

RỦI RO KHI NHỜ NGƯỜI KHÁC ĐỨNG TÊN TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THẾ CHẤP VAY VỐN NGÂN HÀNG

● ĐINH TIÊN HOÀNG

TÓM TẮT:

Chuyển quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất của mình sang cho một chủ thể khác để người đó đứng tên giúp mình vay vốn ngân hàng là giao dịch phổ biến hiện nay trong đời sống dân sự. Biểu hiện bên ngoài của giao dịch này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, tuy nhiên quan hệ giao dịch này hiện nay không được pháp luật điều chỉnh và bảo vệ, do đó tiềm ẩn rất nhiều rủi ro cho cả các bên trong quan hệ giao dịch. Bài nghiên cứu đề cập đến vấn đề rủi ro khi nhờ người khác đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn ngân hàng.

Từ khóa: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp vay vốn ngân hàng, chuyển quyền sử dụng đất.

1. Thế chấp và quyền thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo pháp luật Việt Nam hiện hành

Thế chấp là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, tài sản thế chấp được gọi là tài sản bảo đảm bao gồm động sản, bất động sản. Pháp luật Việt Nam hiện hành quy định về thế chấp và tài sản thế chấp tại Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể: Điều 317 quy định “1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp); 2. Tài sản thế

chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp”.

Điều 318 quy định tài sản thế chấp là toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; hoặc một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Cũng trong Bộ luật này quy định tại Điều 107 Bất động sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; còn Động sản là những

tài sản không phải Bất động sản. Như vậy, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất là bất động sản thuộc đối tượng tài sản được quyền thế chấp.

Quyền thế chấp tài sản là quyền của chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật, tại Khoản 1 Điều 295 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu. Quyền thế chấp của Người sử dụng đất được ghi nhận tại Luật Đất đai 2013, còn quyền thế chấp nhà ở của Người Sở hữu nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở năm 2014. Cụ thể: tại Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013 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 theo quy định của Luật này”. Và, tại Khoản 2 Điều 144 Luật Nhà ở 2014 quy định “Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật”.

2. Chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho người khác để đứng tên vay vốn ngân hàng

2.1. Biểu hiện bên ngoài của giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho người khác để đứng tên vay vốn ngân hàng

Việc một chủ thể chuyển quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất của mình sang cho một chủ thể khác để người đó đứng tên giúp mình vay vốn ngân hàng được thực hiện trong các trường hợp như sau:

Trường hợp thứ nhất, Chủ thể A là người có quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất hợp pháp được Nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Vì một lý do nào đó mà A không thể, hoặc không muốn đứng tên trong Hợp đồng tín dụng vay vốn ngân hàng, A thực hiện chuyển

quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất của mình sang cho Chủ thể B; Chủ thể B dùng tài sản này thế chấp và đứng tên thực hiện vay vốn ngân hàng.

Trường hợp thứ hai, Chủ thể A là người có quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất hợp pháp được Nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Chủ thể A cho Chủ thể B mượn tài sản này để thế chấp vay vốn ngân hàng, nhưng không thực hiện giao dịch bảo lãnh mà thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất của mình sang cho Chủ thể B để Chủ thể B đứng tên trên cả Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng thế chấp.

Về mặt pháp lý, hiện nay có hai quan điểm về tính hiệu lực của giao dịch này. Quan điểm thứ nhất cho rằng giao dịch này bị vô hiệu do giả tạo theo quy định của Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Bản chất của giao dịch này là sự ngụy tạo của Hai bên, Chủ thể A chỉ chuyển giao quyền tài sản về mặt thủ tục giấy tờ cho Chủ thể B để Chủ thể B đủ căn cứ pháp lý thực hiện giao dịch với ngân hàng (được xem là giao dịch chính). Nhưng trên thực tế, việc thực hiện các quyền khai thác, quản lý tài sản, chống lại sự xâm phạm tài sản (của chủ thể khác) vẫn thuộc về quyền của Chủ thể A. Quan điểm thứ hai cho rằng giao dịch này có hiệu lực pháp luật bởi các lý do như sau: (i) Các chủ thể hoàn toàn ý thức được việc chuyển giao quyền bằng thủ tục pháp lý nghĩa là quyền và nghĩa vụ của chủ thể này đã được chuyển giao cho chủ thể khác, được ghi nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, (ii) Các bên chủ thể đã biết hoặc buộc phải biết những rủi ro về mặt pháp lý khi thực hiện giao dịch này, điều này thể hiện sự ý chí thực hiện đến cùng của giao dịch, (iii) Hành vi mượn tên đứng trên tài sản để vay vốn ngân hàng không thuộc hành vi pháp luật cấm, bên cho mượn tên hiểu rõ hậu quả pháp lý của việc cho mượn tên, bên chuyển giao quyền tài sản đồng ý chuyển giao, cả hai bên đều nhận thực được việc

thể chấp và đứng tên tài sản để vay vốn và thực hiện giao dịch bằng niềm tin với nhau nên điều này thể hiện bằng nhận thức hành vi và ý chí thực hiện hành vi, do đó không thể gọi hành vi này là sự giả tạo.

