

# Bán tài sản thế chấp: nên công bằng hơn với bên vay

LƯƠNG VĂN TRUNG (\*)

**T**hật ra thì nhiều ngân hàng không muốn cho khách hàng bán tài sản thế chấp vì ngoài lo sợ về rủi ro thu hồi nợ còn có nỗi lo khác là doanh thu của mình bị giảm nếu họ tất toán một phần hoặc toàn bộ. Nỗi lo đó là hợp lý nhưng liệu có công bằng với khách hàng vay tín dụng hay không?

Có lẽ các ngân hàng cần “bình tĩnh” xem xét lại những vấn đề sau đây:

Thứ nhất, tài sản thế chấp không phải là một khoản nợ và cũng không phải là tài sản của bên nhận thế chấp mà chỉ là một biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Vì thế, việc hạn chế tuyệt đối quyền định đoạt của khách hàng - người vay đối với tài sản thế chấp dù có các cơ chế, biện pháp khác để ít nhất không làm tăng rủi ro cho khoản nợ (nghĩa vụ trả nợ) là điều không hợp lý.

Thứ hai, theo khoản 3, điều 299 của dự thảo Bộ luật Dân sự sửa đổi, ngân hàng có quyền yêu cầu bên mua, bên nhận trao đổi, bên nhận tặng cho, bên thuê, bên mượn giao lại tài sản là đối tượng của quyền thế chấp để xử lý khi bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Nếu tài sản thế chấp là bất động sản, không thể có cái gọi là “tẩu tán” được vì (i) tài sản vẫn tồn tại về mặt vật chất và địa lý, (ii) ngân hàng vẫn giữ bản chính của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (iii) tài sản đó vẫn có thể bị xử lý nếu bên bán (bên vay) không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông có nguy cơ chuyển dịch về vật chất và không gian cao hơn bất động sản nhưng xét về

bản chất pháp lý, cơ chế bảo vệ cũng tương tự.

Thứ ba, về cơ chế tố tụng, ngoài sửa đổi dự kiến về thủ tục giải quyết các vụ án tranh chấp dân sự theo thủ tục rút gọn, cơ chế hiện nay vẫn cho phép việc khởi kiện được tiến hành. Theo đó, bên vay là bị đơn, khoản nợ và tài sản thế chấp là đối tượng tranh chấp, chủ sở hữu mới là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Việc cho rằng quy định mới của dự thảo có thể làm tăng độ “quá tải” của hệ thống tòa án là không có căn cứ rõ ràng.

Ngoài ra, nếu quy định việc bán tài sản thế chấp trong thời hạn vay do ngân hàng và bên vay thỏa thuận thì cũng không thực sự hợp lý vì bên vay thường là bên yếu thế và dễ bị tổn thương hơn trong quan hệ tín dụng với ngân hàng.

Cuối cùng, việc để một đạo luật cụ thể “gánh vác” quá nhiều “sứ mệnh” cho một chủ thể nào đó trong một giao dịch đặc thù nào đó là một kỹ thuật lập pháp tồi. Không nên để bộ luật “gốc” - Bộ luật Dân sự phải gánh vác trách nhiệm đấu tranh và phòng ngừa tội phạm về quyền sở hữu hay cơ chế đảm bảo an toàn trong quan hệ tín dụng khi đã có các đạo luật chuyên ngành điều chỉnh và bổ trợ cho các nguyên tắc cơ bản trong Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, ban soạn thảo nên cân

**Nỗi lo về rủi ro thu hồi nợ và giảm doanh thu của ngân hàng là hợp lý nhưng liệu có công bằng với khách hàng hay không?**

nhắc để đưa thêm một số quy định nhằm hài hòa lợi ích của các bên trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam chưa phát triển cao, ý thức tuân thủ cam kết và pháp luật của nhiều khách hàng còn khiêm tốn, hệ thống tư pháp và thi hành án còn phải cải cách nhiều.

Ví dụ như đưa thêm điều khoản “đến hạn khi bán” (*due-on-sale*) vào thỏa thuận thế chấp để cho phép ngân hàng có quyền thanh lý hợp đồng vay nếu bên vay bán tài sản mà ngân hàng thấy rủi ro về khả năng tiếp tục trả nợ. Đồng thời, có thể quy định về quyền của bên vay chọn ngân hàng khác mua khoản nợ này từ ngân hàng hiện tại nếu bên vay không đủ điều kiện để tránh bị áp dụng cơ chế “đến hạn khi bán”. Đối với động sản, điều kiện này có thể thấp hơn nhằm giảm rủi ro về khả năng truy đòi tài sản của ngân hàng.

Bên cạnh đó, việc đăng ký giao dịch đối với tài sản thế chấp có thể nên mở rộng đến các lần giao dịch kế tiếp bằng cách ghi chú thêm trên đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc trên các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Cũng cần có cơ chế đặc thù do Chính phủ hoặc các bộ, ngành liên quan ban hành để kiểm soát giao dịch tài sản thế chấp là động sản trong quan hệ tín dụng ngân hàng.

Về phần mình, các ngân hàng nên càng sớm càng tốt đánh giá lại chính sách cho vay, kiểm soát rủi ro và các cơ chế tự vệ hợp pháp để tham gia vào các quan hệ tín dụng một cách công bằng và hợp lý hơn vì sự phát triển lành mạnh và bền vững của chính ngành của mình. ■

(\*) Luật sư - Công ty Luật Bross & Partners và Trọng tài viên VIAC