

VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ CÁC QUYỀN TÀI SẢN

NGUYỄN HOÀNG LONG*

Xử lý quyền tài sản thế chấp là một khâu vô cùng quan trọng để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ thế chấp và lợi ích của những chủ thể khác có liên quan. Dù Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015 đã có quy định về xử lý tài sản thế chấp là các quyền tài sản, nhưng trên thực tế việc xử lý loại tài sản này vẫn gặp nhiều khó khăn.

Từ khóa: Tài sản đảm bảo, quyền tài sản, Bộ luật dân sự.

Ngày nhận bài: 11/5/2020; Ngày biên tập xong: 12/5/2020; Ngày duyệt đăng: 09/6/2020.

Handling the right of mortgaged property is an extremely important step to ensure the legitimate rights and interests of the parties and interests of other related entities. Although the 2015 Civil Code has regulations on dealing with mortgages as property rights, in reality, that activity still faces many difficulties.

Keywords: Mortgaged property, property rights, the Civil Code.

1. Đặc điểm pháp lý của hoạt động xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản

Mục đích của việc xử lý quyền tài sản thế chấp là tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để “bán” quyền tài sản thế chấp. Quyền bán quyền tài sản thế chấp của bên nhận thế chấp cần được bảo vệ một cách trực tiếp và ngay tức khắc khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được bảo đảm. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản, bên nhận thế chấp cần phải chứng minh các điều kiện cần và đủ để thực thi quyền của mình trên quyền tài sản thế chấp (có hợp đồng thế chấp hợp pháp, có hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp...). Các biện pháp xử lý quyền tài sản bảo đảm mà bên nhận thế chấp được thực hiện có thể được xác định theo thỏa thuận giữa các bên ghi trong hợp đồng thế chấp, trường hợp các bên không có thỏa thuận thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Tòa án cho phép cưỡng

chế bán quyền tài sản thế chấp. Như vậy, có thể khẳng định xử lý quyền tài sản thế chấp chính là việc tiến hành các hoạt động nhằm định đoạt quyền tài sản thế chấp, qua đó thu giữ số tiền tương đương với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm. Dưới góc độ khoa học pháp lý, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, đối tượng của hoạt động xử lý là quyền tài sản thế chấp

Xuất phát từ bản chất của biện pháp thế chấp nhằm đảm bảo thực hiện cho nghĩa vụ của bên thế chấp đối với bên nhận thế chấp, khi có hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp, nếu không thể thỏa thuận được về cách thức giải quyết, bên nhận thế chấp được xử lý tài sản thế chấp – “bán” tài sản thế chấp để khấu trừ cho nghĩa vụ bị vi phạm. Vì vậy, có thể khẳng định đối tượng của quá trình xử lý

** Thạc sĩ, Khoa Pháp luật dân sự, Trường Đại học Luật Hà Nội*

tài sản thế chấp trong những hợp đồng thế chấp quyền tài sản chính là việc bán quyền tài sản thế chấp cho bên thứ ba để thu lại khoản tiền bù đắp cho nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm.

Để bán quyền tài sản thế chấp cho các chủ thể khác thông qua các giao dịch dân sự (hợp đồng mua bán, thuê mua...), quyền tài sản là đối tượng của hợp đồng thế chấp phải có hai đặc trưng sau: *Một là*, quyền tài sản thế chấp không phải là quyền tài sản luật cấm chuyển dịch quyền sở hữu. Theo đó, các quyền đối với phần vốn góp vào doanh nghiệp bị giới hạn không được chuyển nhượng theo điều lệ doanh nghiệp hoặc do Luật Doanh nghiệp quy định sẽ không thể đem đi thế chấp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; *Hai là*, quyền tài sản thế chấp không phải là những quyền tài sản gắn liền với yếu tố nhân thân bởi như vậy sẽ không thể xử lý được khi có sự vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm. Hệ thống pháp luật của các quốc gia trên thế giới đều ghi nhận, các quyền tài sản gắn với yếu tố nhân thân như: quyền yêu cầu cấp dưỡng, quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do tính mạng, sức khoẻ bị xâm phạm... không thể chuyển giao thông qua các giao dịch dân sự.

