

XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP THEO QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015

Nguyễn Xuân Quang¹ và Nguyễn Phước Quý Quang^{2*}

¹Trường Đại học Luật TP. HCM

²Trường Đại học Công nghệ Miền Đông

(Email: nguyenphuocquyquang@gmail.com)

Ngày nhận: 25/9/2019

Ngày phản biện: 25/10/2019

Ngày duyệt đăng: 03/11/2019

TÓM TẮT

Trong điều kiện của nền kinh tế hiện nay khi mà các giao dịch dân sự, thương mại được xác lập ngày càng nhiều thì các tranh chấp, kiện tụng cũng theo đó ngày một gia tăng. Thế chấp tài sản được coi là một trong những công cụ pháp lý hữu hiệu để hạn chế những rủi ro có thể nảy sinh từ các giao dịch vay vốn, tín dụng. Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là yếu tố cốt lõi của quan hệ thế chấp, xuyên suốt toàn bộ quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng thế chấp, đảm bảo quyền lợi cho các bên trong quan hệ. Trong bài viết này, tác giả sẽ phân tích, bình luận về quá trình xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự Việt Nam và kinh nghiệm của một số nước.

Từ khóa: Thế chấp tài sản, xử lý, nghĩa vụ, bồi thường.

Trích dẫn: Nguyễn Xuân Quang và Nguyễn Phước Quý Quang, 2019. Xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Tạp chí Nghiên cứu khoa học và Phát triển kinh tế Trường Đại học Tây Đô. 07: 16-27.

*TS. Nguyễn Phước Quý Quang - Chủ tịch Hội đồng Trường, Trường ĐH Công nghệ Miền Đông

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm được cá nhân, tổ chức sử dụng khá phổ biến để bảo đảm nghĩa vụ. Bởi tính hữu ích của nó mà theo đó chủ thể thế chấp vẫn giữ tài sản và khai thác công dụng, người nhận thế chấp yên tâm vì quyền lợi của mình được bảo đảm¹. Trong trường hợp bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ hoặc vì một lý do nào đó theo thỏa thuận hoặc luật quy định thì tài sản thế chấp sẽ được xử lý. Vấn đề xử lý tài sản bảo đảm nói chung và xử lý tài sản thế chấp nói riêng là một vấn đề quan trọng, nhằm đảm bảo nguyên tắc bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm, cụ thể bên nhận bảo đảm thu hồi lại những lợi ích hợp pháp của mình và để đảm bảo cho việc thu hồi lại lợi ích, Bộ luật dân sự quy định bên nhận bảo đảm được truy đòi tài sản từ người đang giữ tài sản bảo đảm², nhưng cũng phải bảo đảm quyền lợi của bên bảo đảm, do đó việc xử lý tài sản phải tuân theo quy định cụ thể, chặt chẽ về trình tự, thủ tục cũng như phương pháp định giá tài sản, có như vậy mới không gây thiệt hại cho bên bảo đảm, đồng thời bảo vệ trật tự xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế. Theo quy định của pháp luật khi có căn cứ xử lý tài sản thế chấp thì bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý sau đây: Bán đấu giá tài sản; Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản; Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của

bên bảo đảm hoặc phương thức khác. Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản được đem bán đấu giá³.

Có thể nói quy định này trong Bộ luật dân sự 2015 đã tôn trọng triệt để quyền tự do, tự nguyện và tự quyết của chủ thể trong quan hệ dân sự nói chung và trong xử lý tài sản bảo đảm nói riêng. Bộ luật dân sự 2015 đã tạo cơ chế thông thoáng trong việc xử lý tài sản bảo đảm, phù hợp với yêu cầu của thực tế⁴ cụ thể ở đây các bên có quyền thỏa thuận về biện pháp xử lý tài sản, trong đó Bộ luật đã dự liệu nhiều phương thức xử lý để các bên lựa chọn sao cho thuận lợi nhất cho các bên, đây là một điểm tiến bộ so với Bộ luật dân sự 2005 trong việc xử lý tài sản thế chấp⁵. Như đã trình bày ở trên, Bộ luật dân sự 2015 đã bảo đảm triệt để hơn quyền của bên nhận bảo đảm đó là có quyền truy đòi tài sản bảo đảm từ người đang chiếm giữ tài sản, có thể nói đây là một quy định rất quan trọng để bên nhận bảo đảm yên tâm thực hiện các giao dịch vì quyền lợi của mình được pháp luật bảo vệ triệt để hơn, được quyền truy đòi tài sản bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm không hợp tác hoặc tẩu tán tài sản bảo đảm. Việc truy đòi tài sản này đã nâng vị thế của người nhận bảo đảm lên, họ có quyền mạnh mẽ

¹Điều 317 bộ luật dân sự 2015.