2.2. Bản chất của giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho người khác để đứng tên vay vốn ngân hàng

Tại Khoản 1 và Khoản 6 của Điều 321 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định Bên Thế chấp có quyền Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thỏa thuận; Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết. Như vậy, trong trường hợp này, Bên thế chấp thực hiện chuyển giao “quyền tài sản” về mặt pháp lý, nghĩa là chuyển giao các loại giấy tờ ghi nhận quyền tài sản nhà nước trao cho mình sang cho Bên nhận thế chấp; còn quyền quản lý, khai thác và hưởng dụng tài sản trên thực tế vẫn thuộc quyền (hạn chế một phần) của chủ tài sản.

Từ quy định nêu trên của pháp luật, dựa vào hiểu biết và tình hình thực tiễn quản lý, sử dụng tài sản có thể nhận ra bản chất của thỏa thuận giao dịch “mượn tên” đứng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất để vay vốn ngân hàng như sau:

Chủ thể A là người có quyền sử dụng đất (và/hoặc) có quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất thực tế, bản thân họ đang sử dụng, khai thác các lợi ích thực tế của tài sản, thực hiện các biện pháp chống lại sự xâm phạm về quyền tài sản mà mình đang nắm giữ; nhưng

Chủ thể B là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất nói trên, về mặt pháp lý B là người được Nhà nước trao cho các quyền và nghĩa vụ về tài sản; và

Chủ thể B là người đứng tên trong Hợp đồng tín dụng vay vốn ngân hàng, Chủ thể B là người có nghĩa vụ với ngân hàng và đảm bảo nghĩa vụ của mình bằng việc thế chấp quyền tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất do mình đứng tên; tuy nhiên

Thực tế Chủ thể A mới là người sử dụng vốn vay và trực tiếp thực hiện các nghĩa vụ của Bên vay vốn với ngân hàng.

Trong trường hợp này tồn tại hai mối quan hệ, quan hệ thứ nhất là quan hệ tài sản giữa Chủ thể A và Chủ thể B; và quan hệ thứ hai là quan hệ vay vốn giữa Người đứng tên trên tài sản và ngân hàng. Trong mối quan hệ thứ nhất được Các bên thực hiện bằng ý chí, có phát sinh quyền và nghĩa vụ (tự nguyện) giữa Các bên, pháp luật hiện hành không cấm nhưng không có quy phạm điều chỉnh và bảo vệ (quyền và lợi ích hợp pháp của Các bên); trong mối quan hệ thứ hai là quan hệ vay vốn và thế chấp tài sản. Quan hệ này được pháp luật điều chỉnh và bảo vệ, khi quyền và lợi ích hợp pháp của một bên bị xâm phạm, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ dựa trên quy định của pháp luật để đưa ra các quyết định có hiệu lực pháp lý bảo vệ cho chủ thể có yêu cầu. Với những nội dung như đã nêu ở trên, giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho người khác để đứng tên vay vốn ngân hàng tồn tại rất nhiều rủi ro.

3. Rủi ro trong việc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho người khác để đứng tên vay vốn ngân hàng

3.1. Rủi ro với Người nhận chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất để đứng tên vay vốn ngân hàng

Trong trường hợp này, Người nhận chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất (tạm gọi là Chủ thể B) là người đứng tên trong Hợp đồng tín dụng giao kết với ngân hàng. Mọi nghĩa vụ phát sinh trong hoạt

động tín dụng như thanh toán nợ đến hạn, tất toán khoản vay về mặt pháp lý đều do bên B có nghĩa vụ phải thực hiện. Trong một số trường hợp, khi có vướng mắc giữa người sử dụng vốn (Bên chuyển giao tài sản - tạm gọi là Chủ thể A) và thực hiện nghĩa vụ thực tế với ngân hàng thì rủi ro pháp lý sẽ do bên B phải gánh chịu, có thể kể ra một số trường hợp như sau:

