

# QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CẦM CỐ TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG HIỆN NAY

Ths. Chu Mạnh Hiền

## Đặt vấn đề

Hệ thống pháp luật Việt Nam trong những năm gần đây đã quy định tương đối đầy đủ về biện pháp bảo đảm trong hoạt động tín dụng, ngân hàng. Tuy nhiên, việc áp dụng các văn bản pháp luật về các biện pháp bảo đảm tín dụng, trong đó sự thiếu thống nhất giữa quy định pháp luật về thế chấp tài sản và cầm cố tài sản bảo đảm là bất động sản vẫn gây ra nhiều tranh cãi. Đây cũng chính là một trong những vấn đề vướng mắc thực tiễn ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động thu hồi nợ của các ngân hàng. Bài viết này nhằm làm rõ những hạn chế trong quy định pháp luật hiện hành về cầm cố tài sản là bất động sản, đồng thời đề xuất một số ý kiến hoàn thiện nội dung này.

## I. VƯỚNG MẮC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định cụ thể về việc cầm cố tài sản nói chung (trong đó có tài sản là bất động sản)<sup>1</sup>, nhưng trong Luật Đất đai năm 2013 lại không quy định về quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Cụ thể tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 chỉ có quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*”. Chính sự mâu thuẫn trong quy định cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) giữa Luật Đất đai 2013 với Bộ luật Dân sự 2015 đã gây nên những tình huống khó xử khi xảy ra các tranh chấp.

Thực tế, cầm cố tài sản là hình thức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên có nghĩa vụ với bên có quyền. Khi lựa chọn biện pháp cầm cố tài sản, bên có nghĩa vụ thể hiện mục đích đảm bảo với bên có quyền, rằng bản thân mình chắc chắn thực hiện nghĩa vụ đó. Nếu không thực hiện được hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ, bên có quyền sẽ sử dụng những biện pháp được

---

<sup>1</sup> Khoản 2 Điều 310 Bộ luật Dân sự năm 2015

pháp luật quy định nhằm xử lý tài sản cầm cố, thay cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ. Ngược lại, bên có quyền được lựa chọn biện pháp cầm cố để thể hiện quyền của mình sẽ được bảo đảm bằng hành vi hoặc tài sản của bên có nghĩa vụ.

Việc cầm cố tài sản thường được đặt ra bên cạnh một hợp đồng dân sự, hoặc một nghĩa vụ ngoài hợp đồng. Đối tượng cầm cố dù không được quy định rõ trong luật nhưng có thể suy đoán qua định nghĩa của cầm cố tại Bộ Luật Dân sự năm 2015 là (i) *tài sản phải thuộc sở hữu của bên cầm cố* và (ii) *tài sản đem đi cầm cố phải là tài sản được phép chuyển giao*. Bất luận ở trường hợp nào, cầm cố tài sản đều là kết quả của sự thỏa thuận từ 2 phía, với mục đích bên có nghĩa vụ hoặc bên thứ 3 phải bằng tài sản của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ đó trước bên có quyền.

Còn thế chấp tài sản là bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên nhận thế chấp. Như vậy, quy định nêu trên phải được hiểu là giao dịch thế chấp là để bảo đảm nghĩa vụ của mình hoặc nghĩa vụ của người khác. Việc xác định cụ thể đối tượng tài sản dùng để thế chấp cũng chỉ là tài sản thuộc sở hữu của người đem đi thế chấp và có thể dùng để chuyển giao<sup>2</sup>. Từ đó cho thấy, **cầm cố và thế chấp không hề có sự phân biệt về loại tài sản**.