²Điều 297 Bộ luật dân sự 2015.

³Điều 303 Bộ luật dân sự 2015.

⁴Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, Nxb Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, 2017, tr. 282.

⁵Điều 355 Bộ luật dân sự 2005.

để xử lý thu hồi nợ khi bên có nghĩa vụ vi phạm nghĩa vụ của mình.

2. CƠ SỞ PHÁP LÝ

Theo quy định tại Điều 303 Bộ luật Dân sự 2015 bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp theo một trong các phương thức sau đây: Bán đấu giá tài sản; Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản; Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm hoặc phương thức khác. Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản được đem bán đấu giá. Để thuận tiện cho việc xử lý tài sản bảo đảm, Bộ luật dân sự 2015 đã quy định bên nhận bảo đảm có quyền thu giữ tài sản để xử lý tài sản bảo đảm⁶. Thực tế quyền thu giữ tài sản đã được ghi nhận trước khi có Bộ luật dân sự 2015 tại Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ – CP. Tuy nhiên đây là quy định trong văn bản dưới luật vì vậy tính hiệu lực không cao. Kế thừa quy định này, Bộ luật dân sự 2015 tiếp tục quy định thu giữ tài sản để xử lý tài sản bảo đảm là phù hợp và thiết thực, nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của bên nhận bảo đảm thu hồi lại lợi ích của mình bị xâm phạm. Với biện pháp này chủ thể nhận bảo đảm được chủ động tiến hành thu giữ tài sản mà không cần thông qua thủ tục tố tụng dân sự, qua đó tiết kiệm thời gian, chi phí tố tụng đồng thời giảm bớt thiệt hại cho bên bảo đảm như tiền lãi, góp phần làm giảm hao phí xã hội.

3. THẢO LUẬN

Quy định thu giữ tài sản này mới chỉ được quy định với tư cách là một quyền của bên nhận bảo đảm, còn thực hiện quyền này như thế nào, trình tự, thủ tục ra sao thì Bộ luật dân sự 2015 chưa quy định cụ thể cũng như chưa có văn bản hướng dẫn nên trong thực tế việc thực hiện quyền này rất khó khăn. Việc chưa có quy định cụ thể gây khó khăn cho bên bảo đảm trong việc thu giữ, bởi lẽ nếu bên nhận bảo đảm tự thực hiện việc thu giữ theo quy định này, thì hành vi của họ rất mong manh với ranh giới của tội cướp tài sản hay cưỡng đoạt tài sản, mà thực tế đã xảy ra rất nhiều vụ việc bị khởi tố và truy tố hình sự. Đồng thời bên nhận thế chấp cũng có thể lợi dụng quy định này để cưỡng chế tài sản của bên bảo đảm, có thể gây mất trật tự, an toàn xã hội. Tuy nhiên tác giả cho rằng quy định này là một cơ chế tốt, tạo cơ chế thuận lợi cho việc bên nhận bảo đảm tăng có cơ hội hơn trong việc xử lý tài sản bảo đảm.

Bên cạnh việc đảm bảo cho bên nhận bảo đảm thu hồi nợ thì việc xử lý tài sản bảo đảm cũng phải đảm bảo lợi ích của bên bảo đảm, theo đó trước khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm phải thông báo bằng văn bản trong thời hạn hợp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trừ trường hợp tài sản bảo đảm có nguy cơ hư hỏng dẫn đến giảm sút giá trị hoặc mất toàn bộ giá trị thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho bên

⁶Khoản 1 Điều 307 Bộ luật dân sự 2015.

nhận bảo đảm biết⁷. Quy định này xuất phát từ nguyên tắc trung thực, thiện chí và hợp tác trong quan hệ dân sự, nhưng cũng nhằm bảo vệ quyền lợi của bên bảo đảm, tránh tình trạng bên nhận bảo đảm lợi dụng việc xử lý tài sản để trục lợi, gây thiệt hại cho bên bảo đảm.

Việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo các phương thức tại Điều 303 Bộ luật dân sự 2015 theo đó các bên có thể thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản. Nếu các bên lựa chọn phương thức này thì một ưu điểm là pháp luật về bán đấu giá tài sản hiện tại quy định khá đầy đủ⁸. Đây là phương thức xử lý tài sản mà theo đó tài sản bán đấu giá sẽ có cơ hội bán được giá cao nhất, đồng thời cũng đảm bảo được tính công khai minh bạch bởi việc bán đấu giá được thực hiện thông qua tổ chức đấu giá được thành lập theo quy định của pháp luật, đấu giá viên là người có trình độ, có chứng chỉ hành nghề, việc tham gia đấu giá về nguyên tắc là có nhiều người tham gia trả giá... Tuy nhiên biện pháp này cũng có hạn chế là việc đấu giá phải thông qua những trình tự, thủ tục nhất định dẫn đến mất thời gian, bên bán đấu giá là tổ chức thực hiện dịch vụ, do đó bên bảo đảm sẽ mất một khoản chi phí.

Một vấn đề vướng mắc hiện nay trong việc bán đấu giá bất động sản là đóng thuế thu nhập bán, chuyên nhượng bất động sản trước hay thanh toán cho bên nhận bảo đảm trước. Theo quy định của pháp luật về thuế thì đối với trường hợp

bán, chuyên nhượng bất động sản thì bên bán phải nộp thuế thu nhập là 2% trên giá trị của hợp đồng⁹, còn theo Điều 308 Bộ luật dân sự 2015, Điều 12 Nghị quyết thí điểm về xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng của Quốc hội ngày 21-6-2017 thì ưu tiên thanh toán cho bên nhận bảo đảm. Vấn đề sẽ không có gì xảy ra nếu số tiền bán đấu giá bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ đủ để nộp thuế và thanh toán nghĩa vụ của bên bảo đảm. Thực tế cho thấy thì tiền bán đấu giá tài sản để đảm bảo thì hành nghĩa vụ của bên bảo đảm thường thấp hơn so với nghĩa vụ phải thực hiện vì trong quá trình thế chấp tài sản này bị hư hỏng hao mòn hoặc mất giá, trong khi đó nghĩa vụ phải thực hiện thì tăng lên, không những giá trị tài sản thế chấp ban đầu mà còn tiền lãi, tiền phạt hay tiền bồi thường...việc không rõ ràng trong quy định của các luật đã gây khó khăn cho người mua được tài sản đấu giá đã trả đủ tiền nhưng không làm thủ tục sang tên chuyên quyền sở hữu được, tài sản không thể khai thác công dụng được dẫn đến thiệt hại cho bên mua được tài sản và dẫn đến khiếu nại kéo dài gây bất ổn cho quản lý nhà nước và quản lý kinh tế. Hoặc trường hợp bên phải xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản để thanh toán nghĩa vụ còn nợ tiền thuế tiền sử dụng đất, khi bán được tài sản thì có dùng tiền đó để nộp thuế trước không hay thanh toán trước cho bên nhận bảo đảm cũng là một vướng mắc hiện nay.

⁷Điều 300 Bộ luật dân sự 2015.

⁸Xem thêm Luật bán đấu giá tài sản 2017.

⁹Khoản 7 Điều 14 Luật sửa đổi bổ sung các luật thuế ngày 26-11-2014.

Các bên có thể thỏa thuận bên nhận bảo đảm tự bán tài sản, đây là một biện pháp xử lý tài sản có ưu điểm là bên nhận bảo đảm sẽ bán tài sản trên cơ sở giá bán hai bên thỏa thuận vì vậy có thể thực được thực hiện nhanh chóng và không tốn kém chi phí như trường hợp bán đấu giá. Tiền bán tài sản sẽ dùng để thanh toán cho nghĩa vụ bảo đảm và những chi phí phát sinh, nếu thừa thì trả lại cho bên bảo đảm, nếu thiếu bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu bên bảo đảm thanh toán tiếp. Tuy nhiên vấn đề trên chỉ thực hiện được nếu bên bảo đảm thiện chí, hợp tác với bên nhận bảo đảm trong việc xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp bên bảo đảm không hợp tác, các bên không thỏa thuận được giá thì có thể thông qua thủ tục tổ chức định giá¹⁰, nhưng ai là người yêu cầu, trình tự thủ tục như thế nào thì chưa có văn bản hướng dẫn vì vậy việc định giá tài sản bảo đảm thông qua tổ chức định giá còn lúng túng.

