ý KIẾN ĐỐI VỚI DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH	
2	Ngân hàng Mega International Commercial Bank			
3	Ngân hàng thương mại TNHH E.SUN – Chi nhánh Đồng Nai			

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
4	Ngân hàng Sumitomo Mitsui Banking Corporation – Chi nhánh thành phố Hà Nội và chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh			
5	Ngân hàng Thương mại Taipei Fubon - Chi nhánh Hà Nội			
6	Ngân hàng Thương mại Taipei Fubon - Chi nhánh Hồ Chí Minh			
7	Ngân hàng Cathay United Bank – Chi nhánh Hồ Chí Minh			
8	Ngân hàng Đầu tư và phát triển Campuchia – Chi nhánh Hà Nội			
9	Ngân hàng Agricultural Bank of China Limited – Chi nhánh Hà Nội			
10	Ngân hàng First Commercial Bank – Chi nhánh Hồ Chí Minh			
11	Ngân hàng First Commercial Bank – Chi nhánh Hà Nội			
12	Ngân hàng KEB Hana – Chi nhánh Hà Nội			
13	Ngân hàng Hua Nan Commercial Bank – Chi nhánh Hồ Chí Minh			
14	Ngân hàng Bangkok – Chi nhánh Hà Nội			

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
15	Công ty Cho Thuê tài chính TNHH BIDV – SuMi TRUST			
16	Ngân hàng đầu tư và phát triển Campuchia – Chi nhánh Hồ Chí Minh			
17	Ngân hàng DBS Bank Ltd – Chi nhánh Hồ Chí Minh			
18	Ngân hàng SinoPac – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh			
19	Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quốc tế Việt Nam JACCS			
20	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (SAIGONBANK)			
21	Ngân Hàng TMCP Phương Đông (OCB)			
22	Công ty Tài chính TNHH MTV Công nghiệp tàu thủy (VFC)			
23	Công ty Tài chính Tín dụng tiêu dùng TNHH MB Shinsei			
24	Ngân hàng Bangkok Đại chúng TNHH – Chi nhánh Hồ Chí Minh			
25	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB)			

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
26	Ngân hàng Deutsche Bank – Chi nhánh Hồ Chí Minh			
II	Ý KIẾN CỤ THỂ ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT			
1	Về nội dung Dự thảo Nghị định	Công ty Quản lý tài sản (VAMC)	<p>Dự thảo Nghị định có nhiều nội dung quy định có thể gây nhiều khó khăn trong việc triển khai thực hiện trên thực tế:</p> <p>- Dự thảo quy định để thực hiện thu giữ TSBĐ ngoài việc phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi, bổ sung), TSBĐ còn phải đáp ứng điều kiện “không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm”; “không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm” (sau đây gọi là Tài Sản Duy Nhất) (khoản 1 Điều 4 Dự thảo), và bên bảo đảm phải xác nhận/ cam kết tài sản bảo đảm có phải Tài Sản Duy Nhất không (khoản 1 Điều 5 Dự thảo), các quy định này sẽ gây ra những khó khăn, cụ thể:</p> <p>(i) Đối với TCTD: TCTD sẽ thận trọng hơn khi cho các cá nhân vay vốn tín dụng và bảo đảm bằng Tài Sản Duy Nhất của mình hoặc trường hợp mua Tài Sản Duy Nhất và dùng chính Tài</p>	<p>(i) Việc quy định như tại dự thảo Nghị định không làm thay đổi bản chất của giao dịch bảo đảm cũng như biện pháp bảo đảm. Quy định như tại dự thảo Nghị định chỉ liên quan đến biện pháp xử lý TSBĐ. Như vậy, nhận xét của VAMC về việc “mặc dù TCTD cho vay dưới hình thức cho vay có bảo đảm nhưng khi tiến hành xử lý, TCTD không thể thực hiện xử lý TSBĐ bằng hình thức thu giữ, như vậy, về bản chất, đây có thể coi là “khoản vay tín chấp” là không chính xác.</p> <p>(ii) Đối với ý kiến thứ (ii), mục đích của việc xây dựng dự thảo Nghị định là để đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội.</p> <p>(iii) Đối với ý kiến (iii) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Sản Duy Nhất đó để đảm bảo cho khoản vay.</p> <p>Đối với những khoản vay khách hàng vay có TSBĐ là Tài Sản Duy Nhất, mặc dù TCTD cho vay dưới hình thức cho vay có bảo đảm nhưng khi tiến hành xử lý, TCTD không thể thực hiện xử lý TSBĐ bằng hình thức thu giữ, như vậy, về bản chất, đây có thể coi là “khoản vay tín chấp”.</p> <p>(ii) Đối với khách hàng vay: Việc quy định thêm điều kiện của TSBĐ như trên có thể làm hạn chế khả năng tiếp cận vốn vay của khách hàng vay khi chỉ có Tài Sản Duy Nhất.</p> <p>(iii) Đối với TSBĐ của bên bảo đảm: tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm, khách hàng vay xác nhận/cam kết TSBĐ không phải là Tài Sản Duy Nhất của bên bảo đảm. Tuy nhiên, tại thời điểm xảy ra trường hợp thu giữ, TSBĐ lại trở thành Tài Sản Duy Nhất của bên bảo đảm (do các Tài sản khác đã được chuyển nhượng) thì TCTD có được thực hiện thu giữ hay không? hoặc trường hợp trên thực tế, Tài Sản Duy Nhất của các cá nhân hiện nay rất đa dạng và có giá trị khác nhau (nhiều nhà ở của cá nhân có giá trị rất lớn như căn</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>hộ chung cư cao cấp, biệt thự, nhà liền kề... hay trường hợp phương tiện lao động mang lại thu nhập rất cao, cao gấp nhiều lần mức lương tối thiểu vùng), do đó, việc không đủ điều kiện thu giữ trong những trường hợp trên là chưa thực sự thuyết phục.</p> <p>- Hiện nay, cơ quan thi hành án được xử lý tài sản bảo đảm cả trong những trường hợp người phải thi hành án có TSBĐ là nhà ở duy nhất, tuy nhiên, Điều 4.1 Dự thảo Nghị định lại quy định chỉ được thu giữ khi TSBĐ “không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm”; “không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm” là chưa thống nhất trong hệ thống pháp luật và chưa đảm bảo được quyền của bên nhận bảo đảm. Vì vậy, trường hợp thu giữ TSBĐ là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm đề nghị quy định tương tự Điều 115.5 Luật Thi hành án dân sự (Điều 115.5 quy định: “Trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm. Nghĩa vụ thi hành án còn lại được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này”).</p> <p>Mặt khác, nếu TCTD cho khách hàng vay và đảm bảo bằng Tài Sản Duy Nhất, khi xảy ra trường hợp xử lý TSBĐ, TCTD không thể thực hiện thu giữ theo quy định tại Dự thảo Nghị định nên TCTD sẽ phải thực hiện khởi kiện, thi hành án. Trường hợp này, cơ quan Thi hành án cũng sẽ thực hiện cưỡng chế giao nhà theo quy định. Vì vậy, việc không cho phép TCTD thực hiện thu giữ trong những trường hợp này gây kéo dài thời gian và chi phí xử lý tài sản bảo đảm của TCTD.</p> <p>- Nếu Nghị định quy định như Dự thảo thì các trường hợp nợ xấu phát sinh từ các khoản nợ cho vay trước thời điểm Nghị định có hiệu lực thi hành sẽ không có văn bản cam kết TSBĐ (là Tài Sản Duy Nhất hoặc không phải Tài Sản Duy Nhất). Trường hợp này TCTD có được thu giữ hay không, nếu muốn thu</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
2		Ngân hàng TMCP Tiên Phong (“TPBank”)	<p>giữ thì căn cứ vào đâu để xác định đây không phải là Tài Sản Duy Nhất.</p> <p>1. Một trong những mục đích cơ bản của việc xây dựng dự thảo Nghị định (được trình bày trong dự thảo Tờ trình Chính phủ) là “Để đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, cần có một cách tiếp toàn diện và cân bằng hơn đối với quy định về thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội nhưng cũng đảm bảo tôn trọng nguyên tắc “cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận”.</p> <p>Với mục đích đó, có thể hình dung cấu trúc của dự thảo Nghị định với Điều 4 (Điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ) là để đáp ứng mục đích “hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống của người dân”, còn Điều 5 (Trách nhiệm của bên bảo đảm) là nhằm giải quyết mục đích “tôn trọng nguyên tắc tự nguyện cam kết, thỏa thuận”.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Có thể diễn giải ngắn gọn nội dung của dự thảo như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nếu tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm/là công cụ lao động chủ yếu/duy nhất của bên bảo đảm, thì tổ chức tín dụng (bên nhận bảo đảm) không được thu giữ; - Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc điều kiện thu giữ tại Nghị định. Nếu thuộc trường hợp “nhà ở/công cụ lao động duy nhất” thì bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh; nếu bên bảo đảm không cung cấp được tài liệu chứng minh, thì tài sản bảo đảm đó không phải là “duy nhất”; - Tổ chức tín dụng được thu giữ TSBD trên cơ sở xác nhận, cam kết và tài liệu chứng minh của bên bảo đảm. <p>2. Một số vấn đề có thể hình dung trong quá trình vận hành nếu như các quy định nêu trên được ban hành:</p> <p>a) Bên bảo đảm ngay từ khi ký Hợp đồng bảo đảm nhiều khả năng sẽ xác nhận/cam kết tài sản của họ là “duy nhất/chủ yếu”, bởi điều này có lợi cho</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>họ vì các lý do sau: (i) ngay từ khi ký hợp đồng bảo đảm, tài sản đó sẽ được xếp vào nhóm “không đủ điều kiện thu giữ” (kể cả sau này bên bảo đảm có thêm tài sản khác thì không có quy định/chế tài nào buộc họ phải cập nhật cho Bên nhận bảo đảm để gỡ bỏ tình trạng “duy nhất” này), (ii) không khó khăn trong việc chứng minh, vì chỉ cần xuất trình một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy đăng ký xe ô tô và cam kết rằng “đây là tài sản duy nhất” (kể cả trên thực tế bên bảo đảm có nhiều hơn 01 (một) tài sản đó).</p> <p>b) Tài sản của Bên bảo đảm có yếu tố biến động theo thời gian, ví dụ có trường hợp tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm xác nhận rằng có nhiều hơn 01 (một) tài sản, nhưng tại thời điểm nợ xấu phát sinh và tài sản bảo đảm cần phải được thu giữ để xử lý, thu hồi nợ, thì bên bảo đảm có các tài liệu chứng minh tài sản bảo đảm đó của họ là “chủ yếu/duy nhất”, từ đó đưa tài sản bảo đảm vào nhóm không đủ điều kiện thu giữ.</p> <p>c) Ở khía cạnh kỹ thuật, khái niệm “nhà ở” theo quy định tại dự thảo không phải lúc nào cũng tương đồng với tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đảm, trong khi khái niệm “công cụ lao động” do không có nội hàm cụ thể (ví dụ: xe ô tô là phương tiện để đi lại, đồng thời là phương tiện để tìm kiếm thu nhập, vậy đó có phải là công cụ lao động không?), và như thế nào là “chủ yếu”, như thế nào là “duy nhất”... sẽ gây nên những tranh luận/tranh chấp trong quá trình tổ chức tín dụng (Bên nhận bảo đảm) nhận và thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm. Đặc biệt là tại thời điểm khi thu giữ tài sản bảo đảm và bên bảo đảm không hợp tác, tất cả các khả năng, thông tin có thể được sử dụng để bảo vệ quyền lợi sẽ được bên bảo đảm tận dụng, khai thác triệt để.</p> <p>d) Trong bối cảnh quy định về bảo vệ dữ liệu cá nhân rất chặt chẽ, Bên nhận bảo đảm không có đủ chức năng và khả năng để đi thu thập, khai thác thông tin về tài sản của bên bảo đảm tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm cũng như tại thời điểm thu giữ tài sản. Nói cách khác, Tổ chức tín dụng (bên nhận bảo đảm) không có lựa chọn cho các tình huống này, khi mà quyền chủ động thông tin thuộc về bên bảo đảm.</p> <p>3. Có thể thấy rằng nếu chưa tính đến các nội dung tại dự thảo Nghị định, việc thực hiện một loạt các trình tự, thủ tục,</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>điều kiện về thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 198a Luật các Tổ chức tín dụng (như thỏa thuận trong hợp đồng, thông báo, công khai thông tin, xác minh xem tài sản có đang tranh chấp hay không, có đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên... hay không) đã đặt ra cho tổ chức tín dụng (bên nhận bảo đảm) một loạt các nghĩa vụ cần phải tuân thủ chặt chẽ. TPBank thấy rằng nếu như bổ sung các điều kiện như dự thảo Nghị định, sẽ làm cho tính khả thi của quyền thu giữ tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng trở nên khó khăn hơn.</p> <p>4. Vì vậy, để cân bằng giữa mục đích “an sinh cho người dân” và “tôn trọng cam kết, thỏa thuận giữa các bên”, TPBank cho rằng thay vì bổ sung các điều kiện về tài sản “duy nhất/chủ yếu” như hiện nay, có thể: (i) xây dựng nguyên tắc Bên nhận bảo đảm hỗ trợ tài chính cho bên bảo đảm khi thu giữ tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm là chủ yếu/duy nhất, (ii) mức hỗ trợ tài chính theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không quá một số lần nhất định theo mức lương tối thiểu vùng và không quá một số tháng nhất định.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
3		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>Với cách thức này sẽ: (i) không làm phát sinh thêm các thủ tục khi giao kết hợp đồng bảo đảm, (ii) bảo đảm quyền chủ động cho Bên nhận bảo đảm khi thu giữ tài sản bảo đảm, (iii) bảo đảm sinh kế cho bên bảo đảm, (iv) tôn trọng quyền và nghĩa vụ theo cam kết, thỏa thuận đã ký.</p> <p>Về cơ bản, BIDV không thống nhất đối với toàn bộ nội dung định hướng xây dựng tại Dự thảo Nghị định do với tính chất của biện pháp “thu giữ tài sản” là một trong các biện pháp quan trọng nhằm tháo gỡ khó khăn cho các tổ chức tín dụng (TCTD) nói chung và BIDV nói riêng trong công tác xử lý tài sản bảo đảm (TSBD), thu hồi nợ xấu, từ đó gia tăng chất lượng tín dụng của ngành ngân hàng; việc đưa ra các điều kiện bổ sung về TSBD cần đáp ứng để TCTD được quyền áp dụng biện pháp thu giữ (ngoài các điều kiện chi tiết đã được quy định tại Điều 198a Luật số 96/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024) là chưa khả thi, chưa phù hợp, khó thực hiện trên thực tế và có thể là cơ sở để bên bảo đảm lợi dụng kéo dài thời gian xử lý TSBD, trốn tránh việc thực hiện các nghĩa vụ đối với TCTD.</p>	<p>(i) Về cơ sở chính trị, pháp lý ban hành Nghị định, NHNN đã nêu tại dự thảo Tờ trình. Pháp luật cần tôn trọng các cam kết, thỏa thuận hợp pháp đã được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật nhưng cũng cần có các biện pháp để đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, cần có một cách tiếp toàn diện và cân bằng hơn đối với quy định về thu giữ TSBD của khoản nợ xấu nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội; điều này là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng về việc “lấy con người là trung tâm, mục tiêu, chủ thể và động lực phát triển đất nước; Nhà nước tôn trọng, bảo đảm, bảo vệ quyền</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
4	Về hình thức Dự thảo Nghị định		<p>Việc xây dựng, ban hành Dự thảo Nghị định như hiện tại làm gia tăng áp lực, gây khó khăn trong công tác xử lý TSBĐ, thu hồi nợ của TCTD, dẫn đến không đạt được mục tiêu “giảm tỷ lệ nợ xấu của ngành Ngân hàng”, “ban hành các quy định nhằm hỗ trợ xử lý nợ xấu”, “bảo vệ lợi ích hợp pháp, chính đáng của chủ nợ” theo các văn kiện, nghị quyết, kết luận của Bộ Chính trị, Ban chấp hành Trung ương Đảng, Quốc hội đã nêu tại Tờ trình Dự thảo Nghị định của NHNN</p> <p>Trước đây, các quy định về thu giữ TSBĐ được cơ cấu, quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 11/2012/NĐ-CP) đồng nhất cùng các quy định chung, hướng dẫn chi tiết Bộ luật Dân sự về việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và xử lý TSBĐ. Theo đánh giá, để đảm bảo tính phù hợp, kế thừa các quy định pháp luật đã ban hành, việc quy định, cơ cấu đồng thời các điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ tại Nghị</p>	<p>con người, quyền công dân”¹. Hiến pháp cũng đã khẳng định: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, đồng thời, cũng ghi nhận quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và quyền làm việc, quyền sở hữu của người dân về nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất.</p> <p>Do vậy, định hướng xây dựng Nghị định là phù hợp.</p> <p>NHNN sẽ trao đổi với Bộ Tư pháp về ý kiến của BIDV. Tuy nhiên, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP “quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm tài sản bảo đảm; xác lập, thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Trong khi đó, dự thảo Nghị định “quy định điều kiện tài sản bảo đảm khoản nợ xấu được thu giữ theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15”. Do vậy, 2 Nghị định có phạm vi điều</p>

¹ Nghị quyết số 27-NQ/TW về tiếp tục xây dựng, hoàn thiện Nhà nước pháp quyền XHCN Việt Nam trong giai đoạn mới

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			định quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (hiện nay là Nghị định 21/2021/NĐ-CP) sẽ thuận tiện cho các cá nhân/tổ chức nói chung và BIDV nói riêng trong việc theo dõi, tra cứu tổng thể các quy định về xác lập, thực hiện biện pháp bảo đảm (BPBD), xử lý TSBĐ. Vì vậy, BIDV đề xuất xây dựng bổ sung các điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ cơ cấu tại Chương IV (Xử lý TSBĐ) Nghị định 21/2021/NĐ-CP thay vì ban hành Nghị định mới như định hướng của NHNN hiện tại.	chính khác nhau. Việc đặt nội dung quy định điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ trong Nghị định số 21/2021/NĐ-CP sẽ không phù hợp về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.
5	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh	Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank)	Đề xuất NHNN bổ sung nhằm đồng nhất giữa tiêu đề của Nghị định và thuật ngữ sử dụng xuyên suốt, phù hợp quy định pháp luật liên quan: “Nghị định này quy định điều kiện tài sản bảo đảm <u>của</u> khoản nợ xấu được thu giữ”.	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
6	Nghị định này quy định điều kiện tài sản bảo đảm khoản nợ xấu được thu giữ	Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại	Đề xuất bổ sung từ “của” trong dự thảo Nghị định để phù hợp với tên gọi và nội dung của dự thảo Nghị định.	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
7		Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease	<p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:</p> <p>“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>Nghị định này quy định các nội dung như sau:</p> <p>a) Điều kiện tài sản bảo đảm <u>của</u> khoản nợ xấu được thu giữ;”</p>	
8		Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GPBank)	<p>Phạm vi điều chỉnh như trên là quá hẹp so với thẩm quyền hướng dẫn của Chính phủ được quy định tại Luật sửa đổi ("Chính phủ hướng dẫn thực hiện Luật này"). Thực tiễn cho thấy, vướng mắc lớn nhất của TCTD không chỉ nằm ở "điều kiện" của tài sản, mà còn ở quy trình phối hợp và trách nhiệm của các bên liên quan khi tiến hành thu giữ. Nghị định cần bao quát cả trình tự và trách nhiệm của các bên để đảm bảo tính khả thi.</p> <p>Cụ thể: Kế thừa các quy định đã chứng minh tính hiệu quả: Trước đây, Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN đã thành công trong việc tạo ra một cơ chế xử lý tài sản bảo đảm tương đối hiệu quả chính là nhờ đã hướng dẫn rất chi tiết về trình tự, thủ tục thu giữ và trách nhiệm của các bên</p>	<p>Luật giao Chính phủ quy định điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15. Trong quá trình theo dõi việc triển khai thực hiện Luật số 96/2025/QH15, trường hợp cần thiết, NHNN sẽ tham mưu cho Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>liên quan. Việc chỉ quy định "điều kiện" mà bỏ qua "trình tự" sẽ là một bước lùi, làm mất đi cơ sở pháp lý quan trọng đã được thực tiễn kiểm nghiệm. Đảm bảo sự phối hợp đồng bộ của nhiều cơ quan: Hoạt động thu giữ tài sản bảo đảm trên thực tế là một quy trình phức tạp, đòi hỏi sự tham gia và phối hợp chặt chẽ của rất nhiều cơ quan, ban ngành từ trung ương đến địa phương, bao gồm: Tổ chức tín dụng, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan Công an, cơ quan đăng ký tài sản (Văn phòng đăng ký đất đai, Cảnh sát giao thông...), cơ quan thi hành án dân sự... Nếu trình tự, thủ tục và trách nhiệm phối hợp không được quy định trong một văn bản có hiệu lực pháp lý cao và tính bắt buộc thi hành mạnh mẽ như Nghị định của Chính phủ, sẽ rất khó để yêu cầu các cơ quan địa phương triển khai một cách thống nhất và quyết liệt. Tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho chính quyền địa phương: Việc quy định rõ ràng trình tự, thủ tục ngay trong Nghị định sẽ cung cấp một "kim chỉ nam" pháp lý vững chắc, giúp cán bộ tại UBND và Công an cấp xã tự tin, chủ động trong việc thực hiện vai trò bảo đảm an ninh, trật tự và tham gia chứng</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
9		Ngân hàng TNHH Indovina	<p>kiến quá trình thu giữ mà không còn tâm lý e ngại, sợ trách nhiệm.</p> <p>Đề xuất sửa đổi: “Nghị định này quy định điều kiện đối với tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ; trình tự, thủ tục thu giữ và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu.”</p> <p>Ngoài ra, vì những lý do trên, để đảm bảo quyền thu giữ tài sản bảo đảm được thực thi hiệu quả, Nghị định cần mở rộng phạm vi điều chỉnh để bao quát cả trình tự, thủ tục và cơ chế phối hợp giữa các bên.</p>	
			<p>Đối với việc cưỡng chế thi hành án đối với bản án/ quyết định của Tòa án có áp dụng quy định theo hướng dẫn tại nghị định này để thực hiện không? Kính mong đơn vị soạn thảo quy định rõ hơn.</p>	<p>Dự thảo Nghị định quy định chi tiết điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>Việc cưỡng chế thi hành án đối với bản án/ quyết định của Tòa án sẽ được thực hiện theo pháp luật về thi hành án.</p>
10		Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV	<p><u>b) Thu hồi tài sản cho thuê tài chính của khoản nợ xấu.</u></p> <p>Lý do đề xuất chỉnh sửa, bổ sung:</p>	NHNN không tiếp thu do Nghị định được xây dựng để quy định chi tiết điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		Quốc Tế Chailease	<p>a. Từ lý luận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chương XII Luật Các Tổ chức tín dụng quy định về xử lý nợ xấu và tài sản bảo đảm, trong đó nợ xấu bao gồm cả khoản nợ xấu của hoạt động cho thuê tài chính. Do đó, cần có cơ chế xử lý về tài sản cho thuê tài chính như đối với tài sản bảo đảm. - Theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, Thông tư 26/2024 chỉ dừng lại ở việc quy định quyền thu hồi tài sản cho thuê tài chính của trước hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng cho thuê tài chính (Khoản 8 Điều 14) mà chưa có cơ chế thống nhất khi thu hồi. - Hợp đồng cho thuê tài chính về bản chất là thỏa thuận dân sự. Vì vậy, mặc dù công ty cho thuê tài chính là chủ sở hữu tài sản thuê nhưng vẫn chưa có cơ chế pháp lý để được Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan Công an cấp xã hỗ trợ khi thu hồi. <p>b. Từ thực tiễn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CILC đang gặp nhiều khó khăn, vướng mắc khi thực hiện thu hồi tài sản cho thuê tài chính. Cụ thể, hoạt động thu hồi tài sản cho thuê tài chính chưa 	<p>32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>Ngoài ra, như đã giải trình nhiều lần trong quá trình xây dựng Luật số 96/2025/QH15, tài sản cho thuê tài chính không phải là tài sản bảo đảm. Việc thu hồi tài sản cho thuê tài chính được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật tố tụng dân sự.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>có chính sách để được hỗ trợ từ phía Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan Công an cấp xã nhằm đảm bảo xử lý nhanh chóng, hiệu quả. Thông tư liên tịch 08/2007 hiện hành đã không còn phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế như tổ chức bộ máy chính quyền địa phương hai cấp, ứng dụng công nghệ thông tin, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân, v.v</p> <p>- Có thể thấy, khó khăn, vướng mắc trên là thực trạng chung của nhiều công ty cho thuê tài chính. Đơn cử tại “Toạ đàm chính sách về hoạt động cho thuê tài chính tại Việt Nam” được tổ chức bởi Ngân hàng Nhà nước, Hiệp hội Cho thuê tài chính Việt Nam và Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), các công ty cho thuê tài chính cũng đã thảo luận cần có cơ chế thu hồi tài sản thuê tài chính của khoản nợ xấu tương tự như tài sản bảo đảm, nhằm có thể nhanh chóng thu hồi tài sản và giảm thiểu tỷ lệ nợ xấu.</p> <p>c. Cơ sở pháp lý về thẩm quyền ban hành Nghị định:</p> <p>- Thu hồi tài sản cho thuê tài chính của khoản nợ xấu cũng là một phần của hoạt động cấp tín dụng dưới hình thức cho thuê tài chính. Theo Khoản 1 Điều</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>206 Luật Các Tổ chức tín dụng quy định: “Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động ngân hàng trong phạm vi cả nước”.</p> <p>2. Đề xuất chỉnh sửa, bổ sung:</p> <p>- CILC kính đề xuất Chính phủ, trong phạm vi quyền hạn, nhiệm vụ của mình, ban hành quy định chi tiết về trình tự, thủ tục và điều kiện thu hồi tài sản thuê tài chính của khoản nợ xấu tại Nghị định này, nhằm nâng cao tính minh bạch, hiệu quả và khả thi trong thực tiễn.</p>	
11	<p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p> <p>1. Tổ chức tín dụng.</p> <p>2. Chi nhánh ngân hàng nước ngoài.</p> <p>3. Tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ có chức năng mua, bán, xử lý nợ (sau đây gọi là tổ chức mua bán, xử lý nợ).</p> <p>4. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.</p>	<p>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội</p>	<p>Theo quy định tại Khoản 6 Điều 198a Luật các Tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung thì các Tổ chức tín dụng (TCTD) được ủy quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của TCTD đó; Tổ chức mua bán, xử lý nợ được ủy quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho TCTD bán nợ, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của TCTD nợ. Tuy nhiên, đối tượng áp dụng tại Nghị định chưa quy định rõ đối tượng là Tổ chức mua bán, xử lý nợ; Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của TCTD đó.</p>	<p>Khoản 4 Điều 2 dự thảo Nghị định đã quy định đối tượng áp dụng bao gồm Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan. Do vậy, các Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của TCTD là các tổ chức có liên quan.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
12		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>Đề xuất: Đơn vị soạn thảo xem xét thêm đề ghi nhận đầy đủ đối tượng áp dụng để rõ ràng trong quá trình triển khai</p> <p>Điều 2 Dự thảo Nghị định hiện chưa bao quát các Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của TCTD (AMC của TCTD). Đề nghị bổ sung để thống nhất trong triển khai thực tiễn.</p>	
13		Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	<p>Luật Các tổ chức tín dụng quy định tại Khoản 6 Điều 198a: “Tổ chức tín dụng được ủy quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng đó... Tổ chức tín dụng được chuyển giao bắt buộc được ủy quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng nhận chuyển giao bắt buộc hoặc công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng nhận chuyển giao bắt buộc”. Do đó, “Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản của các tổ chức tín dụng” cũng là đối tượng áp dụng của Nghị định này.</p>	
14		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương	- Điều 2 Dự thảo Nghị định chưa quy định đối tượng áp dụng là Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng.	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		Tín ("Vietbank")	<p>Khái niệm "Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan" tại khoản 4 Điều 2 đang quy định quá rộng.</p> <p>Đề xuất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung thêm đối tượng áp dụng Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng (được cấp phép theo Luật Các Tổ chức tín dụng). - Cần làm rõ khái niệm "Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan" tạo điều kiện thực thi khi xác định đối tượng áp dụng. 	
15		Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GPBank)	<p>Quy định tại khoản 4 "Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan" là quá chung chung, không xác định rõ các chủ thể trọng yếu có vai trò trực tiếp trong quá trình thu giữ TSBĐ. Luật sửa đổi đã đề cập đến vai trò của UBND và Công an cấp xã. Để đảm bảo tính hiệu lực và rõ ràng, Nghị định cần liệt kê cụ thể các đối tượng này, tương tự như cách Thông tư 16 đã làm, nhằm nhấn mạnh trách nhiệm và sự tham gia của họ.</p> <p>Đề xuất sửa đổi (bổ sung chi tiết):</p> <p>"4. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn:</p>	<p>(i) NHNN không tiếp thu.</p> <p>Khoản 4 Điều 2 dự thảo Nghị định đã quy định đối tượng áp dụng bao gồm Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan. Do vậy, UBND, cơ quan Công an cấp xã, bên bảo đảm, người đang giữ tài sản bảo đảm là Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
16		Ngân hàng Standard Chartered (Việt Nam)	<p>a) Bên bảo đảm, người đang giữ tài sản bảo đảm; b) Ủy ban nhân dân và cơ quan Công an các cấp nơi có tài sản bảo đảm hoặc nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm; c) Các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản; d) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm.”</p> <p>(i) Ở khoản 4, chúng tôi đề xuất sửa thành “cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan, bao gồm UBND và Công an cấp xã”.</p> <p>Đề xuất bổ sung đối tượng áp dụng là: “bên bảo đảm, người đang giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu”, phù hợp với quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Ngoài ra, đề xuất thêm điều khoản về trách nhiệm phối hợp của UBND và Công an cấp xã, quy định cụ thể việc thực hiện thu giữ không phụ thuộc vào việc UBND cấp xã có tham gia chứng kiến hoặc ký biên bản thu giữ TSBD hay không.</p>	<p>(ii) Hiện nay, Luật giao Chính phủ quy định điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15. Trong quá trình theo dõi việc triển khai thực hiện Luật số 96/2025/QH15, trường hợp cần thiết, NHNN sẽ tham mưu cho Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
17		Ngân hàng TMCP Việt Á (“VAB”)	<p>Theo nội dung dự thảo, các điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ đang được hiểu là các điều kiện áp dụng với Bên bảo đảm là cá nhân, tuy nhiên, nội dung dự thảo chưa làm rõ được các đối tượng áp dụng này.</p> <p>Đề xuất làm rõ điều kiện tại Nghị định có đối tượng áp dụng cho Bên bảo đảm là cá nhân, với Bên bảo đảm là tổ chức, chỉ cần đủ điều kiện theo quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
18	<p>Điều 3. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p>	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)	<p>SeABank đề xuất Ban soạn thảo xem xét và sửa đổi lại toàn bộ nội dung Điều 3 và Điều 4 này nhằm đảm bảo tính khả thi cho TCTD khi thực hiện quyền thu giữ TSBD.</p> <p>Vì pháp luật đã có quy định về điều kiện đối với TSBD khi đưa vào/nhận thế chấp, cầm cố nên khi phải xử lý tài sản này để thu hồi nợ, điều kiện đối với tài sản bị thu giữ nên được quy định thống nhất với các điều kiện trước đó (về quyền sở hữu, quyền chuyển dịch đối với tài sản).</p> <p>Điều 3 và Điều 4 Dự thảo quy định về điều kiện đối với TSBD được thu giữ</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>(không phải là nhà ở/công cụ lao động duy nhất) là không thuận lợi, không công bằng và hạn chế quyền của TCTD khi thu hồi nợ thông qua biện pháp thu giữ TSBĐ để xử lý thu hồi nợ đã cho vay. Bởi vì: KH đã tiếp nhận/sử dụng vốn vay nhưng khi phát sinh nợ xấu, phải thuộc trường hợp TSBĐ không là nhà ở duy nhất/công cụ lao động duy nhất (tức phải có nhiều tài sản, nhiều công cụ lao động) thì TCTD mới được quyền thu giữ TSBĐ. Trong khi thực tế, đa phần khách hàng nợ quá hạn đều thuộc trường hợp khó khăn, còn duy nhất TSBĐ, thậm chí có trường hợp cố tình che giấu, tẩu tán tài sản để thuộc trường hợp TSBĐ là duy nhất nên không được thu giữ như đã nêu tại Dự thảo. Điều này khiến quy định về quyền thu giữ là không khả thi và không có hiệu quả đối với công tác xử lý nợ xấu.</p> <p>Trường hợp cần bảo đảm quyền lợi về chỗ ở của Bên bảo đảm khi TCTD thu giữ TSBĐ là nhà ở (dù là duy nhất), SeABank đề xuất Ban soạn thảo xem xét quy định việc trích lại từ tiền bán TSBĐ đó một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn phù hợp do TCTD xác</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>định. Điều kiện là Bên bảo đảm phải có xác nhận của cấp có thẩm quyền v.v TSBĐ bị thu giữ xử lý thu hồi nợ là nhà ở duy nhất và họ không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới.</p> <p>Trường hợp vẫn giữ nguyên các điều kiện tại Điều 4 Dự thảo thì SeABank đề nghị Ban soạn thảo sửa lại theo hướng quy định cho TCTD được thu giữ tất cả các loại TSBĐ trừ 02 trường hợp là nhà ở duy nhất/công cụ lao động chủ yếu như đang nêu tại Điều 4 Dự thảo.</p>	
19	1. Nhà ở duy nhất là công trình xây dựng duy nhất thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm nơi bên bảo đảm ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống.	Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)	<p>Dự thảo Nghị định chưa quy định thời gian mà bên bảo đảm ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống là bao lâu để xác định rõ điều kiện áp dụng. Điều này dễ dẫn đến tranh chấp về việc xác định tình trạng sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống của bên bảo đảm.</p> <p>Vướng mắc nêu trên có thể dẫn đến tình trạng Tổ chức tín dụng (TCTD) trước khi thu giữ tài sản bảo đảm (TSBĐ) phải tiến hành khởi kiện ra Tòa án để đề nghị Tòa án tuyên bên bảo đảm không “ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống” tại TSBĐ.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng quy định nơi bên bảo đảm đăng ký thường trú, tạm trú được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu về cư trú mà không cần thiết phải xác định thời gian mà bên bảo đảm sinh sống tại địa chỉ đó.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
20		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	<p>Việc quy định thời gian sinh sống cũng tương thích và phù hợp với tinh thần quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014 (Luật THADS) và Luật cư trú năm 2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2024.</p> <p>Đề xuất Dự thảo Nghị định cần quy định như sau:</p> <p>“Thời gian bên bảo đảm ở, sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống là thời gian liên tục tối thiểu 12 tháng tính đến thời điểm TCTD thông báo thu giữ TSBĐ và phải có xác nhận của Công an xã nơi có TSBĐ”.</p> <p>Cần quy định cụ thể (lượng hóa) nội dung “nơi bên bảo đảm ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống”: thời gian bao lâu được xác định “ổn định”/“lâu dài”/“thường xuyên”. Trường hợp bên bảo đảm không ở và sinh sống liên tục tại nhà ở duy nhất đó thì xác định như thế nào?</p> <p>Cần quy định cụ thể, chi tiết để bảo đảm quy định này được thực hiện trên thực tế.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
21		Ngân hàng Thương mại cổ phần Bắc Á (BAC A BANK)	Các tiêu chí “ổn định” “lâu dài” “thường xuyên” khá định tính, đề nghị có hướng dẫn để áp dụng thống nhất	
22		Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam	Mong Quý Cơ quan làm rõ và định lượng như thế nào là thường xuyên sinh sống.	
23		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	<p>(i) Nội dung giải thích chưa thật sự rõ ràng như sinh sống “ổn định, lâu dài” hoặc “thường xuyên sinh sống” được hiểu như thế nào? “ổn định, lâu dài” được hiểu như thế nào? Thời gian ở để xác định là “ổn định, lâu dài” và “thường xuyên sinh sống” căn cứ vào đâu để xác định các tiêu chí này?</p> <p>(ii) Thực tế có trường hợp, bên bảo đảm có duy nhất một ngôi nhà nhưng không trực tiếp sinh sống tại nhà này thì có được xác định là nhà ở duy nhất theo định nghĩa và thuộc trường hợp TCTD được phép thu giữ không?</p> <p>Đề xuất: Đơn vị soạn thảo xem xét thêm các nội dung vướng mắc/cần làm rõ ở trên để xem xét thực hiện chỉnh sửa</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
24		Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	<p>cho phù hợp và làm cơ sở cho các TCTD thực hiện.</p> <p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau: “1. Nhà ở duy nhất là nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp duy nhất của bên bảo đảm và là nơi bên bảo đảm đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi thực tế sinh sống. Trường hợp bên bảo đảm có sở hữu nhiều công trình xây dựng nhưng chỉ sử dụng một nhà để ở, còn các nhà khác để cho thuê, kinh doanh hoặc sử dụng mục đích khác thì không được coi là nhà ở duy nhất”.</p> <p>Cơ sở: Bổ sung cách xác định “thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm” do hiện tại trên thị trường có nhiều trường hợp nhà ở/công trình xây dựng đã hình thành tuy nhiên chưa được chứng nhận sở hữu theo quy định của pháp luật. Đề xuất đối tượng này cũng thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo.</p> <p>1. Làm rõ định nghĩa là công trình xây dựng duy nhất...để ở/sinh sống: được hiểu là (1) Bên bảo đảm chỉ có duy nhất một công trình xây dựng hay (2) Bên bảo đảm chỉ có duy nhất một công trình xây dựng dùng để ở/sinh sống</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Về tài liệu chứng minh quyền sở hữu: khoản 1 Điều 295 Bộ Luật Dân sự quy định: “1. Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu”. Do vậy, tài liệu chứng minh tương tự tài liệu chứng minh bên bảo đảm cung cấp khi ký hợp đồng bảo đảm.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Trường hợp hiểu theo cách (2) thì Bên bảo đảm có thể có thêm các công trình xây dựng khác không để ở mà đầu tư kinh doanh/cho thuê... thì Bên nhận bảo đảm cũng không được phép thu giữ công trình xây dựng đang dùng để ở. Do đó đề xuất bổ sung định nghĩa hiểu theo cách (1) để bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm.</p> <p>2. Các điều kiện (1) là công trình xây dựng duy nhất thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và (2) bên bảo đảm ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống có phải điều kiện đồng thời => trường hợp không phải điều kiện đồng thời thì được hiểu TCTD có quyền thu giữ tài sản duy nhất của bên bảo đảm trường hợp bên bảo đảm không đáp ứng điều kiện (2)?</p> <p>Tiêu chí “sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống” là tiêu chí định tính □ đề xuất có cách xác định cụ thể để không vướng mắc khi phát sinh sự vụ (ví dụ: bên bảo đảm sinh sống liên tục một khoảng thời gian xác định trước khi xử lý TSBD/có xác nhận của chính quyền địa phương sở tại...).</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
25		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	<p>1/ Chưa đủ cơ sở để xác định tiêu chí “ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống”? Ví dụ Trường hợp bên đảm bảo là chủ sở hữu 1 nhà ở duy nhất nhưng vì điều kiện công việc/hoàn cảnh, họ phải đi thuê ở nơi khác để ở nên không sinh sống thường xuyên tại căn nhà sở hữu duy nhất đó thì căn nhà đó có được coi là nhà ở duy nhất không?</p> <p>2/ Có cần Cơ quan, đơn vị nhà nước nào xác nhận nội dung này để đảm bảo tính chính xác, nếu có thì Cơ quan, đơn vị nào có chức năng xác nhận nội dung này? Cơ chế phối hợp giữa cơ quan này với TCTD như thế nào?</p> <p>--> Đề xuất quy định rõ các tiêu chí xác định "nhà ở duy nhất" và đơn vị chức năng có trách nhiệm hỗ trợ xác nhận nội dung này;</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Về tài liệu chứng minh, bên nhận bảo đảm căn cứ việc định nghĩa nhà ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất để xác định tài liệu cần chứng minh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc kiểm tra thông tin trên giấy tờ tùy thân, cơ sở dữ liệu quốc gia về công dân, sao kê tài khoản, Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất...).</p>
26		Ngân hàng TMCP Lịch Phát Việt Nam (LPBank)	<p>Theo định nghĩa, Nhà ở duy nhất được xác định theo tiêu chí có hay không tồn tại nhà ở khác thuộc “quyền sở hữu” của Bên bảo đảm và phải là nơi Bên bảo đảm “ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống”. Chúng tôi nhận thấy, việc xác định các tiêu chí như sau:</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
27		Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam	<p>(i) Tiêu chí “thuộc quyền sở hữu” của Bên bảo đảm thì có thể căn cứ vào Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đối với nhà ở); tuy nhiên</p> <p>(ii) Tiêu chí “<i>nơi bên bảo đảm ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống</i>” là một tiêu chí mang tính định tính, khó xác định trên thực tế do không có hồ sơ chứng minh cụ thể. Do đó, đề nghị chỉnh sửa tiêu chí này thành: “<i>nơi bên bảo đảm đăng ký thường trú hoặc tạm trú</i>”.</p> <p>Hơn nữa theo chúng tôi, để đảm bảo xác định tính duy nhất của nhà ở thì theo chúng tôi nhà ở phải đáp ứng đồng thời cả 2 tiêu chí trên. Do đó, LPBank xin đề xuất sửa nội dung này như sau:</p> <p><i>“1. Nhà ở duy nhất là công trình xây dựng duy nhất thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và là nơi bên bảo đảm đăng ký thường trú hoặc tạm trú”.</i></p> <p>Mong Quý Cơ quan có thể hướng dẫn, chỉ định cụ thể các loại hồ sơ, chứng từ hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác minh các dấu hiệu nhằm chứng minh TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất. Việc ghi nhận</p>	Về tài liệu chứng minh, bên nhận bảo đảm căn cứ việc định nghĩa nhà ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất để xác định tài liệu cần chứng minh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc kiểm tra thông tin trên

