

Kinh nghiệm xử lý tài sản bảo đảm tại một số nước và bài học cho Việt Nam

■ TS. ĐỖ GIANG NAM

NGÀY NHẬN BÀI: 27/5/2018

NGÀY BIÊN TẬP: 28/5/2018

NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 29/5/2018

Tóm tắt: Trong bối cảnh tỷ lệ nợ xấu của hệ thống các tổ chức tín dụng (TCTD) trong nước hiện ở mức khá cao, xử lý tài sản bảo đảm (TSBĐ) là một trong những công cụ quan trọng giúp TCTD thu hồi nợ xấu. Để tạo hành lang pháp lý cho vấn đề này, Chính phủ, các bộ, ngành có liên quan đã ban hành nhiều văn bản hướng dẫn. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng đã bộc lộ không ít bất cập. Có quá nhiều văn bản pháp luật liên quan đến TSBĐ và xử lý TSBĐ ở trong tình trạng vừa chồng chéo vừa thiếu hụt. Những quy định này thực sự gây khó khăn cho các chủ thể khi xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp và cũng gây lúng túng cho các cơ quan chức năng khi áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp xảy ra. Vì vậy việc nghiên cứu, tiếp thu có chọn lọc những kinh nghiệm, quy định pháp luật về xử lý TSBĐ ở nước ngoài để vận dụng trong quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật về xử lý TSBĐ tại Việt Nam là hết sức cần thiết trong bối cảnh hội nhập kinh tế như hiện nay.

Từ khóa: xử lý TSBĐ, tổ chức tín dụng, kinh nghiệm, pháp luật

EXPERIENCE IN HANDLING THE SECURITY FROM SEVERAL COUNTRIES AND LESSONS FOR VIETNAM

Abstract: In the context that bad debt ratio of Vietnamese credit institutions system is at rather high rate, handling the security is one of the important tools to help credit institutions collect bad debts with collateral. To create legal framework for this issue, the Government as well as related ministries has promulgated many regulatory documents. However, quite a lot obstacles has been revealed during actual implementation that makes difficult for the related subjects in defining, launching collateral assignment and awkward for functional agencies to apply regulation to settle disputes. Therefore, it is necessary to study, learn suitable experiences, legal regulation from other countries to exercise in the developing and fulfilling legal framework regarding the security handling in Vietnam.

Key words: handing the security, credit institution, experience, legal

1. KINH NGHIỆM XỬ LÝ TSBĐ TẠI CÁC QUỐC GIA THEO HỆ THỐNG PHÁP LUẬT CIVIL LAW

Civil Law là hệ thống pháp luật lớn nhất thế giới, được xây dựng trên nền tảng di sản của Luật La Mã, phát triển ở một số nước lục địa châu Âu. Trong đó pháp luật của Pháp, Đức là quan trọng nhất và có ảnh hưởng lớn tới pháp luật của các nước khác trong hệ thống pháp luật này. Các quốc gia theo hệ thống

pháp luật Civil Law gồm có Pháp, Tây Ban Nha, và những nước thuộc địa cũ của Pháp, Đức, Áo, Hà Lan, Đan Mạch, Thụy Điển, Thụy Sĩ, Hy Lạp...

Pháp luật về giao dịch bảo đảm ở hầu hết các quốc gia theo hệ thống pháp luật Civil Law không cho phép chủ nợ có bảo đảm (bên nhận bảo đảm) trực tiếp thu giữ TSBĐ để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ, hoặc trực tiếp bán TSBĐ ra thị trường. Pháp luật về giao dịch bảo đảm của các quốc gia theo

hệ thống Civil Law chỉ cho phép chủ nợ có bảo đảm xử lý TSBĐ thông qua việc bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, việc bán đấu giá này cũng chỉ được thực hiện khi có phán quyết của Tòa án. Quy định này được áp dụng chung đối với việc xử lý TSBĐ là động sản, cũng như bất động sản (BDS).