Thứ hai, phương thức xử lý quyền tài sản thế chấp đa dạng, phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên. Khi có hành vi vi phạm nghĩa vụ bảo đảm, việc xử lý tài sản thế chấp giúp cho bên nhận thế chấp bù đắp được những tổn thất đã bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên được bảo đảm gây ra. Trên nguyên tắc tôn trọng ý chí của chủ thể khi tham gia xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự, BLDS năm 2015 ghi nhận phương thức xử lý tài sản bảo đảm trước tiên được thực hiện theo sự thoả thuận của các bên. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thể thoả thuận về việc bán tài sản; bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế

chấp... Sự thoả thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm có thể được thiết lập ngay từ khi giao kết hợp đồng (lúc này được coi là một điều khoản trong hợp đồng thế chấp); hoặc ngay cả khi bên được bảo đảm đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Trường hợp các bên không có thoả thuận về phương thức xử lý tài sản, tài sản bảo đảm được đem bán đấu giá theo quy định của Luật bán đấu giá tài sản.

Thứ ba, trường hợp quyền tài sản phải xử lý được bảo đảm cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ, số tiền thu được từ việc xử lý được thanh toán cho các bên cùng nhận bảo đảm theo thứ tự ưu tiên thanh toán. Khi quyền tài sản thế chấp chỉ đảm bảo cho việc thực hiện một nghĩa vụ, sau khi xử lý số tiền thu được được khấu trừ trực tiếp cho nghĩa vụ được bảo đảm. Tuy nhiên, nhiều trường hợp không chỉ có bên nhận thế chấp mà còn có chủ thể khác cũng có quyền trên tài sản thế chấp như: chủ nợ cùng nhận bảo đảm bằng tài sản thế chấp; chủ nợ không có bảo đảm; người mua, người thuê, người nhận chuyển giao quyền tài sản thế chấp... Trong trường hợp này, số tiền thu được từ xử lý quyền tài sản thế chấp được thanh toán cho các chủ thể có liên quan dựa trên thứ tự ưu tiên thanh toán.

Thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định thông qua hai nguyên tắc: *Một là*, chủ thể xác lập giao dịch bảo đảm trên tài sản được ưu tiên thanh toán trước so với chủ thể không có bảo đảm. *Hai là*, trường hợp có nhiều biện pháp bảo đảm được xác lập trên cùng một tài sản thì thứ tự ưu tiên thanh toán dựa trên thứ tự giao dịch xác lập hiệu lực đối kháng với người thứ ba¹, giao dịch bảo đảm nào phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba trước thì được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán tài sản bảo đảm trước.

¹ Xem Điều 297 BLDS năm 2015

2. Những vướng mắc trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp là các quyền tài sản

Một là, vướng mắc trong việc định giá quyền tài sản thế chấp

Việc định giá tài sản thế chấp khi xử lý được thực hiện như một khâu độc lập với quá trình định giá tài sản khi giao kết hợp đồng thế chấp và định giá trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp. Giá của tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý được xác định theo thoả thuận của các bên, trường hợp các bên không thoả thuận được, giá tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý được xác định là “*giá thị trường*” của tài sản.

Quyền sở hữu trí tuệ là một trong những loại tài sản được BLDS năm 2015 quy định có thể đem thế chấp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, tuy nhiên trong thực tiễn, các ngân hàng thương mại thường không lựa chọn loại tài sản này. Một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là những khó khăn trong việc định giá chính xác giá trị quyền sở hữu trí tuệ. Thông thường, các ngân hàng thương mại cho vay dựa trên việc định giá tài sản bảo đảm để xác định mức vay. Vì vậy, nếu không xác định được giá trị tài sản bảo đảm thì các ngân hàng sẽ không có căn cứ xác định giới hạn cho vay tối đa theo giá trị tài sản bảo đảm. Hiện nay có một số phương pháp định giá quyền sở hữu trí tuệ², tuy nhiên các phương pháp này đều có nhược điểm nhất định.

- Phương pháp dựa vào thu nhập: phương pháp này tập trung vào nguồn thu nhập ước tính mà chủ sở hữu quyền mong muốn nhận được trong thời gian quyền sở hữu trí tuệ³ đang còn hiệu lực. Tuy nhiên, nhược điểm của phương pháp này là cơ chế

định giá không phù hợp, không phản ánh đúng giá trị thực tế của quyền tài sản thế chấp, mang tính ý chí chủ quan của người định giá khi đưa ra các con số dự đoán.