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			cụ thể sẽ giúp các bên thống nhất trong việc cung cấp tài liệu chứng minh và giúp ngân hàng có cơ sở vững chắc để xử lý TSBĐ trong trường hợp xảy ra tranh chấp. Ví dụ, nghị định có thể chỉ định cơ quan Công an tại nơi bên bảo đảm cư trú có thẩm quyền ban hành văn bản xác nhận bên bảo đảm có hoặc không sinh sống thường xuyên tại TSBĐ	giấy tờ tùy thân, cơ sở dữ liệu quốc gia về công dân, sao kê tài khoản, Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất...).
28		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (“Vietbank”)	Dự thảo chưa quy định rõ căn cứ xác định, tài liệu chứng minh về việc tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm. Đề xuất: Xem xét quy định rõ về tài liệu, căn cứ làm cơ sở xác định, chứng minh về việc tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.	
29		Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	(i) Đề nghị tại Nghị định cần hướng dẫn các tài liệu để chứng minh do như nội dung thuyết minh đã đề cập “TCTD không phải cơ quan quản lý nhà nước,	Về tài liệu chứng minh, bên nhận bảo đảm căn cứ việc định nghĩa nhà ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất để xác định tài liệu cần chứng minh (bao gồm nhưng không giới

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>không được cung cấp cơ chế để xác minh tình trạng của TSBĐ”.</p> <p>Việc không quy định các tài liệu chứng minh sẽ dẫn tới việc lúng túng, không nhất quán trong việc xác định nhà ở duy nhất của các TCTD khi bên bảo đảm cung cấp tài liệu chứng minh.</p> <p>(ii) Đề nghị tại Nghị định hướng dẫn các tài liệu mà TCTD cần thu thập để chứng minh TSBĐ thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 điều 4 Nghị định.</p>	<p>hạn bởi việc kiểm tra thông tin trên giấy tờ tùy thân, cơ sở dữ liệu quốc gia về công dân, sao kê tài khoản, Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất...).</p>
30		Ngân hàng Đại chúng TNHH KASIKORNBA NK – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	<p>(i) Đề xuất NHNN cân nhắc quy định cụ thể hơn tiêu chí, cách thức xác định “nhà ở duy nhất”.</p> <p>(ii) Đề xuất các bộ ban ngành liên quan thiết lập, kết nối cơ sở dữ liệu về cư dân, nhà ở và chia sẻ cho các tổ chức tín dụng, sử dụng vào mục đích xác định “nhà ở duy nhất”.</p> <p>Theo định nghĩa này thì được hiểu Nhà ở duy nhất là nhà ở về mặt số lượng phải là duy nhất thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và phải kèm theo cả điều kiện là “<i>nơi bên bảo đảm ở và sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống</i>”. Vậy nhà ở về mặt số lượng là duy nhất nhưng nếu bên bảo đảm không ở và</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Về tài liệu chứng minh, bên nhận bảo đảm căn cứ việc định nghĩa nhà ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất để xác định tài liệu cần chứng minh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc kiểm tra thông tin trên giấy tờ tùy thân, cơ sở dữ liệu quốc gia về công dân, sao kê tài khoản, Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất...).</p>
31		Ngân hàng TMCP Kiên Long		

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống thì không thuộc tiêu chí nhà ở duy nhất và vẫn thỏa mãn điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định này thuộc trường hợp Ngân hàng có thể thu giữ? Và việc chứng minh này thì cần cung cấp những tài liệu gì?</p> <p>Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung, làm rõ trong Dự thảo.</p>	
32		Ngân hàng Shinhan Việt Nam	<p>Cần làm rõ hơn các tiêu chí để xác định nhà ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất do đó đề xuất sửa đổi Điều 3 như sau:</p> <p>“Điều 3. Giải thích từ ngữ</p> <p><i>Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</i></p> <p><i>1. Nhà ở duy nhất là công trình xây dựng duy nhất thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm nơi bên bảo đảm cùng các thành viên gia đình (nếu có) ở và đang sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống và được xác định là nơi cư trú chính thức thông qua các tài liệu sau:</i></p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<ul style="list-style-type: none"> • <u>Căn cước công dân hoặc Giấy xác nhận thông tin về cư trú của cơ quan có thẩm quyền, và</u> • <u>Hóa đơn sử dụng điện, nước, internet mang tên bên bảo đảm tại địa chỉ này trong 12 tháng liên tục gần nhất tính đến thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.”</u> 	
33		Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)	<p>Nghị định mặc dù đã định nghĩa các thuật ngữ “Nhà ở duy nhất” và “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” tuy nhiên chưa quy định cơ quan, tổ chức, cá nhân nào có thẩm quyền xác định vấn đề này. Việc không có Bên thứ 3 có thẩm quyền xác định dẫn tới tranh cãi giữa Bên bảo đảm và Bên nhận bảo đảm.</p> <p>Về định nghĩa “nhà ở duy nhất”: Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét định nghĩa rõ ràng, chặt chẽ để tránh việc bên vay lợi dụng, che giấu thông tin. Việc xác định “nhà ở duy nhất” phải căn cứ trên cơ sở dữ liệu quốc gia về cư trú, đất đai, nhà ở, đồng thời loại trừ: Nhà thuộc sở hữu pháp nhân; Nhà đang cho thuê, bỏ trống; Nhà sử dụng cho mục đích sản xuất, kinh doanh, tránh tình trạng bên vay chuyển nhượng lòng vòng hoặc chuyển về ở ngay trước khi</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Về tài liệu chứng minh, bên nhận bảo đảm căn cứ việc định nghĩa nhà ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất để xác định tài liệu cần chứng minh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc kiểm tra thông tin trên giấy tờ tùy thân, cơ sở dữ liệu quốc gia về công dân, sao kê tài khoản, Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất...).</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
34		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>bị thu giữ nhằm đối phó, cũng như việc “nhà đầu tư” lợi dụng danh nghĩa “nhà ở duy nhất”.</p> <p>Đề xuất sửa đổi Khoản 1 Điều 3 Dự thảo Nghị định như sau: “Nhà ở duy nhất là công trình xây dựng duy nhất thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm”.</p> <p>Lý do: 1. Do trên thực tế nhà ở dùng làm TSBĐ có thể là nhà ở duy nhất không phải nhà ở/công trình xây dựng mà bên bảo đảm trực tiếp sinh sống ổn định, lâu dài, thường xuyên. Việc quy định thêm điều “sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên sinh sống” sẽ không bao quát hết được các trường hợp.</p> <p>2. Về cơ sở xác định nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất</p> <ul style="list-style-type: none"> - “Nhà ở duy nhất” phải được xác định trên cơ sở cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, nhà ở; không chỉ căn cứ vào xác nhận và cam kết của bên bảo đảm như hướng dẫn tại Điều 5 Dự thảo Nghị định. - “Công cụ lao động” chỉ nên loại trừ trong trường hợp đó là tài sản thiết yếu, giá trị nhỏ phục vụ nhu cầu sinh kế tối 	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			thiếu như tại điểm đ khoản 2 Điều 87 Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi 2014) (ví dụ: một xe máy để đi làm). Đối với các tài sản có giá trị lớn (tàu cá, xe tải, ô tô container, phương tiện chuyên dùng...) vẫn phải cho phép thu giữ để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ và tôn trọng nguyên tắc tự do, tự nguyện bên bảo đảm đã cam kết tại HĐBĐ theo quy định Bộ luật Dân sự.	
35		Ngân hàng TMCP Bản Việt (BVBank)	<p>Đề xuất bổ sung thêm nội dung: “Công trình xây dựng chỉ được xem là nhà ở duy nhất khi bên bảo đảm không có chỗ ở hợp pháp khác.”</p> <p>Bổ sung để phù hợp theo quy định của Luật Cư trú, theo đó, chỗ ở hợp pháp là nơi được sử dụng để sinh sống, thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng của công dân (nhà ở, tàu, thuyền, phương tiện khác ...). TCTD rất khó có thể xác minh một tài sản là “duy nhất”, không có chức năng, thẩm quyền để xác định tài sản của Bên bảo đảm trên phạm vi toàn quốc; việc “sinh sống ổn định, lâu dài hoặc thường xuyên” mang tính định tính cao và dễ bị diễn giải theo nhiều cách khác nhau (đăng ký thường trú ở một nơi, thường xuyên sinh sống tại TSBD).</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Tuy nhiên, dự thảo Nghị định không tiếp cận vấn đề định nghĩa nhà ở duy nhất theo diện tích, giá trị bất động sản mà hướng tới việc bảo vệ nhóm đối tượng khó khăn về khả năng tài chính để có thể bố trí chỗ ở hợp pháp khác nêu TSBD bị thu giữ.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
36		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	Ngoài ra, đối với các bất động sản là nhà ở có giá trị lớn (như vượt trội về diện tích sử dụng, vị trí so với nhu cầu thực tế về nhà ở..) so với giá trị khoản vay thì vẫn đảm bảo quyền lợi cho bên bảo đảm, việc hạn chế thu giữ phát sinh khó khăn, chưa phù hợp với thực tế (giá trị căn nhà có thể đủ để trả nợ và mua nhà khác).	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng bổ sung dấu “,” để đảm bảo rõ ràng.
37		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	“Nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” được xác định tại thời điểm nhận tài sản bảo đảm hay tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Theo đó, định nghĩa “Nhà ở duy nhất” và “thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất” cần điều chỉnh để có thể bao quát nhiều trường hợp, tránh việc tạo ra kẽ hở để bên bảo đảm có thể lợi dụng, gây ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản bảo đảm.	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng xác định tại thời điểm ký thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc trong văn bản khác trước thời điểm xử lý TSBĐ.
38		Ngân hàng Công nghiệp Hàn Quốc - Chi	(i) Cần mở rộng khái niệm nhà ở duy nhất, vì nếu xác định nhà ở duy nhất thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm sẽ	(i) Nhà ở nơi bên bảo đảm thuê không thuộc sở hữu của bên bảo đảm, do vậy không được sử dụng

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
39		nhánh Hà Nội (“IBK Hà Nội”)	<p>dẫn đến khó khăn cho người vay, đặc biệt là người lao động trẻ có nhu cầu mua nhà ở và cần vay vốn ngân hàng. Các tổ chức tín dụng sẽ cân nhắc khả năng xử lý tài sản khi thẩm định hồ sơ vay vốn, và vì nhà ở không có khả năng được xử lý sẽ dẫn đến rủi ro cho bên cho vay, bên vay sẽ không tiếp cận được vốn vay từ tổ chức tín dụng.</p> <p>Để giải quyết vấn đề này, việc xác định nhà ở duy nhất cần mở rộng thêm khả năng thuê nhà, hoặc được hỗ trợ về nhà ở (thuê, mua nhà) của bên xử lý tài sản bảo đảm. Bên cho vay sau khi thực hiện bảo vệ quyền cư trú sơ bộ như cho thời gian chờ 6 tháng, hoặc hỗ trợ tạm cư,... thì được quyền xử lý tài sản bảo đảm.</p> <p>(ii) Cần làm rõ thời điểm xác định nhà ở duy nhất, do quá trình thực hiện hợp đồng vay là một khoảng thời gian dài, có nhiều biến động có thể xảy ra, như bên bảo đảm chuyển quyền sở hữu tài sản, dẫn đến tài sản bảo đảm trở thành nhà ở duy nhất khi cần xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ xấu.</p>	<p>làm TSBĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 295 Bộ Luật Dân sự.</p> <p>(ii) Đối với ý kiến thứ (ii), NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng xác định tại thời điểm ký thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc trong văn bản khác trước thời điểm xử lý TSBĐ.</p>
		Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB)	Dự thảo quy định TCTD không được thu giữ tài sản đối với tài sản là “nhà ở	(i) Dự thảo Nghị định được ban hành trên cơ sở quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>duy nhất” của Bên bảo đảm có thể thu giữ đặt ra một số vướng mắc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong nhiều trường hợp, nhà ở duy nhất có thể là bất động sản có giá trị rất lớn (biệt thự, căn hộ cao cấp), vượt xa nhu cầu ở tối thiểu, nhưng vẫn không đáp ứng điều kiện được thu giữ tài sản. Điều này dẫn đến sự bất cân đối giữa lợi ích của bên bảo đảm và quyền thu hồi nợ hợp pháp của TCTD. - Theo Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã khẳng định nguyên tắc: Tài sản bảo đảm phải được xử lý khi nghĩa vụ bảo đảm đến hạn. Việc bổ sung thêm điều kiện thu giữ tài sản đối với nhà ở duy nhất cần cân nhắc kỹ, tránh tạo ra mâu thuẫn với tinh thần chung của hệ thống pháp luật dân sự, cũng như quy định của pháp luật liên quan về điều kiện tài sản được sử dụng làm biện pháp bảo đảm. - Chưa làm rõ được quyền thu giữ của TCTD trong trường hợp Bên bảo đảm có một nhà ở duy nhất nhưng có nhiều bất động sản khác. - Bổ sung thêm giá trị và/hoặc diện tích tài sản đối với “nhà ở duy nhất” không được thu giữ theo hướng: 	<p>96/2025/QH15 nên đảm bảo về cơ sở pháp lý ban hành.</p> <p>Việc ban hành Nghị định không làm thay đổi bản chất của giao dịch bảo đảm. Pháp luật hiện hành đã có cơ chế để yêu cầu bên bảo đảm/bên đang giữ TSBĐ giao TSBĐ để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc quy định như tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 chỉ bổ sung cơ chế xử lý nhanh chóng hơn, TCTD có thêm lựa chọn chứ không thay thế hoàn toàn cơ chế pháp lý hiện hành. Như vậy, dự thảo Nghị định không “mâu thuẫn với tinh thần chung của hệ thống pháp luật dân sự, cũng như quy định của pháp luật liên quan về điều kiện tài sản được sử dụng làm biện pháp bảo đảm”.</p> <p>(ii) Tiếp thu ý kiến về việc xác định “tính duy nhất”, NHNN đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định để đảm bảo bảo vệ đúng nhóm đối tượng, tránh lạm dụng chính sách để gây khó khăn cho công tác thu hồi nợ.</p> <p>(iii) Tuy nhiên, với ý kiến thu giữ “phần diện tích, giá trị vượt quá</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
40	2. Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm.	Ngân hàng Đại chúng TNHH KASIKORNBA NK – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	<p>□ Chỉ bảo vệ phần diện tích, giá trị đáp ứng với nhu cầu ở tối thiểu theo quy định của pháp luật. Phần diện tích, giá trị vượt quá ngưỡng này vẫn cần được phép thu giữ để bảo đảm tính khả thi và công bằng trong quan hệ tín dụng; hoặc</p> <p>□ Thay đổi khái niệm “nhà ở duy nhất” thành “bất động sản duy nhất” để đảm bảo quyền thu giữ của tổ chức tín dụng trong trường hợp bên bảo đảm có nhiều tài sản khác, tổng giá trị tài sản đang sở hữu lớn hơn nhiều so với dư nợ vay tại tổ chức tín dụng.</p> <p>(i) Đề xuất cân nhắc quy định cụ thể tiêu chí, cách thức xác định “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”.</p> <p>(ii) Đề xuất các bộ ban ngành liên quan thiết lập, kết nối cơ sở dữ liệu và chia sẻ cho các tổ chức tín dụng, sử dụng vào mục đích xác định “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”.</p>	<p>ngưỡng tối thiểu”, NHNN không tiếp thu do không có nhiều ý nghĩa cho việc xử lý TSBĐ khi TSBĐ đang được bên bảo đảm sử dụng một phần. Dự thảo Nghị định không tiếp cận vấn đề định nghĩa nhà ở duy nhất theo diện tích, giá trị bất động sản mà hướng tới việc bảo vệ nhóm đối tượng khó khăn về khả năng tài chính để có thể bố trí chỗ ở hợp pháp khác nếu TSBĐ bị thu giữ.</p> <p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Công cụ lao động nếu không phải là tài sản phải đăng ký thì không được lưu trữ trong các cơ sở dữ liệu chuyên ngành. Dự thảo Nghị định hướng đến “động sản có giá trị nhỏ” trên cơ sở tiếp thu ý kiến của các TCTD và không phải tài sản nào cũng được đăng ký quyền sở hữu.</p>
41		Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)	Quy định này sẽ dẫn đến tranh chấp về việc xác định TSBĐ là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất; tạo cơ sở cho bên bảo đảm lập luận rằng TSBĐ là công cụ lao động chủ yếu và duy nhất	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>của họ, đặc biệt trong bối cảnh thông tin về thu nhập của bên bảo đảm là thông tin được bảo mật và TCTD khó có thể xác minh và không thể chứng minh được.</p> <p>Việc định nghĩa “công cụ lao động” là “phương tiện lao động” là chưa có cơ sở và chưa phù hợp, dẫn đến cách hiểu “phương tiện vận tải” là “công cụ lao động”, “bất động sản cho thuê” cũng là “công cụ lao động”.</p> <p>Dự thảo Nghị định không quy định về “giá trị” của công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất. Như vậy, trường hợp TSBĐ là xe ô tô, tàu biển... có giá trị lớn nhưng TCTD không được thu giữ để xử lý thu hồi nợ xấu.</p> <p>Những vướng mắc nêu trên dễ dẫn đến tình trạng TCTD trước khi thu giữ TSBĐ phải tiến hành khởi kiện ra Tòa án để đề nghị Tòa án tuyên TSBĐ không phải là “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm” của bên bảo đảm.</p> <p>Đề xuất khoản 2 Điều 3 Dự thảo Nghị định quy định như sau:</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			“Công cụ lao động chủ yếu, duy nhất và có giá trị không quá 12 tháng lương tối thiểu vùng là tư liệu sản xuất trực tiếp, mang lại nguồn thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm”.	
42		Ngân hàng Thương mại cổ phần Bắc Á (BAC A BANK)	<p>a) Đề nghị ĐVST làm rõ cụm từ “tương ứng”, được hiểu là cao hơn/thấp hơn/bằng, để các cá nhân, đơn vị liên quan thuận tiện trong việc triển khai áp dụng.</p> <p>b) Đề nghị sửa thành:</p> <p>Công cụ lao động chủ yếu và duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập chủ yếu và duy nhất cho bên bảo đảm.</p> <p>Thu nhập chủ yếu và duy nhất của bên bảo đảm được xác định tương ứng với mức lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc theo quy định của Chính phủ về mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
43		Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank)	Chúng tôi nhận thấy việc xác định thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất của Bên bảo đảm được xác định “ <i>tương ứng với mức lương tối thiểu vùng</i> ” là cách tính mang tính định lượng (mức cụ thể)	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>chưa hoàn toàn phản ánh đúng tính “chủ yếu” và “duy nhất” của tài sản là công cụ lao động mang lại trong tổng số thu nhập của Bên bảo đảm.</p> <p>Do đó, LPBank xin được đề xuất chỉnh sửa nội dung này như sau:</p> <p><i>“2. Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm.</i></p> <p><i>Thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm được xác định trên cơ sở thu nhập mang lại từ công cụ lao động chiếm trên 50% nguồn trả nợ theo phương án vay vốn của Bên bảo đảm (nếu là bên vay) hoặc chiếm trên 50% tổng thu nhập của Bên bảo đảm.”</i></p>	
44		Ngân hàng Shinhan Việt Nam	<p>Đề nghị sửa đổi như sau: “2. Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập duy nhất hoặc chủ yếu cho bên bảo đảm, <u>chiếm trên 50% tổng thu nhập hàng tháng của bên bảo đảm được kê khai tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.</u>”</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
45		Ngân hàng TMCP Bảo Việt	<p>Đối với nội dung thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm được xác</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		(BAOVIET Bank)	<p>định tương ứng với mức lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc theo quy định của Chính phủ chưa thể hiện rõ trường hợp mức lương tối thiểu theo vùng nơi khách hàng sinh sống và làm việc có sự khác nhau thì cần áp dụng theo mức thu nhập nào.</p> <p>Vì vậy kính đề nghị đơn vị soạn thảo xem xét tổng hợp và điều chỉnh để phù hợp với thực tiễn áp dụng.</p>	
46		Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease	<p>Đề xuất sửa đổi Khoản 2 Điều 3 như sau:</p> <p><i>“Điều 3. Giải thích từ ngữ</i></p> <p>...</p> <p><i>2. Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động <u>mà nếu không có phương tiện lao động này thì thu nhập của bên bảo đảm thấp hơn mức lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm đăng ký địa chỉ theo hợp đồng bảo đảm</u> theo quy định của Chính phủ về mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.”</i></p> <p>1. Lý do đề xuất chỉnh sửa:</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 74/2024/NĐ-CP quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>- Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất xác định theo Dự thảo chưa được rõ ràng.</p> <p>- CILC minh họa bằng ví dụ như sau: “Tổng thu nhập hàng tháng của bên bảo đảm là 100 triệu đồng, trong đó, thu nhập từ tài sản thế chấp là xe ô tô chỉ ở mức 01 triệu đồng. Nếu theo quy định tại Dự thảo, xe ô tô này là “công cụ lao động chủ yếu và duy nhất” vì mang lại thu nhập thấp hơn mức lương tối thiểu vùng. Khi đó, tổ chức tín dụng không thể tiến hành thu giữ đối với tài sản bảo đảm này.</p> <p>- Điều này chưa phù hợp với quan điểm về “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” theo Bản Thuyết minh Dự thảo, vì nếu không có xe ô tô, bên bảo đảm vẫn có nguồn thu nhập khác lên đến 99 triệu đồng/ tháng.</p> <p>2. Đề xuất chỉnh sửa:</p> <p>- CILC đề xuất sửa đổi Khoản 2 Điều 3 như bên.</p> <p>3. Đề xuất khác:</p> <p>- Để đảm bảo tính khách quan trong việc xác định thu nhập, CILC xin Chính phủ hướng dẫn thêm cách thức</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
47		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	<p>xác định thu nhập nêu tại khoản 2 điều 3 của Dự thảo.</p> <p>1/ Trường hợp TSBD là công cụ lao động chủ yếu và duy nhất mang lại thu nhập chủ yếu cho bên đảm bảo nhưng mức thu nhập đó lại cao hơn rất nhiều so với mức lương tối thiểu vùng thì ứng xử như thế nào?</p> <p>2/ Thu nhập chủ yếu chiếm bao nhiêu % so với tổng thu nhập? Thu nhập này các TCTD phải tự xác định hay qua KH kê khai, hay có cơ quan nhà nước nào xác nhận, vì thực tế KH sẽ có rất nhiều nguồn thu nhập không được kê khai, cũng như đóng thuế.</p> <p>--> Đề xuất quy định rõ các tiêu chí xác định "công cụ lao động chủ yếu" và đơn vị chức năng có trách nhiệm hỗ trợ xác nhận nội dung này.</p>	<p>NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>Về tài liệu chứng minh, dự thảo Nghị định thiết kế theo hướng bên nhận bảo đảm chủ động xác định và yêu cầu bên bảo đảm cung cấp, làm cơ sở để đánh giá các xác nhận, cam kết của bên bảo đảm.</p>
48		Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)	<p>Về định nghĩa “công cụ lao động thiết yếu hoặc duy nhất”: Đề nghị cơ quan soạn thảo giới hạn trong phạm vi giá trị hợp lý (ví dụ: xe máy phục vụ đi lại, máy cày, công cụ sản xuất cơ bản...) không bao gồm tài sản có giá trị lớn. Các Bộ, ngành liên quan cần ban hành danh mục công cụ lao động thiết yếu để</p>	<p>NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng công cụ lao động là động sản có giá trị quá 120.000.000 đồng.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
49		Ngân hàng TMCP An Bình (ABBANK)	<p>tạo cơ sở áp dụng thống nhất cho các tổ chức tín dụng (TCTD).</p> <p>Theo nội dung giải thích từ ngữ tại Dự thảo và tinh thần theo Tờ trình, căn cứ trên mức lương tối thiểu được xác định tại Nghị định của Chính phủ, bên bảo đảm sẽ xác nhận cam kết TSBĐ có phải là công cụ lao động duy nhất hoặc chủ yếu hay không trên cơ sở xác định giá trị TSBĐ đó có mang lại thu nhập tương ứng với mức lương tối thiểu vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc hay không. ABBANK nhận thấy nội dung này tồn tại nhiều bất cập, chưa phù hợp thực tiễn, cụ thể:</p> <p>Trong trường hợp Bên bảo đảm là hộ gia đình hoặc có từ hai cá nhân trở lên, vậy khi một trong các đồng sở hữu cùng là Bên bảo đảm có nhiều nguồn thu thập, công cụ lao động kiếm sống, các thành viên còn lại thuộc diện chỉ có nguồn thu, công cụ lao động kiếm sống là phát sinh từ TSBĐ này (TSBĐ là Bất động sản đang cho thuê, đây là tài sản chung của hộ gia đình 03 người, 01 thành viên bên cạnh có thu nhập từ Bất động sản này thì còn nguồn thu nhập từ tiền công, tiền lương, lợi nhuận kinh doanh khác) thì đây có thuộc trường</p>	NHNN tiếp thu và làm rõ tại dự thảo Nghị định. Quyền của bên bảo đảm được bảo vệ không phụ thuộc vào thu nhập của các thành viên khác trong gia đình bên bảo đảm.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
50		Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (PGBank)	<p>hợp tài sản bảo đảm không được thu giữ hay không, kiến nghị Ban soạn thảo quy định rõ hoặc có hướng cụ thể, ứng xử trong trường hợp này</p> <p>Theo Khoản 2 Điều 3 Dự thảo định nghĩa: "Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm". Thu nhập này được xác định tương ứng với mức lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc. Quy định này nhằm bảo vệ bên bảo đảm, giúp họ có điều kiện sinh sống và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tối thiểu. Tuy nhiên, việc xác định "thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất" có thể phức tạp trong thực tế, đặc biệt đối với các cá nhân có nhiều nguồn thu nhập không ổn định. Do vậy PGBank đề xuất bổ sung thêm các tiêu chí cụ thể để xác định thu nhập, giúp việc áp dụng, triển khai của các Tổ chức tín dụng được dễ dàng.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
51		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	Khoản 2 Điều 3 chưa làm rõ trường hợp có nhiều bên bảo đảm thì “thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất” được tính trên một bên bảo đảm hay tổng thu nhập của các bên bảo đảm, trường hợp bên bảo đảm	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định. Trường hợp công cụ lao động mang lại thu nhập cho các bên bảo đảm, việc thu giữ TSBĐ tác động đến thu nhập của từng bên bảo đảm, do vậy, chi phí sinh hoạt tối

