**MỘT SỐ VẤN ĐỀ CƠ BẢN VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (KỲ 3)**

***ThS. Nguyễn Thị Thu Hồng, Khoa Luật, Trường Đại học Duy Tân***

**3. Thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

Đối với thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp NƠHTTTL được pháp luật qui định rất cụ thể và chặt chẽ tại Điều 12 và Điều 13 Thông tư liên tịch số 01 như sau:

*Thứ nhất*, đối với công chứng hợp đồng thế chấp đã được soạn thảo sẵn

Trước tiên, người yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng gồm các giấy tờ như: Phiếu yêu cầu công chứng (01 bản chính); Dự thảo hợp đồng thế chấp; Giấy tờ tùy thân (01 bản sao); Giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng thế chấp mà pháp luật quy định phải có (01 bản sao);Các giấy tờ khác có liên quan đến NƠHTTTL mà pháp luật qui định tại Điều 7 (1 bản sao); trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác thì phải có văn bản xác nhận rút bớt tài sản bảo đảm là nhà ở bán cho bên thế chấp của cơ quan đăng ký thế chấp. Khi nộp bản sao, người yêu cầu công chứng phải xuất trình bản gốc để đối chiếu; trong trường hợp các giấy tờ quy định tại Điều 7 của Thông tư này là bản sao có chứng thực thì chỉ phải xuất trình bản sao có chứng thực này để đối chiếu.

Tiếp đó, công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng nếu hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý, ghi vào sổ công chứng.

Nếu trường hợp công chứng có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng thế chấp có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ tài sản thế chấp không đủ điều kiện thế chấp theo quy định tại Điều 6 của Thông tư này thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

Nếu trường hợp công chứng viên kiểm tra dự thảo hợp đồng thế chấp có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng không phù hợp với thực tế thì công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Trường hợp người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì công chứng viên có quyền từ chối công chứng.

Sau đó, người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng thế chấp hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì phải có người phiên dịch. Người phiên dịch có trách nhiệm dịch đầy đủ, chính xác nội dung của dự thảo hợp đồng và lời chứng của công chứng viên cho người yêu cầu công chứng và ký vào từng trang hợp đồng với tư cách là người phiên dịch.

Cuối cùng, trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng thì ký vào từng trang của hợp đồng. Công chứng viên ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng.

*Thứ hai*, đối với công chứng hợp đồng thế chấp do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng thì người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ quy định tại các Điểm a, c, d và Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Thông tư này và nêu nội dung, ý định giao kết hợp đồng thế chấp.

Khi đó công chứng viên sẽ xem xét và kiểm tra nếu nội dung, ý định giao kết hợp đồng thế chấp là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên sẽ bắt đầu soạn thảo hợp đồng thế chấp.

Tiếp đó, người yêu cầu công chứng tự đọc hợp đồng thế chấp hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe; trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo Tiếng Việt thì phải có người phiên dịch. Người phiên dịch phải đảm bảo đủ các điều kiện theo qui định của pháp luật như phải có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật, phải có bằng cử nhân ngoại ngữ trở lên về thứ tiếng nước ngoài cần dịch hoặc có bằng tốt nghiệp đại học trở lên đối với thứ tiếng nước ngoài cần dịch,...khi đó người phiên dịch có trách nhiệm dịch đầy đủ, chính xác nội dung của dự thảo hợp đồng và lời chứng của công chứng viên cho người yêu cầu công chứng và ký vào từng trang hợp đồng thế chấp với tư cách là người phiên dịch.

Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng thế chấp thì ký vào từng trang của hợp đồng. Công chứng viên ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng.

**4. Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai**

Về nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm là NƠHTTTL thì cũng phải áp dụng theo pháp luật chung về xử lý tài sản bảo đảm qui định:

*“1. Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của các bên; nếu không có thoả thuận thì tài sản được bán đấu gia theo quy định của pháp luật.*

*2. Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu không có thoả thuận hoặc không thoả thuận được thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.*

*3. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định tại Nghị định này.*

*4. Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thoả thuận khác.”* [4, Đ.58]

Những qui định về việc tiến hành các biện pháp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi số tiền mà bên thế chấp vay vốn tại các TCTD trong trường hợp bên bảo đảm bị phá sản như sau:

*“1. Trong trường hợp bên bảo đảm là bên có nghĩa vụ bị phá sản thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản và Nghị định này để thực hiện nghĩa vụ; trường hợp pháp luật về phá sản có quy định khác với Nghị định này về việc xử lý tài sản bảo đảm thì áp dụng các quy định của pháp luật về phá sản.*

*2. Trong trường hợp bên bảo đảm là người thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản bị phá sản thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:*

*a) Nếu nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều này để thực hiện nghĩa vụ;*

*b) Nếu nghĩa vụ được bảo đảm chưa đến hạn thực hiện thì tài sản bảo đảm được xử lý theo thoả thuận của các bên; trong trường hợp không có thoả thuận thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm.”* [4, Đ.57]

Khi bên thế chấp NƠHTTTL đã đến hạn thanh toán khoản vay cho TCTD nhưng chưa có khả năng thanh toán theo hợp đồng vay và không đưa ra các biện pháp khắc phục thì TCTD được phép tiến hành xử lý NƠHTTTL đem đi thế chấp đó. Hoặc trường hợp trong thời gian tiến hành vay vốn nhưng bên nhận thế chấp phát hiện bên thế chấp có hành vi vi phạm theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng thế chấp thì bên thế chấp phải thực hiện nghĩa vụ đó trước thời hạn nếu không sẽ xử lý tài sản thế chấp đó.