Thứ nhất, khi Chủ thể A là người sử dụng vốn thực tế vì lý do chủ quan (cố ý) hoặc khách quan (mất khả năng thanh toán) không thể thực hiện được các nghĩa vụ đến hạn với ngân hàng, lúc này khoản vay sẽ chuyển thành nợ quá hạn. Điều này cũng đồng nghĩa với việc người đứng tên vay vốn sẽ bị đưa vào danh sách nợ chú ý. Nếu tình hình kéo dài mà người sử dụng vốn vẫn không thực hiện hoặc không thể thực hiện được dẫn đến khoản vay chuyển thành nợ xấu, lịch sử tín dụng của người vay sẽ bị đưa vào diện hạn chế vay vốn ở tất cả ngân hàng và tổ chức tín dụng trên cả nước, kể cả người đó có tài sản khác để bảo đảm. Hậu quả này có ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của người đứng tên vay vốn, bởi lẽ sau này khi có những biến cố cần sử dụng đến tiền, hay cơ hội làm ăn cần sử dụng vốn, người đứng tên vay vốn sẽ không thể thực hiện việc vay vốn thông qua ngân hàng và các tổ chức tín dụng.

Thứ hai, khi người sử dụng vốn thực tế là Chủ thể A chết mà những người thừa kế từ chối kế thừa nghĩa vụ do người chết để lại. Trong trường hợp này người đứng tên vay vốn nếu không muốn rơi vào tình trạng nợ xấu phải tự mình bỏ tiền để thực hiện nghĩa vụ thay cho người sử dụng vốn đã chết. Trong trường hợp người đứng tên không thực hiện hoặc không thể thực hiện được thì tụt vào tình trạng vi phạm mà bị đưa vào các nhóm nợ, có lịch sử tín dụng xấu và nhận hậu quả ảnh hưởng đến cuộc sống như trường hợp thứ nhất nêu ở trên.

Thứ ba, ngoài rủi ro về việc sẽ phải nhận lịch sử tín dụng xấu, bị hạn chế quyền vay vốn tại các ngân hàng và tổ chức tín dụng như hai trường hợp nêu trên, người vay vốn còn phải chịu rủi ro

về mặt tổn thất tài sản khi ngân hàng gửi đơn khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng trong Hợp đồng tín dụng mà Các bên đã giao kết. Trong trường hợp tài sản thế chấp đứng tên người vay vốn có giá trị đủ hoặc thừa để thực hiện nghĩa vụ thì không sao, nhưng nếu trong trường hợp tài sản thế chấp không đủ giá trị để thanh toán các nghĩa vụ của khoản vay thì người đứng tên sẽ bị kê biên các tài sản hợp pháp khác của mình để thực hiện nghĩa vụ. Nếu không có tài sản để thực hiện nghĩa vụ thì các nghĩa vụ khác của khoản vay sẽ vẫn tiếp tục được tính cho người đứng tên cho đến khi khoản vay được tất toán. Đối với rủi ro này, người đứng tên vay vốn sẽ gặp rất nhiều phiền toái với bên xử lý nợ của ngân hàng và ảnh hưởng rất nhiều đến danh dự, uy tín của bản thân vì mang tiếng có khoản nợ kéo dài ở ngân hàng.

Những rủi ro trên đây là điều mà Người nhận chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất để đứng tên vay vốn ngân hàng buộc phải biết trước. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp vì tin tưởng vào người chuyển giao, hoặc vì tin rằng tài sản thế chấp sẽ đủ để thực hiện nghĩa vụ, khi xảy ra rủi ro sẽ yêu cầu thanh lý để thực hiện nên sẽ không ảnh hưởng đến lịch sử tín dụng cũng như quyền các tài sản của mình, do đó họ vẫn tự nguyện thực hiện giao kết một cách tích cực.

3.2. Rủi ro với Người chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất để người khác đứng tên vay vốn ngân hàng

Khi Người chuyển giao (tạm gọi là Chủ thể A) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất của mình cho người khác (tạm gọi là Chủ thể B), điều này cũng có nghĩa về mặt pháp lý tất cả các quyền đối với tài sản đã được chuyển giao một cách hợp pháp sang cho Chủ thể B. Do đó, khi phát sinh các quyền lợi trên tài sản thì người đứng tên thụ hưởng sẽ là Chủ thể B, cho dù thực tế Chủ thể A đang là người nắm giữ, quản

lý, khai thác, sử dụng tài sản cũng như thực hiện các biện pháp chống lại quyền xâm phạm đến tài sản. Ngay cả khi các bên thiết lập ủy quyền để Chủ thể A thay mặt Chủ thể B thực hiện các quyền và nghĩa vụ trên tài sản vẫn tồn tại rủi ro. Bởi lẽ, ngoài việc ủy quyền chấm dứt đương nhiên theo quy định của pháp luật thì Bên Ủy quyền có toàn quyền đơn phương chấp dứt việc ủy quyền mà không cần sự đồng ý của Bên được Ủy quyền. Những rủi ro mà Bên chuyển giao sẽ phải chịu có thể kể ra một số trường hợp như sau:

Thứ nhất, khi hoàn thành việc tất toán khoản vay và giải chấp tài sản, Chủ thể B không thiện chí chuyển giao tài sản lại cho Chủ thể A, Chủ thể B có thể sử dụng quyền đã được chuyển giao cho mình để thực hiện các giao dịch như thế chấp, cầm cố để vay mượn, chuyển nhượng quyền bằng các giao dịch mua bán, tặng cho, lúc này phát sinh giao dịch thứ ba ngay tình nên dù việc chuyển giao của A và B có bị Tòa án tuyên vô hiệu thì giao dịch thứ ba ngay tình vẫn có hiệu lực, điều này sẽ gây ra bất lợi cho A.