Nhưng trên thực tế, các ngân hàng khi thực hiện cho vay nợ chỉ có thể áp dụng biện pháp bảo đảm là thế chấp với tài sản là bất động sản. Điều này đã làm tăng rủi ro của các ngân hàng trong khi biện pháp cầm cố tài sản có thể đem lại kết quả tốt hơn nhiều. Đơn cử, do bất động sản thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng của bên thế chấp hoặc bên thứ 3, nên khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng nhất thiết phải yêu cầu bên thế chấp bàn giao hoặc tiến hành thu giữ tài sản. Thế nhưng, thu giữ tài sản thế chấp chưa bao giờ được xem là công việc dễ dàng.

---

<sup>2</sup> Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015

Có rất nhiều trường hợp, ngay cả khi bên vay đồng thời là bên thế chấp khi vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bên vay thường đưa ra rất nhiều lý do để từ chối bàn giao tài sản, cản trở hoạt động thu giữ của ngân hàng. Đối với việc thu giữ tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3, các khó khăn còn nhiều hơn và rất phức tạp, vì thực chất chủ thể này không được thụ hưởng tiền vay.

Theo một số ý kiến chuyên môn, những hạn chế nói trên do vẫn chưa có quy định mang tính phân định rạch ròi giữa “thế chấp” và “cầm cố”. Những hạn chế của việc cho vay bằng hình thức “thế chấp” bất động sản sẽ được khắc phục triệt để nếu được thay bằng quy định “cầm cố”. Bởi tại thời điểm hợp đồng cầm cố phát sinh hiệu lực, ngân hàng có quyền nhận bàn giao và trực tiếp quản lý tài sản bảo đảm.

## **II. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CẦM CỐ TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN**

Những hạn chế, bất cập nêu trên không chỉ gây lúng túng cho Tòa án trong quá trình giải quyết các vụ án dân sự liên quan đến hoạt động tín dụng, ngân hàng, mà còn tạo nhiều rủi ro cho hoạt động cho vay tín dụng tại Ngân hàng. Do đó, cần có sự điều chỉnh quy định pháp luật như sau:

*Thứ nhất*, cần thiết phải pháp điển hóa Luật giao dịch bảo đảm. Đăng ký giao dịch bảo đảm có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với các giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, các quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm được quy định tản mạn tại nhiều luật và văn bản dưới luật, gây khó khăn cho công tác đăng ký giao dịch bảo đảm. Luật giao dịch bảo đảm sẽ thống nhất các quy định tản mạn tại các văn bản pháp luật khác nhau về một mối, giúp thuận tiện hơn trong việc áp dụng. Hơn nữa, việc ban hành Luật giao dịch bảo đảm thay vì các Nghị định hướng dẫn thi hành như hiện nay cũng phản ánh đúng tầm quan trọng của quan hệ bảo đảm trong xã hội, mối quan hệ đầy phức tạp, liên quan đến nhiều thành phần quan trọng cũng như các tài sản có giá trị lớn trong nền kinh tế.

*Thứ hai*, cần giải thích rõ hơn trong các quy định hướng dẫn Bộ luật dân sự năm 2015 về khái niệm tài sản với pháp luật của các nước vừa tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể trong việc xác định và lựa chọn tài sản là đối tượng giao dịch bảo đảm.

*Thứ ba*, cần thống nhất quy định pháp luật giữa các văn bản pháp luật chuyên ngành về cầm cố tài sản là bất động sản; cụ thể là ở Dự thảo Luật Đất đai sắp tới để phù hợp với Bộ Luật Dân sự năm 2015.

## **DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- *Bộ luật Dân sự năm 2015.*
- *Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2017)*
- *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 3, khoản 4.*
- *Luật Nhà ở năm 2014, Điều 19, Khoản 3.*
- *Luật Đất đai năm 2013*
- *Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm.*
- *Nghị định số 8020/VBHN-BTP về đăng ký giao dịch bảo đảm, Điều 3.*
- *Nguyễn Văn Cừ & Trần Thị Huệ, Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb Công An Nhân Dân, 2017, tr.523.*
- *Bùi Thị Duyên, Pháp luật về thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự - thực trạng và phương hướng hoàn thiện, Luận văn thạc sĩ, 2014, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội, tr.13.*