

RỦI RO PHÁP LÝ CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG TRONG HOẠT ĐỘNG NHẬN THỂ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN CÓ

Legal risks of credit institutions in accepting real estate mortgage collateral

Nguyễn Trường Thọ

Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam

TÓM TẮT

Hiện nay, các tổ chức tín dụng phải đối mặt với các rủi ro pháp lý là khả năng xảy ra tổn thất từ việc nhận tài sản bảo đảm hoặc phát sinh tranh chấp dẫn đến không thể xử lý được tài sản. Trong phạm vi bài viết này, tác giả phân tích 2 rủi ro pháp lý thường gặp: (1) Rủi ro pháp lý về bất động sản hiện có và (2) Rủi ro pháp lý về nhân thân, năng lực hành vi dân sự và thẩm quyền của người giao kết hợp đồng thế chấp tài sản, từ đó làm sáng tỏ những bất cập trong thực tiễn và chỉ ra những “khoảng trống pháp lý” trong quy định pháp luật hiện hành, đề xuất một số kiến nghị biện pháp kiểm soát rủi ro trong hoạt động nhận thế chấp bất động sản hiện có.

Từ khóa: giao dịch bảo đảm, rủi ro pháp lý, tài sản thế chấp, hợp đồng thế chấp.

ABSTRACT

Currently, credit institutions face legal risks, which entail the potential for losses arising from accepting secured assets or from disputes that may prevent the proper disposal of such assets. In this article, the author analyzes two common legal risks: (1) Legal risks concerning existing real estate and (2) Legal risks relating to personal status, legal capacity, and the authority of individuals entering into mortgage contracts, thereby shedding light on practical issues and identifying "legal gaps" within the current legal framework. The author also proposes recommendations for risk control measures in the process of accepting mortgages on existing real estate.

Keywords: secured transaction, legal risk, mortgaged properties, mortgage agreement.

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh nền kinh tế sau đại dịch Covid 19, doanh nghiệp khó khăn trong việc tìm kiếm thị trường tiêu thụ, khả năng tài chính hạn hẹp và khó khăn của các cá nhân khi việc làm và thu nhập vẫn bị ảnh hưởng do sự phục hồi chậm và yếu của nền kinh tế. Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 18/CD-TTg ngày 5/3/2024, Công điện số 32/CD-TTg ngày 05/4/2024, Chỉ thị số

14/CT-TTg ngày 2/5/2024, Thông báo kết luận số 231/TB-VPCP ngày 18/5/2024 và tiếp tục triển khai nhiệm vụ tại Chỉ thị 01/CT-NHNN ngày 15/1/2024 về tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm của ngành Ngân hàng trong năm 2024, Ngân hàng Nhà nước đã có văn bản số 4662/NHNN-CSTT yêu cầu các tổ chức tín dụng (TCTD), chi nhánh ngân hàng nước ngoài thực hiện một số giải pháp về tín dụng và lãi suất¹. Để đáp ứng việc cấp tín

dụng diễn ra, bên vay cần cung cấp cho các TCTD một căn cứ hay nguồn tài chính dự phòng chắc chắn để bù đắp tổn thất trong trường hợp bên vay vi phạm thỏa thuận giao kết giữa các bên. Biện pháp thế chấp là một trong 9 biện pháp bảo đảm quan trọng trong Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS 2015) đã được áp dụng để giải quyết cho việc thực hiện giao dịch, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các bên.

Trong danh mục các tài sản bảo đảm của TCTD, bất động sản là tài sản phổ biến chiếm tỷ trọng cao nhất vì tính cố định, thanh khoản và xử lý tài sản được các TCTD thực hiện dễ dàng, ít tổn kém chi phí và mang lại hiệu quả cao. Tuy nhiên, các TCTD sẽ phải đối mặt với các rủi ro pháp lý là khả năng xảy ra tổn thất từ việc nhận tài sản bảo đảm (TSBĐ) không đáp ứng đầy đủ quy định của pháp luật, dẫn đến vô hiệu giao dịch bảo đảm (GDBĐ) hoặc phát sinh tranh chấp dẫn đến không thể xử lý được TSBĐ dẫn đến tình trạng nợ xấu tăng cao. Tính đến cuối quý II/2024, nợ xấu nội bảng của toàn hệ thống TCTD tăng 5,77% so với cuối năm 2023², đang là một khó khăn lớn với toàn hệ thống ngân hàng.

