

XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP BẢO ĐẢM THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

*LÊ MINH THÀNH**

Ngày nhận bài: 20/02/2019

Ngày phản biện: 28/02/2019

Ngày đăng bài: 25/03/2019

Tóm tắt:

Hợp đồng tín dụng được xác lập giữa các ngân hàng thương mại và các thương nhân để tạo nguồn vốn thúc đẩy các hoạt động kinh doanh, dịch vụ. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, các bên thỏa thuận những biện pháp bảo đảm. Trong nhiều trường hợp hợp đồng tín dụng không được thực hiện đúng hoặc đầy đủ cần phải xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, thực tế việc xử lý còn gặp nhiều khó khăn. Bài viết đánh giá các quy định của pháp luật hiện hành, chỉ ra những vướng mắc trong quá trình xử lý và đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản thế chấp đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng.

Từ khóa:

Xử lý, thế chấp, bảo đảm, hợp đồng tín dụng.

Abstract:

Credit contracts are made between commercial banks and traders aiming at creating capital sources to promote business and service activities. To ensure the performance of obligations under the contracts, the parties have to make agreement on security measures. In many cases the credit contracts are not properly or fully implemented, the security property needs to be handled. However, in fact, many difficulties are encountered in these cases. The article assesses the provisions of the current law, points out problems in the process of handling and offers a number of solutions to improve the law on handling collateral to ensure the implementation of credit contracts.

Keywords:

Handling, collateral, ensure, credit contracts.

Mở đầu

Hệ thống ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng (TCTD) khác đóng vai trò chủ yếu và quan trọng trong việc huy động vốn đầu tư từ xã hội và đưa nguồn vốn này vào phục vụ nền kinh tế. Một trong những hình thức pháp lý của việc cấp vốn thông qua hình thức cho

* ThS., Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; Email: leminhthanht1@gmail.com

vay của các ngân hàng thương mại là hợp đồng tín dụng ngân hàng. Do tín dụng là hoạt động luôn tiềm ẩn rủi ro rất cao nên kèm theo hợp đồng tín dụng ngân hàng phải có các biện pháp bảo đảm bằng tài sản cho việc thu hồi vốn cho vay của ngân hàng. Và xử lý tài sản bảo đảm trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng chiếm vị trí quan trọng.

Thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng cho thấy, nội dung các quy định của pháp luật còn có nhiều bất cập với yêu cầu của cuộc sống, hiệu quả áp dụng còn rất thấp. Đặc biệt, bức xúc ở các lĩnh vực như: Xác định loại tài sản thế chấp, đăng ký tài sản thế chấp, xử lý tài sản thế chấp... Trong đó, quan trọng nhất là xử lý tài sản thế chấp, việc xử lý tài sản thế chấp không tốt đã dẫn đến hậu quả là hàng nghìn tỷ đồng tiền vốn cho vay của các ngân hàng thương mại và các TCTD khác không thu hồi được, đóng băng trong các bất động sản thế chấp.

1. Thực trạng pháp luật về xử lý tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng

Các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói chung và xử lý tài sản thế chấp nói riêng có vai trò quan trọng trong pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng. Bởi vì, mục tiêu của thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng sẽ không đạt được nếu không có một cơ chế hữu hiệu trong xử lý tài sản thế chấp. Mục đích của việc xử lý tài sản thế chấp là tạo ra nguồn trả nợ khác cho TCTD cho vay khi nguồn trả nợ chính của bên vay không có hoặc không còn đủ để trả nợ. Như vậy, không phải trong mọi trường hợp thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng thì tài sản thế chấp đều phải xử lý để thu hồi nợ. Việc xử lý tài sản thế chấp chỉ có thể được tiến hành khi có những căn cứ nhất định. Theo Điều 56, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, (Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 163) khi đến hạn trả nợ mà khách hàng vay, bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với TCTD, thì tài sản bảo đảm tiền vay được xử lý để thu hồi nợ. Theo quy định trên thì tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng được xử lý để thu hồi nợ khi nghĩa vụ trả nợ (nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp) của khách hàng đã phát sinh mà bên thế chấp tài sản không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Thông thường, nghĩa vụ trả nợ tiền vay được bảo đảm bằng tài sản thế chấp phát sinh khi đến thời hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng, trong một số trường hợp đặc biệt mặc dù kỳ hạn trả nợ tiền vay chưa đến hạn nhưng nghĩa vụ trả nợ đã phát sinh đó là các trường hợp được pháp luật quy định như: Khách hàng vay vi phạm hợp đồng tín dụng TCTD có quyền được chấm dứt cho vay thu hồi nợ trước hạn; Hoặc trường hợp khách hàng vay là tổ chức kinh tế bị giải thể trước khi đến hạn trả nợ, hoặc trong trường hợp doanh nghiệp thực hiện chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa mà không có biện pháp giải quyết khác về kế thừa nghĩa vụ trả nợ,... thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn.

Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được thực hiện trên nguyên tắc tôn trọng sự thỏa

thuận của các bên. Tuy nhiên, trên thực tế việc xử lý tài sản thế chấp gặp nhiều khó khăn do nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân là sự thiếu thiện chí, hợp tác từ phía khách hàng (bên bảo đảm). Trong khi đó, yêu cầu khách quan của việc xử lý tài sản bảo đảm nói chung và xử lý tài sản thế chấp nói riêng đặt ra là phải bảo đảm tính nhanh chóng, công khai, thủ tục đơn giản, thuận tiện, bảo đảm quyền, lợi ích của các bên và tiết kiệm chi phí.

Về nguyên tắc, tài sản bảo đảm được xử lý theo phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng bảo đảm giữa TCTD và bên bảo đảm. Trong trường hợp các bên không xử lý được tài sản bảo đảm theo phương thức đã thỏa thuận, thì TCTD có quyền chủ động áp dụng các phương thức xử lý tài sản bảo đảm phù hợp. Để tránh tình trạng lạm quyền trong xử lý tài sản bảo đảm pháp luật quy định: TCTD chỉ được quyền chủ động trong xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong những trường hợp nhất định.

Để bảo đảm thực hiện quyền chủ động trong xử lý tài sản bảo đảm pháp luật có trao cho TCTD các quyền năng sau:

** Quyền yêu cầu giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý*

Trong các trường hợp TCTD được quyền chủ động xử lý tài sản bảo đảm thì khách hàng vay, bên bảo lãnh hoặc bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản cho TCTD để xử lý theo các cách thức được quy định. Nếu bên bảo đảm cố ý không giao tài sản bảo đảm hoặc chết hoặc vắng mặt tại nơi cư trú vào thời điểm xử lý tài sản bảo đảm để xử lý thì TCTD có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho TCTD để xử lý theo quy định.

** Quyền thực hiện các phương thức xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng*

Trong trường hợp các bên không xử lý được tài sản bảo đảm theo phương thức đã thỏa thuận, thì TCTD có quyền chủ động áp dụng một trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm sau đây:

- Bán tài sản bảo đảm tiền vay.
- TCTD nhận chính tài sản bảo đảm tiền vay để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.
- TCTD được trực tiếp nhận các Khoản tiền hoặc tài sản từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba có nghĩa vụ trả tiền hoặc tài sản cho khách hàng vay, bên bảo lãnh.

Trên thực tế, các TCTD đã vận dụng nhiều phương pháp linh hoạt để xử lý tài sản bảo đảm như tiếp nhận tài sản bảo đảm để khai thác kinh doanh thu hồi nợ, góp vốn liên doanh bằng chính tài sản bảo đảm.

** Tổ chức tín dụng có quyền quyết định giá bán tài sản để thu hồi nợ nếu tài sản không xử lý được do không thỏa thuận được giá bán*

** Quyền của tổ chức tín dụng trong việc quyết định bên bán tài sản*

Pháp luật hiện hành quy định, trong trường hợp các bên thỏa thuận thực hiện phương thức bán tài sản bảo đảm tiền vay thì bên được bán tài sản có thể là khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh bán, TCTD bán, hai bên phối hợp cùng bán, ủy quyền cho bên thứ ba bán. Bên được bán tài sản có thể trực tiếp bán cho người mua, ủy quyền cho Trung tâm Bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo đảm tiền vay. Trong trường hợp bên bảo đảm và TCTD không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được bên bán tài sản bảo đảm, thì TCTD quyết định bên bán theo một trong các trường hợp quy định trên.