Thực ra vấn đề này không phải là mới mà trước đây trong thông tư liên tịch số 16/2014/ TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 06 năm 2014 đã hướng dẫn Nghị định 163/2006/NĐ-CP và Nghị định 11/2012/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định khác có liên quan. Theo đó, nếu các bên không xác định được giá bán thì bên bảo đảm có quyền chỉ định cơ quan tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định tài sản

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày không thỏa thuận được giá. Sau thời hạn 15 ngày bên bảo đảm không chỉ định được cơ quan tổ chức thẩm định giá thì bên nhận bảo đảm có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng xác định giá¹¹. Tác giả cho rằng thông tư này vẫn còn nguyên giá trị trong việc bên nhận bảo đảm tự bán tài sản bảo đảm, vì vậy cần có một hướng dẫn tiếp nhận tư tưởng của thông tư này hoặc có thông tư thay thế, tạo điều kiện pháp lý cho bên nhận bảo đảm bán tài sản bảo đảm được thuận lợi. Đồng thời thông tư này cũng quy định trong trường hợp không bán được tài sản bảo đảm như giá đã xác định thì bên nhận bảo đảm có quyền giảm giá theo một tỷ lệ nhất định, nếu qua ba lần giảm giá vẫn không bán được thì tài sản đó sẽ thuộc bên nhận bảo đảm và giá được xác định là mức giá của lần hạ giá cuối cùng. Nếu tài sản này là động sản hoặc bất động sản phải đăng ký thì bên bảo đảm phải hợp tác với bên nhận bảo đảm làm các thủ tục pháp lý chuyển quyền sở hữu tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Xử lý tài sản bảo đảm bằng cách thức bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản đó. Việc Bộ luật dân sự 2015 thừa nhận một cách cụ thể rõ ràng cách thức xử lý này trong bộ luật là một sự tiến bộ, là một bước phát triển trong quá trình lập pháp và pháp điển hóa pháp luật. Quy định này cũng tương đồng với pháp luật dân

¹⁰Điều 306 Bộ luật dân sự 2015.

¹¹Điểm a khoản 1 Điều 10 thông tư liên tịch của Bộ tư pháp, Bộ tài nguyên và môi trường, Ngân hàng nhà nước ngày 6-6-2014 hướng dẫn xử lý tài sản bảo đảm.

sự của Cộng hòa Pháp¹². Biện pháp xử lý này cũng trở nên đơn giản, thuận tiện nếu bên bảo đảm hợp tác, thiện chí với bên nhận bảo đảm, các bên sẽ thỏa thuận định giá để xác định giá tài sản bảo đảm và thực hiện việc bù trừ nghĩa vụ. Nếu không thỏa thuận được về giá trị của tài sản bảo đảm thì các bên có thể yêu cầu định giá thông qua tổ chức định giá. Bên bảo đảm chuyển giao quyền sở hữu cho bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật. Nếu biện pháp này được các bên tự nguyện thực hiện sẽ đỡ tốn kém chi phí, tiết kiệm thời gian hơn trong biện pháp bán đấu giá. Vấn đề nếu các bên không thỏa thuận được trong việc xác định giá trị tài sản bảo đảm thì áp dụng cách tính giá tương tự như trường hợp xác định giá trong trường hợp bên nhận bảo đảm tự bán tài sản. Tuy nhiên biện pháp này cũng có điểm hạn chế là bên nhận thế chấp sẽ không được nhận tài sản thế chấp nếu người nhận thế chấp tài sản không đủ điều kiện là người sở hữu loại tài sản đó. Ví dụ người nhận thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp sẽ không được nhận quyền sử dụng đất đó nếu không là người trực tiếp canh tác sinh sống bằng nghề nông nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai. Hay ngân hàng thương mại khi nhận thế chấp dự án nhà ở thương mại sẽ không thể nhận chính tài sản thế chấp là dự án nhà ở thương mại vì ngân hàng không có chức năng kinh doanh nhà ở.

Các bên cũng có thể thỏa thuận các biện pháp xử lý khác, đây là quy định mở tạo điều kiện thuận lợi tối đa cho các bên trong việc xử lý tài sản phù hợp với điều kiện của mình. Đây cũng thể hiện sự tôn trọng quyền tự do thỏa thuận của các bên nếu thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Ví dụ các bên có thể thỏa thuận về việc bên nhận bảo đảm sẽ đưa tài sản bảo đảm vào khai thác và các bên thỏa thuận việc cản trở việc khai thác vào khoản nợ, tuy nhiên việc thỏa thuận này cần được lập bằng văn bản và quy định cụ thể việc đưa tài sản này vào khai thác như thế nào? Trong thời hạn bao nhiêu lâu? Giá trị của việc khai thác và vấn đề cản trở nợ? Những thiệt hại (nếu có) xảy ra khi bên bảo đảm khai thác tài sản?...