Bên cạnh tổn thất về tài chính, rủi ro pháp lý còn có thể ảnh hưởng không nhỏ đến việc vay vốn của các doanh nghiệp và uy tín của các TCTD cũng như phát triển kinh tế - xã hội. Nhận thức được tầm quan trọng của điều này, việc phân tích vấn đề về hoạt động nhận thế chấp bất động sản cần được quan tâm một cách toàn diện và đầy đủ hơn để có thể đưa ra những giải pháp nhằm kiểm soát những rủi ro pháp lý, nâng cao hiệu quả hoạt động tín dụng của các TCTD. Đó cũng là lý do tác giả nghiên cứu vấn đề ***“Rủi ro pháp lý của các tổ chức tín dụng trong hoạt động nhận thế chấp bất động sản hiện có”***.

2. Nội dung của vấn đề

2.1. Khái niệm và phân loại bất động sản hiện có

2.1.1. Khái niệm bất động sản hiện có

Theo quy định tại khoản 1 Điều 108 BLDS 2015: *“Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch”*. Như vậy, bất động sản hiện có theo cách tiếp cận của BLDS 2015 phải đáp ứng đầy đủ hai điều kiện là vật lý và pháp lý. Cụ thể là:

(i) Điều kiện vật lý (điều kiện thuộc về thuộc tính tự nhiên của bất động sản): bất động sản đã hình thành, nghĩa là đã hình thành đầy đủ các yếu tố vật lý cấu thành nên bản chất tài sản, đủ để gọi tên và phân biệt bất động sản với tài sản khác.

(ii) Điều kiện pháp lý (điều kiện do pháp luật quy định): chủ thể đã xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch thế chấp³.

Ngoài ra, đối với bất động sản là nhà (bao gồm cả nhà ở) và công trình xây dựng thì việc xác định nhà, công trình xây dựng có sẵn (hiện có) được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Theo quy định của khoản 23, khoản 24 Điều 2 Luật Nhà ở 2023 và khoản 4, khoản 5 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, còn nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Như vậy, việc phân biệt nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (hiện có) với Nhà ở, công trình xây

dựng hình thành trong tương lai theo cách tiếp cận của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 chủ yếu dựa vào điều kiện vật lý (sự hình thành) của tài sản. Trong trường hợp, nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng, không phụ thuộc vào chủ thể đã xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch thế chấp đều được xác định là nhà, công trình xây dựng hiện có.

Ngoài ra, theo quy định của khoản 4 Điều 12 Luật Nhà ở 2023 và khoản 5 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 cho thấy mặc dù định nghĩa về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn chỉ dựa trên điều kiện về vật lý (sự hình thành) của tài sản, nhưng căn cứ vào các quy định của khoản 4 Điều 12 Luật Nhà ở 2023 và khoản 5 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì tại thời điểm nhà ở, công trình xây dựng đã được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, do đó vẫn thỏa mãn hai điều kiện về vật lý là tài sản đã hình thành và về pháp lý là chủ thể đã xác lập quyền sở hữu tại thời điểm thế chấp.

2.1.2. Phân loại bất động sản hiện có theo pháp luật Việt Nam

Theo khoản 1 Điều 107 BLDS 2015, các loại bất động sản hiện có gồm:

Quyền sử dụng đất: quyền sử dụng đất được mặc định là bất động sản hiện có. Vì tại thời điểm xác lập hiệu lực hợp đồng thế chấp, bên thế chấp (chủ sở hữu) đã phải được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản gắn liền với đất hiện có: Theo quy định khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai 2024: “Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là

nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật” thì tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, đây là điểm khác biệt so với Luật Đất đai 2013 thì tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm.

2.2. Các rủi ro pháp lý liên quan đến nhận thế chấp bất động sản hiện có

2.2.1. Rủi ro pháp lý về bất động sản hiện có

Hiện nay, pháp luật về giao dịch bảo đảm không quy định cụ thể về trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất có mồ mã trên đất. Do đó, việc vận dụng vào trong thực tiễn xét xử chủ yếu dựa vào những quy định của BLDS 2015 và các quy định khác có liên quan. Từ đó dẫn đến rủi ro pháp lý cho các TCTD trong việc nhận thế chấp bất động sản có mồ mã rất lớn cho các bên tham gia giao dịch và có nguy cơ phát sinh tranh chấp.

