

HOÀN THIÊN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT BẢO ĐẢM XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP LÀ NHÀ Ở

HUỶNH VĂN CHỮ**

Thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nhất là nghĩa vụ trả nợ là giao dịch phổ biến ở nước ta hiện nay. Thông thường các chủ thể thế chấp sẽ cố gắng trả nợ, tuy nhiên không ít trường hợp vì các lý do khác nhau mà không thực hiện đúng cam kết, dẫn đến phải xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở. Việc xử lý thế chấp nhà ở, bên cạnh những thuận lợi còn tồn tại không ít vụ việc phức tạp, việc xử lý khác nhau, thậm chí xử lý không đúng quy định. Bài viết khái quát sự điều chỉnh pháp luật Việt Nam về xử lý thế chấp tài sản là nhà ở; thực tiễn việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện.

Từ khóa: Tài sản thế chấp; xử lý tài sản thế chấp; thế chấp nhà ở.

Home mortgage for fulfillment of obligations, especially loan repayment obligations, is a common transaction in Viet Nam at present. Mortgagors try to repay the loans; however, in many cases, due to various reasons, their failure to fulfill the commitments results in the handling of the mortgaged asset which is their home. The handling of mortgaged assets as housing had achievements and at the same time revealed complex cases of handling, inconsistent handling, and even mishandling. The paper reviewed the governance of Vietnamese legislation on the handling of mortgaged assets as housing, and the reality of the handling of mortgaged assets as housing. It proposed some solutions for improvement.

Keywords: Mortgaged assets; handling mortgaged assets; home mortgage.

NGÀY NHẬN: 10/02/2023

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 28/3/2023

NGÀY DUYỆT: 17/4/2023

1. Khái quát một số quy định về xử lý tài sản thế chấp là nhà ở

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ, thế chấp nhà ở (TCNO) là phương thức được pháp luật cho phép và diễn ra khá phổ biến hiện nay. Việc TCNO theo quy định của pháp luật Việt Nam phải được đăng ký biện pháp bảo đảm. Hiện nay, việc xử lý tài sản thế chấp (TSTC) là nhà ở được thực hiện theo quy định của nhiều văn bản quy phạm pháp luật, như: Luật Nhà ở năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 và hệ thống nghị định có liên quan (trong đó, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của

Chính phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ). Một số nội dung quan trọng của pháp luật về xử lý TCNO cần đề cập là:

Thứ nhất, trường hợp xử lý TCNO. Theo quy định của pháp luật hiện hành, bên nhận nhà ở thế chấp có quyền xử lý TCNO theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, các tổ chức, cá nhân là bên TCNO có nghĩa vụ thực hiện việc xử lý TCNO theo đúng thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

* ThS, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh

Thứ hai, thông báo xử lý TCNO và giao nhà ở thế chấp (NOTC) để xử lý. Để bảo đảm quyền của bên thế chấp, trước khi xử lý TCNO, bên nhận TCNO phải thông báo bằng văn bản trong một thời hạn hợp lý về việc xử lý nhà ở cho bên thế chấp và các bên cùng nhận thế chấp khác. Đối với TCNO có nguy cơ bị hư hỏng dẫn đến bị giảm sút giá trị hoặc mất toàn bộ giá trị thì bên nhận thế chấp có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho bên thế chấp và các bên nhận thế chấp khác về việc xử lý TCNO đó. Trường hợp bên nhận thế chấp không thông báo về việc xử lý TCNO theo quy định mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thế chấp, các bên cùng nhận thế chấp khác.

Thứ ba, phương thức xử lý TCNO rất đa dạng, phụ thuộc rất nhiều vào sự thỏa thuận của các bên. Theo quy định của *BLDS* năm 2015 thì có các phương thức cơ bản như: tổ chức bán đấu giá nhà ở; bên nhận thế chấp tự bán nhà ở; bên nhận thế chấp nhận chính nhà ở để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp và phương thức khác. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về phương thức xử lý TCNO theo các phương thức trên thì nhà ở sẽ được bán đấu giá.

Thứ tư, về định giá TCNO. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp có quyền thỏa thuận về giá TCNO hoặc định giá thông qua tổ chức định giá tài sản khi xử lý TCNO. Trường hợp nếu không có thỏa thuận thì nhà ở được định giá thông qua tổ chức định giá tài sản. Việc định giá TCNO phải bảo đảm nguyên tắc khách quan, phù hợp với giá thị trường. Tổ chức định giá nhà ở phải bồi thường thiệt hại nếu có hành vi trái pháp luật mà gây thiệt hại cho bên thế chấp, bên nhận TCNO trong quá trình định giá TCNO.

2. Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở từ thực tiễn một số vụ án

Nhóm vụ việc thứ nhất: Ngân hàng A cho bà Nguyễn Thị L vay tổng cộng 8 tỷ đồng ngày 04/12/2009 (2 giấy nhận nợ ngày 04/12/2009 số tiền vay 7,75 tỷ đồng; ngày 04/12/2009 số tiền

vay 250 triệu đồng) với lãi suất trong hạn 12%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm 2 đất và nhà ở: (1) 298,3m² đất và nhà ở; (2) 113,16m² đất và nhà ở.