** Quyền của tổ chức tín dụng được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ xử lý tài sản*

** Quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian tài sản đó chưa xử lý được*

“Trong thời gian tài sản bảo đảm tiền vay chưa xử lý được, TCTD được quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm. Số tiền thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm sau khi trừ các chi phí cần thiết, hợp lý cho việc khai thác, sử dụng tài sản sẽ được dùng để thu hồi nợ”.

Trên thực tế, thời gian qua các TCTD đã sử dụng quyền năng này được pháp luật quy định tương đối có hiệu quả. Đối với một số tài sản thế chấp có tính đặc thù hoặc giá trị rất lớn như khách sạn, nhà hàng, máy bay, tàu thủy,... việc bán ngay tài sản không dễ thực hiện. Vì thế, giải pháp mà TCTD áp dụng thường là thực hiện việc cho thuê hoặc dùng tài sản này để góp vốn liên doanh nhằm thu hồi nợ vay dần về cho mình. Việc TCTD tự quản lý, khai thác các tài sản bảo đảm thường gặp nhiều khó khăn do không có chuyên môn trong từng lĩnh vực kinh doanh, hơn nữa để hoạt động có hiệu quả TCTD phải đầu tư nhiều hạng mục xây dựng, mua sắm và sửa chữa nhiều thiết bị mới trong khi đó TCTD phải chấp hành các giới hạn tỷ lệ an toàn vốn mà Luật TCTD quy định.

Với các quy định của pháp luật hiện hành về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các TCTD, chúng tôi có một số nhận xét sau:

Một là, pháp luật trao rất nhiều quyền cho các TCTD trong việc xử lý tài sản. Một số quyền đã được quy định phù hợp với nguyên tắc cơ bản của giao dịch bảo đảm. Đó là quyền xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm, quyền ưu tiên thanh toán từ việc xử lý tài sản, quyền được các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính cần thiết khi xử lý như chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản... Tuy nhiên, một số quyền lại được quy định như là một “đặc quyền” của TCTD trong việc xử lý tài sản được pháp luật quy định và “bảo hộ”. Thực tế là pháp luật chưa có sự điều chỉnh cân bằng giữa nguyên tắc bảo đảm quyền thu hồi của TCTD và bảo vệ lợi ích của bên bảo đảm cũng như chưa tuân thủ nguyên tắc xử lý tài sản công khai, khách quan như: quyền quyết định giá bán tài sản nếu không thống nhất về giá với bên bảo đảm, quyền được hỗ trợ xử lý tài sản khi gặp khó khăn bởi các nguyên nhân chủ quan và khách quan...

Hai là, việc quy định các quyền xử lý tài sản của TCTD tương đối cụ thể nhưng lại chưa rõ ràng, một mặt sẽ hạn chế tính khả thi của các quy định trao quyền, một mặt dễ dẫn đến đùn đẩy trách nhiệm hoặc tùy tiện trong việc thực hiện các thủ tục. Ví dụ: chưa xác định rõ được Ủy ban nhân dân nơi cư trú của bên bảo đảm tham gia hỗ trợ thuộc cấp nào, cơ quan gửi giữ đồ đạc để TCTD thu hồi tài sản bảo đảm, các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản, căn cứ xác định nguyên nhân khách quan và chủ quan để hỗ trợ TCTD xử lý tài sản...