Bên cạnh đó, nguyên tắc tự do thỏa thuận trong hợp đồng được xem là nguyên tắc chính khi đó việc các bên tự do thỏa thuận trong việc xử lý tài sản bảo đảm rất hợp lý và tránh các trường hợp phát sinh tranh chấp; bên cạnh đó có nhiều phương án để các bên thỏa thuận và đưa ra biện pháp xử lý NƠHTTTL thế chấp mà các bên nhận thấy phương án đó khả thi và phù hợp nhất như:

NƠHTTTL thế chấp đó sẽ đem bán đấu giá thông qua các tổ chức bán đấu giá nếu như trường hợp các bên chưa thỏa thuận và thống nhất đưa ra biện pháp xử lý tài sản bảo đảm khi đến hạn phải thực hiện nghĩa vụ mà bên bảo đảm chưa thực hiện;

NƠHTTTL thế chấp đó sẽ đem đi bán ;

Nếu bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ với bên nhận bảo đảm thì bên bảo đảm có thể nhận chính tài sản bảo đảm đó. Trên thực tế thì tài sản dùng để bảo đảm lúc nào cũng sẽ có giá trị cao hơn so với số tiền mà bên TCTD cho vay.

Theo Thông tư liên tịch số 16 qui định cụ thể và chi tiết về việc xử lý tài sản thế chấp là NƠHTTTL qui định:

*“1. Trường hợp tài sản bảo đảm thuộc đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản, việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:*

*a) Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp dẫn đến việc phải xử lý tài sản thế chấp là nhà ở thương mại hình thành trong tương lai do tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì tài sản thế chấp được xử lý như sau:*

*Nếu chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở cho bên thế chấp thì bên nhận thế chấp được quyền nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định tại Điều 11 Thông tư này hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thứ ba theo thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/ NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Thông tư số 16/2010/TT-BXD). Trong trường hợp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp phải tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;*

*Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua nhà ở trong trường hợp nhà ở được bán để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;*

*b) Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp dẫn đến việc phải xử lý tài sản thế chấp là nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thì tài sản thế chấp được xử lý như sau:*

*Nếu chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở cho bên thế chấp thì bên nhận thế chấp phối hợp với chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở với bên thế chấp để bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì bên nhận thế chấp phối hợp với chủ đầu tư bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;*

*c) Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm dẫn đến việc phải xử lý tài sản bảo đảm là các loại tài sản không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:*

*Nếu bên bảo đảm là người mua tài sản trong hợp đồng mua bán tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Bên nhận bảo đảm (trong trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm) hoặc người mua tài sản bảo đảm được quyền yêu cầu người bán tài sản giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản khi tài sản đó đã hình thành; Người bán tài sản có nghĩa vụ giao tài sản theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm. Khi yêu cầu người bán giao tài sản, bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm có trách nhiệm xuất trình hợp đồng bảo đảm để chứng minh tài sản đó đã được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Việc giao tài sản bảo đảm phải được lập thành biên bản có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm và người bán tài sản. Trường hợp người bán tài sản không giao tài sản đã hình thành cho bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm có quyền thu giữ tài sản đã hình thành theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu bên bảo đảm là bên chế tạo, sản xuất tài sản thì bên bảo đảm có trách nhiệm chuyển giao tài sản đã hình thành và các hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản đã hình thành cho bên nhận bảo đảm hoặc bên mua tài sản. Việc giao tài sản và hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản giữa các bên phải được lập thành biên bản có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm và bên bảo đảm.*

*d) Việc đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản sau khi tài sản hình thành được thực hiện theo quy định của pháp luật và trên cơ sở hợp đồng bảo đảm mà không cần có văn bản ủy quyền của bên bảo đảm.”* [2, Đ.8]