Theo khoản 1 Điều 318 BLDS 2015 quy định: “Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” và khoản 3 Điều 318 BLDS 2015 quy định: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Với các quy định pháp luật hiện hành, tài sản gắn liền với đất cũng là đối tượng của hợp đồng thế chấp.

Theo Điều 325 BLDS 2015 quy định về thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất: “1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất

và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; 2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp (Án lệ số 11) đã góp phần giải quyết vấn đề đặt ra trong thực tiễn khi xử lý tài sản thế chấp của các TCTD.

Tuy nhiên vấn đề thực tiễn đặt ra là khi phải xử lý quyền sử dụng đất thì phải xử lý mô tả trên đất như thế nào khi các bên thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất mà không đề cập đến mô tả trên đất⁴.

Thực tiễn xét xử cho thấy, vấn đề hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà có mô tả trên đất thì hiện nay có nhiều quan điểm khác nhau, có nơi Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, có nơi Tòa án công nhận toàn bộ hoặc một phần hợp đồng thế chấp. Tác giả xin đưa ra các vụ việc trong thực tiễn để dẫn chứng như sau:

Vụ việc 1:

Nội dung vụ án: Ngày 10/01/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần N và bà H đã giao kết hợp đồng tín dụng số 0021/2019/925-CV, để cấp tín dụng cho bà H với số tiền là 900.000.000 đồng. Xét thấy bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo

Hợp đồng tín dụng nói trên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N là có căn cứ chấp nhận, nên buộc bà H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N tiền nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi 676.431.691 đồng, tổng cộng là 1.546.431.691 đồng.

Về tài sản đảm bảo: Khoản cấp tín dụng được bảo đảm bằng tài sản là loại bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 0020/2019/925-BĐ, thông tin chi tiết như sau: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất với diện tích 206 m² thuộc thửa đất số 2487 tọa lạc tại Ấp A, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An⁵.

Bình luận: Quan điểm giải quyết ở vụ án này Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho rằng: “*Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, thể hiện: Trên thửa đất số 2487 có 01 nhà mô kết cấu bê tông cốt thép, xà gỗ thép, mái tole, nền đất. Bên trong nhà mô có 05 ngôi mộ xây gạch men, phía ngoài có 02 ngôi mộ xây gạch men. Tại thời điểm thẩm định không xác định được những ngôi mộ trên ai đang quản lý. Trên cơ sở đó, Tòa án nhận định hợp đồng thế chấp tài sản số 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 giữa Ngân hàng N1 với bà H đối với thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp A, xã H, Đ, Long An đã vi phạm điều cấm của Luật, trái đạo đức xã hội quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015, nên tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019*”. Quan điểm của tác giả cho rằng cách xử lý như trong trường hợp này là không hợp lý một phần, bởi lẽ, tác giả đồng ý mô tả không phải là tài sản và hiện nay không có hướng dẫn cụ thể nên không thể xử lý và nếu xử lý sẽ trái với phong tục tập quán

của người Việt Nam, đồng thời cũng phù hợp với khoản 1 Điều 408 BLDS 2015 theo đó *“trong trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*. Tuy nhiên, theo pháp luật Việt Nam hiện hành thì không có quy định nào cấm các TCTD không được nhận bất động sản có mồ mả, viện dẫn lý do hợp đồng có mồ mả mà tuyên bố hợp đồng thể chấp vô hiệu sẽ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các TCTD. Quan điểm của tác giả trong trường hợp này, các TCTD cần yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền tiến hành thủ tục đo vẽ phần đất khu vực nhà mồ để xác định diện tích. Từ đó, yêu cầu Tòa án không tuyên bố hợp đồng thể chấp vô hiệu, không tiến hành xử lý phần diện tích đất mồ và cho phép xử lý phần diện tích còn lại để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho các TCTD.