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
52		Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank)	<p>là tổ chức thì có áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 3 hay không.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không hợp tác, không cung cấp chứng từ chứng minh thu nhập, cố tình che giấu thông tin thu nhập thì TCTD không có cơ sở để xác định tài sản bảo đảm có phải “phương tiện lao động” mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất hay không</p> <p>Đề xuất NHNN làm rõ thuật ngữ “công cụ lao động chủ yếu” và quy định thời điểm xác định mức lương tối thiểu để xác định thu nhập chủ yếu.</p> <p>Theo Luật Thi hành án Dân sự, điểm d khoản 2 Điều 87 về Tài sản không được kê biên có quy định: “<i>Công cụ lao động cần thiết, có giá trị không lớn được dùng làm phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất của người phải thi hành án và gia đình</i>”, do đó, có thể tham khảo định nghĩa trên để quy định thống nhất và xác định được công cụ lao động là gì, tránh gây khó khăn, vướng mắc trong quá trình vận hành thực tế.</p> <p>Vì thu nhập chủ yếu sẽ được xác định theo mức lương tối thiểu theo vùng và mức lương này có thể thay đổi theo</p>	<p>thiếu áp dụng đối với từng bên bảo đảm.</p> <p>(i) Về thời điểm xác định, khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định quy định tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Đối với ý kiến tham khảo định nghĩa Luật Thi hành án Dân sự, NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định. Tuy nhiên, để làm</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			từng thời kỳ nên đề xuất bổ sung thêm quy định về thời điểm xác định mức lương tối thiểu theo vùng này (<i><u>có thể tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm hoặc tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm hoặc tại thời điểm thu giữ</u></i>).	rõ, NHNN cho rằng phải có yếu tố mang tính định lượng.
53		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	<p>Trường hợp bên bảo đảm có nhiều nguồn thu nhập thì thu nhập chủ yếu do tài sản bảo đảm là công cụ lao động mang lại được xác định như thế nào, phải chiếm tỷ trọng bao nhiêu trong tổng số nguồn thu nhập của bên bảo đảm thì sẽ được coi là thu nhập chủ yếu và nếu tổng các thu nhập của bên bảo đảm lớn hơn mức lương tối thiểu vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc thì tài sản bảo đảm có còn được coi là công cụ lao động chủ yếu nữa hay không?</p> <p>Đề xuất: Đơn vị soạn thảo xem xét bổ sung hướng dẫn cụ thể khi xác định thu nhập chủ yếu của Bên bảo đảm để các TCTD có cơ sở thực hiện.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng bỏ không quy định việc công cụ lao động mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm mà quy định theo hướng nếu thu giữ TSBD, bên bảo đảm không có đủ chi phí sinh hoạt tối thiểu bằng mức lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống theo quy định của Chính phủ về mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.
54		Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)	Hiện nay pháp luật chưa có quy định cụ thể về công cụ lao động mà mới có quy định về công cụ, dụng cụ theo quy định của pháp luật kế toán áp dụng đối với doanh nghiệp, tổ chức kinh tế. Do đó	NHNN tiếp thu và chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng quy định cụ thể “động sản” và tham khảo định nghĩa của Luật Thi hành án Dân sự.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung khái niệm công cụ lao động để xác định rõ tài sản này.</p> <p>Ví dụ trong trường hợp bên bảo đảm làm nghề cho thuê nhà thì ngôi nhà cho thuê có được coi là công cụ lao động hay không.</p>	
55		Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam	<p>Khoản 2, Điều 3 của dự thảo quy định: Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm. Thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm được xác định tương ứng với mức lương tối thiểu theo vùng. Như vậy, trong trường hợp TSBĐ được bên bảo đảm dùng làm nguồn thu nhập duy nhất trong thời gian thu giữ (thông qua việc cho thuê tài sản), nguồn thu nhập này lớn hơn mức lương tối thiểu theo vùng và đồng thời cũng là nguồn thu nhập duy nhất, vậy TSBĐ này có được xem là Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không?</p>	<p>NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>Quy định này chỉ áp dụng đối với bên bảo đảm là cá nhân.</p>
56		Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	<p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau: “2. Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại phần lớn hoặc toàn bộ thu nhập của bên bảo đảm, được xác định khi thu nhập từ</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
57		Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB)	<p>việc sử dụng phương tiện này chiếm từ 50% tổng thu nhập trở lên hoặc là nguồn thu nhập duy nhất. Việc chứng minh thu nhập được căn cứ trên hợp đồng lao động, hợp đồng dịch vụ, chứng từ kế toán, hóa đơn, hoặc các tài liệu hợp pháp khác.”</p> <p>Ngoài ra, đề xuất cơ quan có thẩm quyền có hướng dẫn chi tiết, làm rõ các nội dung về công cụ lao động, làm rõ các hạng mục ví dụ Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất duy nhất của doanh nghiệp thì có thuộc phạm vi điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 nêu trên hay không?</p> <p>Khái niệm “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” trong dự thảo còn mang tính định tính, chưa có tiêu chí định lượng rõ ràng. Điều này có thể dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau, tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp trong quá trình TCTD tiến hành thu giữ tài sản và xử lý TSBD.</p> <p>Đề xuất bổ sung quy định/tiêu chí xác định “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
58		Ngân hàng TMCP Bản Việt (BVBank)	<p>Đề xuất bổ sung thêm nội dung: “<i>Tài sản chỉ được xem là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, nếu thu nhập từ tất cả các nguồn còn lại của Bên bảo đảm không đủ mức lương tối thiểu vùng. Thu nhập để xác định công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất phải được chứng minh bằng hồ sơ kê khai thuế với cơ quan thuế hoặc các tài liệu tài chính hợp lệ khác.</i>”</p> <p>Việc chứng minh TSBĐ có phải là nguồn tạo ra “thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất” hay không có thể tạo ra rất nhiều vướng mắc cho TCTD vì khách hàng có thể có nhiều nguồn thu nhập khác nhau (kinh doanh online, làm thêm không hợp đồng...) nhưng chỉ kê khai nguồn thu nhập từ TSBĐ. TCTD rất khó để kiểm tra và chứng minh các nguồn thu nhập khác này.</p> <p>Đồng thời, cần tiêu chí định lượng và khách quan để xác định nguồn thu nhập, được chứng minh bằng các tài liệu tài chính chính thức như hồ sơ thuế để tránh việc các bên tự diễn giải một cách chủ quan.</p>	
59		Ngân hàng Công nghiệp	Đối với động sản, công cụ lao động, cũng cần làm rõ trường hợp tài sản là	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng làm rõ

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
60	Điều 4. Điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ	Hàn Quốc - Chi nhánh Hà Nội (“IBK Hà Nội”)	công cụ lao động (ví dụ máy móc, thiết bị) chủ yếu hoặc duy nhất, nếu gắn với nhà xưởng là tài sản thế chấp thì bên nhận tài sản bảo đảm có được xử lý hay không. Nếu không thể xử lý, điều này sẽ tác động rất lớn đến hoạt động cấp tín dụng của tổ chức tín dụng cũng như ảnh hưởng đến các hoạt động của doanh nghiệp.	công cụ lao động là động sản có giá trị không quá 120.000.000 đồng.
61		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	Cần quy định rõ bên bảo đảm là cá nhân để phù hợp với nội dung tại đoạn 2 khoản này và tránh trường hợp doanh nghiệp lợi dụng định nghĩa này để không hợp tác bàn giao TSBĐ là máy móc thiết bị phương tiện sản xuất của doanh nghiệp: “Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là phương tiện lao động mang lại thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất cho bên bảo đảm là cá nhân ”.	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
		Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Chúng tôi nhận thấy quy định tại Khoản 1 Điều 4 đã rõ trong trường hợp bên bảo đảm là cá nhân. Trong trường hợp bên bảo đảm là tổ chức đã dùng toàn bộ tài sản của mình thế chấp cho tổ chức tín dụng nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bên bảo đảm là tổ chức cũng có thể nại lý do đây là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất để loại trừ áp dụng quyền thu giữ của tổ chức tín	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>dụng. Do đó, chúng tôi mong Ngân hàng Nhà nước nghiên cứu, bổ sung điểm c) khoản 1 Điều 4 như sau:</p> <p>c) Điều kiện quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này không áp dụng trong trường hợp bên bảo đảm là tổ chức.</p>	
62		Ngân hàng MUFG Bank, Ltd. – Chi nhánh TP. Hà Nội	<p>“1. Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và các điều kiện sau:</p> <p>a) Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm;</p> <p>b) Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm.”</p> <p>Việc đặt ra điều kiện hạn chế thu giữ đối với TSBĐ là nhà ở duy nhất cũng có thể tạo ra các rủi ro cho bên cho vay khi bên đi vay/bên bảo đảm cố tính tẩu tán tài sản, bất động sản để TSBĐ trở thành nhà ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định theo hướng việc xác nhận và chứng minh tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất được xác định tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			Trên thực tế, tại thời điểm xử lý TSBĐ, rất khó để Ngân hàng xác định được TSBĐ có phải là nhà ở duy nhất/công cụ lao động chủ yếu /duy nhất hay không do ngân hàng có thể không liên hệ được với Bên bảo đảm hoặc Bên bảo đảm không hợp tác tại thời điểm xử lý TSBĐ. Ngoài ra, trong trường hợp TSBĐ là nhà ở duy nhất, khi bên bảo đảm đã đồng ý sử dụng nhà ở duy nhất để làm TSBĐ thì cũng cần tôn trọng thỏa thuận, ý chí của các bên.	
63		Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank)	<p>Chúng tôi đề nghị cần nêu rõ thời điểm xác định tính “duy nhất” của TSBĐ (Lý do: có thể trong thời gian triển khai thủ tục thu giữ, khách hàng bán bớt tài sản để chỉ còn lại duy nhất là TSBĐ). Do đó, nội dung này đề xuất chỉnh sửa như sau:</p> <p><i>“a) Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm được xác định tại thời điểm tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này;</i></p> <p><i>b) Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm được xác định tại thời điểm tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này.”</i></p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
64		Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB)	<p>(i) Nghị định chưa quy định cụ thể thời hạn bên bảo đảm phải bàn giao tài sản khi TCTD thực hiện quyền thu giữ tài sản.</p> <p>(ii) Nghị định chưa quy định cụ thể thời điểm xác định tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất/công cụ lao động chủ yếu/duy nhất của bên bảo đảm;</p> <p>(iii) Theo quy định tại BLDS, tài sản thế chấp, cầm cố khi đến hạn đều phải được xử lý để bảo đảm nghĩa vụ. Việc dự thảo đặt ra ngoại lệ đối với tài sản bảo đảm là “nhà ở duy nhất” và “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của TCTD.</p>	<p>(i) Thời hạn bàn giao tài sản khi TCTD thực hiện quyền thu giữ TSBĐ không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Về thời điểm xác định tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, NHNN đã chỉnh lý khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định để đảm bảo rõ ràng.</p> <p>(iii) Về bản chất, quy định như tại dự thảo Nghị định không đồng nghĩa với việc hạn chế quyền xử lý TSBĐ của bên nhận bảo đảm. Mục tiêu của việc xây dựng và ban hành Luật số 96/2025/QH15 là tạo cơ sở pháp lý để bên nhận bảo đảm có thêm một biện pháp xử lý, thu hồi nợ, đảm bảo biện pháp xử lý, thu hồi nợ được tiến hành nhanh chóng, thuận tiện, tôn trọng cam kết và thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, các bên vẫn có thể sử dụng các biện pháp khác để thu hồi, xử lý nợ, xử lý TSBĐ như yêu cầu Tòa án giải quyết.</p> <p>Mục đích của việc ban hành Nghị định là đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
				xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội; điều này là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng về việc “lấy con người là trung tâm, mục tiêu, chủ thể và động lực phát triển đất nước; Nhà nước tôn trọng, bảo đảm, bảo vệ quyền con người, quyền công dân”; cũng như quy định của Hiến pháp về việc: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, đồng thời, cũng ghi nhận quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và quyền làm việc, quyền sở hữu của người dân về nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất.
65		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Tác động: 1/ Nếu không được phép thu giữ tài sản thì để bảo toàn vốn của người dân, ngân hàng cũng bắt buộc phải đề nghị xử lý thông qua thi hành án . Như vậy Dự thảo nghị định sẽ phủ định các quyền chính đáng của TCTD, gia tăng tình trạng trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của chủ tài sản, tăng thời gian xử lý nợ xấu	(i) Về bản chất, quy định như tại dự thảo Nghị định không “phủ định quyền chính đáng của TCTD”. Mục tiêu của việc xây dựng và ban hành Luật số 96/2025/QH15 là tạo thêm một biện pháp xử lý, thu hồi nợ, đảm bảo biện pháp xử lý, thu hồi nợ được tiến hành nhanh chóng, thuận tiện, tôn trọng cam kết và thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, các bên vẫn có thể sử dụng các biện pháp khác để