Điều 2078 Bộ luật dân sự Pháp về xử lý TSBĐ để thực hiện nghĩa vụ đối với trường hợp cầm cố động sản quy định: *“Trong trường hợp người có nghĩa vụ không được thực hiện nghĩa vụ, người có quyền không thể định đoạt vật cầm cố mà chỉ có thể để nghị Toà án ra lệnh dùng tài sản cầm cố để thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi nghĩa vụ, sau khi giám định viên định giá tài sản hoặc sau khi đem đấu giá tài sản cầm cố. Mọi điều khoản cho phép người có quyền chiếm giữ hoặc định đoạt vật cầm cố không theo những quy định nêu trên đều vô hiệu”*. Đối với trường hợp cầm cố bất động sản, quy định về xử lý tài sản cầm cố tại Điều 2088 cũng tương tự như đối với cầm cố động sản: *“Người có quyền không thể trở thành chủ sở hữu của bất động sản chỉ do việc không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn thỏa thuận; mọi điều khoản trái lại đều vô hiệu. Trong trường hợp ấy, người có quyền có thể kiện xin trút hữu người có nghĩa vụ theo quy định của pháp luật”*.

Theo đạo luật ngày 23/3/2006 về thanh lý tài sản thế chấp của Pháp, các phương thức xử lý TSBĐ đối với các biện pháp bảo đảm nói chung được quy định như sau:

a) *Bán TSBĐ*: Phương thức bán tài sản này có thể được thực hiện bằng một trong hai hình thức: các bên thỏa thuận bán TSBĐ hoặc bán đấu giá TSBĐ. Tuy nhiên, dù thực hiện theo phương thức nào thì cũng phải nhận được sự cho phép của Tòa án có thẩm quyền. Quy định này đảm bảo việc bán TSBĐ tuân thủ theo những quy trình và thể thức nhất định để tránh tình trạng tài sản được bán với giá thấp hơn so với giá trị thực tế của nó, ảnh hưởng một cách tiêu cực đến quyền lợi của những đồng chủ nợ khác cũng như của bên bảo đảm.

b) *Nhận TSBĐ thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ*: Theo phương thức này, thay vì phải khởi kiện yêu cầu Tòa án cho bán tài sản và được ưu tiên thanh toán từ số tiền thu được do việc bán tài sản thì bên nhận bảo đảm có thể yêu cầu Tòa án cho phép lấy chính tài sản này thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ. Phương thức này được chấp nhận cả đối với thế chấp (Điều 2458 BLDS Pháp) và cầm cố (Điều 2347 BLDS Pháp). Phương thức này mặc dù về bản chất giống với phương thức xử lý tài sản của luật Việt Nam “nhận TSBĐ để trừ nợ”, nhưng có hai điểm khác biệt: (i) đây là phương thức được lựa chọn bởi bên nhận bảo đảm chứ không phải theo thỏa thuận của các bên trong giao dịch bảo đảm như trong luật Việt Nam; (ii) việc áp dụng biện pháp này bắt buộc trong mọi trường hợp phải thông qua Tòa án. Trong khi đó quy định của luật Việt Nam không yêu cầu điều này, có nghĩa là chỉ cần các bên có thỏa thuận và tự nguyện thực hiện phương thức này.

c) *Thỏa thuận nhận TSBĐ trừ nợ*: Khác với phương thức “nhận TSBĐ thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ” nêu trên, thỏa thuận “nhận TSBĐ trừ nợ” hình thành trên cơ sở sự thỏa thuận

giữa các bên mà không phải là phán quyết của Tòa án. Tuy nhiên, phương thức này không được áp dụng trên tài sản bất động sản là nơi cư trú của bên bảo đảm và tài sản phải định giá trước khi giao cho bên nhận bảo đảm.

Điểm nhấn trong quy định pháp luật về xử lý TSBĐ ở Pháp là chủ nợ có bảo đảm có thể thực hiện việc cưỡng chế thu giữ TSBĐ thông qua thừa phát lại (có chức năng tương tự như cơ quan thi hành án ở Việt Nam). Thừa phát lại có quyền đại diện cho bên nhận bảo đảm trước Tòa án và khiếu nại trước Tòa án tương tự vai trò luật sư nhằm đảm bảo việc thu giữ TSBĐ để xử lý là khả thi trên thực tế.