Vụ việc 2:

Nội dung vụ án: Ngày 17/03/2021, Ngân hàng Thương mại cổ phần C và bà N đã giao kết hợp đồng cho vay hạn mức số HĐCVHM/NHCT980, để cấp tín dụng cho bà N với số tiền là 7.000.000.000 đồng. Xét thấy bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nói trên. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần C là có căn cứ chấp nhận, nên buộc bà N phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C tiền vay gốc 4.297.400.000 đồng, tiền lãi trong hạn 432.506.471 đồng, và tiền lãi quá hạn: 160.998.575 đồng.

Về tài sản bảo đảm: Khoản cấp tín dụng được bảo đảm bằng tài sản là loại bất động sản theo Hợp đồng thể chấp số 41/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021, thông tin chi tiết như sau: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất với thửa đất số

71,81,83,84,212; tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh⁶.

Bình luận: Quan điểm giải quyết ở vụ án này Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cho rằng: *“Tại thửa 84 có phần đất khu vực nhà mồ gồm có 04 ngôi mộ người thân của ông C diện tích 360,6m² và tại thửa 212 có toàn bộ diện tích 37,1 m² là nhà mồ có 01 ngôi mộ người thân của ông C. Mặc dù theo quy định của pháp luật không cấm nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có liên quan đến mồ mả nhưng để phù hợp với phong tục tập quán của người Việt Nam, tinh thần nhân đạo của pháp luật Việt Nam, Hội đồng xử quyết định không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 360,6m² trong diện tích 1.386,1 m² tại thửa 84, tờ bản đồ số 22 và diện tích 37,1 m² tại 212, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh. Mặc khác, nếu không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với phần đất mồ mả tại thửa 84 và 212 thì phần quyền sử dụng đất còn lại vẫn đảm bảo để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng”*. Như vậy, mặc dù trên phần đất đang thế chấp cho Ngân hàng có diện tích đất mồ nhưng khi xử lý, Tòa án đã không tuyên bố hợp đồng thể chấp này vô hiệu mà cân nhắc ra *“diện tích phần mồ là 360 m²”*, quan điểm của tác giả cho rằng cách xử lý này là hoàn toàn hợp lý, phù hợp với chính sách của Nhà nước đối với quan hệ dân sự quy định tại Điều 7 BLDS 2015; phù hợp với quy định về quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp quy định tại Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

2.2.2. *Rủi ro pháp lý về nhân thân, năng lực hành vi dân sự và thẩm quyền của người giao kết hợp đồng thế chấp tài sản*

Người tham gia ký kết hợp đồng thế chấp phải là chủ sở hữu tài sản hoặc là đại diện hợp pháp của chủ sở hữu, và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký kết hợp đồng. Trường hợp đồng sở hữu thì tất cả chủ sở hữu phải cùng ký và/hoặc ủy quyền cho người khác ký kết. Đồng thời, việc thẩm định năng lực chủ thể của bên thế chấp có ý nghĩa trước hết là xác định tính chính xác, đích danh chủ thể ký kết hợp đồng, họ có phải là người ký hợp đồng với tư cách là bên thế chấp hay không, họ có đáp ứng đủ điều kiện về năng lực giao kết hợp đồng hay không. Mặt khác, việc thẩm định năng lực chủ thể của bên thế chấp còn là cơ sở để kiểm tra tính hiệu lực của hợp đồng. Bởi lẽ, một hợp đồng có hiệu lực trước hết phải đảm bảo điều kiện người giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo Điều 117 BLDS 2015. Một hợp đồng thế chấp có hiệu lực sẽ tạo cơ sở pháp lý cho việc xử lý tài sản của các TCTD. Giao dịch thế chấp không đáp ứng các điều kiện theo Điều 117 BLDS 2015 có rủi ro bị tuyên bố vô hiệu toàn bộ hoặc một phần biến khoản cấp tín dụng có bảo đảm thành không có bảo đảm. Tác giả xin đưa ra các vụ việc trong thực tiễn để dẫn chứng như sau:

Vụ việc 1:

Nội dung vụ án: Ngân hàng A ký hợp đồng tín dụng cho Công ty TNHH B vay với số tiền 2.000.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, Ngân hàng A ký Hợp đồng thế chấp với bên thứ ba số: 25-02/HĐTP-BDS/TCB-BHA ngày 10/09/2010 với bà T. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất có diện tích 180 m² thuộc thửa đất số 000, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại Khu phố X,

phường T, thành phố B và Quyền sử dụng đất có diện tích 77.6 m² thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 tọa lạc tại phường Q, thành phố B, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số M, tỉnh Đồng Nai⁷.