- Phương pháp dựa vào thị trường: phương pháp này dựa vào việc một bên thứ ba sẵn sàng mua hoặc thuê quyền sở hữu trí tuệ thế chấp. Nhược điểm của phương pháp này là giá trị của quyền sở hữu trí tuệ đem thế chấp hoàn toàn phụ thuộc vào nhu cầu thị trường, bên nhận thế chấp phải cân nhắc rất kỹ khi chấp nhận làm tài sản bảo đảm.

Hai là, vướng mắc trong việc thu giữ tài sản thế chấp để xử lý

Để có thể xử lý được tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, bên nhận thế chấp cần tiến hành thủ tục thu giữ quyền sử dụng đất từ những người đang chiếm hữu, sử dụng quyền sử dụng đất đó (có thể là bên thế chấp, người đã mua, đã nhận trao đổi quyền sử dụng đất thế chấp với bên thế chấp mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp...). Theo quy định tại Khoản 5 Điều 323 BLDS năm 2015, bên nhận thế chấp có quyền: “*Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Thực tế đã cho thấy, nếu không có sự hợp tác, sự tự nguyện của bên thế chấp, của chủ thể đang trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất thì không thể xử lý được tài sản thế chấp bởi bên nhận thế chấp không có quyền cưỡng chế, tịch thu kê biên quyền sử dụng đất đã thế chấp. Các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ có quy định về vai trò của Ủy ban nhân dân cấp cơ sở, cơ quan Công an⁴ trong việc thu giữ tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân cấp

² Trần Thị Thu Hương, Tạp chí Khoa học và Đào tạo Ngân hàng, số 170 – tháng 7/2016.

³ Khoản thu này có được thông qua các hợp đồng li-xăng một quyền sở hữu trí tuệ cụ thể.

⁴ Xem Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

cơ sở, cơ quan Công an cũng chỉ thực hiện các công việc có tích chất “hỗ trợ” chứ không có tính quyết định để buộc bên thế chấp phải giao tài sản.

Trong trường hợp không thể tự thu giữ được quyền sử dụng đất thế chấp, bên nhận thế chấp chỉ có thể gửi đơn đến Tòa án yêu cầu để cơ quan thi hành án cưỡng chế thu giữ trên cơ sở phán quyết của Tòa án⁵. Các thủ tục tư pháp hiện nay phức tạp, mất nhiều thời gian, có thể kéo dài hàng năm, thậm chí vài năm. Tiếp theo là những khó khăn của quá trình thi hành án liên quan đến xử lý quyền sử dụng đất thế chấp, đặc biệt là khâu cưỡng chế, thu giữ tài sản.

Ba là, vướng mắc về phương thức xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản

Căn cứ quy định tại Điều 303 BLDS năm 2015, tài sản thế chấp là quyền tài sản có thể được xử lý theo các phương thức: Bán đấu giá tài sản (theo thỏa thuận); 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; Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản được bán đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác. Quy định này bộc lộ những bất cập sau đây:

Thứ nhất, về phương thức bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền tài sản. Ưu điểm của phương thức này là đảm bảo được tính công khai, minh bạch của quá trình xử lý thông qua việc cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản và phiên bán đấu giá tài sản đó; giá bán của

tài sản cao hơn hoặc ít nhất là bằng giá thị trường tại thời điểm bán... Tuy nhiên, bất cập lại bắt nguồn từ những quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản cũng như từ thực tiễn vận dụng các quy định về bán đấu giá tài sản. Hình thức bán tài sản thế chấp công khai có thể ảnh hưởng đến uy tín, hoạt động kinh doanh của bên thế chấp, chi phí tổ chức bán đấu giá tài sản khá cao⁶... Thêm vào đó, do chưa có cơ chế quản lý, giám sát chặt chẽ nên có thể dẫn đến hiện tượng thông đồng, ép giá giữa những người đăng ký mua tài sản đấu giá⁷ với tổ chức bán đấu giá... Bên nhận thế chấp, bên bán đấu giá tài sản không có chức năng cưỡng chế, thu giữ tài sản thế chấp dẫn đến tình trạng nhiều khi các thủ tục mở phiên đấu giá đã hoàn tất nhưng lại chưa thu giữ được tài sản bảo đảm.