Ba là, pháp luật về quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay can thiệp quá sâu vào quy trình xử lý tài sản bảo đảm bằng việc quy định nhiều thủ tục hành chính và sự tham gia của các cơ quan hành chính vào quá trình xử lý tài sản của TCTD, đặc biệt là quy định về thủ tục cưỡng chế buộc giao tài sản, quy định về sự hỗ trợ của cơ quan nhà nước khi TCTD gặp khó khăn bởi các nguyên nhân chủ quan và khách quan. Sự can thiệp này trên thực tế là sự tham gia của cơ quan hành chính vào quá trình “bắt nợ”, “xiết nợ”, không phù hợp với nguyên tắc trong giao dịch dân sự như nguyên tắc bình đẳng, nguyên tắc bảo vệ quyền sở hữu. Chúng tôi cho rằng, trong các trường hợp có tranh chấp xảy ra hoặc TCTD gặp khó khăn không xử lý được tài sản bảo đảm thì cần được giải quyết theo con đường Tòa án chứ không phải con đường hành chính như các thủ tục mà pháp luật hiện hành quy định.

Bốn là, sự tham gia của cơ quan nhà nước trong quá trình TCTD thu giữ tài sản vô hình chung đã “né tránh”, “vô hiệu hóa” hoạt động của các cơ quan xét xử có chức năng giải quyết các tranh chấp phát sinh trong các giao dịch dân sự, kinh tế.

Năm là, pháp luật quy định việc TCTD được quyền chủ động xử lý tài sản bảo đảm khá cụ thể, chi tiết. Song, việc thực hiện các quyền của TCTD trong xử lý tài sản bảo đảm vẫn chưa có cơ chế có hiệu quả để bảo đảm thực thi trên thực tế. Pháp luật vẫn chưa tạo ra một cơ chế hữu hiệu để nhanh chóng buộc bên có tài sản phải chuyển giao tài sản đó cho TCTD xử lý khi bên vay vốn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và tài sản bảo đảm được đưa ra xử lý.

Thông thường, khi bên có tài sản bảo đảm không thực hiện giao tài sản đồng thời, con nợ có biểu hiện cố tình trốn tránh, chây ì trả nợ thì TCTD mới buộc phải thực hiện khởi kiện. Nếu chọn con đường kiện dân sự hoặc kinh tế, tính trung bình, phải mất một thời gian khoảng từ 2 đến 3 năm, TCTD mới có thể xử lý được tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Cũng thông qua con đường tố tụng tại tòa án, việc áp dụng các biện pháp ngăn chặn bên bảo đảm tẩu tán tài sản và các biện pháp buộc bên có tài sản phải giao tài sản cho các TCTD thường yêu cầu những thủ tục phức tạp, mất nhiều thời gian, công sức, không phù hợp với việc xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ. Trong việc xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ, các TCTD cần những cơ chế xử lý mạnh mẽ hơn và hiệu quả hơn nữa.

Trong quá trình xét xử, các tòa án địa phương thường không có quan điểm thống nhất trong việc phân loại các hợp đồng bảo đảm. Cùng là hợp đồng ký giữa ngân hàng và khách hàng vay với cùng một mục đích vay vốn kinh doanh nhưng trong khi hợp đồng tín dụng

được xác định là hợp đồng kinh tế được giải quyết tại Tòa kinh tế thì hợp đồng thế chấp, cầm cố lại được xác định là hợp đồng dân sự và được thụ lý ở Tòa dân sự. Điều này ảnh hưởng lớn đến tiến trình xử lý tài sản bảo đảm thông qua Tòa án.

2. Vương mắc và nguyên nhân trong việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng

2.1. Một số vương mắc phát sinh trong việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng

Một là, vương mắc liên quan đến việc quy định thời hạn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, thời hạn khai thác, sử dụng tài sản và đưa tài sản ra xử lý.

Theo quy định hiện hành cũng như trên thực tế thì không thể xác định được thời điểm kết thúc việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, trừ khi việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được thực hiện thông qua cơ quan có thẩm quyền như Thi hành án, Trung tâm hoặc doanh nghiệp có chức năng bán đấu giá. Việc không quy định thời hạn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong trường hợp TCTD chủ động xử lý tài sản xuất phát từ thực tiễn khách quan, từ các yếu tố về tài sản và thị trường. Tuy nhiên, thực tế này có thể gây thiệt hại cho bên có tài sản khi TCTD cố tình giữ tài sản mà không đưa ra xử lý, trong khi đó giá trị khoản vay được dùng để trả nợ nằm trong tài sản bảo đảm thì khách hàng vẫn phải trả lãi. Hạn chế này có thể khắc phục nếu việc xử lý tài sản được thực hiện theo quy trình thi hành án hoặc quy trình bán đấu giá tài sản.