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>2/ KH có thể có 1 nhà ở duy nhất, nhưng giá trị của tài sản đó rất lớn, có thể quy đổi ngang ra nhiều nhà ở khác</p> <p>Đề xuất của TCTD:</p> <p>(1) Đề xuất bổ sung thỏa thuận của TCTD và Bên bảo đảm tại Điều 4 Dự thảo ND, cụ thể đề xuất sửa như sau:</p> <p>1. PA 1: mở rộng thêm để vẫn đảm bảo quyền thu giữ ngay cả khi TSBĐ là nơi ở duy nhất/ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm. Quy định mới có thể sửa thành:</p> <p>“Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và các điều kiện sau:</p> <p>a. Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, trừ trường hợp tại Hợp đồng bảo đảm/Văn bản khác ký giữa TCTD và Bên bảo đảm có thỏa thuận 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 tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.</p>	<p>thu hồi, xử lý nợ, xử lý TSBĐ như yêu cầu Tòa án giải quyết.</p> <p>Mục đích của việc ban hành Nghị định là đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội; điều này là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng về việc “lấy con người là trung tâm, mục tiêu, chủ thể và động lực phát triển đất nước; Nhà nước tôn trọng, bảo đảm, bảo vệ quyền con người, quyền công dân”; cũng như quy định của Hiến pháp về việc: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, đồng thời, cũng ghi nhận quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và quyền làm việc, quyền sở hữu của người dân về nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất.</p> <p>(ii) Để thực hiện thu giữ TSBĐ, Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 đã quy định phải có sự đồng ý của bên bảo đảm, nên việc quy định thêm “sự đồng ý” như đề</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>b. Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm, trừ trường hợp tại Hợp đồng bảo đảm/Văn bản khác ký giữa TCTD và Bên bảo đảm có thỏa thuận 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 tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.</p> <p>Lý do Đề xuất:</p> <p>1. Tôn trọng sự thỏa thuận, ý chí của các bên trong giao dịch quy định tại Khoản 2 Điều 3 Nguyên tắc cơ bản của BLDS:</p> <p>“ Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. 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.”</p> <p>2. Đây là quy định không chỉ bảo vệ bên nhận bảo đảm mà còn bảo vệ cho chính các bên bảo đảm thiện chí => để tạo điều kiện cho người vay có thể tiếp cận được nguồn vốn từ các TCTD một cách thuận lợi (dù là TS duy nhất nhưng họ sẵn sàng đưa vào bảo đảm và</p>	<p>xuất của ngân hàng là không cần thiết. Ngoài ra, mục tiêu của việc xây dựng Nghị định là đảm bảo an sinh xã hội, do vậy, không đặt ra vấn đề loại trừ khi tài sản được hình thành từ vốn vay.</p> <p>Tuy nhiên, tiếp thu ý kiến của các TCTD, NHNN đã chỉnh lý dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đồng thuận việc thu giữ nếu xảy ra sự kiện xử lý TSBĐ).</p> <p>2.PA 2: Không áp dụng bổ sung điều kiện để thu giữ đối với TSBĐ hình thành từ vốn vay của ngân hàng. Quy định mới có thể sửa thành:</p> <p>“Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và các điều kiện sau:</p> <p>a.Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, trừ trường hợp tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay của TCTD.</p> <p>b.Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm, trừ trường hợp tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay của TCTD.</p> <p>Lý do Đề xuất:</p> <p>Tài sản bảo đảm hình thành từ nguồn vốn của ngân hàng, ngân hàng huy động từ dân cư --> do vậy, xét về bản chất, cần được xử lý để đảm bảo khả năng thu hồi để trả cho dân cư.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
66		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	<p>(i) Quy định như nội dung dự thảo gây khó khăn cho TCTD trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm, không đảm bảo tối đa quyền và lợi ích hợp pháp của TCTD. Về bản chất, khách hàng vay vốn tại TCTD thì phải có trách nhiệm trả nợ, nếu không có khả năng trả nợ thì TCTD phải được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng bảo đảm (HĐBD). Khi Bên bảo đảm đã đồng ý dùng tài sản để bảo đảm cho các nghĩa vụ nợ của khách hàng tại TCTD đồng nghĩa với việc Bên bảo đảm nhận biết được những hậu quả có thể xảy ra theo các nội dung thỏa thuận tại HĐBD.</p> <p>(ii) Về mặt thực tiễn, quy định về thu giữ tài sản bảo đảm đã phần hỗ trợ linh hoạt cho việc thu giữ các tài sản bảo đảm là xe ô tô. Tuy nhiên, đối với các trường hợp tài sản bảo đảm là xe dịch vụ thì nguồn thu nhập của bên bảo đảm từ việc khai thác, sử dụng xe dịch vụ phần lớn là thu nhập chủ yếu của bên bảo đảm, theo đó, sẽ dẫn đến khó khăn cho TCTD trong quá trình thu giữ vì không đáp ứng được điều kiện tài sản bảo đảm được thu giữ theo quy định.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>(iii) Thực tế, việc nhận tài sản bảo đảm sẽ có trường hợp chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất mà không nhận thế chấp nhà ở trên đất là nhà ở duy nhất. Theo Điều 325 BLDS 2015 cho phép nhận thế chấp quyền sử dụng đất mà không nhận thế chấp tài sản gắn liền với đất, khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì được xử lý cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp này cũng cần có hướng dẫn cụ thể để TCTD có cơ sở thực hiện trên thực tế nếu TCTD thực hiện thu giữ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà trên đất có tài là nhà ở duy nhất.</p> <p>(iv) Với trường hợp tài sản bảo đảm là bất động sản và nguồn cho thuê bất động sản là nguồn thu nhập chủ yếu/duy nhất của bên bảo đảm thì TCTD có được quyền thu giữ đối với loại tài sản bảo đảm này hay không bởi pháp luật hiện tại không có hướng dẫn cụ thể về phương tiện lao động nên TCTD cũng chưa có cơ sở loại trừ bất động sản ra khỏi phạm vi khái niệm công cụ lao động chủ yếu/duy nhất?</p> <p>Đề xuất: Đơn vị soạn thảo xem xét thêm các nội dung vướng mắc/kiến nghị ở trên để thực hiện điều chỉnh cho</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			phù hợp với thực tiễn và đảm bảo nội dung quy định thật sự đi vào đời sống, các cá nhân/tổ chức có liên quan có thể vận dụng, căn cứ vào các quy định này để triển khai việc thu giữ tài sản theo đúng quy định pháp luật.	
67		Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)	<p>Đề nghị thiết kế lại Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị định do còn một số điểm chưa rõ ràng, chưa thỏa đáng làm giảm hiệu lực thi hành của luật, cụ thể:</p> <p>a) Thời điểm phải xác định điều kiện của tài sản bảo đảm (TSBĐ) khoản nợ xấu theo khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định chưa được quy định rõ (khi ký Hợp đồng bảo đảm, ngay trước khi thực hiện thủ tục thu giữ hay bất cứ thời điểm nào từ khi ký Hợp đồng bảo đảm đến khi thực hiện thủ tục thu giữ?)</p> <p>Mặc dù khoản 1 Điều 5 Dự thảo Nghị định quy định: “Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm cam kết tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định này”. Tuy nhiên, cách dùng từ ngữ và cách trình bày như trên chỉ dẫn giải đến một trường hợp Bên bảo đảm có trách nhiệm cam kết về tài sản bảo đảm tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm, không</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại Điều 5 dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>làm rõ được đâu là thời điểm phải xác định điều kiện của TSBĐ. Tại các thời điểm khác (trước khi thu giữ), TSBĐ thuộc trường hợp khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định có được xác định lại hay không? TCTD có được thu giữ TSBĐ hay không?</p> <p>b) Việc xác định “tài sản duy nhất” hoặc “công cụ lao động thiết yếu hoặc duy nhất” gây khó khăn cho các TCTD: trên thực tế, việc xác minh đây có phải là tài sản duy nhất/chủ yếu của bên vay là rất phức tạp, trong khi ngân hàng không có đầy đủ thẩm quyền và công cụ để thực hiện. Điều này có thể dẫn tới rủi ro pháp lý khi TCTD thu giữ sai tài sản. Do đó, cần bổ sung quy định: Nếu bên bảo đảm khai báo sai sự thật, tại thời điểm xử lý, TCTD phát hiện tài sản không phải là duy nhất thì được quyền tự động thu giữ. Đồng thời, cần có chế tài xử phạt nghiêm khắc đối với hành vi cố tình khai gian, kê khai không đúng sự thật.</p> <p>Ngoài ra, việc xác định “tài sản duy nhất” có tính chất thời điểm. Nhiều trường hợp khi ký hợp đồng bảo đảm thì tài sản bảo đảm là nhà ở/công cụ lao động duy nhất nhưng đến khi tiến hành thu giữ thì không còn là nhà ở, công cụ</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
68		Hiệp hội Ngân hàng	<p>lao động duy nhất và ngược lại. Như vậy, việc không quy định rõ ràng sẽ ảnh hưởng đến quyền thu giữ tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng.</p> <p>+ Dự thảo Nghị định không cho phép thu giữ tài sản bảo đảm là “Nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” như điểm a và điểm b nêu trên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật (Điều 317, 320, 321 Bộ luật Dân sự: tài sản thế chấp, cầm cố khi đến hạn đều phải được xử lý để bảo đảm nghĩa vụ). Khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự cũng không cấm/hạn chế việc xử lý tài sản là “Nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”, mà đang quy định theo hướng hỗ trợ chi phí để bên bảo đảm ổn định cuộc sống tạm thời (hỗ trợ tiền thuê nhà...);</p> <p>+ Phần lớn TSBĐ của các khoản vay hiện nay là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm (đồng thời là khách hàng vay). Quy định như dự thảo có thể tạo ra kẽ hở pháp lý khiến bên bảo đảm lợi dụng, có tình tạo ra các giao dịch giả tạo để tài sản của mình trở thành “nhà ở duy nhất” nhằm tránh bị TCTD thu giữ, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.</p>	<p>(i) Về bản chất, quy định như tại dự thảo Nghị định không đồng nghĩa với việc hạn chế quyền xử lý TSBĐ của bên nhận bảo đảm. Mục tiêu của việc xây dựng và ban hành Luật số 96/2025/QH15 là tạo thêm một biện pháp xử lý, thu hồi nợ, đảm bảo biện pháp xử lý, thu hồi nợ được tiến hành nhanh chóng, thuận tiện, tôn trọng cam kết và thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, các bên vẫn có thể sử dụng các biện pháp khác để thu hồi, xử lý nợ, xử lý TSBĐ như yêu cầu Tòa án giải quyết.</p> <p>Mục đích của việc ban hành Nghị định là đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội; điều này là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng về việc “lấy con người là trung tâm, mục</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét:</p> <p>(i) Chính sửa điểm a theo hướng hỗ trợ chi phí để bên bảo đảm thuê nhà: “a) Đối với trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm được thu giữ với điều kiện bên nhận bảo đảm đã hỗ trợ một khoản tiền để bên bảo đảm thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 6 tháng. Số tiền này được tính vào chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản và được thanh toán theo quy định tại Điều 307 Bộ luật Dân sự.”; hoặc hỗ trợ bên bảo đảm mua nhà có diện tích tối thiểu theo qui định tỉnh, thành phố.</p> <p>(ii) Tương tự như điểm a, đề nghị chỉnh sửa điểm b theo hướng trước khi thực hiện thu giữ tài sản, TCTD tạm ứng cho bên bảo đảm một khoản tiền và sẽ được khấu trừ từ tiền bán TSBĐ trước khi TCTD thu nợ tương tự như đối với việc thu giữ TSBĐ là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm. Khoản tiền tạm ứng có thể tính theo mức lương tối thiểu vùng để đảm bảo các chi phí cơ bản nhất cho bên bảo đảm và gia đình trong thời gian hợp lý.</p>	<p>tiêu, chủ thể và động lực phát triển đất nước; Nhà nước tôn trọng, bảo đảm, bảo vệ quyền con người, quyền công dân”; cũng như quy định của Hiến pháp về việc: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, đồng thời, cũng ghi nhận quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và quyền làm việc, quyền sở hữu của người dân về nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất.</p> <p>(ii) Tuy nhiên, tiếp thu ý kiến của HHNH, NHNN đã chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng quy định việc thu giữ TSBĐ là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất chỉ được thực hiện khi TCTD thực hiện hỗ trợ tài chính.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
69		Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)	<p>Căn cứ quy định Điều 317, 320, 321 Bộ luật Dân sự (BLDS): khi thế chấp TSBĐ, quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt TSBĐ của bên bảo đảm đã bị hạn chế; quyền khai thác, sử dụng, định đoạt tài sản của bên bảo đảm phải được sự đồng ý của bên nhận bảo đảm.</p> <p>Hợp đồng bảo đảm (HĐBĐ) thể hiện rõ ý chí của các bên tham gia hợp đồng. Tại thời điểm ký kết HĐBĐ, bên bảo đảm nhận thức rõ và đã đồng ý để TCTD thu giữ TSBĐ khi xảy ra sự kiện vi phạm theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng (HĐTD), HĐBĐ.</p> <p>Khoản 1 Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP và Điều 299 BLDS quy định: TCTD được xử lý TSBĐ để thu hồi nợ theo phương thức và nội dung thỏa thuận tại HĐBĐ; theo đó, thỏa thuận của các bên trong HĐBĐ có phương thức “thu giữ” TSBĐ để thu hồi nợ.</p> <p>Bản thân Bên bảo đảm khi ký kết HĐBĐ cũng đã bằng ý chí của mình tự giới hạn quyền năng theo quy định pháp luật của mình, bao gồm cả việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt TSBĐ.</p>	<p>NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>Đối với ý (i), (iii), NHNN giải trình như sau: Để thực hiện thu giữ TSBĐ, Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 đã quy định phải có sự đồng ý của bên bảo đảm, nên việc quy định thêm “sự đồng ý” như đề xuất của ngân hàng là không cần thiết.</p> <p>Đối với ý kiến loại trừ TSBĐ hình thành từ vốn vay, NHNN tiếp thu một phần, TCTD không phải hỗ trợ tài chính khi thu giữ TSBĐ là công cụ lao động chủ yếu và duy nhất được hình thành từ vốn vay.</p> <p>Đối với ý (iv), NHNN không tiếp thu do không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định. Trường hợp có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực, việc thực hiện bản án, quyết định đó được đảm bảo theo cơ chế của pháp luật thi hành án dân sự.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Dự thảo cũng cần loại trừ “nhà ở”, “công cụ lao động” là tài sản hình thành từ vốn vay để tránh trường hợp khách hàng vay vốn chây ì không trả nợ mà không lo bị thu giữ TSBĐ vì nại ra lý do đó là “nhà ở”, “công cụ lao động” chủ yếu của họ.</p> <p>Như vậy, Dự thảo Nghị định quy định cứng mọi trường hợp TCTD không được thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu khi TSBĐ là nhà ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, Điều 299 BLDS và ý chí, thỏa thuận của các bên tại HĐTD, HDBĐ.</p> <p>Trường hợp, TSBĐ là nhà ở duy nhất thì TCTD trước khi thực hiện thu giữ TSBĐ đồng ý và có phương án hỗ trợ cho bên bảo đảm một khoản tiền thuê nhà ở tương ứng với 12 tháng lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc theo quy định pháp luật. Nội dung đề xuất này tương thích và phù hợp với tinh thần quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật THADS.</p> <p>Đề xuất bổ sung quy định sau vào Khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định:</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>“Việc thu giữ TSBĐ là nhà ở duy nhất; hoặc công cụ lao động chủ yếu và duy nhất của bên bảo đảm được thực hiện trong các trường hợp sau:</p> <p>(i) Tại thời điểm ký HĐBĐ hoặc trong quá trình vay vốn, xử lý nợ bên bảo đảm có văn bản thỏa thuận hoặc cam kết đồng ý cho bên nhận bảo đảm thu giữ TSBĐ khi xảy ra sự kiện vi phạm và xử lý TSBĐ theo thỏa thuận tại HĐTD, HĐBĐ.</p> <p>(ii) Trước khi thu giữ TSBĐ, bên nhận bảo đảm đồng ý và có phương án hỗ trợ cho bên bảo đảm một khoản tiền thuê nhà ở tương ứng với 12 tháng lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc theo quy định pháp luật.</p> <p>Số tiền thuê nhà mà bên nhận bảo đảm đã hỗ trợ sẽ được trừ vào số tiền có được từ việc xử lý TSBĐ trước khi hạch toán thu nợ cho bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật.</p> <p>(iii) TSBĐ là tài sản hình thành từ vốn vay của TCTD.</p> <p>(iv) Theo quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, Trọng tài thương mại có thẩm quyền.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
70		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	<p>Việc không cho phép thu giữ tài sản bảo đảm là “Nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” là chưa phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, trái với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng bảo đảm, gây khó khăn cho việc xử lý tài sản bảo đảm. Bởi vì:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quy định pháp luật hiện hành không cấm/hạn chế việc xử lý tài sản là “Nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”, mà đang quy định theo hướng hỗ trợ chi phí để bên bảo đảm ổn định cuộc sống tạm thời (hỗ trợ tiền thuê nhà...). • Bên bảo đảm biết và buộc phải biết việc sử dụng tài sản là “Nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại TCTD thì các tài sản này có khả năng bị xử lý để thu hồi nợ nếu bên được cấp tín dụng, bên bảo đảm không tuân thủ quy định tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm. • Việc Nghị định hạn chế thu giữ tài sản bảo đảm vô tình cản trở TCTD xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức thu giữ, 	<p>Về bản chất, quy định như tại dự thảo Nghị định không đồng nghĩa với việc hạn chế quyền xử lý TSBĐ của bên nhận bảo đảm, không trái với quy định của pháp luật hiện hành do phù hợp về thẩm quyền, cơ sở pháp lý ban hành. Mục tiêu của việc xây dựng và ban hành Luật số 96/2025/QH15 là tạo thêm một biện pháp xử lý, thu hồi nợ, đảm bảo biện pháp xử lý, thu hồi nợ được tiến hành nhanh chóng, thuận tiện, tôn trọng cam kết và thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, các bên vẫn có thể sử dụng các biện pháp khác để thu hồi, xử lý nợ, xử lý TSBĐ như yêu cầu Tòa án giải quyết.</p> <p>Mục đích của việc ban hành Nghị định là đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội; điều này là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng về việc “lấy con người là trung tâm, mục tiêu, chủ thể và động lực phát triển</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đi ngược với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng bảo đảm.</p> <p>Theo đó, Sacombank đề nghị không nên áp dụng các điều kiện tại khoản 1 Điều 4.</p>	<p>đất nước; Nhà nước tôn trọng, bảo đảm, bảo vệ quyền con người, quyền công dân”; cũng như quy định của Hiến pháp về việc: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, đồng thời, cũng ghi nhận quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và quyền làm việc, quyền sở hữu của người dân về nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất.</p> <p>Tuy nhiên, tiếp thu ý kiến của ngân hàng, NHNN đã chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng quy định việc thu giữ TSBĐ là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất chỉ được thực hiện khi TCTD thực hiện hỗ trợ tài chính.</p>
71		Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại	<p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung nội dung quy định tại Điều 4 Dự thảo:</p> <p><i>“Điều 4. Điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ</i></p> <p><i>1. Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung</i></p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>bởi Luật số 96/2025/QH15 và các điều kiện sau:</p> <p><u>a) Trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ chỉ được thực hiện thu giữ khi:</u></p> <p><u>(i) Có phương án hỗ trợ chi phí lưu cư cho bên bảo đảm và các thành viên trong hộ gia đình cư trú hợp pháp tại nhà ở đó;</u></p> <p><u>(ii) Mức hỗ trợ chi phí lưu cư tối thiểu bằng mức giá thuê nhà trung bình tại địa bàn trong thời hạn nhất 12 tháng kể từ ngày thu giữ;</u></p> <p><u>(iii) Việc hỗ trợ chi phí lưu cư phải được lập thành văn bản và gửi cho bên bảo đảm trước khi tiến hành thu giữ.</u></p> <p><u>b) Trường hợp tài sản bảo đảm là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm, chỉ được thu giữ khi:</u></p> <p><u>(i) Có phương án hỗ trợ thu nhập tối thiểu cho bên bảo đảm;</u></p> <p><u>(ii) Mức hỗ trợ tối thiểu bằng mức lương tối thiểu vùng, trong thời hạn nhất 03 tháng kể từ ngày thu giữ/ hoặc 3 tháng trợ cấp thất nghiệp.</u></p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p><u>(iii) Việc hỗ trợ phải được lập thành văn bản và gửi cho bên bảo đảm trước khi tiến hành thu giữ.</u></p> <p>- Đề xuất: Bổ sung các điều kiện mà tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất/công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.</p> <p>- Cơ sở đề xuất:</p> <p>Theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự: “5. <i>Trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm. Nghĩa vụ thi hành án còn lại được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.</i>”. Do đó, đề xuất áp dụng tương tự như việc kê biên, xử lý</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>tài sản của CQTHA để giải quyết nhanh chóng mà vẫn đảm bảo cuộc sống cho bên bảo đảm.</p> <p>Đối với tài sản là “Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”, trường hợp bên bảo đảm vẫn có nguồn thu từ công cụ lao động, tuy nhiên không trả nợ thì việc thu giữ để xử lý là cần thiết. Để đảm bảo cuộc sống cho bên bảo đảm, cần có cơ chế hỗ trợ tương tự như quy định đối với chế độ cho lao động thất nghiệp thông qua trợ cấp theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Việc làm: “2. Thời gian hưởng trợ cấp thất nghiệp được tính theo số tháng đóng bảo hiểm thất nghiệp, cứ đóng đủ 12 tháng đến đủ 36 tháng thì được hưởng <u>03 tháng trợ cấp thất nghiệp</u>, sau đó, cứ đóng đủ thêm 12 tháng thì được hưởng thêm 01 tháng trợ cấp thất nghiệp nhưng tối đa không quá 12 tháng.”. Do đó, đề xuất áp dụng tương tự theo Luật Việc làm.</p>	
72		Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank)	Nhằm phục vụ hoạt động xử lý TSBĐ, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác xử lý nợ xấu của Bên nhận bảo đảm, đề xuất NHNN xem xét quy định điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ theo hướng chỉ áp dụng điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ	Mục đích của việc ban hành Nghị định là đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>khi TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chưa có phương án xử lý hoặc chưa đáp ứng các điều kiện để xử lý TSBĐ (Ví dụ chưa tìm kiếm được bên nhận chuyển nhượng tài sản...). Trường hợp đã có phương án xử lý, đáp ứng các điều kiện để xử lý và xử lý ngay được TSBĐ thì không nên hạn chế và áp dụng điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ.</p>	<p>xã hội; điều này là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng về việc “lấy con người là trung tâm, mục tiêu, chủ thể và động lực phát triển đất nước; Nhà nước tôn trọng, bảo đảm, bảo vệ quyền con người, quyền công dân”; cũng như quy định của Hiến pháp về việc: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, đồng thời, cũng ghi nhận quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và quyền làm việc, quyền sở hữu của người dân về nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất.</p> <p>Do vậy, việc có bên nhận chuyển nhượng hay không chưa xử lý được ngay quan ngại của cơ quan quản lý về việc an sinh xã hội có thể không được đảm bảo đối với nhóm khách hàng khó khăn về tài chính.</p> <p>NHNN tiếp thu ý kiến về vướng mắc, khó khăn của khách hàng và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định để tránh ảnh hưởng quá lớn đến công tác xử lý nợ xấu, xử lý TSBĐ của khoản nợ xấu và vẫn đảm bảo được việc thực hiện bảo đảm an sinh xã hội.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
73		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (“Vietbank”)	<p>Việc loại trừ nhà ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất là phù hợp về an sinh xã hội nhưng có thể ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý nợ của các Tổ chức tín dụng như: Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có văn bản xác nhận/chứng minh về việc tài sản duy nhất/nguồn thu nhập duy nhất khi khách hàng phát sinh nợ xấu/nợ quá hạn thì Tổ chức tín dụng sẽ không thể tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm được đồng thời các cơ quan chức năng như (Ủy ban/ Công an/Thừa phát lại...) cũng sẽ không hỗ trợ chứng kiến và ký biên bản xác nhận quá trình thu giữ tài sản bảo đảm của ngân hàng vì tài sản không đủ điều kiện để thu giữ theo quy định tại Nghị định. Việc này sẽ dẫn đến khó khăn cho ngân hàng trong quá trình xử lý thu hồi nợ xấu, không áp dụng được phương án thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý. Trong khi đó phương án khởi kiện thì hành án thì lại mất rất nhiều thời gian xử lý.</p> <p>Đề xuất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung quy định về xử lý trong trường hợp bên bảo đảm khai báo, cung cấp thông tin không trung thực. 	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			- Đề xuất Cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét cơ chế ngoại lệ cho Tổ chức tín dụng chủ động quyết định thu giữ tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất có giá trị lớn (do các Tổ chức tín dụng quy định) có thể kèm theo nghĩa vụ bố trí chỗ ở tối thiểu cho bên bảo đảm.	
74		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>1. Thực tế các điều kiện thu giữ được quy định tại Điều 198a Luật các TCTD sửa đổi 2025 đã tương đối chặt chẽ, theo đó việc bổ sung thêm 2 điều kiện như điểm a và điểm b khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định sẽ hạn chế gây ra hạn chế, vướng mắc lớn trong việc áp dụng quyền thu giữ TSBĐ của các TCTD trên thực tế.</p> <p>2. Việc quy định các điều kiện này sẽ gây khó khăn cho TCTD trong việc thu giữ TSBĐ, do TCTD khó có thể đánh giá chắc chắn về việc TSBĐ đáp ứng các điều kiện này, đồng thời việc đánh giá các điều kiện này phụ thuộc nhiều vào ý chí/quan điểm của chủ sở hữu nhà ở/công cụ lao động (nội dung giải thích các cụm từ “nhà ở duy nhất” và “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Dự thảo Nghị định cũng mang yếu tố định tính, khó xác định rõ ràng). Hơn nữa,</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>việc đặt ra quy định này có thể dẫn đến loại trừ các tài sản nêu trên khỏi danh mục tài sản đã, đang, sẽ nhận làm TSBĐ của các TCTD, hoặc phát sinh thêm thời gian, chi phí của TCTD cho việc thẩm định tài sản để xác định tài sản đáp ứng điều kiện tài sản được thu giữ khi phát sinh sau này. Mặt khác, kể cả trường hợp tài sản đáp ứng điều kiện này ở thời điểm xác lập BPBĐ/ký kết HĐBĐ, tuy nhiên, trong quá trình thực hiện không loại trừ việc tài sản đó không còn đáp ứng điều kiện thu giữ ở thời điểm xử lý TSBĐ (do biến động về tài sản của chủ sở hữu theo từng thời kỳ hoặc hành vi tẩu tán tài sản của chủ sở hữu mà TCTD không nắm bắt được).</p> <p>3. Nội dung tại điểm a khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định (TSBĐ không phải là nơi ở duy nhất của bên bảo đảm) cũng không phù hợp, đồng nhất với các nguyên tắc chung quy định tại Bộ luật dân sự 2015 và quy định cưỡng chế, kê biên tài sản tại Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi 2014) do (i) việc thỏa thuận xử lý TSBĐ (trong đó có biện pháp xử lý là thu giữ tài sản) là ý chí tự do, tự nguyện của các bên trong giao kết, thỏa thuận hợp đồng, các luật định xây dựng cần tôn trọng, có tính kế thừa,</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>phù hợp các nguyên tắc này và các bên giao kết, thực hiện hợp đồng cũng cần tuân thủ nội dung cam kết và (ii) TSBD là nơi ở duy nhất của bên bảo đảm vẫn được Cơ quan THA/Người được THA (TCTD) xử lý để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm sau khi đã xác minh Bên phải THA không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để thi hành án. Trong trường hợp này, có thể xem xét áp dụng điều kiện tương tự quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi 2014), trong đó, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ bảo đảm mà bên bảo đảm không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì TCTD trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để bên bảo đảm thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm.</p> <p>4. Trên thực tế, nhiều TSBD có giá trị lớn được xác định là “nhà ở duy nhất” theo định nghĩa, tiêu chí tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định hiện tại. Theo đó, việc áp dụng theo quy định Dự thảo, TCTD cũng không thể thực hiện thu giữ để xử lý TSBD, thu hồi nợ.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>=> Vì vậy, BIDV đề nghị các nội dung sau:</p> <p>1. Đối với điểm a khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định: Đề nghị NHNN và các CQNN thẩm định, tham gia ý kiến xem xét lược bỏ đối tượng này để đảm bảo tính khả thi trong việc thực hiện quyền thu giữ TSBĐ, đảm bảo đẩy mạnh thu hồi nợ xấu cho các TCTD, gia tăng quyền cho chủ nợ theo chủ trương CQNN đã trình bày tại Mục 1 Công văn này.</p> <p>2. Đối với điểm b khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định: Theo dự thảo Tờ trình ban hành Nghị định của NHNN, điều kiện này được xây dựng trên cơ sở tình thần quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 87 Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi 2014), trong đó, một trong các trường hợp tài sản của người phải thi hành án là cá nhân không được kê biên gồm “Công cụ lao động cần thiết, có giá trị không lớn được dùng làm phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất của người phải thi hành án và gia đình”. Vì vậy, đề nghị bổ sung nội dung “có giá trị không lớn” đối với công cụ lao động tại khoản 2 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 4 Dự thảo.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
75		Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GPBank)	<p>Ngân hàng đề xuất Ban soạn thảo xem lại việc quy định một trong các điều kiện thu giữ tài sản bảo đảm là tài sản không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm; không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm. Ngân hàng đề xuất Ban soạn thảo xây dựng Nghị định dựa trên sự tôn trọng quyền tự thỏa thuận giữa các bên (bên có tài sản bảo đảm và các TCTD), bởi số lý do như sau:</p> <p>a. Bản chất của việc nhận tài sản bảo đảm là để ngân hàng có thể thu hồi nợ trong trường hợp khoản vay không được trả nợ đúng hạn bằng cách thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện các nghĩa vụ nợ. Do đó, khi một cá nhân đã tự nguyện lấy tài sản của mình (cho dù đó là căn nhà duy nhất hay công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất) làm tài sản bảo đảm cho một nghĩa vụ với TCTD, đồng nghĩa với việc họ đã chấp nhận tài sản có thể bị thu giữ, xử lý nếu nghĩa vụ không được thực hiện. Việc bất động sản là tài sản duy nhất hay công cụ lao động là chủ yếu hoặc duy nhất không thể trở thành căn cứ để cá nhân đó chối bỏ nghĩa vụ bảo đảm của mình. Người có đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật dân sự, TSBĐ là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm, do vậy, NHNN không tiếp thu ý kiến bỏ cụm từ “thuộc sở hữu”.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>dân sự nên tự chịu trách nhiệm với hành vi bảo đảm của mình cho các nghĩa vụ của mình hoặc tổ chức, cá nhân khác với các TCTD.</p> <p>b. Trong trường hợp Dự thảo Nghị định này có hiệu lực (ngân hàng không được thu giữ tài sản bảo đảm là “nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động duy nhất”), việc ban hành quy định tại Điều 198a của Luật Các tổ chức tín dụng 2024, đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 96/2025/QH15 sẽ trở nên gần như vô nghĩa, vì hầu hết khách hàng cá nhân của các TCTD đều thuộc các trường hợp này.</p> <p>Ngoài ra, các TCTD sẽ cân nhắc việc hạn chế cho vay đối với những trường hợp khách hàng chỉ có một nhà ở và ưu tiên khách hàng có từ 2 nhà ở trở lên. Điều này sẽ gây khó khăn cho cả ngân hàng lẫn khách hàng. Ví dụ: Trong câu chuyện mua nhà, người trẻ thì cần vay vốn để sở hữu căn nhà đầu tiên (duy nhất tại thời điểm đó) của mình. Khi đó, TCTD sẽ cân nhắc và có thể từ chối khoản vay vì không có khả năng thu giữ tài sản bảo đảm nếu khoản nợ trở thành khoản nợ xấu (vì đó là căn nhà duy nhất của người mua nhà), còn người trẻ vì chỉ có một nhà ở duy nhất</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>làm tài sản bảo đảm (chính là căn hộ sẽ mua bằng tiền vay vốn ngân hàng) nên không thể tiếp cận với các khoản vốn vay để mua nhà. Như vậy, TCTD mất đi một khách hàng tiềm năng, còn người trẻ thì mất đi cơ hội sở hữu bất động sản đầu tiên của mình.</p> <p>Thêm nữa, kể cả trường hợp bên bảo đảm cam kết với TCTD rằng tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của họ, các TCTD cũng sẽ gặp khó khăn trong việc thu giữ tài sản bảo đảm trên thực tế. Bởi trên thực tiễn, nếu phát sinh nợ xấu thì các chủ tài sản bảo đảm thường tìm mọi cách để thoái thác trách nhiệm bị xử lý tài sản bảo đảm. Khi đó, rất có thể chủ tài sản sẽ phủ nhận cam kết trước đó về tình trạng tài sản và chứng minh ngược lại rằng tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của họ. Gặp trường hợp này, rủi ro tranh chấp kiện tụng và bị thua kiện có thể xảy ra với ngân hàng.</p> <p>c. Định nghĩa về công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không rõ ràng và thiếu tính định lượng, gây khó khăn lớn khi áp dụng. Việc xác định "thu nhập chủ yếu hoặc duy nhất" dựa trên "mức</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
76		Ngân hàng Standard Chartered (Việt Nam)	<p>lương tối thiểu vùng" là rất mơ hồ. Ví dụ, một chiếc ô tô có giá trị lớn được dùng để kinh doanh vận tải có thể tạo ra thu nhập cao hơn nhiều so với mức lương tối thiểu, nhưng vẫn có thể bị coi là "công cụ lao động duy nhất". Điều này có thể bị lạm dụng để bảo vệ các tài sản có giá trị lớn, gây thiệt hại cho TCTD.</p> <p>Theo quy định tại điểm a), khoản 1 Điều 4, TCTD không được thu giữ TSBĐ trong trường hợp tài sản đó là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm. Quy định về quyền thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu là nhằm tháo gỡ khó khăn cho các TCTD trong quá trình xử lý TSBĐ của các khoản nợ xấu, vốn phải thông qua quá trình tố tụng và thi hành án kéo dài gây lãng phí nguồn lực của các TCTD cũng như của tòa án và cơ quan thi hành án. Quy định này của dự thảo sẽ hạn chế quyền thu giữ của TCTD khi cho vay nhóm khách hàng trả vay mua căn nhà đầu tiên, và TCTD có thể sẽ thay đổi chính sách cho vay đối với nhóm khách hàng này và như vậy có thể ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng tiếp cận vốn vay mua nhà đầu tiên trong khi hiện tại đây là nhóm khách hàng</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đang được khuyến khích với các ưu đãi về lãi suất và chính sách từ các TCTD.</p> <p>Quy định này cũng có thể dẫn đến tình trạng khách hàng cố tình xác nhận và cam kết rằng TSBĐ là nhà ở duy nhất để ngăn TCTD thu giữ tài sản. Trong bối cảnh chưa có quy định rõ ràng về tài liệu hay cơ quan có thẩm quyền xác nhận nhà ở duy nhất, TCTD sẽ gặp khó khăn trong việc xác minh thông tin này.</p> <p>Ngay cả khi TSBĐ là nhà ở duy nhất, bên bảo đảm có thể có thu nhập và tài sản khác không phải bất động sản ở mức độ mà việc hạn chế thu giữ TSBĐ để bảo vệ quyền cư trú của bên bảo đảm là không cần thiết và không hợp lý.</p> <p>Do đó, chúng tôi đề xuất bỏ quy định tại điểm a), khoản 1 Điều 4 hoặc xem xét điều chỉnh định nghĩa "Nhà ở duy nhất" theo hướng bỏ cụm từ “thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm”. Chúng tôi hiểu tinh thần của luật là để bảo vệ các đối tượng yếu thế, dễ bị tổn thương, bảo vệ quyền cư trú của các đối tượng này. Tuy nhiên, nhu cầu này không nhất thiết phải được đáp ứng thông qua sở hữu nhà.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
77	<p>1. Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và các điều kiện sau:</p> <p>a) Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm;</p> <p>b) Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.</p>	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>Ngoài ra, đề xuất bỏ khoản 2 Điều 4 vì nội dung trùng lặp và thừa.</p> <p>Đề xuất sửa đổi khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định như sau: “TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và [...].”</p> <p>Tại khoản 2 Điều 198a Luật Các TCTD 2024 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định về các điều kiện để TCTD thực hiện quyền thu giữ TSBĐ; các khoản khác của Điều 198a quy định về quy trình thu giữ và các nội dung khác không phải là điều kiện TSBĐ được áp dụng biện pháp thu giữ. Do đó, đề nghị sửa đổi nội dung viện dẫn tại Dự thảo Nghị định đến cụ thể khoản 2 Điều 198a Luật Các TCTD 2024 để rõ cơ sở thực hiện.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
78		Ngân hàng TMCP Bảo Việt (BAOVIET Bank)	Căn cứ vào bảng thuyết minh của dự thảo, BAOVIET Bank đang hiểu là tài sản bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng đồng thời tất cả các nội dung tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và cả hai điều kiện tại điểm a, điểm b	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
79		Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease	<p>khoản này. Như vậy nhà ở (trong một số trường hợp nhất định) cũng sẽ có thể được coi là công cụ lao động?</p> <p>Ngoài ra, nội dung bản thuyết minh cũng đang nêu <i>“đối với một số trường hợp như tài sản bảo đảm là công cụ lao động duy nhất mang lại thu nhập tối thiểu cho bên bảo đảm, việc thu giữ tài sản bảo đảm có thể khiến bên bảo đảm càng khó khăn về tài chính cũng như không đảm bảo khả năng nuôi sống bản thân và gia đình; tương tự, việc thu giữ tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất cũng có thể khiến bên bảo đảm và gia đình không còn nơi ở để sinh hoạt”</i>.</p> <p>Vậy nhà ở trong trường hợp này có phải đang không được coi là công cụ lao động? Nếu vậy đề nghị đơn vị soạn thảo cân nhắc điều chỉnh điểm b khoản 1 Điều 4 thành: <i>“Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm (ngoại trừ nhà ở)”</i>.</p> <p>Đề xuất sửa đổi Điều 4 như sau:</p> <p><i>“Điều 4. Điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ</i></p> <p><i>Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện</i></p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng điều chỉnh cách tiếp cận cũng như điều chỉnh các khái niệm chỗ ở duy nhất

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
80		Ngân hàng TMCP Kiên Long	<p>quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và <u>có đủ</u> các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm;</p> <p>b) Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.”</p> <p>1. Lý do đề xuất chỉnh sửa:</p> <p>- Điều 198a của Luật Các Tổ chức tín dụng đã quy định đầy đủ điều kiện để thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu. Theo đó, nếu giữ lại Khoản 2 Điều 4 Dự thảo thì nội dung sẽ bị vòng lặp từ Nghị định dẫn chiếu đến Luật, rồi từ Luật lại dẫn chiếu ngược lại Nghị định.</p> <p>2. Đề xuất chỉnh sửa:</p> <p>- CILC đề xuất sửa đổi như cột bên.</p> <p>Dự thảo quy định tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 đã được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 “và các điều kiện sau:” được hiểu là bao gồm đảm bảo cả 2 điều kiện là “Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất</p>	<p>và công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất tại dự thảo Nghị định.</p> <p>NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng định nghĩa công cụ lao động là động sản.</p> <p>Về điều kiện đối với TSBD là chỗ ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, NHNN điều chỉnh khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định theo hướng thỏa mãn một trong</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p><i>của bên bảo đảm” và “Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm” đối với mỗi loại tài sản bảo đảm (tài sản bảo đảm phải thỏa mãn cả 2 điều kiện này) hay có thể thuộc 1 trong 2 điều kiện này thì thuộc trường hợp được thu giữ(Ví dụ: Nhà ở thỏa mãn điều kiện “Tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm” nhưng lại thuộc trường hợp là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất (nhà ở là nơi để kinh doanh của bên bảo đảm...) thì có thuộc trường hợp được thu giữ hay không?</i></p> <p>Ngoài ra, việc quy định điều kiện tài sản bảo đảm được thu giữ không phải là nhà ở duy nhất, không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm sẽ ảnh hưởng đến việc xem xét nhận tài sản thế chấp của các tổ chức tín dụng bởi nếu tài sản của bên bảo đảm không đáp ứng các điều kiện này thì các tổ chức tín dụng sẽ không và/hoặc hạn chế nhận làm tài sản bảo đảm và gây khó khăn khách hàng có nhu cầu thế chấp tài sản bảo đảm để vay vốn. Khi đó sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động cấp tín dụng của các tổ chức</p>	<p>các điều kiện để áp dụng đối với trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất hoặc điều kiện để áp dụng đối với trường hợp TSBĐ là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất.</p> <p>Về tài liệu chứng minh được quy định tại khoản 3 Điều 5 dự thảo Nghị định, trường hợp khách hàng không thực hiện xác nhận và chứng minh thì tài sản bảo đảm được xác định không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, TCTD sẽ được thu giữ khi phát sinh các sự kiện pháp lý như quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
81		Ngân hàng TMCP An Bình (ABBANK)	<p>tín dụng và ảnh hưởng đến nhu cầu vốn của khách hàng.</p> <p>Hơn nữa việc yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu chứng minh thuộc các điều kiện này sẽ rất khó khăn trên thực tế khi không có quy định cụ thể chứng từ chứng minh là gì và cơ quan nào cung cấp/xác nhận các chứng từ này. Do đó đề xuất cơ quan soạn thảo xem xét bỏ hoặc sửa đổi khoản 1 Điều 4 Dự thảo theo hướng chỉ quy định bên bảo đảm cam kết tài sản bảo đảm thuộc các điều kiện này mà không phải là bắt buộc đáp ứng các điều kiện này và phải chứng minh.</p> <p>ABBANK kiến nghị cần quy định làm rõ yếu tố “nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” đối với tài sản thuộc khoản 1 Điều 4 được hiểu là tại thời điểm phát sinh sự kiện thu giữ hay phát sinh tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thế chấp. Bởi:</p> <p>Trường hợp tại thời điểm giao kết hợp đồng bảo đảm, đây không phải đối tượng tài sản thuộc khoản 1 Điều 4 (Bên bảo đảm có nhiều hơn 01) nhưng qua một khoảng thời gian, Bên bảo đảm đã chuyển nhượng/ chuyển quyền, dẫn đến chỉ còn tài sản duy nhất là tài</p>	<p>Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác,, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, khách hàng phải cung cấp các tài liệu chứng minh theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>sản bảo đảm. Dẫn đến hiện trạng, tại thời điểm phát sinh sự kiện thu giữ, đây đã trở thành loại tài sản mà tổ chức tín dụng không được phép thu; Hoặc</p> <p>Tại thời điểm cam kết xác nhận, Bên bảo đảm không chứng minh được đây là tài sản thuộc khoản 1 Điều 4, nhưng sau một khoảng thời gian Bên bảo đảm đã cung cấp tài liệu chứng minh được đây là tài sản thuộc khoản 1 Điều 4, vậy Tổ chức tín dụng có được quyền thu giữ sau này không, khi thời điểm ban đầu đây không được xem là tài sản thuộc khoản 1 Điều 4.</p>	<p>96/2025/QH15.(i) Trường hợp TSBĐ không phải chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, TCTD thu giữ TSBĐ đó theo quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 mà không cần phải xác minh điều kiện thực tế tại thời điểm thu giữ TSBĐ;</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
82		Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)	<p>Hiện nay tổ chức tín dụng cho vay mua nhà ở với tài sản bảo đảm chính là nhà ở hình thành từ vốn vay, đây thường là tài sản có giá trị lớn nhất của bên bảo đảm. Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ mà không được thu giữ tài sản này thì tổ chức tín dụng không còn cách nào để thu hồi vốn.</p> <p>Bên bảo đảm chỉ sở hữu một nhà ở nhưng nhà ở này có diện tích rất lớn so với số người đang ở thì tổ chức tín dụng cũng không được quyền thu giữ nhà ở này.</p> <p>Bên bảo đảm có thể chỉ sở hữu duy nhất một nhà ở nhưng những thành viên khác trong gia đình của bên bảo đảm như vợ/chồng, con, cha, mẹ có sở hữu nhà ở khác thì tùy từng trường hợp cụ thể vẫn có thể thu giữ nhà ở duy nhất của bên bảo đảm.</p> <p>Ngoài ra, tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm, khách hàng chỉ sở hữu một nhà ở duy nhất, tuy nhiên, đến giai đoạn xử lý nợ, khách hàng đã sở hữu thêm một hoặc một vài nhà ở khác thì tổ chức tín dụng cũng phải có quyền xử lý tài sản thế chấp này vì khách hàng hoàn toàn có khả năng ở tại nhà ở khác.</p>	<p>(i) Tiếp thu ý kiến, NHNN đã chỉnh lý tại dự thảo Nghị định để đảm bảo bảo vệ đúng nhóm đối tượng, tránh lạm dụng chính sách để gây khó khăn cho công tác thu hồi nợ.</p> <p>(ii) Việc bảo đảm chỗ ở cho bên bảo đảm là chính sách an sinh áp dụng cho cá nhân bên bảo đảm nhưng cũng cần tôn trọng nguyên tắc thỏa thuận của các bên, do vậy, trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, để thu giữ, bên bảo đảm phải trích một số tiền cho bên bảo đảm một khoản tiền bằng 12 tháng lương tối thiểu theo vùng.</p> <p>(iii) Việc thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất được xác định tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, trên cơ sở cam kết, xác nhận, khả năng chứng minh của bên bảo đảm và xác minh của bên nhận bảo đảm (nếu có). Dự thảo Nghị định cũng được chỉnh lý tại khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định theo hướng TSBĐ là chỗ ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất đã được xác nhận và chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
83		Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số (VCBNeo)	<p>Do đó đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét bỏ điều kiện này.</p> <p>Đánh giá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy định loại trừ “nhà ở duy nhất” và “công cụ lao động chủ yếu/duy nhất” làm giảm đáng kể phạm vi thu giữ, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả xử lý nợ xấu. - Khái niệm nhà ở “duy nhất” và “công cụ lao động duy nhất” là chưa rõ ràng, có thể tạo kẽ hở cho bên bảo đảm né tránh, kéo dài việc trả nợ cho Ngân hàng. <p>Đề xuất điều chỉnh:</p> <p>Khi đã dùng tài sản bảo đảm để vay vốn nghĩa là chính bên bảo đảm đặt tài sản vào rủi ro pháp lý. Nếu cho phép bên bảo đảm viện có “nhà duy nhất/công cụ lao động duy nhất” thì hợp đồng thế chấp mất đi ý nghĩa thực tế. Do đó, VCBNeo đề xuất điều chỉnh:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Chỉ áp dụng đối với “nhà ở duy nhất” của hộ gia đình nghèo/cận nghèo được Nhà nước công nhận” để vừa bảo vệ an sinh, vừa đảm bảo quyền thu giữ. 	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng định nghĩa lại khái niệm “chỗ ở duy nhất” và “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
84		Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (PGBank)	<p>2. Đưa ra ngưỡng giá trị của công cụ lao động không bị thu giữ (ví dụ: tối đa 100 triệu đồng).</p> <p>Dự thảo Nghị định được thiết kế để đảm bảo việc thu giữ tài sản không ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của người dân và dựa trên kinh nghiệm của một số quốc gia như Pháp, Canada, Đức... Tuy nhiên, quy định này có thể gây ra bất cập và ảnh hưởng đến quyền lợi của các tổ chức tín dụng, đặc biệt trong trường hợp tài sản bảo đảm có giá trị cao.</p> <p>Theo quy định hiện tại, một căn nhà "khang trang, to, đẹp, có vị trí thuận lợi" vẫn được coi là "nhà ở duy nhất" nếu bên bảo đảm không có bất kỳ nhà ở nào khác. Điều này có nghĩa là cho dù giá trị căn nhà có thể đủ để trả nợ và mua một nơi ở khác, ngân hàng vẫn không được thu giữ. Quy định này có thể tạo ra kẽ hở pháp lý khiến bên bảo đảm lợi dụng để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.</p> <p>Do vậy PGBank đề xuất cần bổ sung một tiêu chí định lượng để xác định "nhà ở duy nhất" không được thu giữ. Ví dụ, chỉ những căn nhà có giá trị dưới một mức nhất định (ví dụ, đủ để mua</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng định nghĩa lại khái niệm “chỗ ở duy nhất” để đảm bảo bảo vệ đúng đối tượng.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
85		Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	<p>một căn nhà có mức sống tối thiểu) hoặc có diện tích nhỏ hơn một ngưỡng cụ thể thì mới được miễn trừ thu giữ.</p> <p>Đối với nội dung không được thu giữ đối với “nhà ở duy nhất của bên bảo đảm”, MB đề xuất Đơn vị soạn thảo cân nhắc điều chỉnh quy định tại Khoản 1 Điều 4 Dự thảo như sau:</p> <p>“Điều 4. Điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ</p> <p>1. Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và các điều kiện sau:</p> <p>a) Đối với trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm được thu giữ với điều kiện bên nhận bảo đảm đã hỗ trợ một khoản tiền để bên bảo đảm thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 06 tháng. Số tiền này được tính vào chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản và được thanh toán theo quy định tại Điều 307 Bộ luật Dân sự.</p>	<p>Tiếp thu ý kiến của ngân hàng, NHNN đã chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng quy định việc thu giữ TSBĐ là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất chỉ được thực hiện khi TCTD thực hiện hỗ trợ tài chính cho bên bảo đảm bằng 12 tháng lương tính theo mức lương tối thiểu trong trường hợp thu giữ chỗ ở duy nhất hoặc trích một khoản tiền cho bên bảo đảm bằng 06 tháng lương tính theo mức lương quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>...”</p> <p>Lý do đề xuất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động cho KH vay để mua nhà ở là một trong những hoạt động quan trọng của ngân hàng và đang được Nhà nước khuyến khích thực hiện. Trong các trường hợp này thì hầu hết TSBĐ là nhà ở duy nhất của KH. Do đó, việc quy định không cho ngân hàng thu giữ TSBĐ trong trường hợp này có thể dẫn đến các ngân hàng có quy định, chính sách theo hướng hạn chế nhận nhà ở làm TSBĐ, từ đó ảnh hưởng xấu đến khả năng tiếp cận vốn tín dụng của người dân. - Quy định không được thu giữ “nhà ở duy nhất của bên bảo đảm” có rủi ro tạo cơ sở cho bên bảo đảm cố tình tạo ra các giao dịch giả tạo nhằm chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu của mình, từ đó biến TSBĐ thành nhà ở duy nhất để không bị thu giữ. - Áp dụng tương tự quy định của pháp luật thi hành án về việc giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án (khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự). 	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
86		Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	<p>Đề xuất sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 4 thành: b) Tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động cần thiết, có giá trị không lớn được dùng làm phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm và gia đình.” để phù hợp với quy định tại Điều 87 Luật Thi hành án dân sự.</p> <p>Đồng thời, MB đề xuất cơ quan soạn thảo bổ sung quy định, hướng dẫn về việc xác định thế nào là “cần thiết”, “có giá trị không lớn”, “phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất”</p>	<p>NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định. Tuy nhiên, hiện nay, Luật Thi hành án dân sự không hướng dẫn thế nào được coi là “có giá trị không lớn”.</p> <p>NHNN đã chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng: “ Công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất là động sản có giá trị không quá 120.000.000 đồng được xác định tại thời điểm quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này, được dùng làm phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm là cá nhân và nếu bị thu giữ, bên bảo đảm không có đủ thu nhập tối thiểu bằng mức lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống theo quy định của Chính phủ về mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.”</p>
87		Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	- Tại Bản thuyết minh dự thảo Nghị định có nêu: Để đảm bảo việc thu giữ TSBĐ không ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống sinh hoạt, lao động và sản xuất của người dân, nên dự thảo Nghị định đã quy định vụ thể về điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ ngoài các điều kiện theo quy định tại Luật sửa	Việc quy định như tại dự thảo Nghị định không mâu thuẫn với định hướng xây dựng Luật số 96/2025/QH15 và cũng không làm “sai lệch bản chất của biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ” như nhận xét của ngân hàng. Các giao dịch bảo đảm vẫn được bảo đảm thực hiện,