Đồng thời các bên cũng có thể thỏa thuận về việc đưa tài sản bảo đảm vào việc cho thuê và tiền thu được từ hoạt động cho thuê này, sẽ được chuyển cho bên nhận bảo đảm để cản trở nợ. Có thể nói đây là thỏa thuận ba bên giữa bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và bên thuê tài sản đang dùng để bảo đảm, theo đó các bên cũng phải ghi nhận rõ ràng quyền nghĩa vụ của các bên trong đó có việc chuyển khoản tiền thuê cho bên nhận bảo đảm để cản trở nợ.

Như vậy Bộ luật dân sự 2015 đã quy định phương thức xử lý tài sản bảo đảm nói chung, thế chấp nói riêng trên cơ sở tôn trọng sự thỏa thuận của các bên. Nếu các bên không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của luật đấu giá tài sản. Việc thanh toán theo

¹²Đỗ Văn Đại, Luật nghĩa vụ dân sự và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự Việt Nam – Bản án và bình luận bản án – Tập 2, Nxb. Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, 2017, tr. 235.

thứ tự ưu tiên, nếu giao dịch bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng thì thanh toán cho những nghĩa vụ phát sinh hiệu lực đối kháng trước, nếu nghĩa vụ không phát sinh hiệu lực đối kháng thì thanh toán theo thứ tự xác lập biện pháp bảo đảm¹³.

Ngoài việc quy định phương thức chung xử lý tài sản bảo đảm Bộ luật dân sự 2015 còn quy định cách thức xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất hoặc tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất. Theo đó nếu chủ thể 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 thì tài sản được xử lý bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nếu không có thỏa thuận khác. Nếu 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 quyền sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình, quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối liên 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 khác¹⁴

Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản thế chấp đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản thế chấp, xử lý luôn quyền sử dụng đất. Nếu chủ sở hữu tài sản không

đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác¹⁵.

Có thể nói đây là điểm mới, khai thông những bế tắc trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến quyền sử dụng đất trong suốt thời gian qua, khi thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và ngược lại và trường hợp chủ sở hữu quyền sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp chủ sở hữu quyền sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Quy định này đã tạo ra cơ chế pháp lý thuận lợi trong việc xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến quyền sử dụng đất. Trong đó vừa bảo đảm quyền lợi của người nhận thế chấp, quyền lợi của người có tài sản liên quan qua đó góp phần ổn định các quan hệ xã hội, thúc đẩy giao lưu dân sự phát triển.

Như đã phân tích ở trên, việc xử lý tài sản bảo đảm nói chung và tài sản thế chấp nói riêng chỉ thực hiện được thuận lợi, nhanh chóng nếu bên bảo đảm thiện chí, hợp tác trong việc xử lý tài sản bảo đảm. Nhưng cũng có trường hợp bên bảo đảm chậm không giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm, mặc dù bên nhận bảo đảm đã thông báo, đã thực hiện quyền truy đòi hay thông báo và thực hiện quyền thu giữ tài sản. Trong trường

¹³Điều 308 Bộ luật dân sự 2015.

¹⁴Điều 325 Bộ luật dân sự 2015.

¹⁵Điều 326 Bộ luật dân sự 2015.

hợp này bên nhận bảo đảm không còn cách nào khác ngoài khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu bảo vệ quyền lợi của mình mà thủ tục tố tụng dân sự thường kéo dài, gây khó khăn cho bên nhận bảo đảm trong việc thu hồi nợ. Tác giả cho rằng, trong trường hợp các bên đã có thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm trong hợp đồng thế chấp, nếu tài sản bảo đảm phải xử lý để thu hồi nợ cho bên nhận bảo đảm mà bên bảo đảm không thiện chí hợp tác trong việc giao tài sản, buộc phải khởi kiện ra Tòa án thì nên áp dụng thủ tục rút gọn, buộc bên bảo đảm giao tài sản bảo đảm, có như vậy mới bảo đảm quyền lợi của bên nhận bảo đảm và thúc đẩy giao lưu dân sự phát triển.

Quy định của một vài nước về xử lý tài sản thế chấp:

Theo quy định của Bộ luật Dân sự của Cộng hòa Pháp thì thế chấp tài sản bao gồm thế chấp theo luật định, thế chấp tư pháp và thế chấp theo thỏa thuận. Quy trình xử lý tài sản thế chấp dựa trên các quy tắc chung tại Bộ luật Dân sự và Luật Tố tụng dân sự thì hành án.