Tương tự, pháp luật của Cộng hòa liên bang Đức cũng có quy định về cách thức thu giữ TSBĐ khá hiệu quả: khi giao kết hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc bên nhận bảo đảm có quyền trực tiếp thu giữ, cưỡng chế TSBĐ ngay cả khi có sự chống đối của bên bảo đảm tại thời điểm xử lý TSBĐ. Nội dung thỏa thuận này được công chứng và căn cứ vào đó công chứng viên ra quyết định công nhận và trao quyết định đó cho bên nhận bảo đảm giữ. Pháp luật Đức công nhận quyết định này của công chứng viên có hiệu lực thi hành như bản án của Tòa án. Giải pháp này giúp bên nhận bảo đảm có quyền chủ động khi xử lý TSBĐ đồng thời tiết kiệm được thời gian và chi phí của quá trình xử lý TSBĐ.

2. KINH NGHIỆM XỬ LÝ TSBĐ TẠI CÁC QUỐC GIA THEO HỆ THỐNG PHÁP LUẬT COMMON LAW

Hệ thống pháp luật Common Law, hay gọi đơn giản hơn là hệ thống pháp luật Anh Mỹ, có nguồn gốc ra đời ở Anh, sau này phát triển ở Mỹ và những nước là thuộc địa của Anh, Mỹ trước đây (như Nhật, Úc, Thái Lan, Canada...). Đây là hệ thống pháp luật phát triển từ những tập quán (custom), do đó còn được gọi là hệ thống pháp luật tập quán, hay hệ thống pháp luật coi trọng tiền lệ.

Theo pháp luật về giao dịch bảo đảm ở các nước theo hệ thống pháp luật Common Law thì thế chấp được tiếp cận dưới lý thuyết về vật quyền bảo đảm. Theo đó, xử lý TSBĐ được hiểu là một quan hệ pháp luật mang đặc tính của quan hệ vật quyền với các yếu tố cơ bản như: (i) Chủ thể có quyền xử lý TSBĐ là bên nhận bảo đảm; (ii) Bên nhận bảo đảm được thực hiện quyền truy đòi TSBĐ từ sự chiếm hữu của bất kỳ ai để xử lý và được hưởng quyền ưu tiên thanh toán từ số tiền thu được, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Tuy nhiên, cách tiếp cận này đã không nhìn nhận mối quan hệ giữa bên bảo đảm với bên nhận bảo đảm được coi là nền tảng của quá trình xử lý TSBĐ. Theo đó, các bên có thể thỏa thuận về căn cứ xử lý TSBĐ, phương thức xử lý, các bên cùng nhận bảo đảm còn có thể thỏa thuận để thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán từ số tiền thu được khi xử lý TSBĐ... Chỉ khi nào không có thỏa thuận từ trước trong hợp đồng bảo đảm hoặc các bên không đạt được sự thỏa thuận tại thời điểm xử lý thì quá trình xử lý mới được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại Thái Lan, một trong những hình thức xử lý TSBĐ theo

Pháp luật về giao dịch bảo đảm ở hầu hết các quốc gia theo hệ thống pháp luật Civil Law không cho phép chủ nợ có bảo đảm (bên nhận bảo đảm) trực tiếp thu giữ TSBĐ để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ, hoặc trực tiếp bán TSBĐ ra thị trường. Pháp luật về giao dịch bảo đảm của các quốc gia theo hệ thống Civil Law chỉ cho phép chủ nợ có bảo đảm xử lý TSBĐ thông qua việc bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, việc bán đấu giá này cũng chỉ được thực hiện khi có phán quyết của Tòa án.