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng số 96/2025/QH15.</p> <p>- Tại Tò trình dự thảo Nghị định có nêu: Lợi thế rõ ràng đối với các chủ nợ khi lựa chọn phương pháp này là giảm chi phí thu hồi nợ nhưng phương pháp này có thể dẫn đến việc chiếm hữu bất hợp pháp hoặc tình trạng lạm dụng của các chủ nợ có thể tạo ra xung đột giữa những người dân, thậm chí là những bên không tham gia giao dịch tín dụng.</p> <p>- Trong khi đó, tại Tò trình Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các TCTD, Ngân hàng nhà nước đã có đánh giá về một số khó khăn, vướng mắc của các TCTD về việc thu giữ TSBĐ như sau: Điều 301 Bộ Luật Dân sự 2015 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”. Như vậy, trong trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu, TCTD phải khởi kiện và chờ thi hành bản án, quyết định của Tòa án. Điều này cũng tạo áp lực lên cho các cơ quan xét xử. Bên cạnh đó, sự kéo dài về mặt thời gian cũng tạo nên tâm lý chây ỳ trả nợ của bên có nghĩa vụ. Ngoài ra,</p>	<p>việc không thu giữ chỉ ảnh hưởng đến biện pháp xử lý nợ mà không làm triệt tiêu quyền của chủ nợ, bên nhận bảo đảm được áp dụng các biện pháp khác để xử lý, thu hồi nợ như yêu cầu Tòa án giải quyết.</p> <p>Mặt khác, dự thảo Nghị định không hướng tới tất cả các TSBĐ mà chỉ hướng tới các loại TSBĐ là chỗ ở duy nhất và công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm là cá nhân nhằm hạn chế ảnh hưởng quá lớn đến chỗ ở cũng như sinh kế của bên bảo đảm.</p> <p>Tuy nhiên, tiếp thu ý kiến phản ánh của các ngân hàng, NHNN chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm chỉ được thu giữ khi bên nhận bảo đảm trích một khoản tiền cho bên bảo đảm bằng 12 tháng lương hoặc trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>quá trình khởi kiện, tham gia tố tụng và tiến hành thi hành án theo quy định cho mỗi vụ án thường kéo dài nhiều năm, trong bối cảnh ngân hàng phải trích dự phòng rủi ro, dừng dự thu lãi trong khi vẫn phải trả chi phí huy động vốn hàng ngày. Thực trạng đó tạo ra rủi ro lớn, đặc biệt cho TCTD có hàm lượng cho vay bán lẻ tỷ trọng cao, hướng tới kích cầu, phải xử lý rất nhiều món nợ xấu giá trị nhỏ, địa lý phân tán, dẫn đến chi phí hoạt động cao trong vấn đề thu hồi nợ và làm giảm khả năng đẩy mạnh cho vay khách hàng, khó giảm được lãi suất cho vay. Việc tiếp tục luật hóa các quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 nhằm tạo lập khuôn khổ pháp lý đồng bộ về xử lý nợ xấu, đảm bảo phù hợp với thực tiễn nhằm xử lý các vướng mắc, khó khăn đã và đang cản trở TCTD, tổ chức mua bán, xử lý nợ thực hiện các quyền hợp pháp của mình trong việc xử lý nợ xấu và TSBĐ của khoản nợ xấu.</p> <p>- Luật Thi hành án dân sự quy định về các tài sản không được kê biên (Điều 87) nhưng không bao gồm “nhà ở duy nhất của bên bảo đảm/bên có nghĩa vụ thi hành án”.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>- Kiến nghị: khi bên bảo đảm đã tự nguyện thỏa thuận đưa tài sản vào giao dịch bảo đảm, cũng như thỏa thuận việc xử lý (thu giữ) thì đây là cơ sở pháp lý để TCTD thu giữ TSBĐ thu hồi nợ mà không cần thêm các điều kiện khác. Việc quy định thêm điều kiện theo khoản 1 Điều 4 của dự thảo làm hạn chế quyền thu giữ của TCTD và làm sai lệch bản chất quan hệ thế chấp tài sản. Vì vậy, ACB kiến nghị bỏ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và (nếu có) thì nên xem xét áp dụng như quy định tại Điều 87 Luật Thi hành án dân sự (việc cơ quan Thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản cũng là xử lý TSBĐ để thu hồi nợ cho ngân hàng).</p>	
88		Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)	<p>DATC nhận thấy các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Dự thảo nêu trên nếu được áp dụng chung cho mọi đối tượng sẽ gây ra nhiều vướng mắc, làm giảm hiệu quả hoạt động xử lý nợ và tài sản bảo đảm, đặc biệt đối với các khoản nợ của khách hàng doanh nghiệp. Vì vậy, DATC đề nghị đơn vị chủ trì xem xét sửa đổi, bổ sung Dự thảo Nghị định với các nội dung trọng tâm sau:</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Việc “hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục và cách thức phối hợp của các bên liên quan (bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, chính quyền và cơ quan công an địa phương, ...) trong quá trình thực hiện việc thu giữ nếu khách nợ chây ỳ, không hợp tác để bảo đảm hiệu quả thu hồi nợ” không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
89		Ngân hàng TMCP Việt Á (“VAB”)	<p>1. Phân định rõ đối tượng áp dụng của quy định hạn chế quyền thu giữ tại điều này</p> <p>- Lý do: Mục tiêu của chính sách là bảo vệ an sinh xã hội cho các cá nhân, không phải để bảo vệ cho các tổ chức kinh tế. Việc áp dụng quy định chung chung này có khả năng tạo kẽ hở pháp lý để bên nợ chây ì, bởi tài sản bảo đảm của doanh nghiệp (nhà xưởng, máy móc, trụ sở) hiển nhiên là “công cụ lao động chủ yếu”.</p> <p>Đề xuất: Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 4 theo hướng các điều kiện hạn chế thu giữ chỉ áp dụng với bên bảo đảm là cá nhân và không áp dụng đối với bên bảo đảm là tổ chức kinh tế.</p> <p>2. Đề nghị có hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục và cách thức phối hợp của các bên liên quan (bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, chính quyền và cơ quan công an địa phương, ...) trong quá trình thực hiện việc thu giữ nếu khách nợ chây ì, không hợp tác để bảo đảm hiệu quả thu hồi nợ.</p> <p>Việc quy định không được thu giữ đối với Tài sản bảo đảm (TSBD) là nhà ở</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>duy nhất của bên bảo đảm sẽ gây ra các bất cập sau:</p> <p>- Hạn chế quyền chủ động xử lý của Các tổ chức tín dụng (CTCTD) và cũng mâu thuẫn với Luật Thi hành án dân sự (Luật THADS)</p> <p>Khoản 1 Điều 95 Luật THADS quy định:</p> <p>“Việc kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án và gia đình chỉ được thực hiện sau khi xác định người đó không có các tài sản khác hoặc có nhưng không đủ để thi hành án, trừ trường hợp người phải thi hành án đồng ý kê biên nhà ở để thi hành án”</p> <p>Khoản 5 Điều 115 Luật THADS cũng quy định:</p> <p>“Trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm. Nghĩa vụ thi hành án còn lại được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.”</p> <p>Như vậy pháp luật vẫn quy định về việc xử lý đối với nhà ở duy nhất để thực hiện nghĩa vụ. Quy định của dự thảo sẽ làm cho việc xử lý thu hồi nợ kéo dài, tốn kém chi phí do CTCTD buộc phải thực hiện khởi kiện để có bản án và yêu cầu thi hành án (khi khách hàng không hợp tác) đối với các khoản nợ có TSBĐ là nhà ở duy nhất (thực tế đây là loại TSBĐ khá phổ biến hiện nay).</p> <p>- CTCTD sẽ hạn chế cấp tín dụng đối với TSBĐ là nhà ở duy nhất, công cụ lao động do lo ngại khó khăn về việc xử lý TSBĐ khi phát sinh nợ, đặc biệt trong bối cảnh Nhà nước đang khuyến khích việc cho vay người trẻ mua nhà ở đầu tiên.</p> <p>Đề xuất: Quy định cho phép CTCTD được quyền thu giữ xử lý đối với TSBĐ là nhà ở duy nhất nhưng sau khi hoàn tất việc xử lý tài sản bảo đảm mà giá trị xử lý nhỏ hơn hoặc bằng nghĩa vụ phải thanh toán thì CTCTD phải hỗ trợ bên bảo đảm một khoản tiền thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
90		Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki	<p>năm (tương tự như quy định của Luật THADS).</p> <p>Vikki Bank nhận thấy quy định trên là chưa phù hợp, bởi: việc không cho phép tổ chức tín dụng thu giữ đôi với TSBĐ là nhà ở duy nhất hoặc là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm không làm mất đi quyền xử lý các tài sản này, tổ chức tín dụng vẫn có quyền thực hiện xử lý TSBĐ theo thỏa thuận giữa các bên và quy định tại Điều 303, 304, 305 Bộ luật Dân sự 2015. Mục đích Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung năm 2025 bổ sung thêm quyền thu giữ TSBĐ cho các tổ chức tín dụng là để nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác xử lý nợ xấu, góp phần khơi thông nguồn vốn, nâng cao mức độ an toàn, lành mạnh của hệ thống các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, Nghị định quy định thêm các điều kiện tại khoản 1 Điều 4 nêu trên góp phần làm kéo dài thời gian xử lý tài sản bảo đảm của các khoản nợ xấu, dẫn đến dư nợ lãi của các khoản nợ này tăng cao, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức tín dụng, đi ngược lại với ý chí của Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, Vikki Bank kiến</p>	<p>Về bản chất, quy định như tại dự thảo Nghị định không đồng nghĩa với việc hạn chế quyền xử lý TSBĐ của bên nhận bảo đảm, cũng như không làm hạn chế quyền thực hiện xử lý TSBĐ. Mục tiêu của việc xây dựng và ban hành Luật số 96/2025/QH15 là tạo thêm một biện pháp xử lý, thu hồi nợ, đảm bảo biện pháp xử lý, thu hồi nợ được tiến hành nhanh chóng, thuận tiện, tôn trọng cam kết và thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, các bên vẫn có thể sử dụng các biện pháp khác để thu hồi, xử lý nợ, xử lý TSBĐ như yêu cầu Tòa án giải quyết.</p> <p>Mục đích của việc ban hành Nghị định là đảm bảo cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên đi vay và bên cho vay, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, sản xuất và lao động thường nhật của người dân, góp phần ổn định an sinh xã hội; điều này là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng về việc “lấy con người là trung tâm, mục</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			ngợi không đưa nội dung khoản 1 Điều 4 nêu trên vào dự thảo Nghị định.	tiêu, chủ thể và động lực phát triển đất nước; Nhà nước tôn trọng, bảo đảm, bảo vệ quyền con người, quyền công dân”; cũng như quy định của Hiến pháp về việc: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, đồng thời, cũng ghi nhận quyền có nơi ở hợp pháp của công dân và quyền làm việc, quyền sở hữu của người dân về nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất.
91		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	<p>Đề xuất sửa quy định tại khoản 1 Điều 4, theo hướng dẫn chiếu giống như quy định tại Điều 87 Luật Thi hành án dân sự về Tài sản không được kê biên, cụ thể như sau:</p> <p>“1. Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và không thuộc các trường hợp sau:</p> <p>a. Tài sản bị cầm lưu thông theo quy định của pháp luật; tài sản phục vụ quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng; tài sản do ngân sách nhà nước cấp cho cơ quan, tổ chức.</p>	<p>(i) NHNN không tiếp thu, điều kiện đối với TSBĐ được thu giữ về bản chất phải là điều kiện đối với các loại tài sản mà tài sản đó có thể được dùng làm TSBĐ. Điều kiện đối với tài sản được sử dụng làm tài sản bảo đảm còn phải tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật có liên quan.</p> <p>(ii) Cách tiếp cận của Điều 87 Luật Thi hành án dân sự với Luật số 96/2025/QH15 và dự thảo Nghị định là không giống nhau. Luật 96/2025/QH15 và dự thảo Nghị định hướng tới loại tài sản nhất định đã được TCTD thẩm định để sử dụng làm TSBĐ. Trong khi đó, Điều 87</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>b. Tài sản sau đây của bên bảo đảm là cá nhân:</p> <p>i) Số lương thực đáp ứng nhu cầu thiết yếu của bên bảo đảm và gia đình trong thời gian chưa có thu nhập, thu hoạch mới;</p> <p>ii) Số thuốc cần dùng để phòng, chữa bệnh của bên bảo đảm và gia đình;</p> <p>iii) Vật dụng cần thiết của người tàn tật, vật dụng dùng để chăm sóc người ốm;</p> <p>iv) Đồ dùng thờ cúng thông thường theo tập quán ở địa phương;</p> <p>v) Công cụ lao động cần thiết, có giá trị không lớn được dùng làm phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm và gia đình;</p> <p>vi) Đồ dùng sinh hoạt cần thiết cho bên bảo đảm và gia đình.</p> <p>c. Tài sản sau đây của bên bảo đảm là doanh nghiệp, hợp tác xã, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ:</p> <p>i) Số thuốc phục vụ việc phòng, chữa bệnh cho người lao động; lương thực, thực phẩm, dụng cụ và tài sản khác phục vụ bữa ăn cho người lao động;</p> <p>ii) Nhà trẻ, trường học, cơ sở y tế và thiết bị, phương tiện, tài sản khác thuộc</p>	<p>Luật Thi hành án dân sự là tất cả các tài sản thuộc sở hữu của bên phải thi hành án được xem xét để kê biên, bảo đảm việc thi hành bản án, quyết định của Tòa. Do vậy, không thể sử dụng hoàn toàn Điều 87 Luật Thi hành án dân sự để áp dụng cho dự thảo Nghị định.</p> <p>Tuy nhiên, NHNN tiếp thu tài sản là “Công cụ lao động cần thiết, có giá trị không lớn được dùng làm phương tiện sinh sống chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm và gia đình” để định nghĩa khái niệm “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”.</p> <p>Với khái niệm “chỗ ở duy nhất”, NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định để đảm bảo bảo vệ đúng đối tượng.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>các cơ sở này, nếu không phải là tài sản để kinh doanh;</p> <p>iii) Trang thiết bị, phương tiện, công cụ bảo đảm an toàn lao động, phòng, chống cháy nổ, phòng, chống ô nhiễm môi trường, trừ trường hợp tài sản đó gắn liền với các tài sản bị thu giữ, xử lý của doanh nghiệp”.</p> <p>Lý do 1: Việc thu giữ tài sản bảo đảm (“TSBĐ”) bản chất là việc Bên nhận bảo đảm chủ động xử lý TSBĐ không thông qua cơ quan Nhà Nước, cụ thể là Cơ quan Thi hành án. Do đó, các trường hợp không được áp dụng biện pháp thu giữ cũng cần tương thích với các trường hợp không được kê biên như Luật THA để đảm bảo đồng nhất giữa các quy định pháp luật, đồng nhất về phương pháp xử lý giữa Cơ quan Nhà Nước với các tổ chức/cá nhân khác được Nhà nước trao quyền. Việc này cũng phần nào giảm tải áp lực lên hệ thống THA, đúng chủ trương của Quốc hội về việc trao quyền cho Bên nhận bảo đảm được thực hiện việc thu giữ đối với các tài sản có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Nếu để các điều kiện như theo dự thảo Nghị định sẽ hạn chế phạm vi các tài sản được thu giữ của bên nhận bảo đảm. Khi đó, bên bảo</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đảm buộc phải xử lý tài sản thông qua Cơ quan THA và vẫn tiến hành kê biên, xử lý theo quy định của Luật THA. Điều này sẽ làm tăng chi phí, kéo dài thời gian xử lý tài sản; đồng thời, tăng gánh nặng giải quyết các vụ việc của Cơ quan THA, đi ngược lại với chủ trương của Quốc Hội</p> <p>Lý do 2: Việc quy định điều kiện để TSBĐ được thu giữ khi đáp ứng điều kiện “không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm” không phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội thực tế tại Việt Nam, vì:</p> <p>(i) Mặt bằng chung kinh tế của người Việt Nam thường sẽ chỉ có 01 nhà ở duy nhất để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, gia đình, do đó nếu áp dụng điều khoản này trên thực tế thì gần như các Ngân hàng sẽ không thể áp dụng được quyền thu giữ.</p> <p>(ii) Khi không thể áp dụng quyền thu giữ TSBĐ để xử lý nợ, các Ngân hàng đánh giá không đảm bảo được quyền lợi thì chính sách vay vốn của các Khách hàng này có thể sẽ kém ưu đãi hơn so với những Khách hàng có TSBĐ có được quyền thu giữ. Vô hình chung khiến các Khách hàng này bị hạn</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>chế tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng hoặc phải vay vốn với điều kiện kém ưu đãi hơn. Như vậy, Khách hàng có thể chính là bên chịu thêm các gánh nặng tài chính ngay từ lúc vay vốn ban đầu.</p> <p>(iii) Thỏa thuận về việc bên nhận bảo đảm có quyền thu giữ để xử lý nợ dựa trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết thỏa thuận, do đó nên tôn trọng sự thỏa thuận, cam kết của các bên. Ngoài ra, tại các quy định hiện hành như Điều 87 Luật Thi hành án dân sự quy định về các tài sản không bị kê biên cũng không có quy định cấm kê biên đối với TSBĐ là “nhà ở duy nhất”</p> <p>Lý do 3: Tại Tờ trình của Dự thảo có nêu việc xác định TSBĐ có phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất hay không dựa trên cơ sở tài sản đó có mang lại thu nhập tương ứng với mức mức lương tối thiểu theo vùng nơi bên bảo đảm sinh sống và làm việc hay không.</p> <p>Như vậy, đối với trường hợp TSBĐ của Khách hàng được hình thành từ vốn vay, việc yêu cầu khách hàng đánh giá tài sản này mang lại thu nhập bao nhiêu, có thuộc trường hợp “công cụ</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			lao động chủ yếu hoặc duy nhất” hay không ngay tại thời ký hợp đồng bảo đảm, khi Khách hàng chưa đưa tài sản đi vào thực tế vận hành, sử dụng là không khả thi để thực hiện trên thực tế.	
92	2. Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu không phải là tài sản quy định tại khoản 1 Điều này được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.	Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	<p>Quy định này dễ gây hiểu lầm thành: TSBĐ của khoản nợ xấu không phải là tài sản (không phải là nhà ở duy nhất, không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất) quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>Kiến nghị: Điều chỉnh thành “TSBĐ của khoản nợ xấu không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15”.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng: “Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu không phải là tài sản quy định tại khoản 1 Điều này được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15”.
93		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>Đề nghị lược bỏ tại Dự thảo Nghị định.</p> <p>Nội dung này đã được quy định tại khoản 1 Điều 4 Dự Thảo: <i>TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 và [...].</i> Nghĩa là trong mọi trường hợp phải <u>đáp ứng quy định tại Điều 198a Luật Các TCTD năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung</u></p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<u>năm 2025) thì TCTD mới được quyền thu giữ tài sản mà không phân biệt TSBD quy định tại khoản 1 Điều này hay không.</u> Do vậy, đề nghị xem xét lược bỏ khoản 2 Điều này.	
94		Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank)	<p>Đề xuất bỏ khoản 2 của Điều này.</p> <p>Khoản 1 đã xác định điều cần và đủ TSBD của khoản nợ xấu được thu giữ.</p> <p>Các điều kiện quy định tại khoản 1 của dự thảo Nghị định chính là các điều kiện theo quy định của Chính phủ được đề cập tại điểm đ khoản 2 Điều 198a.</p> <p>Do vậy, nếu quy định thêm khoản 2 thì đối với các tài sản không phải là tài sản quy định tại khoản 1 thì rõ ràng không đáp ứng điều kiện theo quy định của Chính phủ để được thu giữ quy định tại Điều 198a.</p>	
95	Điều 5. Trách nhiệm của bên bảo đảm	Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)	Trên thực tế, nếu TSBD không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này thì TCTD mới cần Bên bảo đảm phải chứng minh để TCTD nắm được thông tin, giữ được tài liệu chứng minh làm căn cứ thực hiện quyền thu giữ TSBD. Nếu TSBD thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này thì TCTD không cần	Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBD thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>bên bảo đảm phải chứng minh mà TCTD tự quyết định cấp tín dụng trên cơ sở khẩu vị rủi ro của mình với việc không có quyền thu giữ TSBĐ.</p> <p>Do vậy, Dự thảo Nghị định chỉ cần quy định nếu TSBĐ không thuộc trường hợp là nhà ở duy nhất hoặc là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm thì bên bảo đảm có nghĩa vụ chứng minh và cung cấp tài liệu chứng minh cho TCTD.</p> <p>Cần có quy định về việc TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ TSBĐ trên cơ sở xác nhận, cam kết, và/hoặc tài liệu chứng minh của bên bảo đảm.</p> <p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 5 Dự thảo Nghị định như sau:</p> <p>1. Tại thời điểm ký HĐBĐ, bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p> <p>2. Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết TSBĐ không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh.</p>	<p>ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
96			<p>3. Trường hợp bên bảo đảm không xác nhận và cam kết TSBĐ thuộc hay không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p> <p>TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ TSBĐ trên cơ sở xác nhận, cam kết và/hoặc tài liệu chứng minh của bên bảo đảm theo quy định tại Điều này...</p>	<p>định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này (iii) Việc yêu cầu “cập nhật, thông báo cho bên nhận bảo đảm khi tình trạng của TSBĐ bị thay đổi cũng như chế tài khi không thực hiện nghĩa vụ cập nhật, thông báo” là không cần thiết vì khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định quy định theo hướng bên nhận bảo đảm thu giữ TSBĐ trên cơ sở cam kết, xác nhận, dự thảo Nghị định không yêu cầu bên nhận bảo đảm phải kiểm tra, xác minh điều kiện thực tế khi tiến hành thu giữ..</p>
		Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam	<p>Điều 5 của dự thảo quy định bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận, cam kết và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là nhà ở, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất vào thời điểm ký hợp đồng bảo đảm. Tuy nhiên, từ thời điểm ký hợp đồng đến thời điểm xử lý TSBĐ, có thể xảy ra tình huống như: Bên bảo đảm cố tình tẩu tán tài sản, khiến cho TSBĐ trở thành nhà ở hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, khiến cho ngân hàng không thể xử lý TSBĐ. Do đó, HLBNVN đề xuất bổ sung thêm nghĩa vụ cập nhật, thông báo cho bên nhận bảo đảm khi tình trạng của TSBĐ bị thay</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
97		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	<p>đổi cũng như chế tài khi không thực hiện nghĩa vụ cập nhật, thông báo.</p> <p>Việc xác nhận và cam kết của bên bảo đảm về việc tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo được thực hiện như thế nào? TCTD có được quyền yêu cầu cụ thể về điều kiện/căn cứ để xác định tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định cũng như các loại hồ sơ tài liệu chứng minh (ví dụ: Cần có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) hay không? Trường hợp các tài liệu chứng minh do bên bảo đảm cung cấp không đáp ứng các điều kiện TCTD yêu cầu thì TCTD có được quyền xác định tài sản bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo hay không?</p> <p>Đề xuất: Đơn vị soạn thảo xem xét thêm các nội dung vướng mắc/kiến nghị ở trên để có hướng dẫn cụ thể đảm bảo các cá nhân/tổ chức có liên quan có thể vận dụng, căn cứ vào các quy định này khi triển khai việc thu giữ tài sản</p>	<p>(i) Về tài liệu chứng minh, bên nhận bảo đảm chủ động yêu cầu bên bảo đảm cung cấp các thông tin, tài liệu chứng minh, bao gồm các tài liệu quy định tại khoản 3 Điều 5 dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Khoản 2 Điều 5 dự thảo Nghị định đã quy định, trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều này, tài sản bảo đảm là nhà ở, công cụ lao động được xác định không phải là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất.</p>
98		Ngân hàng TMCP Việt	- Quy định đang tập trung vào trách nhiệm kê khai, xác nhận và cung cấp tài	Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		Nam Thương Tín (“ Vietbank”)	<p>liệu chứng minh của bên bảo đảm. Ràng buộc bên bảo đảm phải tự xác nhận và chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin. Tuy nhiên, sẽ gây rủi ro cho các Tổ chức tín dụng nếu:</p> <p>+ Bên bảo đảm có sự thay đổi tài chính sau khi ký hợp đồng bảo đảm, có thể tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm bên bảo đảm cam kết tài sản bảo đảm thuộc khoản 1 Điều 4 và/hoặc không chứng minh được không thuộc khoản 1 Điều 4 nhưng sau đó có diễn biến ngược lại là bên bảo đảm chứng minh được tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất hoặc là công cụ lao động chủ yếu/duy nhất.</p> <p>+ Bên bảo đảm cố tình gian dối, cung cấp thông tin không trung thực hoặc khi khoản vay chuyển nợ xấu thì khách hàng/bên bảo đảm không còn thiện chí hợp tác với Tổ chức tín dụng.</p> <p>- Dự thảo chỉ dừng ở việc bên bảo đảm tự cung cấp tài liệu chứng minh, nhưng không nói rõ cơ quan nào có trách nhiệm xác nhận. Do đó, nếu bên bảo đảm không hợp tác, Tổ chức tín dụng khó chứng minh điều kiện thu giữ. Rủi ro pháp lý cho Tổ chức tín dụng trường hợp việc thu giữ bị tòa án tuyên là “trái pháp luật”.</p>	<p>chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
99		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>Đề xuất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cần quy định rõ hồ sơ chứng minh và chế tài khi cung cấp thông tin sai lệch. - Đề nghị bổ sung cơ chế xác minh từ cơ quan nhà nước liên quan như cơ quan Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân, Thuế ... - Nên có quy định miễn trừ trách nhiệm cho TCTD nếu đã làm đúng quy trình và dựa vào cam kết hợp pháp của bên bảo đảm. - Kiến nghị xem xét ràng buộc hiệu lực không hủy ngang tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm đối với cam kết của bên bảo đảm, Tổ chức tín dụng sẽ không chịu trách nhiệm xác minh tài sản bảo đảm thuộc khoản 1 Điều 4 khi thu giữ tại thời điểm thu giữ tài sản bảo đảm. <p>1. Các tồn tại, hạn chế</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các quy định này làm phát sinh thêm thủ tục cho các TCTD khi yêu cầu khách hàng cung cấp các xác nhận và cam kết tài sản thuộc các trường hợp là nhà ở duy nhất; công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất. - Việc quy định bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh 	<p>theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p> <p>(iii) Dự thảo Nghị định đã bổ sung một số tài liệu chứng minh, ngoài các tài liệu này, TCTD có thể quy định thêm các tài liệu khác phục vụ việc chứng minh tài sản bảo đảm là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.</p> <p>(iv) Đối với ý kiến liên quan đến hệ quả pháp lý khi bên bảo đảm gian dối trong việc cung cấp các tài liệu chứng minh, khoản 3 Điều 5 dự thảo Nghị định được điều chỉnh theo hướng bên bảo đảm chịu trách nhiệm về xác nhận và tính hợp pháp của các tài liệu chứng minh.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>TSBD thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo không khả thi, bởi: (i) Các điều kiện này rất khó chứng minh trên thực tế; (ii) Quy định này làm phát sinh trách nhiệm thẩm định của TCTD đối với tài liệu do bên bảo đảm cung cấp, trong khi đó TCTD không có khả năng xác minh các nội dung này. Ngoài ra, việc xác nhận tại thời điểm ký HĐBĐ không đảm bảo đến thời điểm xử lý TSBD vẫn là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm.</p> <p>- Dự thảo Nghị định hiện quy định bên bảo đảm cam kết và cung cấp tài liệu chứng minh không thuộc trường hợp nhà ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất theo khoản 1 Điều 4; nếu không cung cấp được các tài liệu thì mặc nhiên coi tài sản đó không thuộc diện “nhà ở duy nhất/công cụ lao động duy nhất” (Điều 5). Quy định này dễ dẫn tới tranh chấp, vì trong thực tế, giấy tờ chứng minh nhà ở/công cụ lao động “duy nhất” hoặc “chủ yếu” còn mang tính tương đối trong việc xác định, phụ thuộc vào ý chí, sự trung thực của bên bảo đảm và chưa có quy chế hướng dẫn xác định.</p> <p>2. Đánh giá, kiến nghị cụ thể:</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
100		Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (PGBank)	<p>Xem xét bổ sung cơ chế xác minh độc lập (ví dụ qua Cơ quan đăng ký đất đai/Cơ sở dữ liệu về đất đai, cơ quan thuế, cơ quan quản lý lao động...) thay vì chỉ dựa vào cam kết của bên bảo đảm. Việc bổ sung cơ chế này sẽ giúp TCTD đảm bảo an toàn về mặt pháp lý khi nhận TSBĐ/thu giữ TSBĐ, đồng thời hạn chế khiếu kiện, khiếu kiện, bảo đảm khách quan.</p> <p>Quy định hiện tại đã hợp lý khi coi việc không cung cấp tài liệu chứng minh đồng nghĩa với việc tài sản không thuộc diện loại trừ. Tuy nhiên, cần bổ sung chế tài rõ ràng đối với trường hợp bên bảo đảm cố tình gian dối, cung cấp thông tin không trung thực (ví dụ: phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh...).</p> <p>Dự thảo đã quy định trách nhiệm chứng minh thuộc về bên bảo đảm, nhưng đề đảm bảo tính minh bạch và tránh rủi ro, PGBank đề xuất nên bổ sung một quy định tùy chọn, cho phép bên nhận bảo đảm có thể thuê bên thứ ba để xác minh tình trạng tài sản trong các trường hợp cần thiết, đặc biệt là đối với các khoản vay có giá trị lớn hoặc có rủi ro cao.</p>	Dự thảo Nghị định không hạn chế quyền của bên nhận bảo đảm trong việc thuê bên thứ ba để xác minh điều kiện, tình trạng thực tế của bên bảo đảm.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
101		Hiệp hội Ngân hàng	<p>Điều này sẽ giúp tăng cường cơ sở pháp lý cho việc thu giữ sau này.</p> <p>Điều 5 Dự thảo: “1. Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này....</p> <p>2. Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh.</p> <p>“4. Bên bảo đảm chịu trách nhiệm về tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều này. “</p> <p>Dự thảo ràng buộc bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận, cam kết và cung cấp tài liệu chứng minh về tình trạng pháp lý của tài sản tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm nhưng không quy định cơ chế xử lý khi các thông tin, tài liệu là giả mạo; các tài liệu chứng minh là gì; tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm thì đây là tài sản duy nhất, nhưng tại thời điểm thu giữ, bên bảo đảm có</p>	<p>(i) Dự thảo Nghị định đã quy định về việc bên bảo đảm “chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận và tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh”. Trường hợp bên nhận bảo đảm nghi ngờ về tính chính xác của các tài liệu do bên bảo đảm cung cấp, bên nhận bảo đảm có thể đánh giá việc bên bảo đảm đã không cung cấp được tài liệu chứng minh theo yêu cầu hoặc yêu cầu Tòa án xem xét, quyết định.</p> <p>(ii) Tiếp thu ý kiến của HHNN, NHNN đã bổ sung tại dự thảo Nghị định quy định về các tài liệu chứng minh.</p> <p>(iii) Thời điểm xác định “tính duy nhất” theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm là tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
102		Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	<p>nhiều tài sản nhưng tài sản bảo đảm này không đủ điều kiện thu giữ...</p> <p>Do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét bổ sung Khoản 5 quy định rõ trách nhiệm pháp lý của bên bảo đảm nếu cố tình khai báo gian dối hoặc cung cấp tài liệu giả mạo, cụ thể: “Trong trường hợp bên bảo đảm khai báo gian dối hoặc cung cấp tài liệu giả mạo về tài sản bảo đảm theo quy định tại Nghị định này, tổ chức tín dụng được quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định của Nghị định này và đề nghị cơ quan chức năng xử lý bên bảo đảm theo quy định của pháp luật đối với hành vi khai báo gian dối, giả mạo tài liệu.” Đồng thời, bổ sung quy định: Thời điểm xác định tình trạng “duy nhất” của TSBĐ nhà ở, công cụ lao động của bên bảo đảm là thời điểm TCTD yêu cầu bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản phải bàn giao TSBĐ để xử lý; Hướng dẫn cụ thể về loại tài liệu chứng minh mà bên bảo đảm phải cung cấp cho TCTD để đảm bảo thực hiện thống nhất, đồng bộ</p> <p>Dự thảo quy định giao trách nhiệm cho bên bảo đảm xác nhận TSBĐ thuộc hay không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4, TCTD không có trách</p>	<p>Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>nhiệm kiểm chứng thông tin này (trên thực tế TCTD cũng không thể kiểm chứng).</p> <p>Khi thực tế thu giữ TSBĐ thì TCTD vẫn có thể gặp phải vướng mắc, vì tình trạng sở hữu tài sản của bên bảo đảm có thể thay đổi từ khi ký hợp đồng bảo đảm cho đến khi TCTD thu giữ TSBĐ. Ví dụ: ban đầu bên bảo đảm xác nhận có nhiều tài sản nhưng khi TCTD thu giữ chỉ còn TSBĐ là nhà ở duy nhất; khi đó bên bảo đảm có thể nại ra các tranh chấp nhằm trì hoãn/cản trở việc TCTD thu giữ tài sản; hoặc ngược lại, ban đầu bên bảo đảm xác nhận chỉ có TSBĐ là nhà ở duy nhất, sau này bên bảo đảm sở hữu thêm nhà ở khác thì TCTD cũng không được thu giữ tài sản theo dự thảo quy định này.</p> <p>Hình thức sở hữu nhà ở hiện nay được thể hiện bằng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, hoặc hợp đồng mua bán căn hộ, hoặc hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai, và hiện cơ quan Đăng ký đất đai cũng chưa thể đồng bộ dữ liệu để xác định tài sản là nhà ở duy nhất.</p> <p>Hiện nay, không có quy định về việc xác nhận tài sản duy nhất (kể cả để tính</p>	<p>nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
103		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	<p>thuế thu nhập cá nhân trong giao dịch chuyển nhượng nhà đất như hiện hành). Trường hợp dự thảo Nghị định này được thông qua, khả năng cao bên bảo đảm sẽ cam kết TSBĐ thuộc quy định tại khoản 1 Điều 4 để “né” việc TCTD thu giữ tài sản.</p> <p>Kiến nghị: thay vì tạo thuận lợi cho TCTD thực hiện quyền thu giữ thì dự thảo quy định này có thể dẫn đến các bên lợi dụng để cản trở, kéo dài quá trình xử lý, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thu hồi nợ. Vì vậy, ACB kiến nghị điều chỉnh quy định tại Điều này theo hướng tại thời điểm TCTD thông báo thu giữ, nếu bên bảo đảm chứng minh được TSBĐ thuộc trường hợp như quy định tại Điều 87 Luật Thi hành án dân sự thì TCTD ngưng việc thu giữ tài sản.</p> <p>Đề nghị xem xét bổ sung quy định điều chỉnh đối với những trường hợp nêu tại lý do đề xuất, để các bên có căn cứ thực hiện, đảm bảo tính khả thi của quy định pháp luật, tránh trường hợp quy định được ban hành nhưng không áp dụng được trên thực tế.</p> <p>Dự thảo đang quy định tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết TSBĐ</p>	<p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này</p> <p>(iii) Dự thảo Nghị định đã bổ sung một số tài liệu chứng minh, ngoài các tài liệu này, TCTD có thể quy định thêm các tài liệu khác phục vụ việc chứng minh tài sản bảo đảm là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.</p> <p>(iv) Đối với việc chứng minh TSBĐ thuộc trường hợp như quy định tại Điều 87 Luật THADS, NHNN không tiếp thu do cách tiếp cận khi xây dựng Điều 87 Luật THADS và Luật 96/2025/QH15, dự thảo Nghị định là không giống nhau. Tuy nhiên, NHNN tham khảo khái niệm về công cụ lao động cần thiết tại Điều 87 Luật THADS để điều chỉnh định nghĩa về công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>không thuộc trường hợp không được thu giữ. Tuy nhiên, trên thực tế có thể xảy ra một số trường hợp như:</p> <p>Tình huống: Tăng/giảm TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động trong thời hạn vay vốn, ví dụ:</p> <p>(i) Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có giấy tờ chứng minh hợp pháp rằng TSBĐ này không phải là “nhà ở duy nhất” hay “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” của bên bảo đảm. Tuy nhiên, trong thời gian vay vốn, khách hàng bán bớt tài sản hoặc sụt giảm nguồn thu dẫn đến TSBĐ trở thành “nhà ở duy nhất” hoặc “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”.</p> <p>(ii) Hoặc tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm xác nhận TSBĐ thuộc trường hợp “nhà ở duy nhất” hay “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” như vậy bên nhận bảo đảm không được tiến hành thu giữ, nhưng trong thời gian vay vốn, tài sản là nhà ở, công cụ lao động của Khách hàng tăng lên dẫn tới TSBĐ ban đầu không còn là tài sản duy nhất tại thời điểm xảy ra trường hợp xử lý.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
104		Ngân hàng TNHH Một Thành Viên United Overseas Bank (Việt Nam) (sau đây gọi tắt là “Ngân hàng UOB Việt Nam”)	Nếu thuộc trường hợp nêu trên, tài sản bảo đảm sẽ không thỏa mãn điều kiện để Ngân hàng được thu giữ nếu khoản nợ trở thành nợ xấu theo quy định tại Điều 4 Dự thảo Nghị định. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, Ngân hàng có cơ sở biết được rằng Ngân hàng có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo Điều 198a Luật các tổ chức tín dụng hiện hành hay không. Những khoản vay có tài sản bảo đảm mà Ngân hàng không thể thực hiện quyền thu giữ sẽ có rủi ro cao hơn so với những khoản vay có tài sản bảo đảm có thể được thu giữ. Để giảm thiểu rủi ro, Ngân hàng sẽ phải xem xét kỹ lưỡng, có thể áp dụng những yêu cầu cao hơn khi quyết định cho vay với những trường hợp này. Do đó, Ngân hàng có thể sẽ phải thận trọng hơn khi (i) cho vay để khách hàng mua và thế chấp căn nhà duy nhất, sử dụng chính căn nhà đó để làm nơi ở; và (ii) cho vay để mua công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất và bảo đảm khoản vay bởi chính tài sản đó. Điều này sẽ ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của khách hàng, đặc biệt là các khách hàng trẻ có nhu cầu vay vốn để mua căn nhà đầu tiên hoặc các	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định để xử lý một số hạn chế có thể phát sinh trong thực tiễn.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>khách hàng có nhu cầu mua xe để cung cấp dịch vụ vận chuyển.</p> <p>Mặt khác, chúng tôi cũng thấy rằng hạn chế quyền thu giữ tài sản bảo đảm tương tự không được quy định trong văn bản trước đây là Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Theo Nghị quyết 42, ngân hàng có quyền thỏa thuận với khách hàng về quyền thu giữ tài sản đảm bảo, không hạn chế đây là tài sản duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu, duy nhất.</p> <p>Một số khó khăn nếu triển khai Dự thảo Nghị định có thể kể đến như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Khách hàng vay có một (01) nhà ở duy nhất và đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng đồng thời cũng đang sở hữu nhiều đất trống thổ cư. Trường hợp này Ngân hàng không thể thực hiện quyền thu giữ tài sản theo Điều 198a Luật các tổ chức tín dụng hiện hành và Dự thảo Nghị định. 2. Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm đồng thời là khách hàng vay chứng minh là đang sở hữu nhiều nhà ở nhưng tại thời điểm thu giữ thì khách hàng lại bổ sung bằng chứng, cam kết là chỉ sở hữu một căn nhà đang 	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>ở thì Ngân hàng cũng không rõ có thể thực hiện quyền thu giữ tài sản theo Điều 198a Luật các tổ chức tín dụng hiện hành và Dự thảo Nghị định này được hay không?</p> <p>3. Bên bảo đảm đồng thời là khách hàng vay đang có nhiều tài sản là bất động sản nhưng chỉ có căn nhà đang cho thuê hoặc phương tiện vận tải đang dùng để thế chấp tại Ngân hàng là tạo ra thu nhập tối thiểu. Chúng tôi hiểu rằng, Ngân hàng cũng không có quyền thu giữ tài sản.</p> <p>Từ những khó khăn, bất cập nêu trên, chúng tôi đề xuất Quý Cơ quan xem xét việc áp dụng các điều kiện đang nêu tại Khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định. Chúng tôi kiến nghị rằng quy định tại Nghị Quyết 42 cho phép ngân hàng có thể thỏa thuận với khách hàng về việc thu giữ tài sản đảm bảo nên được tiếp tục áp dụng. Trong trường hợp dự thảo nghị định vẫn quy định hạn chế việc thu giữ tài sản đảm bảo là nhà ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu/duy nhất, chúng tôi đề xuất rằng nên quy định ngân hàng vẫn có quyền thu giữ tài sản trong 2 trường hợp nêu trên, tuy</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
105	1. Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	<p>nhiên, ngân hàng sẽ phải tăng thời hạn thông báo, số lần thông báo thông tin công khai trước khi thu giữ tài sản đảm bảo tại khoản 3 và 4 Điều 198a Luật các tổ chức tín dụng hiện hành. Điều này giải quyết khó khăn của khách hàng, để họ có thời gian thu xếp nhà ở hoặc tìm kiếm nguồn thu nhập khác.</p> <p>Sửa đổi Khoản 1 Điều 5 Dự thảo: <i>“1. Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm hoặc trong văn bản khác (sau đây gọi là hợp đồng bảo đảm) bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này”</i> nhằm phù hợp với quy định tại Điều 198a Luật các TCTD 2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật các TCTD 2025) và để gỡ vướng cho các Hợp đồng đã được xác lập trước thời điểm Nghị định được ban hành, đủ điều kiện để áp dụng biện pháp thu giữ TSBD.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
106		Ngân hàng Thương mại cổ phần Bắc Á (BAC A BANK)	<p>Đề nghị ĐVST xem xét và hướng dẫn trường hợp:</p> <p>- Thời điểm ký phụ lục Hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm xác</p>	Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBD thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>nhận và cam kết tài sản không thuộc quy định khoản 1 điều 4 hay không?</p> <p>- Trường hợp tại thời điểm ký phụ lục Hợp đồng bảo đảm, tài sản có thay đổi trạng thái từ <u>không thuộc</u> sang <u>thuộc</u> quy định tại khoản 1 điều 4 hoặc ngược lại</p> <p>- Trường hợp KH khẳng định, xác nhận và cam kết tài sản thuộc quy định tại khoản 1 điều 4 nhưng thực tế lại có đăng ký thường trú/tạm trú tại địa chỉ khác</p>	<p>duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
107		Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank)	<p>Đề xuất sửa như sau:</p> <p>“1. Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết bằng văn bản riêng về tình trạng của tài sản bảo đảm. Cam kết này có giá trị ràng buộc trong suốt thời hạn hiệu lực của hợp đồng bảo đảm. Mọi sự thay đổi về tình trạng của tài sản làm cho tài sản thuộc trường hợp không được thu giữ theo Điều 4 Nghị định này mà không được sự đồng ý bằng văn bản của tổ chức tín dụng sẽ không có giá trị.”</p> <p>Lý do: Quy định này là lỗ hổng về mặt thời gian do cam kết chỉ có giá trị tại thời điểm ký, nhưng điều kiện thu giữ lại được xem xét tại thời điểm thu giữ; Ngoài ra, cam kết hoàn toàn có thể bị vô hiệu hóa do hoàn cảnh của bên bảo đảm thay đổi khiến cam kết ban đầu trở</p>	<p>là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này. (iii) Tiếp thu ý kiến của ngân hàng, NHNN đã chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng chỗ ở được coi là chỗ ở duy nhất là khi nếu bị thu giữ, bên bảo đảm không có chỗ ở khác,.</p> <p>NHNN tiếp thu theo hướng bổ sung tại điểm a, b khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định nội dung “đã được xác nhận và chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này” để tránh phát sinh trường hợp “tình trạng” của TSBĐ có sự điều chỉnh giữa thời điểm xác nhận và thời điểm thu giữ. Bên nhận bảo đảm ứng xử với TSBĐ như đã được bên bảo đảm xác nhận và chứng minh mà không có trách nhiệm xác minh lại tình trạng thực tế của TSBĐ tại thời điểm thu giữ TSBĐ.</p> <p>Ngoài ra, việc bổ sung nội dung “Mọi sự thay đổi về tình trạng của tài sản làm cho tài sản thuộc trường hợp không được thu giữ theo Điều 4 Nghị định này mà không được sự</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			nên vô nghĩa; Quy định dẫn đến rủi ro pháp lý cao do TCTD có thể thua kiện nếu chỉ dựa vào cam kết ban đầu khi tình trạng tài sản của khách hàng đã thay đổi	đồng ý bằng văn bản của tổ chức tín dụng sẽ không có giá trị” cũng không phù hợp vì liên quan đến các tài sản khác của bên bảo đảm và nằm ngoài phạm vi hợp đồng bảo đảm đã ký giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm.
108		Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	<p>1. Xem xét sửa đổi khoản 1 Điều 5 của Dự thảo Nghị định thành: “Bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này”.</p> <p>Bãi bỏ nội dung: “Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm”.</p> <p>Lý do: Nếu quy định tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm thì các HĐTC phát sinh trước đây đều không có thỏa thuận này, các bên phải ký lại hợp đồng bảo đảm, phát sinh nhiều chi phí, thời gian và nhiều thủ tục phức tạp. Các bên chỉ cần cam kết hoặc thỏa thuận bổ sung bằng văn bản thể hiện ý chí của Bên bảo đảm bảo đồng ý cho việc thu giữ.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng “tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác” để xử lý các trường hợp có thể sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm đã ký.
109		Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV	Đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 1 và 2 Điều 5 như sau:	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng dẫn chiếu về Điều 4 dự thảo Nghị định – là điều khoản quy định trực tiếp về nội hàm