Thủ tục áp dụng đối với tài sản bảo đảm là động sản và bất động sản về cơ bản là giống nhau, nghĩa là cần có sự can thiệp của Tòa án. Đối với biện pháp cầm cố động sản¹⁶ thì khi thanh toán khoản nợ có bảo đảm không được thực

hiện thì chủ nợ có quyền yêu cầu tư pháp bán thanh lý tài sản bảo đảm, bên cạnh đó cũng cấm chủ nợ được bán tài sản theo cách thỏa thuận do lo sợ việc chủ nợ sẽ bán với giá thấp hơn giá trị thực của tài sản đó. Ngoài ra, chủ nợ sẽ thành chủ sở hữu của tài sản bảo đảm khi nghĩa vụ bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ với sự định giá tài sản bởi chuyên gia định giá tài sản do tòa án chỉ định hoặc do các bên lựa chọn¹⁷.

Đối với biện pháp cầm cố bất động sản hay thế chấp bất động sản thì chủ nợ có quyền tịch biên khi bên nợ không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán để bán thanh lý sau đó chia trên giá trị thanh lý của bất động sản. Tuy nhiên, để thực hiện được quy trình này, chủ nợ phải gửi thông báo cho bên nợ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và đăng yêu cầu này trên Trung tâm thế chấp, sau đó, bất động sản thế chấp sẽ bị đóng băng, bên nợ không thể cho thuê, bán và thủ tục xử lý tài sản phải được bán tại Tòa án. Tài sản sau khi bị tịch biên sẽ được bán theo thỏa thuận dưới sự đồng ý của Tòa án hoặc sẽ được bán theo thủ tục đấu giá.

Đối với pháp luật Thái Lan:

Trước đây, việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp phải thực hiện theo thủ tục tố

¹⁶Điều 2346 Bộ luật Dân sự Pháp 2006, tác giả dịch từ:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIARTI000006448813&dateTexte=&categorieLien=cid>.

¹⁷ Điều 2348 Bộ luật Dân sự Pháp 2006, tác giả dịch từ:

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?jsessionid=FC13B5B481DDF781176F6EE4674A5FE6.tplgr41s_3?idArticle=LEGIARTI000006448832&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20190902&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=.

tụng dân sự tại Tòa án. Kể từ ngày 01/07/2016 sau khi Luật Biện pháp bảo đảm trong kinh doanh (Business Collateral Act 2015) có hiệu lực thi hành, trong một số trường hợp chủ nợ có quyền tự xử lý tài sản thế chấp. Ngoài ra, luật này cho phép các bên thỏa thuận lựa chọn cơ chế thực thi ngoài Tòa án, trong đó bao gồm cả việc chỉ định người xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản bảo đảm là tài sản đồng kinh doanh hoặc một dự án¹⁸. Với quy định này, pháp luật Thái Lan cho phép các bên có nhiều lựa chọn để xử lý tài sản thế chấp khi bên bảo đảm không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, việc cho phép các bên chỉ định người xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản đồng kinh doanh hoặc một dự án sẽ giúp cho bên nhận bảo đảm nhanh chóng tiếp quản, triển khai hoạt động kinh doanh khi bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ của mình mà không thông qua nhiều thủ tục phức tạp.

Đối với pháp luật của Anh, thì Luật Ngân hàng Anh (Banking Act 2009) cho phép một bên được quyền thực hiện các hành vi được các quy định trong văn bản thỏa thuận về biện pháp bảo đảm mà các bên đã thống nhất việc cần hoặc không cần đến phán quyết của Tòa án để xử tài sản thế chấp¹⁹. Như vậy, ngoài việc xử

lý tài sản bảo đảm theo phán quyết của Tòa án, các bên có thể thỏa thuận tự mình xử lý tài sản bảo đảm mà không cần thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa. Khác với pháp luật của Pháp cấm chủ nợ được bán tài sản theo cách thỏa thuận do lo sợ việc chủ nợ sẽ bán với giá thấp hơn giá trị thực của tài sản đó thì pháp luật của Anh cho phép bên nhận bảo đảm tự mình thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm khi các bên đã có thỏa thuận ban đầu.