Hai là, về thủ tục đăng ký xử lý tài sản và xóa đăng ký xử lý tài sản, pháp luật hiện hành quy định khi các TCTD nhận thế chấp các tài sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng mà không giữ tài sản phải thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký xử lý tài sản bảo đảm. Đối với các trường hợp này, nếu không thực hiện việc đăng ký thì có thể bị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng.

Ba là, pháp luật hiện hành trao quyền quyết định cho TCTD trong tất cả các quy trình thủ tục xử lý tài sản mà không có sự tham gia của bên bảo đảm vào việc xử lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận. Có thể lý giải được thực trạng quy định pháp luật trên đây xuất phát từ thực tiễn xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, có nhiều trường hợp đến thời điểm phải xử lý tài sản, bên bảo đảm không giao tài sản, không phối hợp với TCTD xử lý tài sản hoặc bỏ trốn... Tuy nhiên, việc trao quyền quyết định cho TCTD trong tất cả các quy trình, thủ tục xử lý tài sản mà không có cơ chế kiểm soát cũng ảnh hưởng tới tính khách quan và lợi ích hợp pháp của bên có tài sản bị xử lý.

2.2. Nguyên nhân gây ra những vương mắc trong việc áp dụng pháp luật liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm trong hợp đồng tín dụng

Thứ nhất, trừ một số ít khách hàng có hoạt động kinh doanh không hiệu quả do kinh doanh thua lỗ, các khoản nợ khó đòi, khó khăn do thay đổi cơ chế, thay đổi chính sách của Nhà nước thì hầu hết các Khoản nợ xấu bắt nguồn từ khâu thẩm định trước khi cho vay hời hợt, quá trình kiểm soát mục đích sử dụng vốn vay không chặt chẽ và công tác kiểm tra sau

cho vay không được thực hiện đầy đủ của cán bộ tín dụng, dẫn đến không phát hiện kịp thời những khó khăn của khách hàng ngay từ khi vừa xác lập quan hệ.

Không ít khách hàng, khi được kiểm tra về việc sử dụng vốn sau khi vay cho biết chỉ một phần vốn vay thực sự đưa vào kinh doanh, còn lại dùng cho mục đích khác như: sửa nhà, mua sắm vật dụng, thậm chí là tiêu xài cá nhân... Đến khi kinh doanh thua lỗ, không còn nguồn khác để trả nợ ngân hàng, buộc ngân hàng thương mại phải phát mãi tài sản của khách hàng.

Thứ hai, về nguồn cung cấp thông tin. Ngoài những thông tin do khách hàng cung cấp, cán bộ tín dụng cũng gặp nhiều khó khăn với các kênh thông tin về khách hàng. Rất khó kiểm chứng được toàn bộ những thông tin mà khách hàng cung cấp cho ngân hàng là đúng sự thật. Một số ngân hàng thương mại muốn đẩy phần rủi ro cho ngân hàng khác bằng cách chỉ cung cấp thông tin tốt về khách hàng đó khi ngân hàng bạn xác minh thông tin. Ngân hàng vẫn chưa có sự liên kết với các cơ quan khác như thuế, hải quan để kiểm chứng những thông tin tài chính do khách hàng cung cấp.

Thực tế xử lý tài sản bảo đảm ở các ngân hàng thương mại hiện nay cho thấy, có hai dạng thường gặp, đó là tài sản bảo đảm là động sản và tài sản bảo đảm là bất động sản.

Đối với tài sản bảo đảm là động sản mà không phải đăng ký quyền sở hữu như máy móc, dây chuyền sản xuất, trang thiết bị,... thì theo quy định, chỉ cần căn cứ vào những thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tài sản mà ngân hàng thương mại với người vay đã ký kết, ngân hàng được phép bán đấu giá, thu hồi vốn cho vay; nếu còn thừa tiền thì trả lại phần thừa cho khách hàng.