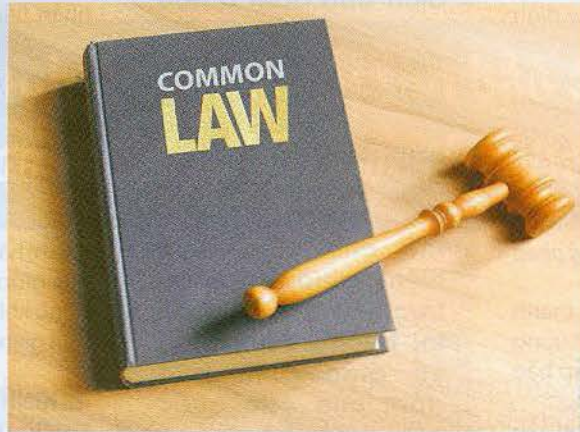
quy định của pháp luật là cưỡng chế thi hành hợp đồng thế chấp. Để cưỡng chế thi hành hợp đồng thế chấp, người nhận thế chấp phải thông báo bằng văn bản cho bên thế chấp để người đó thi hành nghĩa vụ của mình trong vòng một thời hạn hợp lý đã được ấn định trong thông báo. Nếu bên thế chấp không thực hiện đầy đủ và đúng hạn, bên nhận thế chấp có thể khởi kiện trước tòa án để nghị ra lệnh tịch biên tài sản thế chấp để đem bán đấu giá hoặc khấu trừ nghĩa vụ nợ.

Điều 744 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan quy định, bên nhận thế chấp có quyền khiếu nại yêu cầu kết thúc sớm hợp đồng thế chấp, tùy thuộc vào những điều kiện sau: (i) Bên thế chấp không trả nợ trong 5 năm; (ii) Bên thế chấp không chứng minh được trước tòa là giá trị của tài sản thế chấp lớn hơn số tiền mắc nợ; (iii) Không có những hợp đồng thế chấp khác được đăng ký hoặc những quyền ưu tiên đối với cùng tài sản đó.

Khi một tài sản được thế chấp cho nhiều bên nhận thế chấp thì họ được xếp thứ tự theo ngày giờ đăng ký giao dịch bảo đảm, và hợp đồng thế chấp sớm hơn sẽ được ưu tiên thanh toán trước. Khi nhiều tài sản được thế chấp để bảo đảm cho cùng một nghĩa vụ và không quy định thứ tự, thì bên nhận thế chấp có thể thực thi quyền của mình đối với tất cả hoặc bất cứ tài sản nào, với điều kiện là bên đó không làm như vậy đối với nhiều tài sản hơn mức cần thiết để thỏa mãn quyền của mình.

Ngoài ra, pháp luật một số nước còn cho phép bên nhận bảo đảm có quyền thu giữ TSBĐ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ dựa vào sức mạnh của tư nhân chứ không phải dựa vào công lực. Luật pháp Mỹ quy định: “*chủ nợ có quyền thu giữ TSBĐ khi có sự vi phạm với điều kiện việc thu giữ này được thực hiện không vi phạm sự hòa thuận*” (Điều 9 - 503 của Bộ luật thương mại thống nhất của Mỹ - Uniform Commercial Code - UCC 9). Khi bên bảo đảm không chịu hợp tác với bên nhận bảo đảm trong việc xử lý TSBĐ, bên nhận bảo đảm có một quyền gọi là *self-help*, cho phép thu giữ tài sản bằng mọi cách không trái luật, kể cả việc sử dụng công cụ “cưỡng chế”. Tuy nhiên, luật không khuyến khích và cũng không cho phép *self-help* đi quá giới hạn gọi là “breach of the peace” (phá vỡ sự ôn hòa), vượt qua giới hạn đó, *self-help* trở thành một hành vi trái pháp luật, có thể bị chế tài, thậm chí về hình sự. Mặc dù cách thức này trao cho bên nhận bảo đảm nhiều quyền hơn nhưng việc thu giữ TSBĐ bằng sức mạnh tư nhân là một cách làm đầy rủi ro, nhất thiết phải được đặt dưới sự giám sát chặt chẽ của nhà chức trách, bởi cách làm này luôn có nguy cơ bị đẩy đi xa hơn chừng mực hợp lý và trở thành một kiểu cưỡng chế “bất hợp pháp”, thậm chí có thể gây rối ren, mất trật tự trong đời sống xã hội.