Bộ luật thương mại thống nhất Hoa Kỳ (UCC) quy định về xử lý tài sản thế chấp sau khi không trả nợ đúng kỳ hạn²⁰: Sau khi tuyên bố không trả được nợ, bên nhận bảo đảm có thể bán, cho thuê, cấp phép hoặc xử lý bất kỳ hoặc tất cả các tài sản thế chấp trong điều kiện hiện tại của mình hoặc theo bất kỳ sự chuẩn bị hoặc xử lý hợp lý về mặt thương mại nào. Mọi khía cạnh của việc xử lý tài sản thế chấp, bao gồm phương pháp, cách thức, thời gian, địa điểm và các điều khoản khác, phải hợp lý về mặt thương mại. Nếu hợp lý về mặt thương mại, bên nhận bảo đảm có thể xử lý tài sản thế chấp bằng thủ tục tố tụng công khai hoặc riêng tư, bằng một hoặc nhiều hợp đồng, tại bất kỳ thời điểm và địa điểm nào và theo bất kỳ điều khoản nào.

Như vậy, tài sản thế chấp sau khi bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ đúng hạn thì bên nhận bảo đảm có thể khởi kiện tại Tòa, nhận mua từ bên bảo đảm

¹⁸Mục 5 Luật Biện pháp bảo đảm trong kinh doanh: Cường chế tài sản thế chấp, tác giả dịch từ: https://library2.parliament.go.th/giventake/content_nla2557/law104-051158-1.pdf

¹⁹ Điểm f khoản 4 Điều 255 Luật Ngân hàng Anh năm 2009, tác giả dịch từ:

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2009/1/section/255>

²⁰Mục 9, Điều 610 UCC, tác giả dịch từ: <https://www.law.cornell.edu/ucc/9/9-610>

hoặc bên nhận bảo đảm định đoạt như cho thuê, cấp phép hoặc định đoạt khác bao gồm các bảo đảm liên quan đến quyền sở hữu, hưởng thụ và các hoạt động tương tự của pháp luật đi kèm với việc định đoạt tài sản thuộc loại hợp đồng.

4. KIẾN NGHỊ

Từ những phân tích trên đây và qua nghiên cứu pháp luật của Anh, Pháp, Thái Lan và Hoa Kỳ tác giả kiến nghị cơ quan có thẩm quyền ban hành, sửa đổi, hướng dẫn những quy định liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm nói chung và tài sản thế chấp nói riêng.

Thứ nhất: Cần ban hành quy trình, thủ tục, trình tự về việc thu giữ tài sản của bên nhận thế chấp nhằm tạo ra hành lang an pháp lý an toàn cho bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và đảm bảo trật tự an toàn xã hội.

Thứ hai: Cần ban hành văn bản quy định trình tự thủ tục (Ai có quyền yêu cầu? Thời gian yêu cầu? Hệ quả của việc yêu cầu?...) việc thẩm định giá tài sản bảo đảm thông qua tổ chức định giá tài sản.

Thứ ba: Cần có hướng dẫn thống nhất về việc khi bán đấu giá tài sản là bất động sản thì tiền bán được ưu tiên đóng thuế trước hay thanh toán cho bên nhận bảo đảm trước nhằm bảo vệ quyền lợi của bên mua được tài sản đấu giá. Theo tác giả cần quy định theo hướng đóng thuế thu nhập cá nhân trước còn lại thì thanh toán cho bên nhận bảo đảm theo thứ tự ưu tiên mà pháp luật đã quy định. Ngoài ra còn một số khoản tiền khác

cũng cần phải có hướng dẫn cụ thể như phí bán đấu giá, hoặc trong trường hợp cơ quan thi hành án bán đấu giá thì liên quan đến tiền án phí.

Thứ tư: Quy định trình tự, thủ tục bên nhận bảo đảm tự bán tài sản bảo đảm và hệ quả của việc tự bán tài sản.

Thứ năm: Các bên có thỏa thuận về việc bên nhận bảo đảm (thế chấp) nhận chính tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm có quyền nhận tất cả các tài sản bảo đảm (thế chấp) kể cả trường hợp họ không đủ điều kiện là chủ sở hữu nhưng buộc họ phải bán, chuyển nhượng... cho chủ thế đủ điều kiện trong một thời hạn nhất định. Có như vậy mới bảo đảm tuyệt đối quyền của bên nhận thế chấp và giải quyết dứt điểm quan hệ dân sự đã đến hạn thực hiện và hạn chế tranh chấp kéo dài.

Thứ sáu: Trường hợp bên nhận thế chấp đã thông báo về việc thu giữ tài sản, thực tế đã tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm nhưng bên bảo đảm không hợp tác, không giao tài sản thì bên thế chấp khởi kiện ra Tòa án thì áp dụng thủ tục tố tụng rút gọn để giải quyết nhằm tránh tình trạng bên bảo đảm gây khó khăn kéo dài vụ việc.