Đối với tài sản bảo đảm là bất động sản như nhà, đất, tài sản trên đất,... do các tài sản này đòi hỏi phải đăng ký và liên quan đến nhiều quy phạm pháp luật, nhiều trường hợp khách hàng không chịu ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà cho ngân hàng nên ngân hàng rất khó thực hiện quyền để thu hồi nợ. Các ngân hàng thương mại có thể kiện ra tòa án nhân dân nhưng ở một chừng mực nào đó, các phán quyết của tòa án ở các cấp nhiều lúc rất khác nhau, thậm chí đối lập nhau nên rất khó cho bên nhận bảo đảm thực hiện quyền đòi tài sản. Khi xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản theo phương thức bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản hoặc bên bảo đảm bán tài sản thông qua bán đấu giá hay không thông qua bán đấu giá thì khi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán hay chuyển nhượng, một số phòng công chứng yêu cầu phải có thông báo giải chấp của bên nhận bảo đảm, một số phòng công chứng lại yêu cầu phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Thứ ba, sự phối hợp của khách hàng khi thực hiện bàn giao tài sản trên thực tế và thực hiện thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật hiện hành để xử lý tài sản bảo đảm. Vấn đề này thực sự rắc rối nếu quá trình thẩm định của cán bộ tín dụng không tiến hành một cách kỹ

lưỡng dẫn đến các vấn đề phát sinh khi xử lý tài sản, chẳng hạn như khi thẩm định tài sản, cán bộ tín dụng ngân hàng không điều tra xem cá nhân nào đang sinh sống tại nơi có tài sản bảo đảm, mối quan hệ với bên vay vốn như thế nào.

Có nhiều trường hợp tài sản được bên vay vốn thế chấp, tuy nhiên bên vay vẫn còn nghĩa vụ nợ đối với cá nhân đang sinh sống tại tài sản thế chấp, đến hạn xử lý tài sản thì mới phát hiện ra,... đây chỉ là một trường hợp điển hình trong rất nhiều trường hợp dẫn đến việc tranh chấp, khiến cho ngân hàng không xử lý được tài sản bảo đảm. Việc áp dụng quy định pháp luật điều chỉnh và sự phối hợp của các cơ quan, tổ chức có liên quan như phòng công chứng, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, ủy ban nhân dân các cấp trong việc giải quyết thiếu đồng bộ, còn “đùn đẩy” trách nhiệm, dẫn tới hệ lụy xấu cho việc xử lý tài sản bảo đảm.

Thứ tư, Nghị định 163/2006/NĐ-CP và Nghị định sửa đổi bổ sung quy định nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận của các bên, nếu không có thỏa thuận thì tài sản được bán đấu giá. Tuy nhiên, trên thực tế, các bên tự xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận gặp nhiều khó khăn do các trình tự, thủ tục xử lý còn phụ thuộc vào thái độ hợp tác của bên bảo đảm, bên giữ tài sản, ngân hàng thương mại chưa được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm trong khuôn khổ pháp luật và việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn gặp nhiều khó khăn không chỉ do ý thức chây ì của con nợ mà còn ở cả lỗi từ phía ngân hàng.

Điển hình chỉ trong vòng một tháng, Ngân hàng Đông Á đã ký 5 hợp đồng cho vay đối với một khách hàng (chưa từng quan hệ tín dụng với ngân hàng) với tổng giá trị gần 5 tỷ đồng, tài sản bảo đảm là các sổ đỏ mang tên khách hàng này. Sau khi người này bỏ trốn, ngân hàng này mới nhờ cơ quan công an can thiệp. Trong quá trình xác minh, cơ quan công an phát hiện khách hàng trên đã cho các hộ dân vay một số tiền rất nhỏ so với giá trị ngôi nhà, sau đó, lừa các hộ dân làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mình để mang thế chấp vay ngân hàng gần 5 tỷ đồng rồi bỏ trốn¹.

3. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và thực hiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại

Với bối cảnh kinh tế nước ta hiện nay, môi trường pháp lý về chế độ kế toán, kiểm toán tài chính đang trong quá trình hoàn thiện. Vì thế, tính minh bạch, trung thực của báo cáo tài chính, các thông tin của khách hàng cung cấp nhiều khi chưa đủ tin cậy và không theo đúng quy định về cho vay. Thực trạng trên rất dễ dẫn đến các ngân hàng thương mại bị mất vốn. Do đó, cho vay có tài sản bảo đảm có thể được xem là công cụ cần thiết để có thể hạn chế được tình trạng rủi ro này.

Thực tế cho thấy, về phía các ngân hàng thương mại, nguy cơ mất vốn hoặc không thu hồi được đầy đủ vốn đầu tư ban đầu là tình trạng thường gặp, về phía khách hàng là tình trạng mất uy tín và phá sản. Mặc dù vấn đề này đã được các quy phạm pháp luật quy định rõ nhưng

¹ Tạp chí điện tử tài chính (<http://tapchitaichinh.vn/>) ngày 18/9/2017.

xem ra lại không được kỳ vọng như các ngân hàng mong muốn. Trước tình hình đó, chúng tôi đề xuất các giải pháp sau đây:

Thứ nhất, việc đánh giá tài sản bảo đảm cho khoản vay như việc thẩm định điều kiện tài sản thế chấp, năng lực pháp lý của người thế chấp tài sản, định giá tài sản, tính thanh khoản của tài sản,... là hết sức cần thiết và không thể thiếu được trong tình hình hiện nay. Hơn lúc nào hết cần phải đề cao vai trò của tài sản bảo đảm từ việc tuân thủ tỷ lệ xác định cho vay tối đa do hội sở của các ngân hàng thương mại quy định, chẳng hạn như: thẩm định vị trí, tính thanh khoản của nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Đồng thời, phải hạn chế hoặc từ chối các tài sản bảo đảm là hàng hóa, máy móc thiết bị khó định giá, khó quản lý và tính thanh khoản thấp.

Thứ hai, trong các quy phạm pháp luật về giao dịch đảm bảo nên hướng dẫn rõ ràng, thống nhất các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm đối với các bên có liên quan. Làm như vậy sẽ phù hợp hơn với hình thức pháp lý của văn bản cũng như yêu cầu đặt ra. Theo đó, Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung nên bỏ quy định “*việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên*”, bởi quy định này là không cần thiết vì không quy định thì các bên cũng đã tự thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm tài sản.

Thứ ba, cần xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu chung trong phạm vi cả nước về giao dịch bảo đảm giúp các ngân hàng thương mại và các chủ thể liên quan truy cập, đăng ký nhanh và cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời về tài sản bảo đảm. Thông tin khi được hệ thống hóa sẽ giúp các ngân hàng thương mại có thêm thông tin trong quá trình thẩm định tài sản, do đó sẽ giảm thiểu đến mức tối đa rủi ro khi cấp tín dụng cho khách hàng.

4. Kết luận

Thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng là một biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng. Xử lý tài sản thế chấp là hậu quả pháp lý của vi phạm hợp đồng. Tài sản thế chấp chủ yếu là bất động sản nên việc xử lý còn nhiều vướng mắc về pháp luật và thực tiễn thực hiện. Do vậy, việc nghiên cứu hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này có ý nghĩa quan trọng đảm bảo quyền và nghĩa vụ của chủ thể, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Thị Nga (2015), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng ở Việt Nam – Thực trạng và hướng giải quyết*, Nxb Tư pháp Hà Nội.
2. Trần Thanh Thanh (2012), *Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội.
3. Vũ Thị Hồng Yên (2013), *Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành* - Luận án tiến sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội.
4. ThS. Nguyễn Thị Liên, ThS. Nguyễn Thị Ngọc Diệu, ThS. Phạm Hồng Minh Hoàng, *Thực trạng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại*, <http://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu--trao-doi/trao-doi-binh-luan/thuc-trang-xu-ly-tai-san-bao-dam-tien-vay-tai-cac-ngan-hang-thuong-mai-129327.html>, ngày 18/9/2017.