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		Quốc Tế Chailease	<p>“Điều 5. Trách nhiệm của bên bảo đảm</p> <p>1. Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm <u>phải hoặc không phải là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất.</u></p> <p>2. Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm <u>là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất,</u> bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh.”</p> <p>1. Lý do đề xuất chỉnh sửa:</p> <p>- Cụm từ “<i>thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này</i>” dễ gây hiểu nhầm rằng Tài sản bảo đảm có thuộc hoặc không thuộc trường hợp thu giữ hay không?</p> <p>- Theo Thuyết minh Dự thảo, CILC hiểu rằng nội dung này nhằm làm rõ trách nhiệm của bên bảo đảm xác nhận và cam kết “tài sản bảo đảm phải hoặc không phải là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”.</p> <p>2. Đề xuất chỉnh sửa:</p>	của 2 nhóm tài sản “chỗ ở duy nhất” và “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất”

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
110		Ngân hàng TMCP An Bình (ABBANK)	<p>- CILC đề xuất ghi rõ nội dung như cột bên cạnh để tránh gây nhầm lẫn trong quá trình áp dụng quy định pháp luật.</p> <p>Để tránh phát sinh thêm thủ tục ký kết trong quá trình xác lập giao dịch bảo đảm, đối với nội dung cam kết, xác nhận của Bên bảo đảm, ABBANK kiến nghị Ban soạn thảo quy định bổ sung các bên được phép thỏa thuận trong cùng hợp đồng bảo đảm hoặc đây là cam kết xác nhận bằng văn bản độc lập.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
111		Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB)	<p>1. Dự thảo ràng buộc bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận, cam kết và cung cấp tài liệu chứng minh về tình trạng pháp lý của tài sản tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm nhưng không quy định cơ chế xử lý khi các thông tin, tài liệu là giả mạo.</p> <p>2. Đối với quy định trách nhiệm của bên bảo đảm “tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm” sẽ phát sinh những trường hợp như sau:</p> <p>- Hợp đồng bảo đảm ký trước khi nghị định này có hiệu lực sẽ không có các tài liệu chứng minh từ bên bảo đảm và tài sản bảo đảm sẽ không đủ điều kiện để TCTD thực hiện thu giữ.</p>	(i) Về cơ chế xử lý khi các thông tin, tài liệu là giả mạo: về bản chất, TCTD không phải là cơ quan có thẩm quyền xác định tài liệu, hồ sơ là giả mạo hay không nhưng dự thảo Nghị định đang quy định theo hướng TCTD có quyền yêu cầu bên bảo đảm cung cấp các tài liệu chứng minh. Trường hợp bên nhận bảo đảm nghi ngờ thông tin do bên bảo đảm cung cấp, dự thảo Nghị định không hạn chế quyền của bên nhận bảo đảm trong việc thuê bên thứ ba xác minh và yêu cầu bên bảo đảm cung cấp thêm các tài liệu chứng minh khác.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>- Tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm thì đây là tài sản duy nhất, nhưng tại thời điểm thu giữ, bên bảo đảm có nhiều tài sản nhưng tài sản bảo đảm này không đủ điều kiện thu giữ.</p> <p><u>Đề xuất:</u></p> <p>- Bổ sung quy định miễn trừ trách nhiệm cho TCTD nếu bên bảo đảm cung cấp tài liệu chứng minh giả mạo hoặc sai sự thật và TCTD vẫn được quyền thu giữ tài sản bảo đảm.</p> <p>- Bổ sung trường hợp, sau thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm, nhưng bên bảo đảm có văn bản xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này thì tài sản này đủ điều kiện thu giữ.</p> <p>- Bổ sung trường hợp tại thời điểm thu giữ, có tài liệu, căn cứ xác định tài sản thu giữ không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này thì tài sản này đủ điều kiện thu giữ.</p>	<p>(ii) Để xử lý các hợp đồng đã ký trước ngày Nghị định có hiệu lực, dự thảo Nghị định đã điều chỉnh theo hướng “tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác”, miễn là các văn bản này phải được xác lập trước khi tiến hành thu giữ TSBĐ.</p> <p>(iii) Dự thảo Nghị định không hạn chế trường hợp “sau thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có văn bản xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại Điều 3 Nghị định này”.</p> <p>(iv) Trường hợp tại thời điểm thu giữ, nếu trước đó, bên bảo đảm đã cam kết và cung cấp đầy đủ tài liệu tài sản là chỗ ở duy nhất hoặc công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất; và đã được bên nhận bảo đảm ghi nhận/đồng ý với các tài liệu chứng minh thì trường hợp sau đó có tài liệu, căn cứ xác định tài sản không còn thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định, bên nhận bảo đảm phải có được sự xác nhận đồng ý của bên bảo đảm về sự thay đổi trạng thái đó nếu không bên nhận bảo đảm chỉ được thu giữ</p>
112		Ngân hàng TMCP Kiên Long	Đối với Hợp đồng bảo đảm ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì tổ chức tín dụng có thể yêu cầu bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
113		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	<p>Điều 4 Nghị định này hay không? Nếu bắt buộc phải có cam kết thì tổ chức tín dụng mới được thu giữ tài sản bảo đảm sẽ dẫn tới khó khăn khi áp dụng. Nếu yêu cầu bên bảo đảm bổ sung nhưng bên bảo đảm không thực hiện bổ sung thì thực hiện như thế nào?</p> <p>Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét làm rõ nội dung này trong Dự thảo.</p> <p>Trường hợp hợp đồng bảo đảm đã ký trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực, không có nội dung xác nhận, cam kết thuộc/không thuộc khoản 1 Điều 4 thì có được phép thu giữ hay không? Bên bảo đảm và TCTD có cần ký văn bản bổ sung để ghi nhận nội dung yêu cầu tại khoản 1 Điều 4 hay không?</p>	<p>khi đáp ứng Điều 4 dự thảo Nghị định.</p> <p>(v) Về nguyên tắc quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15, “sự đồng ý” của khách hàng là điều kiện đầu tiên để được tiến hành thu giữ. Các hợp đồng ký trước ngày Luật số 96/2025/QH15 và Nghị định này có hiệu lực không có điều khoản thể hiện sự đồng ý thu giữ và xác nhận/cam kết TSBD thuộc hoặc không thuộc quy định tại Điều 3 dự thảo Nghị định đều không đủ điều kiện thu giữ TSBD.</p> <p>(vi) Đối với đề xuất về việc bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh TSBD thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định (khoản 2 Điều 5 dự thảo Nghị định).</p>
114		Ngân hàng TMCP Việt Á (“VAB”)	<p>Quy định này được hiểu chỉ áp dụng đối với các HĐBĐ ký kết sau Nghị định này có hiệu lực.</p> <p>Đối với các HĐBĐ ký trước ngày Nghị định có hiệu lực (Chưa có xác nhận và cam kết TSBD): trường hợp khách hàng không xác nhận thì CTCTD có được tiến hành thu giữ khi phát sinh nợ xấu hay không? Cần có quy định, hướng dẫn về vấn đề này.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Đề xuất: Quy định đối với các HDBĐ ký trước thời điểm Nghị định có hiệu lực thì CTCTD ra thông báo yêu cầu bên bảo đảm bổ sung xác nhận và cam kết TSBĐ (và các tài liệu chứng minh kèm theo) trong thời gian nhất định, hết thời hạn này bên bảo đảm không cung cấp thì xem như TSBĐ thuộc trường hợp đáp ứng điều kiện thu giữ theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định.</p>	
115		Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)	<p>Quy định này chỉ khả thi đối với các Hợp đồng bảo đảm ký sau ngày Nghị định này được ban hành.</p> <p>Thực tế công tác xử lý nợ xấu hiện nay đang xử lý các khoản nợ phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực nên điều khoản này không thể đáp ứng để được quyền thu giữ TSBĐ.</p> <p>Vì vậy, SeABank đề xuất Ban soạn thảo cần bổ sung quy định áp dụng quyền thu giữ TSBĐ với các trường hợp Bên bảo đảm chưa có cam kết này trong các Hợp đồng bảo đảm đã ký.</p> <p>Mặt khác, nếu tại thời điểm ký kết hợp đồng thì TSBĐ là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu nhưng tại thời điểm tiến hành thu giữ TCTD xác minh được TSBĐ không còn là nhà ở duy</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			nhất, công cụ lao động chủ yếu thì có được tiến hành thu giữ không. Nếu có thì SeABank đánh giá điều khoản này không có nhiều ý nghĩa, đề nghị Ban soạn thảo có hướng dẫn cụ thể hơn với nội dung này để thuận tiện cho quá trình áp dụng.	
116		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Luật các TCTD sửa đổi không giới hạn các khoản nợ được áp dụng điều kiện thu giữ theo Luật --> việc bổ sung khoản 1 Điều 5 sẽ khiến cho các TSBD ký trước ngày Luật có hiệu lực không áp dụng được, thu hẹp phạm vi áp dụng so với Luật. Do vậy, xem xét bỏ khoản 1 Điều 5	Dự thảo Nghị định không giới hạn phạm vi áp dụng so với Luật. Luật số 96/2025/QH15 giao Chính phủ quy định điều kiện đối với TSBD được thu giữ. Dự thảo Nghị định quy định theo hướng điều kiện đối với TSBD là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất được thu giữ; khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định quy định trách nhiệm của bên bảo đảm trong việc xác định/cam kết TSBD thuộc trường hợp phải có thêm điều kiện so với các điều kiện đã quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 hay không.
117		Ngân hàng TMCP Bảo Việt (BAOVIET Bank)	a) Theo quy định tại khoản này BAOVIET Bank có một số ý kiến bổ sung bằng ví dụ như sau:	(i) Để xử lý các hợp đồng đã ký trước ngày Nghị định có hiệu lực, dự thảo Nghị định đã điều chỉnh theo hướng “tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác”, miễn là các văn bản này