Điểm thiếu sót tiếp theo của Điều luật là chưa nêu rõ các cơ chế giám sát việc bán đấu giá tài sản thế chấp, trong đó bao gồm cả các quyền tài sản thế chấp. Có thể nói, việc giám sát quá trình bán đấu giá tài sản là một khâu quan trọng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên trong quan hệ thế chấp. Tuy nhiên, Điều luật chưa nêu rõ các cơ chế giám sát việc bán đấu giá tài sản thế chấp, trường hợp nào việc bán tài sản cần đặt dưới sự kiểm soát của Tòa án? Trường hợp bên nhận thế chấp được bán tài sản thì cần phải tuân thủ các nghĩa vụ gì? Việc quy định rõ ràng sẽ tránh được trường hợp cố tình bán với giá nhỏ hơn

⁶ Hiện nay ở một số quốc gia trên thế giới, để hạn chế chi cũng như công khai về việc bán đấu giá tài sản, pháp luật đã ghi nhận hình thức bán đấu giá qua mạng, ví dụ như Trung Quốc.

⁷ Vũ Thị Hồng Yến, “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, trường Đại học Luật Hà Nội năm 2013

giá trị thật của tài sản, gây thiệt hại cho bên thế chấp và các chủ thể có quyền liên quan đến tài sản bảo đảm.

Thứ hai, phương thức nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ. Quy định của pháp luật hiện hành chưa làm rõ được sự khác nhau giữa việc nhận chính tài sản bảo đảm (có tính chất như bên nhận thế chấp mua lại tài sản thế chấp và phải thanh toán giá trị chênh lệch của tài sản với giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm) với phương thức dùng tài sản thế chấp để “gán nợ”. Tham khảo Đạo luật 23/03/2006 của Cộng hòa Pháp, liên quan đến phương thức xử lý tài sản bảo đảm, pháp luật Pháp cũng cho phép bên nhận bảo đảm được nhận tài sản bảo đảm để trừ nợ. Phương thức này mặc dù về bản chất giống với phương thức xử lý tài sản của pháp luật Việt Nam nhưng trên thực tế có điểm khác biệt:

Một là, đây là phương thức được lựa chọn bởi chủ nợ chứ không phải theo thỏa thuận của các bên trong giao dịch bảo đảm như trong luật Việt Nam.

Hai là, việc áp dụng biện pháp này bắt buộc trong mọi trường hợp phải thông qua Tòa án. Trong khi đó, pháp luật Việt Nam không yêu cầu điều kiện này, bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thể tự do thỏa thuận và thực hiện⁸. Thiết nghĩ, trong các văn bản hướng dẫn thi hành BLDS năm 2015, cần phải có những hướng dẫn cụ thể về vấn đề này, tránh tình trạng bên nhận thế chấp dùng “*ưu thế*” của mình ép bên thế chấp phải “*gán nợ*” bằng tài sản thế chấp, có như vậy mới bảo vệ được lợi ích hợp pháp của bên thế chấp.

⁸ Nguyễn Ngọc Điện, “*Thanh lý tài sản thế chấp trong luật dân sự Pháp theo đạo luật 23/03/2006*”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp điện tử.

Bốn là, vướng mắc trong việc xác định quyền ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản

Căn cứ quy định của BLDS năm 2005⁹, có hai thời điểm để làm căn cứ xác định thứ tự ưu tiên thanh toán: (i) *Thời điểm đăng ký giao dịch* (được áp dụng cho tất cả các biện pháp bảo đảm); (ii) *Thời điểm đăng ký hoặc giao kết giao dịch bảo đảm* (được áp dụng theo thứ tự đăng ký đối với trường hợp một tài sản dùng để bảo đảm cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ). Đây là quy định để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản thế chấp nói chung và cả quyền tài sản thế chấp nói riêng. Điều luật này đã bộc lộ một số bất cập sau:

Điều luật mới chỉ quy định về thứ tự ưu tiên giữa các bên cùng nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp mà chưa quy định về thứ tự ưu tiên giữa bên nhận thế chấp với bên thứ ba - những người cùng có quyền lợi trên tài sản thế chấp như bên mua, bên nhận trao đổi tài sản thế chấp, chủ nợ không có bảo đảm của bên thế chấp..., cũng như thiếu những quy định về những trường hợp ngoại lệ của quyền ưu tiên (hay còn được gọi là những đặc quyền) như quyền của cơ quan thuế, của người lao động, của người cầm giữ... đối với tài sản thế chấp.