5. KẾT LUẬN

Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp là yếu tố cốt lõi của quan hệ thế chấp, xuyên suốt toàn bộ quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng thế chấp, đảm bảo quyền lợi cho các bên trong quan hệ. Xử lý tài sản thế chấp nói riêng và tài sản bảo đảm nói chung được Đảng và Nhà nước rất quan tâm, đã ban hành

nhiều chính sách, những quy định để việc xử lý tài sản bảo đảm nhanh chóng hiệu quả bảo đảm lợi ích của bên nhận bảo đảm và lợi ích của các bên liên quan, bảo đảm trật tự xã hội. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn những bất cập khó khăn cần phải sửa đổi bổ sung hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự Pháp.
2. Bộ luật thương mại thống nhất Hoa Kỳ (UCC)
3. Bộ tư pháp –Bộ Tài nguyên và Môi trường –Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm. Truy cập ngày 15/8/2015. Địa chỉ truy cập:<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/tien-te-ngan-hang/Thong-tu-lien-tich-16-2014-TTLT-BTP-BTNMT-NHNN-huong-dan-xu-ly-tai-san-bao-dam-235905.aspx>.
4. Chính phủ, 2006, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Truy cập ngày 15/8/2015. Địa chỉ truy cập:<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quy-en-dan-su/Nghi-dinh-163-2006-ND-CP-giao-dich-bao-dam-16240.aspx>.
5. Luật Biện pháp bảo đảm trong kinh doanh (Business Collateral Act 2015) của Thái Lan.
6. Luật Ngân hàng Anh (Banking Act 2009).

7. Quốc hội, 2014, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế. Truy cập ngày 15/8/2015. Địa chỉ truy cập: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Luat-sua-doi-cac-Luat-ve-thue-2014-259208.aspx>.

8. Quốc hội, 2015, Bộ luật Dân sự 2015 ngày 24/11/2015 có hiệu lực ngày 01/01/2017. Truy cập ngày 15/8/2015. Địa chỉ truy cập: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quy-en-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx>.

9. Quốc hội, 2017, Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Truy cập ngày 15/8/2015. Địa chỉ truy cập: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Tien-te-Ngan-hang/Nghi-quyet-42-2017-QH14-thi-diem-xu-ly-no-xau-cac-to-chuc-tin-dung-353638.aspx>.

Sách, tạp chí, tài liệu hội thảo, trích từ website

1. Ban truyền thông, 2018. Quy định về xử lý tài sản bảo đảm. xem tại: <http://vuanhlaw.com.vn/tin-tuc/quy-dinh-ve-xu-ly-tai-san-bao-dam.html>. Truy cập ngày 25/8/2019.
2. Bùi Đức Giang, 2017. Xử lý tài sản bảo đảm theo Bộ luật Dân sự 2015, Tạp chí Ngân hàng, số 1-2/2017.
3. Đỗ Văn Đại, 2017. Luật nghĩa vụ dân sự và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự Việt Nam – Bản án và bình luận bản án – Tập 2, Nxb. Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam.

4. Đoàn Thị Ngọc Hải, 2018. Thế chấp tài sản - biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. xem tại: <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghe-n-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2376>. Truy cập ngày 25/8/2019.

5. Đinh Hải Sơn, 2018. Trình tự, thủ tục, quy trình phát mại tài sản thu hồi nợ thông qua hình thức đấu giá tài sản. xem tại:

<http://agribank.com.vn/Layout/Pages/Print.aspx?contentId=14089&lang=1&strMonth=07&strYear=2018>. Truy cập ngày 25/8/2019.

6. Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, 2017. Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Nxb Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam.

HANDLING PROPERTY MORTGAGES ACCORDING TO VIETNAMESE CIVIL LAW 2015

Nguyen Xuan Quang¹ and Nguyen Phuoc Quy Quang
¹Ho Chi Minh University of Law, ²Mien Dong University
(Email: nguyenphuocquyquang@gmail.com)

ABSTRACT

In the context of the current economy when civil and commercial transactions are increasingly established, disputes and litigation are also increasing. Property mortgages are considered as one of the most effective legal instruments to limit the risks that may arise from loan and credit transactions. Collateral and collateral handling are the core elements of mortgage relations, throughout the entire process of establishing and implementing mortgage contracts, ensuring the interests of parties in the relationship. In this article, the author will analyze and comment on the process of handling collateral according to Vietnamese civil law and the experience of some countries.

Keywords: *Property mortgage, handling, obligation, compensation.*