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, khách hàng xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 dự thảo này nhưng trước thời điểm thông báo thu giữ, tổ chức tín dụng có đủ căn cứ tài liệu chứng minh xác định khách hàng có tích lũy thêm các nhà ở, công cụ lao động khác.</p> <p>Ngược lại tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, khách hàng xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 nghị định này nhưng sau đó khi khách hàng phát sinh nợ xấu phải xử lý và đã chuyển nhượng nhà ở, công cụ lao động khác ngoài tài sản bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 nghị định này thì tổ chức tín dụng có được xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất/công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất đang là tài sản bảo đảm tại tổ chức tín dụng đó không?</p> <p>b) Đề xuất điều chỉnh thuật ngữ “Tại thời điểm ký” thành “Từ thời điểm ký” bởi:</p> <p>Để đảm bảo đồng bộ với khoản 1 Điều 4 của dự thảo. Việc xác định điều kiện cần được xác định tại thời điểm thu giữ</p>	<p>phải được xác lập trước khi tiến hành thu giữ TSBĐ.</p> <p>(ii) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định.</p> <p>(iii) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định đối với trường hợp bên bảo đảm không thực hiện việc xác nhận và chứng minh tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại Điều 4 dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>để đảm bảo tính chính xác, kịp thời. Việc xử lý tài sản bảo đảm chỉ phát sinh sau khi khoản nợ đã là nợ xấu nên việc xác định điều kiện ngay từ thời điểm ký hợp đồng bảo đảm là chưa phù hợp.</p> <p>Tại khoản 2 Điều 5 quy định: “2. <i>Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh.</i>”</p> <p>Tại khoản này đề xuất bổ sung thời gian cung cấp tài liệu cho Bên nhận bảo đảm và trường hợp không liên hệ được với bên bảo đảm vì để đảm bảo việc xử lý tài sản được kịp thời, tránh việc chủ tài sản kéo dài thời gian vì khi phát sinh nợ xấu, chủ tài sản thường không hợp tác với bên nhận bảo đảm do đó việc yêu cầu bên bảo đảm xác nhận và cam kết sẽ mất rất nhiều thời gian.</p>	
118		Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số (VCBNeo)	<p>Đề nghị làm rõ:</p> <p>1. Ngân hàng hay Cơ quan nào có chức năng kiểm chứng thực tế về tình trạng “duy nhất” của tài sản/thuộc hay không thuộc điều kiện tại Điều 4 của bên bảo đảm.</p>	<p>(i) Đối với ý kiến thứ nhất và ý kiến thứ 4, về bản chất, TCTD không phải là cơ quan có thẩm quyền xác định tài liệu, hồ sơ là giả mạo hay không nhưng dự thảo Nghị định đang quy định theo hướng TCTD có quyền yêu cầu bên bảo đảm cung cấp các tài liệu chứng minh. Trường hợp bên</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>2. Trường hợp tại thời điểm ký, khách hàng chứng minh đây là tài sản duy nhất. Nhưng trong quá trình vay vốn, khách hàng có thêm tài sản khác dẫn đến việc chứng minh ban đầu không còn chính xác. Vậy quyền thu giữ của Ngân hàng có được xác lập không?</p> <p>3. Trường hợp tại thời điểm ký, khách hàng cam kết đây không phải tài sản thuộc khoản 1 Điều 4. Nhưng trong quá trình vay vốn làm ăn thua lỗ, khách hàng bán hết các tài sản khác dẫn đến tài sản bảo đảm trở thành tài sản duy nhất thì quyền thu giữ của Ngân hàng còn được bảo đảm theo quy định này hay không?</p> <p>4. Trường hợp, tại thời điểm ký Hợp đồng thì Khách hàng cam kết/khai man/cung cấp thông tin sai lệch, nhưng khi Ngân hàng chuẩn bị thu giữ thì Bên bảo đảm lại cung cấp các bằng chứng để chứng minh thuộc tài sản “duy nhất” thì quyền thu giữ của Ngân hàng theo thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng còn được bảo đảm không và chế tài đối với trường hợp khai man/cung cấp thông tin sai lệch của Bên bảo đảm như thế nào.</p>	<p>nhận bảo đảm nghi ngờ thông tin do bên bảo đảm cung cấp, dự thảo Nghị định không hạn chế quyền của bên nhận bảo đảm trong việc thuê bên thứ ba xác minh và yêu cầu bên bảo đảm cung cấp thêm các tài liệu chứng minh khác. Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp được các tài liệu chứng minh, tài sản được coi không phải là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu và duy nhất.</p> <p>(ii) Đối với các ý kiến khác:</p> <p>Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
				<p>kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p>
119		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	Việc thu giữ tài sản bảo đảm chỉ được thực hiện sau khi phát sinh sự kiện vi phạm và hết thời hạn tự xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm vẫn không xử lý để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bên nhận bảo đảm. Do đó, thời điểm ký hợp	<p>NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p> <p>Ngoài ra, việc bổ sung nội dung “nếu bên bảo đảm thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản khác của mình mà không thông báo trước cho bên</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>đồng bảo đảm và thời điểm thu giữ tài sản bảo đảm là khác nhau, thậm chí cách nhau hàng năm/nhiều năm. Trong trường hợp tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có nhiều tài sản dẫn tới tài sản bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm được ký kết đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có quyền thực hiện quyền định đoạt đối với (các) tài sản khác không được thế chấp/cầm cố tại chính bên bảo đảm (như bán/chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn...) dẫn tới tài sản bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm đã ký kết không còn đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p> <p>=> Đề nghị Ban soạn thảo làm rõ và quy định cụ thể trong Nghị định các điều kiện về tài sản bảo đảm tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này được đáp ứng tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm hay tại thời điểm thu giữ tài sản bảo đảm hoặc cả tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm và tại thời điểm thu giữ tài sản bảo đảm.</p> <p>Đề xuất chỉnh sửa: Tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết tài sản</p>	<p>nhận bảo đảm và được sự chấp thuận/dồng ý của bên nhận bảo đảm dẫn tới tài sản bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm đã ký kết không còn đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này thì bên nhận bảo đảm vẫn được thu giữ tài sản bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm đã ký kết” là không phù hợp vì liên quan đến các tài sản khác của bên bảo đảm và nằm ngoài phạm vi hợp đồng bảo đảm đã ký giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
120		Ngân hàng TNHH Indovina	<p>bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p> <p>Trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo đảm, nếu bên bảo đảm thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản khác của mình mà không thông báo trước cho bên nhận bảo đảm và được sự chấp thuận/dồng ý của bên nhận bảo đảm dẫn tới tài sản bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm đã ký kết không còn đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này thì bên nhận bảo đảm vẫn được thu giữ tài sản bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm đã ký kết.</p> <p>Trường hợp sau khi xác lập giao dịch bảo đảm mới phát sinh sự kiện làm cho “tài sản bảo đảm” trở thành “nhà ở duy nhất của bên bảo đảm” hoặc “là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm” thì bên nhận bảo đảm có quyền thu giữ hay không? Hoặc trường hợp Khách hàng cam kết không chính xác khi ký kết Hợp đồng bảo đảm và khi xử lý tài sản, Khách hàng không đồng ý thu giữ vì lý do cam kết sai sự thật thì Tổ chức tín dụng có được thu giữ theo cam kết, xác nhận ban đầu</p>	<p>Dự thảo Nghị định quy định theo hướng tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			theo Hợp đồng bảo đảm đã giao kết không?	Bên nhận bảo đảm thu giữ TSBĐ trên cơ sở nội dung xác nhận và chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định.
121		Ngân hàng Standard Chartered (Việt Nam)	Đề xuất sửa từ “ký hợp đồng” thành “giao kết hợp đồng”.	NHNN chỉnh lý khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định theo hướng: “Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh tài sản bảo đảm thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này...”.
122			Cần quy định rõ loại tài liệu chứng minh hợp lệ (ví dụ: giấy chứng nhận sở hữu, xác nhận thu nhập, xác nhận của địa phương).	Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.
123		Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	Trường hợp các điều kiện tại khoản 1 Điều 4 được áp dụng trên thực tế, thì Dự thảo cần làm rõ, hướng dẫn cách thức xử lý cụ thể đối với các vấn đề sau: - Trường hợp sau khi ký Hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm sở hữu nhà ở khác nhưng không thông báo cho Ngân hàng thì khi thu giữ tài sản bảo đảm, TCTD không thể tự xác định được TSBĐ là tài	(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>sản duy nhất hay không. Do đó, dự thảo cần phải làm rõ trường hợp này.</p> <p>- Các tài liệu, chứng từ cần cung cấp để chứng minh bên bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4, có cần xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay không? Thời hạn cung cấp là bao lâu?</p> <p>- Trường hợp TCTD xác định bên bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 thì cần phải cung cấp các tài liệu, chứng từ nào để chứng minh?</p> <p>- Cần quy định chế tài cụ thể đối với bên bảo đảm trong trường hợp cung cấp thông tin không chính xác, gây ảnh hưởng đến việc thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm thay vì quy định một cách chung chung như hiện tại.</p>	<p>được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này. Dự thảo Nghị định đã bổ sung một số tài liệu chứng minh, ngoài các tài liệu này, TCTD có thể quy định thêm các tài liệu khác phục vụ việc chứng minh tài sản bảo đảm là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
124	2. Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh	Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	Đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau: 2. Trường hợp bên bảo đảm <u>khai báo tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4, bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh theo yêu cầu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ.</u>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
125		Ngân hàng Shinhan Việt Nam	<p>Để bảo vệ quyền lợi của tổ chức tín dụng khi không có đủ cơ sở xác minh trên cơ sở kê khai, cam kết của khách hàng và trong trường hợp khách hàng cố tình kê khai không đúng sự thật, đề xuất sửa đổi Khoản 2 như sau:</p> <p>“2. Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh <u>và được tổ chức nhận tài sản bảo đảm xác minh đúng sự thật.</u>”</p>	
126		Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	Xem xét hướng dẫn, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 5 Dự thảo Nghị định, cụ thể: “Bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày TCTD gửi thông báo/ văn bản thu giữ cho Bên bảo đảm hoặc kể từ ngày TCTD gửi theo	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
127		Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank)	<p>đường bưu điện có bảo đảm đến địa chỉ của bên bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm để bảo đảm quyền và trách nhiệm của các bên”. Quy định này phù hợp với tinh thần Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tại khoản 4 Điều 96 cũng như pháp luật liên quan về thời hạn, thời hiệu xuất trình chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi của mình.</p> <p>Cần hướng dẫn, quy định loại tài liệu gì để có căn cứ hai bên thực hiện, tránh áp dụng hay viện dẫn tùy nghi xảy ra tranh chấp, thắc mắc, khiếu nại.</p> <p>Việc loại trừ nhà ở duy nhất và công cụ lao động chủ yếu khỏi diện thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu là hợp lý và nhân văn.</p> <p>Tuy nhiên cần phải có hướng dẫn cụ thể về:</p> <p>(i) Tài liệu cung cấp chứng minh của Bên bảo đảm về TSBĐ là nhà ở duy nhất và công cụ lao động chủ yếu.</p> <p>(ii) Cơ chế để Bên nhận bảo đảm (TCTD) có thể xác định, kiểm tra được chính xác nhà ở của cá nhân có phải là nhà ở duy nhất hay không và công cụ</p>	<p>(i) NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng bổ sung tài liệu chứng minh. Ngoài các tài liệu chứng minh theo quy định tại dự thảo Nghị định, TCTD có thể yêu cầu bên bảo đảm cung cấp các tài liệu chứng minh khác đảm bảo khả năng chứng minh tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại Điều 4 dự thảo Nghị định.</p> <p>(ii) Về cơ chế phối hợp thông tin, NHNN không tiếp thu do cơ sở hạ tầng cũng như khả năng đáp ứng của các cơ quan quản lý là không giống nhau. Tuy nhiên, NHNN sẽ xem xét khả năng này và trao đổi thêm với</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>lao động có phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất hay không;</p> <p>Bởi trên thực tế, Bên bảo đảm có thể có nhiều tài sản, nhưng lại chỉ kê khai và/hoặc chỉ đăng ký quyền sở hữu thực tế 1 tài sản duy nhất.</p> <p>Đề nghị quy định rõ theo hướng liệt kê:</p> <p>(1) Các tài liệu cung cấp của Bên bảo đảm về việc chứng minh TSBĐ được coi là nhà ở duy nhất và công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất;</p> <p>(2) Cơ chế để Bên nhận bảo đảm có thể yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền (ví dụ: địa phương nơi Bên bảo đảm cư trú, Cơ quan nơi Bên bảo đảm công tác, cơ quan đăng ký đất đai...) để yêu cầu phối hợp với TCTD trong quá trình xác minh/cung cấp thông tin liên quan đến TSBĐ (nếu cần).</p> <p>Mục đích của việc quy định rõ tài liệu chứng minh, và cơ chế phối hợp của các Cơ quan có liên quan là để nhằm đảm bảo việc các TCTD sẽ áp dụng Nghị định thống nhất, đồng thời tạo cơ sở pháp lý rõ ràng để bên nhận bảo đảm đánh giá và “ứng xử” với TSBĐ cho phù hợp với khẩu vị rủi ro của mình.</p>	<p>các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
128		Ngân hàng TMCP Kiên Long	<p>Chưa có quy định, hướng dẫn về các tài liệu chứng minh này như thế nào và do cơ quan nào có thẩm quyền cung cấp/xác nhận.</p> <p>Ngoài ra, tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm có cam kết và cung cấp được tài liệu chứng minh (ví dụ chứng minh được có nhà ở duy nhất..) nhưng trong quá trình bảo đảm, bên bảo đảm không còn thỏa mãn các điều kiện tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo (ví dụ có thêm nhà ở...) hoặc khách hàng cam kết không thuộc trường hợp khoản 1 Điều 4 nhưng trong quá trình bảo đảm, bên bảo đảm lại thuộc trường hợp tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo thì tổ chức tín dụng có được thu giữ tài sản bảo đảm hay không?</p> <p>Do đó đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét quy định rõ trong Dự thảo.</p>	<p>Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p>
129		Ngân hàng TMCP Việt Á (“VAB”)	<p>Cần làm rõ tài liệu chứng minh trong trường hợp này là gì để áp dụng thống nhất, tránh trường hợp gian dối trong việc cam kết, không thống nhất về các tài liệu chứng minh giữa các bên dẫn tới phát sinh tranh chấp, gây khó khăn trong việc thu giữ TSBĐ.</p>	<p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
130		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	<p>Đề xuất: Quy định, hướng dẫn các tài liệu chứng minh đối với TSBĐ thuộc trường hợp hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p> <p>Đề nghị hướng dẫn cụ thể về tài liệu chứng minh tài sản bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này tại Nghị định này. Đề TCTD có cơ sở chấp thuận xác nhận và cam kết của bên bảo đảm.</p>	<p>hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này. (iii) Dự thảo Nghị định đã bổ sung một số tài liệu chứng minh, ngoài các tài liệu này, TCTD có thể quy định thêm các tài liệu khác phục vụ việc chứng minh tài sản bảo đảm là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm.</p>
131		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Cần làm rõ các hồ sơ chứng minh tài sản thuộc sở hữu của KH mà KH cần cung cấp và các CQNN có thể hỗ trợ cung cấp, xác nhận thông tin về số lượng tài sản đứng tên KH, để các TCTD có cơ sở chung xác định số lượng tài sản của KH	
132		Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)	SeABank đề xuất Ban soạn thảo quy định rõ tài liệu chứng minh TSBĐ duy nhất/chủ yếu là gì, do cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận để thuận tiện cho việc TCTD xác định tình trạng cần hỗ trợ tài chính của bên bảo đảm khi thu giữ và xử lý TSBĐ.	
133		Ngân hàng TNHH MTV	Đề xuất: Bổ sung quy định về tài liệu chứng minh trong Dự thảo Nghị định.	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
134		<p>Việt Nam Hiện đại</p> <p>Ngân hàng TMCP An Bình (ABBANK)</p>	<p>Cơ sở đề xuất: Dự thảo Nghị định nêu trên chưa quy định cụ thể về cách thức, trình tự, cơ chế và cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận, kiểm tra tính xác thực của tài liệu chứng minh mà bên bảo đảm cung cấp (Ví dụ: xác nhận của UBND cấp xã). Do đó, MBV đề xuất xem xét bổ sung quy định về tài liệu chứng minh.</p> <p>Nội dung Dự thảo đang quy định trách nhiệm chứng minh, cung cấp tài liệu chứng minh đây là tài sản thuộc diện không được thu giữ gồm “nhà ở duy nhất”, “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” thuộc về Bên bảo đảm. Tuy nhiên, ABBANK nhận thấy, Ban soạn thảo xem xét điều chỉnh theo phương án khách hàng có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh theo quy định của tổ chức tín dụng và trao quyền cho các tổ chức tín dụng xây dựng các quy chế nội bộ liên quan đến tiêu chí, điều kiện trong việc xác định tài liệu chứng minh này.</p> <p>Nội dung này vừa tạo tiền đề, cơ sở để Bên bảo đảm có thể thực hiện được quyền chứng minh, vừa giúp các tổ chức tín dụng có cơ chế kiểm soát.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
135		Ngân hàng TNHH Indovina	Cần bổ sung quy định về nội dung và hình thức của tài liệu chứng minh “tài sản bảo đảm không phải là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm” và “tài sản bảo đảm không phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm” là những tài liệu nào? hình thức của tài liệu? để bên nhận bảo đảm và bên bảo đảm thuận tiện thu thập và thực hiện quy định. Ngoài ra, theo Điều 5 Nghị định, IVB hiểu rằng Tổ chức tín dụng không có trách nhiệm phải kiểm tra tính chính xác, hợp pháp của các tài liệu chứng minh mà bên bảo đảm cung cấp mà bên bảo đảm phải chịu trách nhiệm về tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh cung cấp cho Tổ chức tín dụng và TCTD chỉ thực hiện theo cam kết, xác nhận và tài liệu mà Khách hàng đã cung cấp.	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
136		Ngân hàng Standard Chartered (Việt Nam)	Theo khoản 2 và 3, chúng tôi hiểu rằng nếu bên bảo đảm xác nhận TSBĐ thuộc trường hợp nêu tại khoản 1 Điều 4, tức là TSBĐ không phải là nhà ở duy nhất / công cụ lao động chủ yếu, duy nhất, thì bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh (cụ thể: TSBĐ là nhà ở thứ hai hoặc không phải là công cụ lao động chủ yếu, duy nhất).	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Và ngược lại, trách nhiệm này áp dụng cho cả trường hợp bên bảo đảm xác nhận TSBĐ là nhà ở duy nhất / công cụ lao động chủ yếu, duy nhất. Nếu bên bảo đảm không cung cấp được các tài liệu chứng minh TSBĐ là nhà ở duy nhất / công cụ lao động chủ yếu, duy nhất, thì TSBĐ sẽ được coi đủ điều kiện thu giữ khi TCTD đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15. Chúng tôi cũng nhắc lại khó khăn đã nêu ở trên là trong khi điểm b) có thể được xác minh thông qua việc thẩm định thu nhập của khách hàng, điểm a) (nhà ở duy nhất của bên bảo đảm) rất khó để chứng minh ngoài việc khách hàng xác nhận và cam kết với TCTD, và TCTD cũng gặp nhiều khó khăn trong việc xác minh thông tin này. Chúng tôi đề xuất NHNN có hướng dẫn cụ thể về trường hợp này.</p> <p>Tuy nhiên như đã nêu ở trên, chúng tôi đề xuất bỏ quy định tại điểm a) hoặc điều chỉnh lại định nghĩa “Nhà ở duy nhất”.</p>	
137		Ngân hàng TMCP Việt	Sửa đổi khoản 2, khoản 3 Điều 5 Dự thảo:	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		Nam Thịnh Vượng	<p><i>“ 2. Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết tài sản bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, bên bảo đảm có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh.</i></p> <p><i>3. Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp được các tài liệu chứng minh theo quy định theo quy định tại Khoản 2 Điều này, tài sản bảo đảm được xác định thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.”</i></p> <p>Hiện tại, nội dung Dự thảo Nghị định đang quy định theo hướng: Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết TSBĐ không thuộc trường hợp là “nhà ở duy nhất” hay “công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” thì bên bảo đảm phải cung cấp tài liệu chứng minh. Nếu bên bảo đảm không cung cấp được tài liệu chứng minh, thì TSBĐ được coi là nhà ở duy nhất hay công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, và bên nhận bảo đảm sẽ không được tiến hành thu giữ</p> <p>Với cách quy định như trên, quyền thu giữ của TCTD sẽ bị phụ thuộc hoàn toàn vào ý chí và hành vi của bên bảo đảm. Với địa vị của bên bảo đảm, để</p>	<p>Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>bảo vệ mình, bên bảo đảm sẽ không thực hiện việc xác nhận, cam kết hoặc không cung cấp tài liệu chứng minh TSBĐ phù hợp dẫn đến việc TCTD không thể thực hiện được quyền thu giữ mặc dù thực tế là TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động đã đáp ứng các điều kiện được phép thu giữ.</p> <p>Theo đánh giá của VPBank, quy định như Dự thảo thắt chặt các điều kiện thu giữ hơn rất nhiều so với Nghị quyết 42/2017/QH14 trước đây đồng thời làm cho quy định về quyền thu giữ theo Luật các TCTD sửa đổi, bổ sung khó có thể thực thi được trên thực tế.</p> <p>Do đó, để đảm bảo quy định về quyền thu giữ theo Luật các TCTD sửa đổi, bổ sung được thực thi hiệu quả và phù hợp trên thực tế, phù hợp với chủ trương của Quốc hội đồng thời bảo đảm cân bằng quyền lợi giữa các bên, đề xuất chỉnh sửa nội dung tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Dự thảo theo hướng như sau:</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cam kết TSBĐ thuộc trường hợp không được thu giữ thì bên bảo đảm phải cung cấp tài liệu chứng minh.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp được tài liệu chứng minh, thì</p>	<p>theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>TSBĐ được xác định thuộc trường hợp được thu giữ và TCTD có quyền thu giữ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>Cách quy định theo đề xuất sẽ giúp phản ánh đúng tình trạng của TBSBĐ, giúp chủ trương, chính sách của Nhà nước được thực thi hiệu quả và đúng bản chất.</p>	
138	3. Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp được các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều này, tài sản bảo đảm là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.	Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	Đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau: “3. Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp được tài liệu chứng minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bảo đảm hoặc kể từ khi có yêu cầu, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ thì tài sản bảo đảm được coi là không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định này.”	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
139	Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ tài sản bảo đảm trên cơ sở xác nhận, cam kết và tài liệu chứng	Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease	<p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 3 và 4 Điều 5 như sau:</p> <p>“3. Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp được các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều này, tài sản bảo đảm được xác định <u>không phải</u></p>	<p>(i) Dự thảo Nghị định đang được xây dựng theo hướng hiệu này.</p> <p>(ii) Về hồ sơ, NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	minh của bên bảo đảm theo quy định tại Điều này...		<p><u>là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất.</u></p> <p>4. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ tài sản bảo đảm <u>khi xử lý khoản nợ xấu trên cơ sở xác nhận và cam kết của bên bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này.</u></p> <p>5. Bên bảo đảm chịu trách nhiệm về tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều này.”</p> <p>1. Lý do đề xuất chỉnh sửa:</p> <p>- Dự thảo hiện chưa quy định trường hợp: Tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, bên bảo đảm đã cam kết, xác nhận tài sản bảo đảm “không là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” nhưng đến khi tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, bên bảo đảm lại chứng minh được tài sản bảo đảm “là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất” thì giải quyết như thế nào?</p> <p>- Trong thực tế, CILC chỉ có thể căn cứ vào xác nhận, cam kết và tài liệu chứng minh của bên bảo đảm cung cấp tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm. Nghĩa</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
140		Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank)	<p>vụ, trách nhiệm xác nhận, cam kết và chứng minh thuộc về bên bảo đảm, còn bên nhận bảo đảm sẽ đánh giá và quyết định chấp nhận rủi ro dựa trên thông tin này.</p> <p>2. Đề xuất chỉnh sửa:</p> <p>- CILC đề xuất chỉnh sửa như cột bên cạnh.</p> <p>3. Đề xuất khác:</p> <p>- Để có cơ chế cho tổ chức tín dụng kiểm tra tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, CILC xin đề xuất Chính phủ hướng dẫn chi tiết nội dung (i) thành phần hồ sơ của tài liệu chứng minh và (ii) cách xác định tính đúng đắn, hợp pháp của tài liệu này thông qua việc lấy ý kiến tham khảo từ Cơ quan Thi hành án dân sự.</p> <p>Nhằm làm rõ các trường hợp và thời điểm phát sinh quyền được thu giữ TSBD của TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, cũng như làm rõ nghĩa vụ, trách nhiệm của bên bảo đảm, đề xuất NHNN điều chỉnh và quy định rõ theo hướng các trường hợp TCTD, chi</p>	<p>Tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại văn bản khác, bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBD thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày bên nhận</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>nhánh ngân hàng nước ngoài được quyền thu giữ TSBĐ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bên bảo đảm đã xác nhận, cam kết không thuộc khoản 1 Điều 4 thì TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được quyền thu giữ tại thời điểm cần xử lý tài sản. - Bên bảo đảm xác nhận, cam kết thuộc khoản 1 Điều 4 nhưng không cung cấp được hoặc cung cấp không đủ tài liệu chứng minh thì TCTD được quyền thu giữ tại thời điểm cần xử lý tài sản. 	<p>bảo đảm thông báo theo các phương thức quy định tại điểm d khoản 3 hoặc điểm c khoản 4 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(i) Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ không phải là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, TCTD được thu giữ TSBĐ đó theo quy định của Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 mà không cần phải xác minh điều kiện thực tế tại thời điểm thu giữ TSBĐ;</p> <p>(ii) Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và chứng minh TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
				Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBĐ là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này
141		Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại	<p>Đề xuất: Bỏ cụm từ “và tài liệu chứng minh” trong Dự thảo Nghị định.</p> <p>Cơ sở đề xuất: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 Dự thảo Nghị định quy định bên bảo đảm không cung cấp được tài liệu chứng minh. Do đó, MBV đề xuất bỏ cụm từ “và tài liệu chứng minh” để phù hợp với quy định của Luật.</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng bỏ khoản 3 Điều 5 do không cần thiết.
142		Ngân hàng TMCP Kiên Long	<p>Trường hợp Bên bảo đảm không cung cấp được tài liệu chứng minh thì tài sản bảo đảm đó sẽ không đáp ứng được các điều kiện tại Điều 4 Nghị định này nên không thuộc trường hợp được thu giữ được. Nhưng nếu Ngân hàng chứng minh được tại thời điểm giao kết và/hoặc tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà tài sản bảo đảm này không phải là duy nhất của bên bảo đảm thì có đáp ứng điều kiện tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này để ngân hàng tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm hay không?</p>	<p>(i) Trường hợp TSBĐ không là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p> <p>(ii) Trường hợp TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, bên nhận bảo đảm được thu giữ TSBĐ là chỗ ở duy nhất sau khi trích một khoản tiền bằng 12 tháng lương hoặc thu giữ công cụ lao</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			Do đó đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét quy định rõ trong Dự thảo.	<p>động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay sau khi trích một khoản tiền bằng 06 tháng lương theo mức lương tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh, TSBD là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.</p>
143		Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)	Theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 5 Dự thảo, tổ chức tín dụng được thu giữ tài sản bảo đảm trên cơ sở xác nhận, cam kết và tài liệu chứng minh của bên bảo đảm tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm về việc tài sản bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 4 Dự thảo. Trong khi thực tế giao kết Hợp đồng bảo đảm từ trước đến nay giữa tổ chức tín dụng và Bên bảo đảm không có bước xác nhận, cam kết của Bên bảo đảm nêu trên dẫn tới các trường hợp tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu phát sinh trước thời điểm Dự thảo có hiệu lực sẽ không có cơ sở để thu giữ. Điều này gây khó khăn, gián đoạn công tác xử lý nợ xấu hiện hữu,	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>không đáp ứng được mục tiêu của việc kế thừa và luật hóa quy định của Nghị quyết số 42 là nhằm xử lý các vướng mắc, khó khăn trong công tác xử lý nợ xấu, xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu.</p> <p>Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cơ chế xác minh điều kiện thu giữ đối với các tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu phát sinh trước thời điểm Dự thảo có hiệu lực (không có cam kết, xác nhận của Bên bảo đảm tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm) làm cơ sở để xử lý các khoản nợ xấu hiện hữu.</p> <p>Khoản 2 Điều 5 không quy định cụ thể loại tài liệu cần cung cấp trong từng trường hợp, điều này sẽ gây lúng túng khi thực hiện, việc áp dụng thực tế thiếu sự thống nhất; mặt khác không có cơ sở để tổ chức tín dụng đánh giá, xác định tính hợp lệ của tài liệu chứng minh, ảnh hưởng đến việc đưa ra các quyết định liên quan về tài sản bảo đảm. Do đó đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung hướng dẫn cụ thể về loại tài liệu chứng minh mà bên bảo đảm phải cung cấp trong từng trường hợp để đảm bảo thực hiện thống nhất, đồng bộ và minh bạch.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
144		Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank)	<p>(i) Việc yêu cầu Bên bảo đảm phải cung cấp được tài liệu chứng minh trong mọi trường hợp là khó khả thi trên thực tế. Hơn nữa, trường hợp không thể có hồ sơ tài liệu chứng minh rõ ràng thì cam kết của Bên bảo đảm cũng là một trong những căn cứ để xác định, thể hiện ý chí và mong muốn của Bên bảo đảm.</p> <p>Do đó, chúng tôi đề xuất sửa nội dung này như sau:</p> <p>“3. Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp được các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều này thì Bên bảo đảm cam kết bằng văn bản về tình trạng tài sản và chịu trách nhiệm về cam kết này”.</p> <p>(ii) Nội dung “Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ tài sản bảo đảm trên cơ sở xác nhận, cam kết và tài liệu chứng minh của bên bảo đảm theo quy định tại Điều này” đang quy định về trường hợp TCTD được thu giữ tài sản, tuy nhiên lại nằm tại khoản 3 Điều 5 thuộc trường hợp “tài sản không được thu giữ” là chưa phù hợp. Đề nghị chuyển nội dung này lên khoản 2 Điều 5.</p>	<p>Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận và chứng minh TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, TSBĐ được coi không phải chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất và bên bảo đảm được thu giữ theo quy định của điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 mà không cần phải xác minh điều kiện thực tế tại thời điểm thu giữ TSBĐ.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
145		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Về điều kiện TSBĐ được thu giữ bổ sung tại Điều 4 Dự thảo này, nếu quy định nội dung sau tại K3 Điều 5 “Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ tài sản bảo đảm trên cơ sở xác nhận, cam kết và tài liệu chứng minh của bên bảo đảm theo quy định tại Điều này” ==>Nội dung này sẽ hạn chế việc xác định và áp dụng điều kiện tại Điều 4 linh hoạt trong trường hợp tại thời điểm xử lý TSBĐ mà KH không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 4 =>Theo đó, TH này thì TCTD vẫn sẽ cần đảm bảo quyền thu giữ TSBĐ ==>Đề xuất bỏ quy định trên tại Khoản 3 Điều 5;	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
146		Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	Xem xét bổ sung vào khoản 3 Điều 5 Dự thảo Nghị định nội dung: “Trường hợp Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về hỗ trợ chi phí cho bên bảo đảm thuê nơi ở khác tối đa 12 tháng thì không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo Nghị định này”. Quy định nêu trên phù hợp với Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi, bổ sung 2014 đang có hiệu lực hiện nay khoản 5 Điều 115 quy định: “Đối với trường	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			hợp tài sản thi hành án là nhà ở duy nhất thì vẫn bị cưỡng chế kê biên, phát mãi và bàn giao cho người được thi hành án/ người trúng đấu giá nhằm thu hồi nợ cho Ngân hàng”.	
147		Ngân hàng TNHH Indovina	“Tài sản bảo đảm” thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này là “tài sản bảo đảm được thu giữ” => không phải là nhà ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm => chưa rõ nội dung quy định tại khoản 2 Điều 4 và khoản 3 Điều 5 trên là “nhà ở duy nhất của bên bảo đảm, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm” hay ngược lại.	NHNN đã chỉnh lý cách tiếp cận khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định theo hướng, TSBĐ là chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay được thu giữ khi bên nhận bảo đảm trích một khoản tiền bằng 12 tháng (đối với chỗ ở duy nhất) hoặc bằng 6 tháng (đối với công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất không hình thành từ vốn vay) lương tối thiểu.
148		Ngân hàng MUFG Bank, Ltd. – Chi nhánh TP. Hà Nội	Đề xuất Tách riêng thành một Điều mới Điều 6. Quyền của Tổ chức, tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được quyền thu giữ tài sản bảo đảm trên cơ sở xác nhận, cam kết và tài liệu chứng minh của bên bảo đảm theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
149	4. Bên bảo đảm chịu trách nhiệm về tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều này	Ngân hàng TMCP Bản Việt (BVBank)	<p>Điều 5 Dự thảo quy định Trách nhiệm của bên bảo đảm, tuy nhiên, nội dung tại Điều 5.3 đang quy định về quyền của tổ chức tín dụng. Do vậy, đề xuất tách nội dung này thành một điều riêng, Điều 6. Quyền của ngân hàng/tổ chức mua bán, xử lý nợ để Cấu trúc Nghị định rõ ràng hơn.</p> <p>(i) Đề xuất bổ sung trách nhiệm của Bên bảo đảm đối với việc xác nhận và cam kết nêu tại Khoản 1 Điều 5.</p> <p>(ii) Đề xuất TCTD, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được xác minh thông tin về thu nhập, tài sản của bên bảo đảm thông qua cơ quan có thẩm quyền, bên thứ ba (Cơ quan Nhà nước, Thừa phát lại ..).</p> <p>Dự thảo quy định TCTD được thu giữ "trên cơ sở xác nhận, cam kết" của bên bảo đảm. Tuy nhiên, khi bị thu giữ bên bảo đảm cho rằng cam kết đó là không đúng (ví dụ: theo mẫu của TCTD, do không hiểu rõ), TCTD có thể vi phạm vì thu giữ tài sản trái pháp luật.</p> <p>TCTD không được cung cấp cơ chế để xác minh và phải phụ thuộc hoàn toàn cam kết của khách hàng. Vì vậy, việc cho phép TCTD xác minh thông tin thu</p>	<p>(i) Dự thảo Nghị định đang quy định theo hướng bên bảo đảm chịu trách nhiệm về tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 3 Điều 5 dự thảo Nghị định;</p> <p>(ii) Dự thảo Nghị định không hạn chế quyền của bên nhận bảo đảm trong việc thuê bên thứ ba xác minh các thông tin, tài liệu theo cam kết, xác nhận của bên bảo đảm và do bên bảo đảm cung cấp.</p> <p>(iii) Dự thảo Nghị định đã được chỉnh lý theo hướng bên bảo đảm cung cấp các tài liệu chứng minh theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			nhập, tài sản của bên bảo đảm thông qua cơ quan có thẩm quyền, bên thứ ba để đảm bảo tính minh bạch, tạo cơ sở pháp lý cho việc thu giữ đúng pháp luật.	
150		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Đề xuất bổ sung khoản 4 theo hướng: “4. Bên bảo đảm chịu trách nhiệm <u>về nội dung xác nhận, cam kết theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này</u> và tính đúng đắn, hợp pháp của các tài liệu chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều này” (Căn cứ/cơ sở đề xuất: quy định đầy đủ trách nhiệm của Bên bảo đảm phù hợp quy định tại Khoản 1 điều này v/v Bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết);	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.
151	<p>Điều 6. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành</p> <p>1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 10 năm 2025.</p> <p>2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có</p>	Hiệp hội Ngân hàng	<p>Đề nghị Ban soạn thảo quy định điều khoản chuyển tiếp cho phép TCTD thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu đối với các Hợp đồng bảo đảm được ký kết và có hiệu lực trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, theo đó có thể xem xét bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 6 như sau:</p> <p>“2. Đối với HĐBĐ xác lập từ ngày 15/10/2025 thì việc xác định điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ</p>	<p>NHNN tiếp thu theo hướng chỉnh lý quy định tại Điều 8 dự thảo Nghị định về điều khoản chuyển tiếp.</p> <p>Việc thu giữ TSBĐ chỉ được tiến hành khi tuân thủ các điều kiện quy định tại Luật số 96/2025/QH15 và Nghị định này.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.		<p>thực hiện theo quy định tại Nghị định này.</p> <p>3. Đối với HĐBĐ xác lập trước ngày 15/10/2025, bên bảo đảm có nghĩa vụ ký phụ lục HĐBĐ với TCTD để xác nhận và cam kết TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này và thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp, bên bảo đảm không ký phụ lục HĐBĐ thì TSBĐ được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này và TCTD được thực hiện quyền thu giữ TSBĐ để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại HĐBĐ đã ký.”</p>	
152		Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)	<p>Dự thảo Nghị định cần có điều khoản chuyển tiếp để áp dụng đối với các khoản cấp tín dụng đã hình thành/chuyên nợ xấu trước ngày 15/10/2025. Nếu không có điều khoản chuyển tiếp thì TCTD sẽ không có xác nhận và cam kết của bên bảo đảm, không có tài liệu chứng minh TSBĐ không phải là nơi ở duy nhất, công cụ lao động duy nhất và chủ yếu theo quy định tại Nghị định. Do vậy cần quy định điều khoản chuyển tiếp để các bên</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>trong HĐBĐ ký phụ lục HĐBĐ, hoặc đối với trường hợp bên bảo đảm không ký phụ lục HĐBĐ thì TCTD được thực hiện quyền thu giữ TSBĐ khi bên vay, bên bảo đảm vi phạm thỏa thuận tại HĐTD, HĐBĐ đã ký.</p> <p>Đề xuất bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 6:</p> <p>Điều 6. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành</p> <p>1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 10 năm 2025.</p> <p>2. Đối với HĐBĐ xác lập từ ngày 15/10/2025 thì việc xác định điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ thực hiện theo quy định tại Nghị định này.</p> <p>3. Đối với HĐBĐ xác lập trước ngày 15/10/2025, bên bảo đảm có nghĩa vụ ký phụ lục HĐBĐ với TCTD để xác nhận và cam kết TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này và thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định này.</p> <p>Trường hợp, bên bảo đảm không ký phụ lục HĐBĐ thì TSBĐ được xác định không thuộc trường hợp quy định</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
153		Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (“Vietbank”)	<p>tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này và TCTD được thực hiện quyền thu giữ TSBD để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại HĐBĐ đã ký.</p> <p>Cơ quan soạn thảo nghiên cứu hướng dẫn các Tổ chức tín dụng thực hiện chuyển tiếp các quy định đối với Hợp đồng bảo đảm đã ký trước ngày Nghị định có hiệu lực, tránh phát sinh tranh chấp.</p>	
154		Ngân hàng TMCP Bảo Việt (BAOVIET Bank)	<p>Đề nghị đơn vị soạn thảo xem xét quy định điều khoản chuyển tiếp đối với các hợp đồng bảo đảm ký kết trước thời điểm dự thảo nghị định này có hiệu lực thì sẽ thực hiện như thế nào vì đối với những trường hợp hợp đồng bảo đảm đã được ký kết dù tổ chức tín dụng có yêu cầu bên bảo đảm bổ sung cam kết về tài sản thì tổ chức tín dụng cũng không có quyền lựa chọn hướng xử lý vì khách hàng đã được cấp tín dụng rồi.</p>	
155		Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)	<p>Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung nội dung về điều khoản chuyển tiếp liên quan đến các hợp đồng thế chấp đã ký trước ngày 15/10/2025, theo đó TCTD được quyền thu giữ tài sản để xử lý, đồng thời hướng dẫn bổ sung cách xác định tài sản đủ điều kiện tại</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
156		Ngân hàng TMCP An Bình (ABBANK)	<p>Điều 4 của Nghị định đối với các hợp đồng thế chấp đã ký trước ngày 15/10/2025.</p> <p>Kiến nghị Ban soạn thảo xem xét xác định lại hiệu lực của điều kiện TSBD của các khoản nợ xấu được thu giữ phù hợp và tạo điều kiện thực hiện thu giữ đối với các hợp đồng bảo đảm ký kết trước thời điểm Luật sửa đổi Luật TCTD năm 2024 và Nghị định này có hiệu lực do chưa có bước cam kết xác nhận nên chưa có cơ sở đánh giá TSBD có phải là nhà ở duy nhất/phương tiện lao động duy nhất theo quy định tại Điều 4 của Dự thảo.</p>	
157		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	<p>Hiện Dự thảo chưa có hướng dẫn cụ thể đối với các Hợp đồng bảo đảm được ký trước thời điểm 15/10/2025 để các TCTD có cơ chế áp dụng theo hướng dẫn tại Dự thảo.</p> <p>Đề xuất: Cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung nội dung điều khoản chuyển tiếp đối với trường hợp các hợp đồng bảo đảm, hợp đồng thế chấp đã được ký kết và có hiệu lực pháp luật trước ngày Dự thảo này có hiệu lực.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
158		Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB)	<p>Dự thảo Nghị định chưa có điều khoản chuyển tiếp đối với:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng bảo đảm được ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực; - Các TSBĐ đang được xử lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực. <p>Đề xuất bổ sung quy định chuyển tiếp đối với:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng bảo đảm được ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực; - Các TSBĐ đang được xử lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực. 	
159		Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GPBank)	<p>Việc không có điều khoản chuyển tiếp sẽ tạo ra một khoảng trống pháp lý và rủi ro cực lớn cho các TCTD đối với hàng triệu hợp đồng bảo đảm đã được ký kết trước ngày Nghị định có hiệu lực. Nếu áp dụng "hồi tố" các điều kiện mới (như cầm thu giữ nhà ở duy nhất) cho các hợp đồng cũ, quyền lợi hợp pháp của TCTD sẽ bị ảnh hưởng nặng nề, gây bất ổn cho hệ thống. Cần phải có quy định chuyển tiếp để đảm bảo tôn trọng các thỏa thuận đã ký và sự ổn định của pháp luật.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
160		Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank)	<p>Dự thảo Nghị định chưa quy định về phương án giải quyết đối với các trường hợp Hợp đồng bảo đảm của Bên bảo đảm đã được ký trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực, nhưng việc xử lý Tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu lại xảy ra sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì việc thu giữ Tài sản bảo đảm có áp dụng Nghị định này không.</p> <p>Đề xuất bổ sung điều khoản chuyển tiếp liên quan đến trường hợp nhận Tài sản bảo đảm, ký Hợp đồng bảo đảm với Bên bảo đảm trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành, thì các bên được tiếp tục xử lý Tài sản bảo đảm của khoản vay theo Hợp đồng bảo đảm đã ký hay sẽ áp dụng theo quy định tại Nghị định này.</p>	
161		Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)	<p>Đề xuất bổ sung điều kiện chuyển tiếp của dự thảo đối với các tài sản đã ký hợp đồng bảo đảm trước thời điểm hiệu lực của Thông tư này, đặc biệt các trường hợp:</p> <p>- Tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm, tài sản thuộc đối tượng không được thu giữ tuy nhiên tại thời điểm xử lý thì tài</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>sản không thuộc đối tượng không được phép thu giữ,</p> <p>- Tại thời điểm ký Hợp đồng bảo đảm luật chưa có hiệu lực, tại thời điểm xử lý thì tài sản thuộc đối tượng không được phép thu giữ thì Bên bảo đảm có được quyền thu giữ không? Trường hợp không được quyền thu giữ sẽ không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Bên nhận bảo đảm do thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm, luật chưa có hiệu lực để các bên đánh giá/xem xét giao dịch.</p> <p>- Dự thảo chỉ quy định về việc cam kết, chứng minh tài sản theo quy định Khoản 1 Điều 5 là tại thời điểm <u>ký Hợp đồng bảo đảm</u>, tuy nhiên, thực tiễn quá trình vay vốn kéo dài tới 5-10 năm, thậm chí 20 năm; do đó có thể phát sinh các trường hợp: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm, tài sản thuộc đối tượng theo khoản 1 Điều 4, tuy nhiên đến thời điểm xử lý tài sản, tài sản bảo đảm không còn thuộc đối tượng này, hoặc ngược lại.</p> <p>→ Theo tinh thần chung của dự thảo, Bên nhận bảo đảm không có nghĩa vụ xác nhận tài sản bảo đảm thuộc đối tượng khoản 1 Điều 4 và thực tế</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>không có đủ khả năng để xác định điều kiện này, do đó Bên nhận bảo đảm phải dựa vào thông tin khai báo của Bên bảo đảm để ra quyết định/có biện pháp bảo vệ quyền lợi chính đáng trong việc nhận bảo đảm.</p> <p>Trường hợp nội dung được khai báo có thay đổi bất lợi trong quá trình nhận bảo đảm, bên bảo đảm không thể chủ động bảo vệ quyền lợi chính đáng theo các thỏa thuận đã ký kết tại thời điểm nhận bảo đảm.</p> <p>→ Do đó đề xuất trường hợp Bên bảo đảm đã xác định tài sản không thuộc đối tượng không được phép thu giữ theo khoản 1 điều 4 thì xác nhận này được bảo lưu hiệu lực trong suốt quá trình bảo đảm/ bảo lưu nội dung xác nhận này trong quá trình bên nhận bảo đảm thực hiện xử lý TSBD.</p> <p>- Đối với các hợp đồng bảo đảm được ký kết giai đoạn trước, trong các HĐBĐ không có nội dung này → TCTD không thể thực hiện thu giữ TSBD mặc dù TSBD không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 điều 4 – gây khó khăn cho TCTD trong công tác xử lý khoản nợ xấu.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
162		Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	<p>Đối với các Hợp đồng bảo đảm được ký kết và có hiệu lực trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành không buộc “bên bảo đảm có trách nhiệm xác nhận và cam kết TSBĐ thuộc hoặc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này” (do chưa có quy định/hướng dẫn chi tiết để thực hiện và tại thời điểm này thì gần như TCTD không thể đề nghị bên bảo đảm ký cam kết bổ sung để thỏa điều kiện như dự thảo quy định tại Điều 4 và 5).</p> <p>Trong khi đó, các trường hợp thu giữ TSBĐ phát sinh trong thời gian tới thường là các tài sản đã được xác lập, đăng ký giao dịch bảo đảm từ trước khi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng số 96/2025/QH15 và dự thảo Nghị định này có hiệu lực. Vì vậy, TCTD cũng không thể thực hiện quyền thu giữ TSBĐ theo các điều kiện của dự thảo Nghị định.</p> <p>Kiến nghị: Cần thiết phải có điều khoản chuyển tiếp cho phép TCTD thu giữ TSBĐ của khoản nợ xấu đối với các Hợp đồng bảo đảm được ký kết và có hiệu lực trước ngày Nghị định này có</p>	<p>NHNN tiếp thu theo hướng chính lý quy định tại Điều 8 dự thảo Nghị định về điều khoản chuyển tiếp.</p> <p>Việc thu giữ TSBĐ chỉ được tiến hành khi tuân thủ các điều kiện quy định tại Luật số 96/2025/QH15 và Nghị định này.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			hiệu lực thi hành (chỉ cần đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 198a Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng số 96/2025/QH15), trừ quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 198a “Tài sản bảo đảm được thu giữ phải đáp ứng điều kiện theo quy định của Chính phủ”).	
163		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	Đề nghị bổ sung điều khoản quy định về việc “Nghị định áp dụng đối với các biện pháp bảo đảm được xác lập, thực hiện sau thời điểm Nghị định có hiệu lực thi hành” tại Điều 6 Dự thảo Nghị định; bởi đây là điều kiện hoàn toàn mới so với quy định của pháp luật hiện hành nên tại các quy định nội bộ của các TCTD và các Hợp đồng bảo đảm/Văn kiện bảo đảm đã giao kết, thực hiện giữa BIDV và bên bảo đảm, các hồ sơ, tài liệu BPBĐ mà TCTD đã thu thập/bên bảo đảm đã cung cấp trước đó không có hồ sơ, tài liệu và/hoặc nội dung xác nhận, cam kết về các điều kiện, tính chất của TSBĐ như Dự thảo Nghị định để được áp dụng biện pháp thu giữ. Nếu áp dụng các điều kiện của tài sản theo Dự thảo Nghị định để được thu giữ TSBĐ đối với cả	NHNN tiếp thu theo hướng chỉnh lý quy định tại Điều 8 dự thảo Nghị định về điều khoản chuyển tiếp. Việc thu giữ TSBĐ chỉ được tiến hành khi tuân thủ các điều kiện quy định tại Luật số 96/2025/QH15 và Nghị định này.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
164		Ngân hàng Thương mại cổ phần Bắc Á (BAC A BANK)	<p>các BPBĐ/Hợp đồng bảo đảm đã xác lập, thực hiện giữa BIDV và bên bảo đảm trước thời điểm Dự thảo Nghị định có hiệu lực thi hành sẽ dẫn đến khó khăn, vướng mắc cho các TCTD nói chung, BIDV nói riêng trong công tác xử lý TSBĐ, thu hồi nợ và không áp dụng được biện pháp thu giữ tài sản.</p> <p>Đề nghị bổ sung:</p> <p>(i) Trách nhiệm cụ thể của chính quyền địa phương, cơ quan công an trong việc phối hợp hỗ trợ TCTD;</p> <p>(ii) Chế tài xử lý hành vi cản trở việc thu giữ TSBĐ;</p>	<p>Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định.</p> <p>Vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương đã được quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15.</p>
III	Ý KIẾN KHÁC			
1		Ngân hàng Shinhan Việt Nam	<p>Đề xuất bổ sung Khoản 5 vào Điều 5 như sau:</p> <p>“5. Trong trường hợp bên bảo đảm khai báo gian dối hoặc cung cấp tài liệu giả mạo về tài sản bảo đảm theo quy định tại Nghị định này, tổ chức tín dụng được quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định của Nghị định này và đề nghị cơ quan chức năng xử lý bên bảo đảm theo quy định của pháp luật đối với</p>	<p>Về cơ chế xử lý khi các thông tin, tài liệu là giả mạo: về bản chất, TCTD không phải là cơ quan có thẩm quyền xác định tài liệu, hồ sơ là giả mạo hay không nhưng dự thảo Nghị định đang quy định theo hướng TCTD có quyền yêu cầu bên bảo đảm cung cấp các tài liệu chứng minh. Trường hợp bên nhận bảo đảm nghi ngờ thông tin do bên bảo đảm cung cấp, dự thảo Nghị định không hạn chế quyền của</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			hành vi khai báo gian dối, giả mạo tài liệu.” Cần làm rõ trách nhiệm pháp lý của bên bảo đảm nếu có tình khai báo gian dối hoặc cung cấp tài liệu giả mạo	bên nhận bảo đảm trong việc thuê bên thứ ba xác minh và yêu cầu bên bảo đảm cung cấp thêm các tài liệu chứng minh khác.
2		Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	<p>Đề xuất nghiên cứu, bổ sung thêm quy định trong trường hợp, TSBĐ của khoản nợ xấu thuộc quy định tại khoản 1 (tức TSBĐ là nhà ở duy nhất hoặc không cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất của bên bảo đảm) nhưng bên bảo đảm đồng ý cho phép TCTD cho vay/cấp tín dụng được phép thu giữ TSBĐ này để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp khoản vay/cấp tín dụng phát sinh các sự kiện vi phạm thuộc trường hợp phải xử lý TSBĐ.</p> <p>Lý do: Việc quy định như vậy là phù hợp với nguyên tắc chung của giao dịch dân sự, dựa trên sự tự do, tự nguyện, cam kết, thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội (khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015). Đồng thời, tạo điều kiện tối đa cho TCTD thực hiện quyền của bên nhận bảo đảm, cũng là ràng buộc trách nhiệm cho bên bảo đảm trong việc thực hiện các nghĩa vụ cả mình trong quan hệ dân sự giữa các bên đã được</p>	Về nguyên tắc, TSBĐ để được thu giữ theo quy định tại Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 phải có sự đồng ý của khách hàng. Tuy nhiên, đối với một số tài sản nhất định như chỗ ở duy nhất, công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất, Nghị định quy định phải đáp ứng thêm điều kiện như quy định tại dự thảo Nghị định nhằm đảm bảo tính nhân văn, an sinh xã hội. Do vậy, việc quy định như tại dự thảo Nghị định là lớp điều kiện thứ hai ngoài yêu cầu có sự đồng ý của khách hàng.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
3		Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam	<p>xác lập hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.</p> <p>Trường hợp bên bảo đảm chứng minh tài sản bảo đảm (“TSBĐ”) là nhà ở duy nhất/công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất thì có ảnh hưởng đến việc thu giữ và phát mãi TSBĐ này theo quy định của Luật Tổ tụng dân sự, Luật Thi hành án không?</p>	<p>Phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định là quy định chi tiết điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15. Trường hợp kê biên TSBĐ là chỗ ở duy nhất, Điều 198b Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15 quy định việc kê biên theo pháp luật về thi hành án dân sự chỉ được thực hiện trong một số trường hợp nhất định; và do là chỗ ở duy nhất, cơ quan thi hành án sẽ phải đảm bảo tuân thủ quy định về hỗ trợ tài chính để bên phải thi hành án thuê nhà trong thời hạn 12 tháng theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.</p>
4		Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)	<p>Dự thảo Nghị định chỉ quy định về điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ theo điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật các tổ chức tín dụng, đề nghị Chính phủ xem xét ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết, tổng quát hơn đối với toàn bộ Điều 198a Luật các tổ chức tín dụng (khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi,</p>	<p>Luật giao Chính phủ quy định điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15. Trong quá trình theo dõi việc triển khai thực hiện Luật số 96/2025/QH15, trường hợp cần thiết, NHNN sẽ tham mưu cho Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng 2025).</p> <p>Lý do: Một số nội dung được quy định tại Điều 198a cần được Chính phủ hướng dẫn để thống nhất trong việc áp dụng, phối hợp thực hiện giữa các chủ thể có liên quan (Bên bảo đảm, Bên nhận bảo đảm, Chính quyền địa phương bao gồm Ủy ban nhân dân (UBND) và Công an xã...). Cụ thể:</p> <p>- Điểm b Khoản 2 Điều 198a: đề xuất hướng dẫn theo hướng: “<i>Hợp đồng bảo đảm/Phụ lục Hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận hoặc hình thức thỏa thuận khác phù hợp với quy định pháp luật về việc bên bảo đảm đồng ý cho bên nhận bảo đảm có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu...</i>”.</p> <p>- Điểm c khoản 3 Điều 198a cần quy định rõ trách nhiệm của UBND cấp xã nơi Bên bảo đảm đăng ký địa chỉ theo Hợp đồng bảo đảm và trụ sở UBND cấp xã nơi có tài sản bảo đảm trong việc niêm yết văn bản thông báo về việc thu giữ tài sản bảo đảm: trách nhiệm thực hiện, thời hạn thực hiện (thực hiện ngay khi có yêu cầu từ tổ chức tín dụng hay một thời gian thích hợp khác).</p>	<p>Tuy nhiên, theo quy định của Điều 61 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, văn bản hướng dẫn “không được làm thay đổi nội dung quy định được hướng dẫn, không được đặt ra quy định mới”.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
5			Điểm d khoản 3, điểm c khoản 4 Điều 198a cần quy định rõ về trách nhiệm thông báo của TCTD đối với Bên bảo đảm, người đang giữ TSBĐ để tránh trường hợp Bên bảo đảm cố tình không tiếp nhận thông báo của TCTD: việc thông báo được thực hiện đúng theo các hình thức đã quy định thì được coi là TCTD đã hoàn thành nghĩa vụ thông báo mà không phụ thuộc vào việc Bên bảo đảm có nhận được thông báo hay không.	Hiện nay, Luật giao Chính phủ quy định điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15. Trong quá trình theo dõi việc triển khai thực hiện Luật số 96/2025/QH15, trường hợp cần thiết, NHNN sẽ tham mưu cho Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn. Tuy nhiên, theo quy định của Điều 61 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, văn bản hướng dẫn “không được làm thay đổi nội dung quy định được hướng dẫn, không được đặt ra quy định mới”.
6			<p>Khoản 5 Điều 198a cần quy định rõ: UBND cấp xã và cơ quan Công an cấp xã nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm có trách nhiệm có mặt theo đúng thời gian, địa điểm thu giữ mà tổ chức tín dụng đã ấn định,...</p> <p>Vấn đề này cần được quy định rõ trách nhiệm vì thời gian, địa điểm thu giữ đã được tổ chức tín dụng ấn định rồi mới thông báo đến các bên có liên quan (bao gồm cả UBND và Công an cấp xã), trong trường hợp UBND và Công an cấp xã không bố trí được nhân sự tham gia thì tổ chức tín dụng không thể thực hiện được việc thu giữ.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
7			<p>Trình tự, thủ tục thu giữ tài sản bảo đảm theo Điều 198a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng được quy định chặt chẽ và quy trình thực hiện mất nhiều thời gian, và cần có sự tham gia của UBND và cơ quan Công an. Tuy nhiên, việc thu giữ có thể bị dừng lại do phụ thuộc vào kế hoạch, chương trình công tác, làm việc khác của UBND, cơ quan công an. Vì vậy, đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung quy định việc phối hợp của UBND, cơ quan Công an chặt chẽ hơn. Trường hợp không thể phối hợp, UBND, cơ quan Công an cần thông báo trước bao nhiêu ngày hoặc sau bao nhiêu ngày kể từ ngày thông báo thu giữ được niêm yết.</p> <p>Đề nghị bổ sung chi tiết (hồ sơ, thủ tục) về việc cơ quan nhà nước thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng cho bên nhận chuyển nhượng khi TCTD xử lý TSBĐ được thu giữ.</p> <p>Việc Quốc hội thông qua và ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng là một bước tiến lớn giúp đẩy nhanh công tác xử lý</p>	Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			nợ xấu, khơi thông nguồn vốn, ổn định kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, nếu các văn bản quy phạm pháp luật không được quy định, hướng dẫn một cách rõ ràng sẽ gây rủi ro cho các TCTD trong quá trình thu giữ TSBĐ, gây bất ổn xã hội do quá trình thực hiện phát sinh nhiều tranh chấp giữa các bên liên quan, khiến văn bản quy phạm pháp luật ban hành không đạt được hiệu quả, hiệu lực, không áp dụng được trong thực tiễn.	
8		Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam	Đối với việc hạn chế khả năng xử lý trong trường hợp TSBĐ là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm. HLBVN thiết nghĩ nên có trường hợp ngoại lệ cho hạn chế này, vì hiện nay, các ngân hàng thường xuyên có những chương trình ưu đãi, hỗ trợ các khách hàng trẻ vay mua căn nhà đầu tiên và thế chấp bằng chính căn nhà đó, và căn nhà này đương nhiên sẽ là nhà ở duy nhất tại thời điểm xét duyệt cho vay. Như vậy với dự thảo nghị định này, chúng tôi e rằng các ngân hàng sẽ phải cân nhắc, tính toán lại rủi ro và từ đó dẫn đến việc hạn chế các chương trình ưu đãi cho vay mua căn nhà đầu tiên, khiến cho thế hệ trẻ không được hỗ trợ để an cư lạc nghiệp.	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
9		Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)	<p>SeABank đề xuất Ban soạn thảo bổ sung quy định về việc TCTD được quyền yêu cầu và cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cung cấp/hỗ trợ/phối hợp với TCTD trong việc xác minh TSBĐ để thực hiện quyền thu giữ TSBĐ.</p> <p>Ví dụ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với TSBĐ là nhà ở: xác minh thông tin về quy hoạch, mốc giới. - Đối với TSBĐ là ô tô: Xác minh thông tin về lưu hành, đăng ký, đăng kiểm, sửa chữa xe, bảo hiểm xe tại các cơ quan chức năng/tổ chức, cá nhân liên quan. 	Việc khai thác cơ sở dữ liệu của các bộ quản lý chuyên ngành được thực hiện theo pháp luật có liên quan và phù hợp với cơ sở hạ tầng, đáp ứng của các cơ quan quản lý.
10		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	<p>Bổ sung chế tài xử phạt hành chính hoặc trách nhiệm hình sự nếu bên bảo đảm không trung thực trong việc xác nhận hoặc cam kết.</p> <p>Bổ sung chế tài xử phạt giúp bên bảo đảm có trách nhiệm hơn trong việc cam kết. Đồng thời các TCTD có cơ sở để khởi kiện hoặc tố cáo các hành vi không trung thực của bên bảo đảm.</p>	Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định.
11			Xem xét bổ sung quy định tương tự Khoản 5 Điều 115 Luật thi hành án dân sự, trong trường hợp Bên bảo đảm đã	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
12			<p>biết quy định của pháp luật về thu giữ tài sản bảo đảm nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng bảo đảm và đồng ý cho bên nhận bảo đảm thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý khi phát sinh sự kiện vi phạm, nếu tài sản bảo đảm là nhà ở duy nhất của bên bảo đảm thì TCTD vẫn được thu giữ nhưng khi xử lý được tài sản bảo đảm phải chuyển cho bên bảo đảm số tiền tương đương với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 1 năm. Chi phí thuê nhà được tính vào chi phí xử lý tài sản bảo đảm.</p> <p>Tạo điều kiện để TCTD chủ động hơn trong việc thu giữ TSBĐ thay vì phải khởi kiện và xử lý TSBĐ qua thi hành án sẽ mất nhiều thời gian, chi phí dẫn tới ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động chung của ngành ngân hàng.</p> <p>Bổ sung điều khoản chuyển tiếp để có cơ sở áp dụng thu giữ đối với các tài sản bảo đảm mà hợp đồng bảo đảm ký trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực với điều kiện thu giữ không bắt buộc phải tuân thủ theo các quy định mới được ban hành theo Nghị định này.</p> <p>Nếu nghị định không có điều khoản chuyển tiếp sẽ hạn chế phạm vi chỉ áp dụng cho các TSBĐ của khoản nợ xấu</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			từ thời điểm 15/10/2025 trong khi các ngân hàng đang có rất nhiều TSBĐ của khoản nợ xấu cũ cần áp dụng thu giữ để xử lý. Trường hợp không có điều khoản chuyển tiếp, TCTD không có cơ sở pháp lý để thu giữ đối với các TSBĐ đã nhận bảo đảm trước đây, tuy nhiên Hợp đồng bảo đảm không có các quy định đáp ứng các điều kiện mới được quy định tại Nghị định này.	
13		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	<p>Đề nghị bổ sung quy định v/v các điều kiện đối với TSBĐ của khoản nợ xấu chỉ được xác định tại thời điểm giao kết, thực hiện BPBĐ (không được áp dụng tại thời điểm TCTD thực hiện việc thu giữ, xử lý TSBĐ).</p> <p>Đề nghị bổ sung hướng dẫn cụ thể trong trường hợp Bên bảo đảm không phối hợp thu giữ TSBĐ và cơ chế phối hợp giữa TCTD với Cơ quan nhà nước (Công an, UBND cấp xã) trong việc thu giữ TSBĐ.</p>	
14			Quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Bổ sung quy định rõ ràng về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bên bảo đảm cho TCTD trong trường hợp cố tình trì hoãn, không hợp tác cho TCTD thu giữ, TCTD có quyền khởi	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại dự thảo Nghị định theo hướng quy định tại khoản 2 Điều 5 dự thảo Nghị định “trường hợp bên bảo đảm không thực hiện xác nhận, cam kết theo quy định tại khoản 1 Điều này, tài sản