Quy định về xác định thứ tự ưu tiên trong trường hợp một tài sản thế chấp bảo đảm cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ cũng vẫn còn những khiếm khuyết. Nếu như BLDS năm 2005 căn cứ vào thời điểm đăng ký để xác định thứ tự ưu tiên trong trường hợp một tài sản thế chấp bảo đảm cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ, thì BLDS năm 2015 căn cứ vào thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba¹⁰ để xác định thứ tự ưu

⁹ Xem Điều 325 BLDS năm 2005

¹⁰ Xem Điều 297 BLDS năm 2015

tiên thanh toán trong trường hợp một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ. Sự thay đổi này là hợp lý, bởi lẽ BLDS năm 2015 đã tiếp cận dưới góc độ vật quyền bảo đảm, ghi nhận quyền của bên nhận cầm cố, bên cầm giữ tài sản phát sinh hiệu lực đối với người thứ ba kể từ thời điểm bên nhận cầm cố, bên có quyền cầm giữ nắm giữ hợp pháp tài sản. Tuy nhiên, trong trường hợp tất cả các giao dịch thế chấp đều không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba (đều không đăng ký), theo điểm c khoản 1 Điều 308 BLDS năm 2015, thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch.

Chúng tôi cho rằng quy định này là không thực sự hợp lý bởi: *Một là*, thời điểm giao kết giao dịch thế chấp chỉ có giá trị ràng buộc giữa các bên là chủ thể của giao dịch đó mà không có giá trị với bất cứ người thứ ba nào. Muốn cho giao dịch đó có hiệu lực với người thứ ba thì phải có cơ chế để công bố quyền của chủ thể trong giao dịch đó như đăng ký¹¹. Do vậy, không thể lựa chọn thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm để làm căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên giữa các bên nhận thế chấp. *Hai là*, quy định trên có thể tạo điều kiện cho các bên “thông đồng” thay đổi thời điểm xác lập giao dịch thế chấp để hưởng quyền ưu tiên thanh toán. Vì lẽ đó, trong trường hợp đối với các hợp đồng thế chấp đều không đăng ký thì không đặt ra thứ tự ưu tiên thanh toán, các bên nhận thế chấp sẽ được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm trên số tiền thu được từ việc bán quyền tài sản thế chấp.

Năm là, vướng mắc về thủ tục sang tên đối với tài sản thế chấp là quyền tài sản

Thông thường, khi xử lý tài sản thế chấp là các quyền tài sản, bên nhận thế chấp phải cung cấp các loại giấy tờ chứng minh tính hợp pháp của quyền tài sản, chứng minh tư cách chủ thể có quyền đối với tài sản thế chấp là quyền tài sản và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin đưa ra. Việc xử lý quyền tài sản thế chấp sẽ diễn ra hết sức thuận lợi khi có sự hợp tác của bên thế chấp. Người thứ ba khi mua quyền tài sản thế chấp dễ dàng đi đăng ký quyền sở hữu nếu có hợp đồng mua bán với bên thế chấp – người đang là chủ sở hữu quyền tài sản. Tuy nhiên, nếu bên thế chấp không hợp tác, việc bán quyền tài sản thế chấp gặp vô vàn khó khăn bởi nếu không có hợp đồng mua bán có chữ ký của bên thế chấp, người mua quyền tài sản thế chấp không thể đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó.

Tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ghi nhận: nếu chủ sở hữu của tài sản (bên thế chấp) bỏ trốn hay không chịu ký tên thể hiện sự đồng ý sang tên quyền sở hữu tài sản đó cho người mua, thì hợp đồng thế chấp đã ký kết được coi là căn cứ để tiến hành thủ tục sang tên¹². Tuy nhiên, trên thực tế các cơ quan có chức năng thực hiện việc đăng ký tài sản trong trường hợp này thường từ chối với lý do không có hợp đồng mua bán có công chứng của chủ sở hữu, chỉ dựa vào hợp đồng thế chấp của bên nhận thế chấp là không đủ căn cứ để sang tên cho người mua tài sản bảo đảm.