Bình luận: Quan điểm giải quyết ở vụ án này Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cho rằng: “*Tại thời điểm ký thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay vào năm 2010 do ông H (đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH B) là con trai cụ T thực hiện, cụ T lúc đó là người đã cao tuổi, không biết chữ, không có nhu cầu sử dụng vốn, các đồng thừa kế của cụ N (chồng của cụ T) đang sinh sống trên nhà và đất cũng không biết việc thế chấp tài sản và thụ hưởng khoản tiền từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Công ty TNHH B. Do đó, việc cụ T ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng A khi không có sự đồng ý của tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N là không đúng quy định về nội dung.*”

Mặc dù, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng A với cụ T về hình thức đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp; tuy nhiên, về nội dung không phù hợp, trong giao dịch dân sự này Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình được bảo vệ theo hướng dẫn tại mục 1, phần II Công văn số: 64/TANDTCPC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Từ những nhận trên, cho thấy hợp đồng thế chấp tài sản số: 25- 02/HĐTP-BDS/TCB-BHA 10-9-2010 giữa Ngân hàng A với cụ Nguyễn Thị T là vô hiệu”. Quan điểm của tác giả cho rằng cách xử lý như trong trường hợp này là không hợp lý một phần, bởi lẽ, Tòa án nhận định “*cụ T là người đã cao tuổi, không biết chữ*” nhưng chưa xem xét quy trình công chứng Hợp đồng thế chấp của Phòng Công chứng theo Luật

Công chứng 2006 tại thời điểm ký kết hợp đồng có đúng quy định pháp luật hay không? Chỉ viện dẫn lý do này mà chưa xem xét hết các căn cứ để tuyên bố hợp đồng thể chấp vô hiệu có thể làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các TCTD.

Vụ việc 2:

Nội dung vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Bắc Giang và Công ty TNHH Phú G có quan hệ cấp tín dụng, đề đảm bảo cho khoản vay trên thì ông V và bà X đã thế chấp thửa đất có diện tích 724m² tại thửa số 43, tờ bản đồ số 102, tại Thôn C, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 162258, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 00494 ngày 05/12/2005 mang tên người sử dụng đất là hộ anh Nguyễn Văn V, chị Vi Thị X theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 300 NT/HĐTC ngày 18/07/2011⁸.

Bình luận: Quan điểm giải quyết ở vụ án này Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang cho rằng: “*Tại Công văn số 3466/QL-XNC-PS ngày 21/02/2022 của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an xác định từ ngày 06/8/2010 đến nay chị Vi Thị X đã xuất, nhập cảnh 5 lần, nhập cảnh ngày gần đây nhất 13/6/2019. Cụ thể: Xuất cảnh ngày 06/8/2010 qua Cửa khẩu sân bay quốc tế Nội Bài, nhập cảnh về nước ngày 15/12/2013 qua Cửa khẩu sân bay quốc tế Nội Bài; xuất cảnh ngày 07/02/2014 qua cửa khẩu Hữu Nghị; xuất cảnh ngày 19/12/2014 qua Cửa khẩu sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, nhập cảnh về nước ngày 13/6/2019 qua Cửa khẩu sân bay quốc tế Nội Bài.*

Tại Kết luận giám định số 785/KL-KTHS, ngày 11/5/2022 của Phòng Kỹ thuật

hình sự Công an tỉnh Bắc Giang có nội dung: “Chữ ký dạng chữ viết, chữ viết có nội dung “X – Vi Thị X” dưới mục “Bên B”, “Đại diện bên B” và chữ ký dạng chữ viết có nội dung “X” tại cuối các trang giấy trên các tài liệu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A3) so với chữ ký, chữ viết của Vi Thị X trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M6) “là không phải do cùng một người ký, viết ra”.