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
15			<p>kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền xử lý TSBĐ hợp pháp sau khi đã thực hiện các trình tự, thủ tục thu giữ theo quy định pháp luật và Tòa án chấp thuận thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp tín dụng có TSBĐ đã thu giữ theo thủ tục rút gọn để đẩy nhanh quá trình xử lý TSBĐ, thu hồi nợ của Ngân hàng</p> <p>Đề Điều 198a Luật các TCTD sửa đổi 2025 và Dự thảo Nghị định đi vào cuộc sống, có cơ sở triển khai khả thi, hiệu quả, làm rõ trách nhiệm phối hợp của các CQNN, đề nghị NHNN chủ trì, phối hợp Bộ Công an, Bộ Tư pháp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành Thông tư liên tịch hướng dẫn cụ thể về thủ tục thu giữ, cơ chế phối hợp, phương thức xử lý trong quá trình TCTD tiến hành thu giữ.</p>	<p>bảo đảm là nhà ở, công cụ lao động được xác định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này”.</p> <p>Hiện nay, Luật giao Chính phủ quy định điểm đ khoản 2 Điều 198a Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15. Trong quá trình theo dõi việc triển khai thực hiện Luật số 96/2025/QH15, trường hợp cần thiết, NHNN sẽ tham mưu cho Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn.</p>
16		Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Bổ sung nội dung: Quy định trách nhiệm của bên bảo đảm tại thời điểm xử lý TSBĐ phải chứng minh được với TCTD đây là TSBĐ duy nhất của KH và KH đang sinh sống tại đây hoặc là nguồn thu duy nhất để tránh các trường hợp bị áp thu giữ	Dự thảo Nghị định quy định theo hướng tại hợp đồng bảo đảm hoặc tại các văn bản khác (được ký trước thời điểm thu giữ TSBĐ), bên bảo đảm xác nhận (và) cung cấp tài liệu chứng minh theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm. Trường hợp bên bảo đảm xác nhận và cung cấp đầy đủ tài liệu chứng minh TSBĐ là tài sản thuộc các trường hợp quy định tại Điều 3

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
17		Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease	<p>Bổ sung Điều khoản về “Thu hồi tài sản cho thuê tài chính của khoản nợ xấu” như sau:</p> <p>“Điều 6. Thu hồi tài sản cho thuê tài chính của khoản nợ xấu</p> <p>1. Bên thuê, người đang giữ tài sản cho thuê tài chính của khoản nợ xấu có nghĩa vụ giao tài sản cho thuê tài chính kèm theo giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản cho thuê tài chính cho công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ để xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê tài chính hoặc trong văn bản khác (sau đây gọi là hợp đồng cho thuê tài chính) và quy định của pháp luật.</p> <p>Trường hợp bên thuê, người đang giữ tài sản cho thuê tài chính không giao tài sản cho thuê tài chính cho công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ để xử lý thì công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán,</p>	<p>dự thảo Nghị định, bên nhận bảo đảm chỉ được thu giữ khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 4 dự thảo Nghị định.</p> <p>NHNN không tiếp thu vì không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định.</p>

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>xử lý nợ được thu hồi tài sản cho thuê tài chính theo quy định tại Điều này.</p> <p>2. Công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ có quyền thu hồi tài sản cho thuê tài chính của khoản nợ xấu khi công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ đã thực hiện nghĩa vụ công khai thông tin theo quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>3. Trước khi tiến hành thu hồi tài sản cho thuê tài chính, công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ phải thực hiện thủ tục công khai thông tin về tài sản cho thuê tài chính được thu hồi, lý do thu hồi. Việc công khai thông tin được thực hiện dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đăng tải thông tin trên trang thông tin điện tử của mình;</p> <p>b) Gửi văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan Công an cấp xã nơi bên thuê đăng ký địa chỉ theo hợp đồng cho thuê tài chính;</p> <p>c) Thông báo cho bên thuê, người đang giữ tài sản cho thuê tài chính (nếu có) theo phương thức thông báo đã thoả thuận tại hợp đồng cho thuê tài chính.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Trường hợp không có thỏa thuận thì công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ gửi trực tiếp văn bản thông báo cho bên thuê, người đang giữ tài sản cho thuê tài chính (nếu có) hoặc thông qua ủy quyền, dịch vụ bưu chính, phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu hoặc phương thức khác theo các thông tin, địa chỉ do bên thuê, người đang giữ tài sản cho thuê tài chính cung cấp.</p> <p>Trường hợp bên thuê, người đang giữ tài sản cho thuê tài chính (nếu có) thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ biết thì địa chỉ của bên thuê, người đang giữ tài sản cho thuê tài chính được xác định theo địa chỉ đã được các bên này cung cấp trước đó theo hợp đồng cho thuê tài chính.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan Công an cấp xã nơi tiến hành thu giữ tài sản cho thuê tài chính, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện việc bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội trong quá trình thu hồi tài sản cho thuê tài chính.</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>Trường hợp bên thuê không hợp tác hoặc không có mặt theo thông báo của công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ, đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tiến hành thu giữ tài sản cho thuê tài chính tham gia chứng kiến và ký biên bản thu hồi tài sản cho thuê tài chính.</p> <p>5. Công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính chỉ được ủy quyền thu hồi tài sản cho thuê tài chính cho công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng đó; tổ chức mua bán, xử lý nợ chỉ được ủy quyền thu hồi tài sản cho thuê tài chính cho công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính bán nợ, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính bán nợ; công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính được chuyển giao bắt buộc được ủy quyền thu hồi tài sản cho thuê tài chính cho tổ chức tín dụng nhận chuyển giao bắt buộc hoặc công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng nhận chuyển giao bắt buộc.</p> <p>Trong quá trình thu hồi tài sản cho thuê tài chính, công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ, tổ chức được ủy quyền</p>	

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
18		Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease	<p>thu hồi tài sản cho thuê tài chính theo quy định tại khoản này không được áp dụng các biện pháp vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.</p> <p>6. Căn cứ quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan, công ty tài chính tổng hợp, công ty cho thuê tài chính, tổ chức mua bán, xử lý nợ phải xây dựng và ban hành quy định nội bộ về trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi tài sản cho thuê tài chính, bao gồm cả quy định khi thực hiện việc ủy quyền thu hồi tài sản cho thuê tài chính quy định tại khoản 5 Điều này”.</p> <p>Sửa đổi số thứ tự Điều khoản về “Hiệu lực và trách nhiệm thi hành” như sau:</p> <p>“Điều 7. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành</p> <p>...”</p> <p>Đề xuất bổ sung Điều 7 như sau:</p> <p>“Điều 7. Quy định chuyển tiếp</p> <p>Đối với các hợp đồng bảo đảm được ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi đáp ứng các điều</p>	NHNN tiếp thu và chỉnh lý dự thảo Nghị định theo hướng điều chỉnh Điều 8 dự thảo Nghị định.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			<p>kiện tại điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 198b Luật số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 96/2025/QH15”.</p> <p>1. Lý do đề xuất chỉnh sửa, bổ sung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Theo Điều 198a Luật Các Tổ chức tín dụng cho phép tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu trước ngày 15/10/2025 miễn là đáp ứng điều kiện tại khoản 2 Điều 198a Luật Các Tổ chức tín dụng. - Tuy nhiên, Dự thảo lại buộc bên bảo đảm xác nhận, cam kết tại thời điểm giao kết hợp đồng bảo đảm. Do đó, cần quy định thêm biện pháp xử lý đối với các hợp đồng bảo đảm ký kết trước ngày 15/10/2025. <p>2. Đề xuất chỉnh sửa, bổ sung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CILC đề xuất quy định thêm điều khoản chuyển tiếp như bên. 	
19		Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt	<p>Để thực thi theo đúng tinh thần của Nghị định này là nhằm đảm bảo việc thu giữ Tài sản bảo đảm không làm ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống sinh hoạt, lao động và sản xuất của người dân,</p>	NHNN nghiên cứu và sẽ trao đổi với các cơ quan quản lý về vấn đề này.

STT	ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		Nam (PVcomBank)	Chính phủ cần bổ sung quy định về cơ chế liên ngành và trách nhiệm phối hợp giữa các Cơ quan nhà nước với Bên nhận bảo đảm để hỗ trợ việc Bên nhận bảo đảm trong quá trình thực hiện xác minh/cung cấp thông tin về Tài sản bảo đảm của KH có phải là nhà ở duy nhất hay không và công cụ lao động có phải là công cụ lao động chủ yếu hoặc duy nhất hay không.	
20			Khi nhận TSBĐ thì TSBĐ là tài sản duy nhất nhưng tại thời điểm xử lý TSBĐ mà TCTD thu thập được tài liệu cho thấy đây không còn là tài sản duy nhất/chủ yếu thì có được thu giữ hay không?	NHNN tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định.

d