Ngân hàng đã giải ngân cho bà L với tổng số tiền là 8 tỷ đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L không thanh toán đầy đủ, vì vậy, ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà L phải thanh toán số tiền còn nợ. Tuy nhiên, hai căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng do bà L mua của ông Dương Quốc K, bà Phạm Thị Kim H vào năm 2008 với giá trị là 5,5 tỷ đồng. Hai bên đã làm thủ tục mua bán đầy đủ theo quy định của pháp luật và bà đã đứng tên chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các nhà đất nêu trên, ông K, bà H vẫn đang quản lý sử dụng hai căn nhà này vì hai bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà do bà L còn nợ 2,5 tỷ đồng.

Cuối năm 2010, ông K, bà H đã có đơn khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán số tiền nợ nêu trên, nếu bà L không trả được thì sẽ đòi lại nhà, sự việc đang được Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết.

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 287/2013/KDTM-ST ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh quyết định:

Buộc bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A tổng số nợ tính đến ngày 19/3/2013 là 13.367.083.333 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 20/3/2013 cho đến ngày trả hết vốn vay theo mức lãi suất nợ quá hạn 24%/năm.

Ngày 02/4/2013, bà Phạm Thị Kim H và bà Nguyễn Thị L đều có đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tối cao TP. Hồ Chí Minh. Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 171/2013/KDTM-PT ngày 10/10/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại TP. Hồ Chí Minh quyết định sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho

nguyên đơn tổng cộng là 13.367.083.333 đồng; từ ngày 20/3/2013 cho đến ngày trả hết tiền vốn vay tính lãi theo mức lãi suất quá hạn từng thời điểm theo hợp đồng đã ký kết.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 6360-LCP-2009-00949 giữa Ngân hàng A với bà Nguyễn Thị L. Ngân hàng A phải trả hai giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị L”.

Ngày 18/12/2013, Ngân hàng A đã có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên. Bản án giám đốc thẩm theo Quyết định giám đốc thẩm số 01/2019/KDTM-GĐT ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh thương mại đã nhận định: Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 6360-LCP-2009-00949 giữa Ngân hàng A với bà L đối với hai căn nhà trên là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, đã tuyên hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

Đây cũng là một trong những điển hình, được đưa thành án lệ (Án lệ số 43/2021/AL): Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng, bên mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng mới thanh toán được một phần tiền mua nhà đất; các bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà. Bên mua thế chấp nhà đất cho Ngân hàng A, có đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật; bên bán biết và đồng ý để bên mua thế chấp nhà đất nhưng sau đó lại có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Nhóm vụ việc thứ hai: một số vụ án ngân hàng không xử lý được TCNO, hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng bị tuyên hủy. Không ít trường hợp hợp đồng TCNO, đất ở vi phạm nghiêm trọng điều kiện của hợp đồng, giả mạo trong việc giao dịch, việc công chứng hợp đồng TCNO không đúng quy định nên đã

bị Tòa án tuyên hủy. Điển hình là vụ án xảy ra tại TP. Hồ Chí Minh năm 2021, có nội dung cơ bản như sau: ông Trương Thiện T1 là chủ sở hữu căn nhà tại TP. Hồ Chí Minh. Vào năm 2000, ông T1 kết hôn với bà Nguyễn Thị Anh C. Từ đó đến nay, ông T1 không nhập căn nhà trên vào tài sản chung giữa ông T1, bà C. Lợi dụng lúc ông T1 đi làm ăn xa, bà C đã dùng giấy tờ căn nhà trên để thế chấp căn nhà cho Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba đã được công chứng nhằm bảo đảm cho khoản vay của Công ty X tại Ngân hàng X.

Tuy nhiên, chữ ký mang tên ông T1 tại hợp đồng thế chấp tài sản là giả mạo, ông T1 không thực hiện ký tên trên hợp đồng này. Tại Văn bản giám định số 595/KLGĐ-TT ngày 26/4/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an TP. Hồ Chí Minh thì chữ ký, dấu vân tay tại Hợp đồng thế chấp được xác không phải của ông T1.

Ngày 03/8/2017, cơ quan Cảnh sát điều tra Công an TP. Hồ Chí Minh đã khởi tố vụ án hình sự số 514-01 về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Đến nay, chưa xác định được đối tượng giả chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông T1 trong hợp đồng thế chấp tài sản nên cơ quan điều tra chưa ra quyết định khởi tố bị can. Hiện nay, cơ quan điều tra đang tiếp tục điều tra để làm rõ đối tượng gây án.