Như vậy, phải xác định được khi giao kết Hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba số 300 NT/HĐTC, ngày 18/7/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc Giang với bên thế chấp là anh Nguyễn Văn V, chị Vi Thị X thì chị X đang hợp tác lao động ở nước ngoài không có mặt ở Việt Nam, không tham gia giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản, chữ ký và chữ viết “Vi Thị X” trong Hợp đồng thế chấp tài sản không phải của chị X ký và viết ra mà do người khác giả mạo”. Quan điểm của tác giả cho rằng Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu trong trường hợp này là hoàn toàn phù hợp, bởi lẽ, nếu tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì hợp đồng thế chấp phải do hai người cùng ký, ngược lại nếu chứng minh là tài sản riêng hoặc có thỏa thuận thì chỉ cần một người ký theo Điều 213, Điều 218 BLDS 2015. Đồng thời, trong vụ án trên thể hiện chủ thể tham gia dịch không tự nguyện do đó không đáp ứng được điều kiện theo Điều 117 BLDS 2015.

Giao dịch thế chấp bất động sản chung của vợ chồng nhưng lại chỉ do vợ hoặc chồng ký tên trên hợp đồng thế chấp có thể bị tuyên bố vô hiệu toàn bộ (chứ không chỉ vô hiệu một phần) dẫn đến nguy cơ khoản cấp tín dụng trở thành không có tài sản bảo đảm⁹.

3. Kết luận và kiến nghị

Từ thực trạng pháp luật và thực tiễn như trên, tác giả xin đưa ra một số kiến nghị cụ thể sau đây:

Thứ nhất, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần ban hành Án lệ mẫu để làm rõ các quy định của pháp luật, có tính chuẩn mực và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử, giải quyết các vụ án liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có mồ mả trên đất, không tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 BLDS 2015 hoặc vi phạm điều cấm của xã hội mà công nhận hợp đồng thế chấp cản trở ra diện tích phần đất mộ và cho bên thế chấp được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mồ mả trên đất theo Án lệ số 11 để giải quyết nhằm thống nhất thực tiễn xét xử và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các TCTD.

Thứ hai, các TCTD cần nghiên cứu các quy định pháp luật về đất đai có liên quan để đánh giá đầy đủ rủi ro khi nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có mồ mả trên đất; kịp thời bổ sung hoàn thiện các quy định nội bộ về cấp tín dụng cho khách hàng, đảm bảo kiểm soát chặt chẽ, hạn chế tối đa rủi ro khi nhận thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có mồ mả trên

đất. Đồng thời kiến nghị với Ngân hàng Nhà nước cần ban hành các văn bản liên quan đến việc cấp tín dụng đối với quyền sử dụng đất có mồ mả trên đất để tạo tính thống nhất, đồng bộ cho các TCTD trong việc cấp tín dụng.

Thứ ba, các TCTD cần tăng cường giám sát công tác thẩm định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, đây là hoạt động có ý nghĩa rất quan trọng để quyết định việc cho vay, số tiền vay và góp phần quản lý rủi ro trong các hoạt động của ngân hàng, hạn chế việc phát sinh nợ xấu¹⁰.

Thứ tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiên cứu xây dựng cần thống nhất về quy định các loại giấy tờ, văn bản cần thiết chứng minh quyền sở hữu, nhân thân, năng lực hành vi dân sự và thẩm quyền của các bên để đảm bảo việc thế chấp là hợp pháp tại thời điểm công chứng, chứng thực.

Qua việc tìm hiểu quy định pháp luật và việc áp dụng pháp luật vào thực tiễn xét xử, giải quyết tranh chấp tại Tòa án, tác giả đã tìm hiểu những hạn chế của pháp luật và những bất cập trong việc áp dụng pháp luật; từ đó, tác giả đã rút ra được những kiến nghị có giá trị tham khảo cho việc kiểm soát những rủi ro pháp lý cho các TCTD trong hoạt động nhận thế chấp bất động sản hiện có.

Chú thích:

¹ Tạp chí Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2024), Yêu cầu các TCTD thực hiện một số giải pháp về tín dụng và lãi suất, <http://cds.sbv.gov.vn/webcenter/portal/vi/links/cm100?dDocName=SBV599645>, truy cập ngày 23/09/2024

² Báo Thanh tra Việt Nam (2024), Áp lực nợ xấu tăng cao tại nhiều ngân hàng, <https://thanhtra.vn/thuc-tien-va-chinh-sach/xay-dung-thi-truong-chung-khoan-viet-nam-minh-bach-phat-trien/ap-luc-no-xau-tang-cao-tai-nhieu-ngan-hang-209544.html>, truy cập ngày 07/09/2024

³ Nguyễn Quang Hương Trà, (2017), “Một số vấn đề về thế chấp bất động sản hiện có để bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng”, Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội

⁴ Lê Thanh Toàn, (2022), “Giao dịch về quyền sử dụng đất có mồ mả trên đất theo pháp luật Việt Nam”, Luận văn thạc sỹ Luật Dân sự và Tò tụng Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, TP. Hồ Chí Minh.