Theo pháp luật về giao dịch bảo đảm ở các nước theo hệ thống pháp luật Common Law thì thế chấp được tiếp cận dưới lý thuyết về vật quyền bảo đảm. Theo đó, xử lý TSBĐ được hiểu là một quan hệ pháp luật mang đặc tính của quan hệ vật quyền với các yếu tố cơ bản như: (i) Chủ thể có quyền xử lý TSBĐ là bên nhận bảo đảm; (ii) Bên nhận bảo đảm được thực hiện quyền truy đòi TSBĐ từ sự chiếm hữu của bất kỳ ai để xử lý và được hưởng quyền ưu tiên thanh toán từ số tiền thu được, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.



Tại Anh, các chủ nợ cho vay có bảo đảm không gặp khó khăn trong việc thu giữ TSBĐ do bên bảo đảm thường tự nguyện giao TSBĐ để xử lý cho nên pháp luật Anh không có quy định đặc biệt nào về việc cưỡng chế thu giữ TSBĐ.

Luật về bảo đảm bằng động sản ở một số bang của Canada và New Zealand, Đạo luật thống nhất về lợi ích bảo đảm liên quan đến đất đai đều quy định việc áp dụng biện pháp xử lý TSBĐ trong trường hợp “Default”. “Default” là thuật ngữ chỉ tình trạng bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận giữa các bên. Trong trường hợp này, bên nhận bảo đảm sẽ được phép thực thi quyền của mình trên TSBĐ. Phương thức xử lý TSBĐ phổ biến nhất là bên nhận bảo đảm chủ động tịch thu tài sản theo thỏa thuận trước đó hoặc

yêu cầu tòa án ra lệnh cho phép tịch thu tài sản. Các quy định về xử lý TSBĐ có mối liên hệ chặt chẽ với luật thủ tục, theo đó Tòa án có thể căn cứ hợp đồng bảo đảm và thông tin đăng ký giao dịch bảo đảm để thực hiện thủ tục xét xử rút gọn, lập tức ra quyết định cho phép bên nhận bảo đảm thu hồi TSBĐ. Các quyền khác được pháp luật trao cho bên nhận bảo đảm bao gồm: quyền thu giữ TSBĐ, quyền bán tài sản, quyền nhận TSBĐ thay cho việc trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ. Việc bán tài sản có thể theo thủ tục công khai hoặc không công khai, tùy vào thỏa thuận của các bên.

Một vấn đề quan trọng là pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các quốc gia theo hệ thống pháp luật Common Law nói trên rất tập trung vào nguyên tắc: “*bán TSBĐ một cách hợp lý về mặt thương mại*” trong quá trình xử lý TSBĐ. Theo nguyên tắc này, bên nhận bảo đảm được xử lý TSBĐ nếu tiến hành bán TSBĐ thì phải bán tài sản này theo phương thức hợp lý nhất, phù hợp với quy luật của thị trường liên quan đến loại tài sản đó. Nguyên tắc này được đưa ra nhằm bảo vệ quyền lợi của bên bảo đảm trong trường hợp chủ nợ có bảo đảm xử lý TSBĐ để thực hiện nghĩa vụ, tránh tình trạng chủ nợ có bảo đảm lạm dụng quyền xử lý tài sản để bán rẻ TSBĐ gây thiệt hại cho bên bảo đảm.

3. BÀI HỌC RÚT RA TRONG VIỆC XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TSBĐ TẠI VIỆT NAM

Qua nghiên cứu pháp luật và tham khảo kinh nghiệm thực tiễn của một số nước về xử lý TSBĐ, rút ra một số bài học hữu ích nhằm xây dựng và hoàn thiện các quy định pháp luật về xử lý TSBĐ tại Việt Nam. Cụ thể:

Một là, hướng tới giải quyết vấn đề bằng lý thuyết vật

quyền. Quan hệ vật quyền bảo đảm được xác lập trên nguyên tắc giải quyết mối quan hệ giữa hai yếu tố: (i) chủ thể của quyền (con người) và (ii) đối tượng của quyền (tài sản). Theo đó, quan hệ vật quyền bảo đảm cho phép chủ thể có quyền “áp đặt” quyền của mình lên TSBĐ, mà không cần đến sự đồng ý hoặc không đồng ý của chủ thể khác. Trong trường hợp khoản vay không được hoàn trả đầy đủ, đúng hạn, bên nhận bảo đảm có quyền thực hiện những tác động pháp lý cần thiết (kê biên, bán đấu giá công khai,...) để thu hồi nợ. Bên nhận bảo đảm có quyền này bất kể tài sản thuộc quyền sở hữu của ai và đang được ai nắm giữ; chủ sở hữu, người nắm giữ tài sản phải tôn trọng quyền của chủ nợ có bảo đảm.

Chế định bảo đảm nghĩa vụ nói chung trong luật thực định Việt Nam cần được xây dựng trên cơ sở tư tưởng chủ đạo đó. Theo đó, TCTD trong trường hợp cần thiết, có thể thu hồi nợ mà không cần sự hợp tác của bên bảo đảm. Và để bảo vệ quyền này của TCTD và đảm bảo quyền có thể được thực thi trên thực tế, pháp luật cần quy định 2 nội dung: (i) TSBĐ luôn hiện hữu về phương diện vật chất cũng như trong phạm vi kiểm soát pháp lý của bên nhận bảo đảm; (ii) bên nhận bảo đảm có thể thu giữ tài sản để xử lý khi cần thiết mà không gặp phải sự cản trở, chống đối của bất kỳ ai.

Hai là, pháp luật cần quy định thủ tục tố tụng dân sự rút gọn khi việc xử lý TSBĐ được tiến hành theo thủ tục tư pháp tại Tòa án, cụ thể: Tòa án có thể ra quyết định thu giữ tài sản mà không cần phải tiến hành xét xử nếu bên nhận bảo đảm đã cung cấp đầy đủ 2 bằng chứng tại Tòa: (i) hợp đồng bảo đảm có hiệu lực và bằng chứng về hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Theo luật của các nước tiên tiến, yêu cầu thu giữ TSBĐ được coi là việc dân sự mà không coi là vụ án dân sự, bởi nội dung yêu cầu của bên nhận bảo đảm không phải là giải quyết tranh chấp trong hợp đồng vay hay hợp đồng thế chấp mà chỉ yêu cầu Tòa ra phán quyết để cơ quan thi hành án thực hiện việc thu giữ tài sản từ tay người đang giữ TSBĐ; (ii) vẫn bản xác nhận bên bảo đảm đã không giao tài sản để xử lý khi đã quá hạn trong thông báo thu giữ tài sản mà không có lý do chính đáng. Trên cơ sở hai yếu tố trên, Tòa án không phải xét xử, không phải ra bản án mà chỉ ra quyết định cưỡng chế thu giữ ngay đối với TSBĐ.

Hiện nay, trên thế giới đã có 56 quốc gia áp dụng quy trình tố tụng giản lược này, nhờ đó thời gian để tiến hành xử lý TSBĐ ở những nước này ít hơn 50% so với những nước dùng các biện pháp xét xử khác. Hội đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao mới đây cũng đã có hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, TSBĐ của khoản nợ xấu, tuy nhiên chưa có hướng dẫn chi tiết.

Ba là, pháp luật cần tôn trọng sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng về việc lựa chọn phương thức xử lý TSBĐ. Các điều khoản và thỏa thuận trong Hợp đồng bảo đảm phải được tuân thủ nghiêm túc, hiệu lực của hợp đồng phải có tính ổn định và không thể hủy bỏ một cách tùy tiện. Do vậy, trong phương thức xử lý TSBĐ cũng phải tuân thủ triệt để phương

thức xử lý mà các bên đã lựa chọn trong hợp đồng thế chấp, chỉ khi nào nội dung thỏa thuận đó bị tuyên bố là vô hiệu thì việc xử lý mới tuân theo quy định của pháp luật.