Thứ hai, khi tài sản thuộc diện thu hồi để thực hiện các chính sách của Nhà nước và có đủ điều kiện phát sinh bồi thường thì Chủ thể B là người được quyền nhận chế độ bồi thường. Việc B phát sinh các chủ ý ngoài thỏa thuận đối với chế độ bồi thường trên tài sản như chiếm dụng, không hoàn trả, hoặc hoàn trả có điều kiện sẽ là những rủi ro tổn thất cho A, người có quyền và lợi ích thực tế. Bên cạnh đó, nếu Chủ thể B có phát sinh nghĩa vụ với một bên thứ ba, bị Tòa án tuyên buộc phải thực hiện nghĩa vụ bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, khi Cơ quan Thi hành án kê biên tài sản để thi hành thì tài sản do B đứng tên sẽ thuộc đối tượng bị kê biên để thi hành án. Về mặt pháp lý, A sẽ không thể chống lại được sự kiện pháp lý này, mặc dù trên thực tế

A mới là người đang nắm giữ, quản lý và thực hiện các quyền của chủ tài sản.

Thứ ba, khi Chủ thể B chết thì tài sản sẽ trở thành di sản thừa kế, việc thay đổi tính chất sở hữu, quyền tài sản về mặt pháp lý phụ thuộc vào những người thừa kế. Nếu những người thừa kế không biết về bản chất của việc nhờ đứng tên, hoặc biết nhưng từ chối hợp tác, hoặc bản thân (một/hoặc tất cả) người được thừa kế đang có nghĩa vụ phải thực hiện theo quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án thì chủ tài sản thực tế sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong việc nhận chuyển giao lại tài sản của mình.

4. Kết luận

Chuyển quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất của mình sang cho một chủ thể khác để người đó đứng tên giúp vay vốn ngân hàng là giao dịch phổ biến hiện nay trong đời sống dân sự. Nếu các bên tôn trọng thỏa thuận và thiện chí thực hiện sẽ phát huy được tính tích cực của mối quan hệ dân sự giữa các chủ thể, phát huy được lợi ích trong việc vay vốn, sử dụng vốn của ngân hàng. Tuy nhiên, vì việc chuyển giao quyền sử dụng đất (hoặc/và) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất sang cho chủ khác để mượn danh nghĩa của chủ thể đó đứng tên vay vốn ngân hàng chưa được pháp luật điều chỉnh và bảo vệ, nên khi phát sinh ra rủi ro Các bên liên quan bế tắc trong việc giải quyết và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền và lợi ích và hợp pháp cho mình. Điều này đòi hỏi các nhà làm luật cần có những nghiên cứu và sớm đưa ra các quy phạm điều chỉnh vấn đề này nhằm phát huy tính tích cực của quan hệ giao dịch, hạn chế và dẫn đi đến triệt tiêu các rủi ro, giúp cho các chủ thể có căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong mối quan hệ dân sự này ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015), *Luật số 91/2015/QH13: Bộ luật Dân sự*, ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015.

2. Quốc hội (2013), *Luật số 45/2013/QH13: Luật Đất đai*, ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013.
3. Quốc hội (2015), *Luật số 65/2014/QH13: Luật Nhà ở*, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2015.

Ngày nhận bài: 11/4/2021

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 11/5/2021

Ngày chấp nhận đăng bài: 21/5/2021

Thông tin tác giả:

ThS. ĐINH TIÊN HOÀNG

Khoa Luật

Trường Đại học Hà Tĩnh

RISKS OF ASKING OTHERS TO TAKE LAND USE RIGHT CERTIFICATES FOR BORROWING MONEY FROM BANK

● LL.M DINH TIEN HOANG

Faculty of Politics and Law, Ha Tinh University

ABSTRACT:

Transferring land use rights (or/and) ownership of properties attached to land to another person to borrow money from the bank is a common civil transaction type. The external expression of this transaction is fully in accordance with regulations. However, this transactional relationship is not currently regulated and protected by laws. Hence, the parties involved in this transactional relationship face many risks. This paper presents risks of asking other person to take land use right for borrowing money from bank.

Keywords: certificates of land use rights, mortgage, transfer of land use rights.