⁵ Bản án số 283/2023/DS-ST ngày 29/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”

⁶ Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/09/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh về việc: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”

⁷ Bản án số 131/2022/DS-PT ngày 20/09/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc: “Tranh chấp hợp thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”

⁸ Bản án số 164/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc: “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”

⁹ Bùi Nguyên Công, (2017), “*Hoạt động cấp tín dụng có thể chấp bất động sản của các tổ chức tín dụng và những rủi ro*”, Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội

¹⁰ Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hải Phòng, (2023), Kỹ năng kiểm sát việc thẩm định tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và mục đích sử dụng vốn vay của Ngân hàng trong vụ án Kinh doanh thương mại – tranh chấp về hợp đồng tín dụng, <https://vienkiemsathaiphong.gov.vn/kiem-sat-vien-viet/ky-nang-kiem-sat-viec-tham-dinh-tai-san-bam-dam-la-quyen-su-dung-dat-tai-san-gan-lien-voi-dat-va-18891>, truy cập ngày 28/09/2024

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ luật Dân sự năm 2015 (Luật số 91/2015/QH13) ngày 24/11/2015.

Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (Luật số 92/2015/QH13) ngày 25/11/2015.

Luật Đất đai năm 2013 (Luật số 45/2013/QH13) ngày 29/11/2013.

Luật Đất đai năm 2024 (Luật số 31/2024/QH15) ngày 18/01/2024.

Luật Nhà ở năm 2023 (Luật số 27/2023/QH15) ngày 27/11/2023.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Luật số 29/2023/QH15) ngày 28/11/2023.

Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

Bùi Nguyên Công, (2017), “*Hoạt động cấp tín dụng có thể chấp bất động sản của các tổ chức tín dụng và những rủi ro*”, Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Lê Thanh Toàn, (2022), “*Giao dịch về quyền sử dụng đất có mô tả trên đất theo pháp luật Việt Nam*”, Luận văn thạc sỹ Luật Dân Sự và Tố tụng Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, TP. Hồ Chí Minh.

Nguyễn Quang Hương Trà, (2017), “*Một số vấn đề về thế chấp bất động sản hiện có để bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng*”, Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Báo Thanh tra Việt Nam (2024), Áp lực nợ xấu tăng cao tại nhiều ngân hàng, <https://thanhtravietnam.vn/thuc-tien-va-chinh-sach/xay-dung-thi-truong-chung-khoan-viet-nam-minh-bach-phat-trien/ap-luc-no-xau-tang-cao-tai-nhieu-ngan-hang-209544.html>, truy cập ngày 07/09/2024.

Tạp chí Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2024), Yêu cầu các TCTD thực hiện một số giải pháp về tín dụng và lãi suất, <http://cds.sbv.gov.vn/webcenter/portal/vi/links/cm100?dDocName=SBV599645>, truy cập ngày 23/09/2024.

Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hải Phòng, (2023), Kỹ năng kiểm sát việc thẩm định tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và mục đích sử dụng vốn vay của Ngân hàng trong vụ án Kinh doanh thương mại – tranh chấp về hợp đồng tín dụng, <https://vienkiemsathaiphong.gov.vn/kiem-sat-vien-viet/ky-nang-kiem-sat-viec-tham-dinh-tai-san-bam-dam-la-quyen-su-dung-dat-tai-san-gan-lien-voi-dat-va-18891>, truy cập ngày 28/09/2024.

Bản án số 131/2022/DS-PT ngày 20/09/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc: “Tranh chấp hợp thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”.

Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/09/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh về việc: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”.

Bản án số 164/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc: “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

Bản án số 283/2023/DS-ST ngày 29/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Ngày nhận bài: 30/9/2024

Ngày chấp nhận đăng: 26/11/2024