Tài sản hình thành trong tương lai là một loại tài sản đặc biệt nó chỉ hình thành trong tương lai, có đầy đủ đặc điểm của một loại tài sản nhưng trên thực tế nó vẫn chưa tồn tại mà chỉ dựa vào các căn cứ, cơ sở thể hiện trên các loại giấy tờ để chứng minh nó là một loại tài sản. NƠHTTTL là một dạng của tài sản hình thành trong tương lai; do đó, nó cũng mang đầy đủ các đặc điểm như một loại tài sản. Các qui định pháp luật về thế chấp NƠHTTTL đã có nhiều văn bản pháp luật điều chỉnh nhưng chưa thể hiện cụ thể, rõ ràng; bên cạnh các văn bản quy phạm pháp luật đó còn có những văn bản hướng dẫn thi hành đối với thế chấp tài sản nói chung và thế chấp NƠHTTTL nói riêng tương đối đầy đủ quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Về hình thức, nội dung, điều kiện, chủ thể, thủ tục công chứng, hợp đồng thế chấp NƠHTTTL rất cụ thể để các bên dựa vào đó thực hiện nghiêm túc và tránh xảy ra những tranh chấp. Về thủ tục xử lý NƠHTTTL là tài sản bảo đảm thì cũng đã ban hành nhiều văn bản hướng dẫn trong trường hợp một trong các bên vi phạm hợp đồng tín dụng như Thông tư liên tịch số 16, Nghị định 163,...

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ Tư Pháp – Bộ Tài Nguyên Môi Trường (2016), Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT – BTP- BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắc liền với đất ngày 23/6/2016;
2. Bộ tư pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường – Ngân hàng nhà nước Việt Nam (2014), Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NNHN hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản đảm bảo ngày 06/6/2014;
3. Bộ Tư Pháp (2013), Nghị Định số 8019/VBHN-BTP về Giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2013;
4. Chính Phủ (2006), Nghị Định số 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch đảm bảo ngày 29/12/2006;
5. Chính Phủ (2010), Nghị Định 83/2010/NĐ-CP về Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2010;
6. Chính phủ (2010), Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở ngày 23/6/2010;
7. Chính phủ (2015), Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 20/10/2015;
8. Ngân hàng nhà nước Việt Nam – Bộ xây dựng – Bộ tư pháp – Bộ tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở ngày 25/4/2014;
9. Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam (2015), Thông tư số 26/2015/TT-NHNN hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai ngày 09/12/2015
10. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005), Luật Nhà Ở, Nxb chính trị Quốc gia Hà Nội;
11. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2006), Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, Nxb chính trị Quốc gia Hà Nội;
12. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2010), Luật Ngân Hàng, Nxb chính trị Quốc gia Hà Nội ;
13. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2010), Luật Các Tổ Chức Tín Dụng, Nxb chính trị Quốc gia Hà Nội;
14. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), Luật Nhà Ở, Nxb chính trị Quốc gia Hà Nội;
15. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, Nxb chính trị Quốc gia Hà Nội;
16. Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), Bộ luật dân sự, Nxb chính trị Quốc gia Hà Nội;
17. Huỳnh Thanh Tụ (2018)*, Pháp luật về đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai trong hoạt động kinh doanh*, Tóm tắt luận văn thạc sĩ luật học;
18. Luật Á Đông – Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và những vấn đề pháp lý

<https://luatsudong.vn/chi-tiet-tin/1265-the-chap-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-va-nhung-van-de-phap-ly>, truy cập Thứ hai, ngày 11/8/2014;

1. Luật Việt Phong - Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Ngân hàng

<https://www.luatvietphong.vn/the-chap-tai-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai-tai-ngan-hang-n854.html>, cập nhật Thứ năm, 13/10/2016;

1. Nguyễn Hoàng (2015), *Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam hiện hành*, Luận văn thạc sĩ luật học
2. Phạm Hoàng Anh (2015), Pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học;
3. *Theo batdongsan.com.vn* - Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: từ lý luận đến thực tiễn;

<https://www.novaland.com.vn/the-chap-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-tu-ly-luan-den-thuc-tien>

1. Thông tin pháp luật dân sự - Nguyễn Văn Phương và Mai Thị Thu – Vietcombank – Vướng mắc về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở

<https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2014/05/14/vuong-mac-ve-the-chap-nh-o-hnh-thnh-trong-tuong-lai-v-quyen-ti-san-pht-sinh-tu-hop-dong-mua-bn-nh-o/>, cập nhật ngày 14/5/2014;

1. Thông tin pháp luật dân sự - ThS. Huỳnh Anh - Một số vấn đề pháp lý về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại ngân hàng thương mại <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2017/03/15/mot-so-van-de-php-l-ve-the-chap-nh-o-hnh-thnh-trong-tuong-lai-tai-ngn-hng-thuong-mai/>, cập nhật ngày 15/03/2017;
2. Trần Thị Phúc Bình (2018), Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng tín dụng, Tóm tắt luận văn thạc sĩ luật học;
3. Trung Tín – Thanh Lê/Vnexpress (2018), Chung cư đang tranh chấp ngân hàng vẫn đấu giá thu hồi nợ?

<http://ndh.vn/chung-cu-dang-tranh-chap-ngan-hang-van-dau-gia-thu-hoi-no--20180628085040154p149c165.news>, truy cập Thứ năm, ngày 28/6/2018