Bốn là, pháp luật cần có cơ chế hỗ trợ hữu hiệu cho quá trình thi hành phán quyết của Tòa án về xử lý TSBĐ. Việc thu giữ TSBĐ, bán TSBĐ, thanh toán tiền bán tài sản thông qua các thủ tục tư pháp cần phải được tiến hành nhanh gọn thông qua các cơ quan có tính chuyên nghiệp được đại diện cho quyền lực công của nhà nước. Thừa phát lại là một tổ chức dịch vụ pháp lý có thể tiến hành các bước trên nhanh chóng, hiệu quả, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đây là hình thức đã được áp dụng phổ biến ở Pháp, Bỉ, Hà Lan và cũng là một giải pháp mà Việt Nam có thể cân nhắc và áp dụng.

Năm là, thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý TSBĐ cần được pháp luật quy định một cách cụ thể và rõ ràng. Pháp luật của Pháp và Thái Lan đều quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp một TSBĐ thực hiện nhiều nghĩa vụ. Pháp luật Việt Nam cũng quy định về vấn đề này trong BLDS 2015. Theo đó pháp luật Việt Nam sẽ ưu tiên thanh toán theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc theo thứ tự xác lập giao dịch nếu giao dịch bảo đảm không có đăng ký. Tuy nhiên vấn đề bất cập sẽ nảy sinh nếu các giao dịch bảo đảm đều được đăng ký hoặc xác lập cùng một ngày. Trong trường hợp này, để đảm bảo sự công bằng cho các chủ thể mang quyền, các nhà lập pháp Việt Nam có thể tham khảo quy định của pháp luật Pháp tại Điều 2134 Bộ luật Dân sự Pháp như sau: *“Nếu có nhiều đăng ký được tiến hành cùng một ngày đối với cùng một bất động sản trên cơ sở những chứng thư quy định tại đoạn 2 nhưng ngày, tháng của những chứng thư này là như nhau, hoặc có nhiều đăng ký cùng tiến hành một ngày trên một bất động sản vì lợi ích của những người yêu cầu có quyền ưu tiên và được bảo đảm bằng thế chấp quy định tại đoạn 3, thì các đăng ký này có giá trị như nhau dù thứ tự trong số đăng ký nêu trên như thế nào”*.

Cuối cùng, cần hoàn thiện các quy định về thế chấp tài sản vô hình như quyền đòi nợ, quyền phát sinh từ hợp đồng, quyền sở hữu trí tuệ, quyền nhận khoản tiền bảo hiểm, số dư tài khoản hay phần vốn góp mà hiện nay khung pháp lý Việt Nam còn khá sơ sài. Đồng thời, bổ sung biện pháp chuyển giao quyền sở hữu TSBĐ (mortgage) nhằm khai thác chức năng bảo đảm của quyền sở hữu và tăng cường hiệu quả của biện pháp bảo đảm cũng như đưa pháp luật Việt Nam tiến gần hơn với quy định của các nền pháp luật tiên tiến trên thế giới ♦

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Vũ Thị Hồng Yến (2013), “Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành”.
 Nguyễn Ngọc Điện (2013), “Thanh lý thế chấp trong luật dân sự Pháp theo quy định của đạo luật ngày 23/3/2006”.
 Lê Thị Thu Thủy, Đỗ Minh Tuấn (2015), “Giao dịch bảo đảm dưới khía cạnh so sánh luật học”.
 Hồ Quang Huy (2011), “Vật quyền bảo đảm - Những vấn đề lý luận đặt ra trong quá trình cải cách pháp luật dân sự ở nước ta”.

Quan hệ vật quyền bảo đảm cho phép chủ thể có quyền “áp đặt” quyền của mình lên TSBĐ, mà không cần đến sự đồng ý hoặc không đồng ý của chủ thể khác. Trong trường hợp khoản vay không được hoàn trả đầy đủ, đúng hạn, bên nhận bảo đảm có quyền thực hiện những tác động pháp lý cần thiết (kê biên, bán đấu giá công khai,...) để thu hồi nợ. Bên nhận bảo đảm có quyền này bất kể tài sản thuộc quyền sở hữu của ai và đang được ai nắm giữ; chủ sở hữu, người nắm giữ tài sản phải tôn trọng quyền của chủ nợ có bảo đảm.