Xử lý quyền tài sản thế chấp là một khâu vô cùng quan trọng để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong quan hệ thế chấp, góp phần thúc đẩy sự phát triển của hoạt động tín dụng

¹¹ Vũ Thị Hồng Yến, tldd

¹² Xem khoản 2 Điều 70 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP

của quốc gia. Xử lý quyền tài sản thế chấp là sự hiện thực hóa quyền của bên nhận thế chấp khi quyền lợi đó đã không được bảo đảm theo một quan hệ trái quyền đã được thiết lập trong hợp đồng thế chấp quyền tài sản. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành để xử lý quyền tài sản thế chấp còn chưa hoàn thiện, bộc lộ nhiều bất cập cần sớm có những giải pháp khắc phục. Có như vậy mới thúc đẩy được sự phát triển của các hoạt động tín dụng, gián tiếp thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế đất nước.

3. Các giải pháp đề xuất

Thứ nhất, cần có những quy định hướng dẫn cụ thể về việc nhận thế chấp quyền sở hữu trí tuệ. Đưa ra những tiêu chuẩn cụ thể xác định điều kiện cho vay khi nhận bảo đảm bằng quyền sở hữu trí tuệ tại các tổ chức tín dụng. Hàng năm, cần có các thống kê, báo cáo về thị trường quyền sở hữu trí tuệ nhằm tạo lập một hệ thống thông tin đáng tin cậy cho các đối tượng quan tâm. Có những dự án, chương trình giúp nâng cao nhận thức về tầm quan trọng của quyền sở hữu trí tuệ, giúp xã hội gia tăng nhận thức về quyền sở hữu trí tuệ, lâu dài giúp mở rộng thị trường người mua, người bán cũng như giúp bảo vệ giá trị của các quyền sở hữu trí tuệ.

Thứ hai, trên cơ sở thừa nhận quyền của bên nhận thế chấp trên tài sản thế chấp, cần quy định về quyền được thu giữ tài sản bảo đảm của bên nhận thế chấp. Trong trường hợp đã được thông báo và đến thời hạn phải giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý, nếu bên thế chấp chây ì thực hiện nghĩa vụ sẽ được xác định là hành vi chiếm hữu tài sản trái pháp luật, tùy từng trường hợp có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự tội chiếm giữ trái phép tài sản theo Điều 176 Bộ luật hình sự năm 2015.

Thứ ba, phải đặt ra cơ chế giám sát đối với quá trình xử lý tài sản bảo đảm. Cụ thể, trong các văn bản hướng dẫn thi hành BLDS cần liệt kê rõ những trường hợp khi bán tài sản bảo đảm hoặc nhận tài sản bảo đảm để bù trừ nghĩa vụ của bên thế chấp phải đặt dưới sự giám sát của Tòa án. Tránh tình trạng bên nhận thế chấp dùng “*vu thê*” của mình ép bên thế chấp phải “*gán nợ*” bằng tài sản thế chấp, hoặc bán tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị thật của tài sản, gây thiệt hại cho bên thế chấp.

Thứ tư, sửa đổi quy định tại điểm c khoản 1 Điều 308 BLDS năm 2015 theo hướng, trong trường hợp đối với các hợp đồng thế chấp đều không đăng ký thì không đặt ra thứ tự ưu tiên thanh toán, các bên nhận thế chấp sẽ được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm trên số tiền thu được từ việc bán quyền tài sản thế chấp./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2005
2. Bộ luật Dân sự năm 2015
3. Luật Sở hữu trí tuệ năm 2009
4. Luật Doanh nghiệp năm 2014
5. Bộ luật Dân sự Pháp
6. Bộ luật Dân sự Nhật Bản
7. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm
8. Vũ Thị Hồng Yến, “*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, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2013.
9. Trần Thị Thu Hương, Tạp chí Khoa học và Đào tạo Ngân hàng, số 170 – tháng 7/2016.
10. Nguyễn Ngọc Điện, “*Thanh lý tài sản thế chấp trong luật dân sự Pháp theo đạo luật 23/03/2006*”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp điện tử.