Bản án sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân quận 3, TP. Hồ Chí Minh quyết định: tuyên bố Hợp đồng thế chấp nhà đất nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Sau đó, ngày 09/02/2021, Ngân hàng X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên phúc thẩm, kháng cáo không được chấp nhận; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên bị tuyên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Trên đây chỉ là một trong số rất nhiều khó khăn, vướng mắc và sai sót trong hoạt động xử lý TSTC nhà ở. Thực tiễn xử lý các vụ việc TCNO cho thấy nhận thức của các bên (và cả

một số thẩm phán, kiểm sát viên) chưa thực sự đầy đủ, thống nhất và đúng với tinh thần pháp luật. Không ít trường hợp bên TCNO có các hành vi gian dối, không thiện chí, trung thực, chống đối trong quá trình giao kết hợp đồng và xử lý tài sản bảo đảm. Bên cạnh đó, nhà ở luôn gắn liền với đất ở, nhưng có trường hợp bên thế chấp có thể thế chấp cả đất ở hoặc không; có trường hợp trên đất có nhiều hơn một nhà ở mà người thế chấp chỉ thế chấp đất và một nhà ở hoặc việc xác định không đúng, không đủ chủ sở hữu nhà ở... Điều này đã gây khó khăn lớn trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở.

3. Một số kiến nghị bảo đảm xử lý tài sản thế chấp là nhà ở

Việc xử lý TCNO là cần thiết, tiến bộ, bảo đảm được nhiều mục đích trong giao dịch dân sự. Tuy nhiên, vì các lý do chủ quan và khách quan nên việc xử lý TSTC là nhà ở còn có những hạn chế, bất cập và thiếu thống nhất. Để phát huy giá trị, ý nghĩa của việc TCNO, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, duy trì thị trường tín dụng an toàn, thời gian tới, cần triển khai nhiều giải pháp đồng bộ, quyết liệt. Cụ thể là:

Một là, tiếp tục hoàn thiện, sửa đổi, cập nhật các quy định pháp luật về xử lý TSTC là nhà ở. Các nội dung cần sửa đổi, hướng dẫn rõ hơn, gồm: (1) Phương thức xử lý TCNO; (2) Thời hạn thông báo xử lý TCNO; (3) Về định giá TCNO; (4) Quyền của tổ chức tín dụng trong việc thu giữ TCNO.

Hai là, cần nhận thức đúng, đầy đủ và thống nhất về TCNO và xử lý TCNO của cơ quan xét xử, cơ quan kiểm sát và các bên đương sự. Hiện nay nhiều vấn đề còn vướng mắc như tên hợp đồng thế chấp, xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu, việc TCNO không gắn liền với thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất không gắn liền với TCNO, TCNO là tài sản chung, TCNO hình thành trong tương lai... Các vướng mắc này làm cho quá trình xử lý, xét xử và thi hành án gặp không ít khó khăn.

Ba là, kiên quyết không xem xét xử lý dân sự, xử lý hành chính nếu vụ việc có dấu hiệu tội phạm. Cần xử lý nghiêm các hành vi sai phạm trong việc lập, thực hiện hợp đồng TCNO; nếu có dấu hiệu tội phạm thì không được giữ lại để giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự. Trong các vụ án về hợp đồng tín dụng mà có dấu hiệu hình sự, như làm giả mạo giấy tờ, TCNO nhiều nơi khác nhau, cho vay không đúng thủ tục..., thì việc xử lý bằng thủ tục tố tụng dân sự là không đúng bản chất vụ việc, không bảo đảm và áp dụng không đúng pháp luật; các tổ chức, cá nhân cần phải kiên quyết đề nghị các tổ chức, cá nhân chuyển hồ sơ cho cơ quan công an xử lý theo đúng quy định.

Bốn là, nâng cao năng lực của đội ngũ thẩm phán, kiểm sát viên tham gia xét xử, kiểm sát vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng có TCNO; tránh để xảy ra các sai sót trong quá trình xét xử dẫn đến bản án, quyết định bị sửa hoặc hủy bỏ. Đối với các tổ chức tín dụng, cần thiết phải rà soát, đánh giá quy trình cho vay có TCNO cho hợp lý, chặt chẽ; bảo đảm thực hiện đúng đối tượng vay, TCNO; nâng cao năng lực xử lý TSTC nói chung, nhà ở nói riêng. □

Tài liệu tham khảo:

1. Bản án số 513/2021/DS-PT ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.
2. Bộ luật Dân sự năm 2015.
3. Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
4. Hướng dẫn số 25/HD-VKSTC ngày 18/4/2022 của Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số nội dung kiểm sát việc giải quyết vụ án kinh doanh, thương mại về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.
5. Luật Nhà ở năm 2014.
6. Quyết định giám đốc thẩm 01/2019/KDTM-GĐT ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “kinh doanh thương mại tranh chấp hợp đồng tín dụng” tại TP. Hồ Chí Minh.
7. Rút kinh nghiệm về vi phạm trong giải quyết vụ án “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. <http://vkscapcaohanoi.gov.vn>, ngày 01/11/2019.