



RỦI RO KHI NGÂN HÀNG NHẬN THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI Ở VIỆT NAM

Mai Lan Phương

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, TP Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: **Mai Lan Phương** <mlphuong.dhl23@hueuni.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 29-05-2024; Ngày chấp nhận đăng: 09-12-2024)

Tóm tắt. Trên cơ sở trình bày một số vấn đề chung về bất động sản hình thành trong tương lai. Bài viết đề cập một số rủi ro mà ngân hàng phải đối mặt khi nhận thế chấp loại tài sản này, từ đó tác giả đưa ra giải pháp giảm thiểu rủi ro cho các ngân hàng nhằm thúc đẩy hoạt động cho vay thế chấp bằng bất động sản hình thành trong tương lai tại các ngân hàng, đảm bảo sự công bằng, quyền và lợi ích giữa các bên trong kinh doanh thương mại.

Từ khóa: rủi ro, thế chấp, bất động sản hình thành trong tương lai

RISKS WHEN BANKS ACCEPT MORTGAGES ON REAL ESTATE FORMED IN THE FUTURE IN VIETNAM

Mai Lan Phương

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue City, Vietnam

Correspondence to **Mai Lan Phương** <mlphuong.dhl23@hueuni.edu.vn>

(Received: May 29, 2024; Accepted: December 09, 2024)

Abstract. The article discusses some risks that banks face when accepting collateral of this type. The author then proposes solutions to minimize risks for banks, thereby promoting mortgage lending activities using future-formed real estate at banks, ensuring fairness, rights, and interests among parties in commercial business.

Keywords: risks, collateral, future-formed real estate

1. Đặt vấn đề

Ở Việt Nam, cho vay thế chấp bằng bất động sản chiếm tỷ lệ cao: “70% tài sản bảo đảm của các ngân hàng là bất động sản, trong bối cảnh kinh tế khó khăn hiện nay các ngân hàng không dễ phát mãi tài sản bảo đảm và thu hồi nợ” [16]. Thực tiễn khi nhận thế chấp tài sản là bất động sản nói chung hay bất động sản hình thành trong tương lai nói riêng của các ngân hàng đang phải đối mặt một số rủi ro như rủi ro về vấn đề pháp lý (một dự án bất động sản hình thành trong tương lai thế chấp hai lần), rủi ro về giá trị tài sản (định giá tài sản còn mang tính chủ quan). Trên cơ sở phân tích các rủi ro mà ngân hàng phải đối mặt khi nhận thế chấp tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai từ đó tác giả đưa ra các giải pháp hạn chế tối đa những rủi ro trên, tạo điều kiện cho các ngân hàng thực hiện hoạt động cho vay thế chấp hiệu quả, hạn chế tổn động nợ xấu.

2. Một số vấn đề chung về bất động sản hình thành trong tương lai

Hiện nay, tại Việt Nam chưa có văn bản quy phạm pháp luật đưa ra định nghĩa về bất động sản hình thành trong tương lai. Một số văn bản đề cập đến khái niệm về tài sản hình thành trong tương lai hay nhà ở hình thành trong tương lai dưới góc độ chung nhất như: tại Khoản 2 Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *tài sản hình thành trong tương lai bao gồm tài sản chưa hình thành và tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch*. Tính chưa xác lập quyền sở hữu tài sản là đặc điểm để phân biệt tài sản có sẵn và tài sản hình thành trong tương lai. Như vậy, về điều kiện vật chất, khái niệm “chưa hình thành” được hiểu là nhà ở, công trình kiến trúc chưa được hình thành hoặc đã hoàn thiện về mặt vật chất (đã hiện hữu như một cấu trúc để mọi người có thể nhận biết) nhưng chưa hoàn chỉnh hoặc chưa sẵn sàng về mặt khai thác, sử dụng theo đúng tính năng, tác dụng. Về điều kiện pháp lý, “đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch” có thể hiểu là tài sản đã tồn tại về mặt vật chất, đã hoàn thiện về mặt tính năng khai thác, sử dụng, đã có căn cứ pháp lý để khẳng định tài sản đó sẽ thuộc quyền sở hữu của chủ thể xác lập giao dịch nhưng trước thời điểm xác lập giao dịch, chủ thể đó chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận quyền sở hữu; tại Khoản 24 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: *nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng*; còn Khoản 5 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: *Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng*. Theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, chỉ nhà ở, công trình xây dựng đang trong giai đoạn xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng mới được xác định là tài sản hình thành trong tương lai. Còn đối với loại tài sản nhà ở, công trình đã xây dựng hoàn thành, đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch sẽ không được coi là tài sản hình thành trong tương

lai. Có thể nói, các quan điểm này đều dựa trên cơ sở vật chất, vật lý của tài sản mà không dựa trên yếu tố pháp lý, là thời điểm xác lập quyền sở hữu với tài sản. Còn Bộ luật Dân sự năm 2015 lại xây dựng khái niệm dưới góc độ nhà ở là chủ thể của giao dịch nên cần phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời hai tiêu chí vật chất và pháp lý, đó là chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa xác lập quyền sở hữu đối với chủ thể vào thời điểm xác lập giao dịch [18] .

Tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cũng như quy định tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai gồm: (i) nhà ở, công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật nhà ở; công trình xây dựng khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan và (ii) rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng bên thế chấp xác lập quyền sở hữu sau thời điểm xác lập hợp đồng.

Trên cơ sở các cách tiếp cận trên, có thể rút ra khái niệm bất động sản hình thành trong tương lai như sau: *Bất động sản hình thành trong tương lai là các bất động sản bao gồm các loại nhà, các công trình xây dựng, các tài sản khác gắn liền với đất chưa hình thành hoặc đã được hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch, tuy nhiên đã có căn cứ pháp lý để xác định bất động sản đó sẽ hình thành trong tương lai và thuộc quyền sở hữu của chủ thể đó.*

Tài sản thế chấp là bất động sản hình thành trong tương lai là tài sản mà người vay là chủ sở hữu thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay được chi trả đúng thời hạn. Tài sản này không những chắc chắn thuộc về quyền sở hữu của bên thế chấp mà còn phải chắc chắn là không có tranh chấp để ngân hàng có thể giảm thiểu những rủi ro khi nhận thế chấp. Do đặc điểm của bất động sản hình thành trong tương lai là tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa có giấy chứng nhận sở hữu tại thời điểm thế chấp nên khi nhận thế chấp ngân hàng sẽ gặp phải một số rủi ro nhất định như giá trị tài sản thế chấp không ổn định; tính thanh khoản của tài sản thế chấp phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tiến độ thực hiện dự án, sự phát triển kinh tế của đất nước; việc thay đổi kỳ hạn vay sẽ ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của khách hàng.

3. Nhận diện rủi ro khi ngân hàng nhận thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam

Thứ nhất, rủi ro về giá trị tài sản.

Nếu giá trị bất động sản hình thành trong tương lai giảm sút, ngân hàng có thể gặp khó khăn khi thu hồi nợ. Khi nhận thế chấp các ngân hàng đang phải đối mặt với rủi ro về giá trị tài sản, cụ thể là liên quan đến việc định giá tài sản, giá trị tài sản lúc nhận thế chấp được ngân hàng định giá cao hơn lúc xử lý tài sản thế chấp, dẫn đến việc “nợ xấu” gia tăng.

Thực tế hiện nay, ngân hàng thường phân công cán bộ tín dụng thực hiện nhiều công việc cùng một lúc, trong đó có công tác thẩm định giá trị bất động sản, do không có nghiệp vụ chuyên sâu để giải quyết vấn đề thực tế xảy ra đã dẫn đến một số sai sót trong quá trình thẩm định. Bên cạnh đó, một số ngân hàng có bộ phận thẩm định độc lập nhưng lực lượng cán bộ thẩm định ít kinh nghiệm thực hiện công tác thẩm định. Một cơ chế đặc biệt là lực lượng thẩm định hưởng lương do ngân hàng chi trả nên thực hiện theo chỉ đạo của cấp trên, cố tình thẩm định “nâng khống” giá bất động sản nói chung hay bất động sản hình thành trong tương lai nói riêng theo sự chỉ đạo. Điển hình vụ án Phạm Công Danh (nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Xây dựng Việt Nam – VNCB) đã có hành vi chỉ đạo cấp dưới của mình “nâng khống” tài sản bảo đảm gấp 4 lần so với mức định giá để thế chấp tài sản vay tiền [17]. Bên cạnh đó, xuất hiện nhiều trường hợp thẩm định viên cấu kết với khách hàng nhằm “nâng khống” giá trị bất động sản nói chung và bất động sản hình thành trong tương lai nói riêng trước khi thế chấp và nhận “hoa hồng” theo giá trị khoản vay. Do việc thẩm định giá trị tài sản thế chấp có nhiều sai sót dẫn đến khi bên thế chấp không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng tiến hành xử lý tài sản thế chấp sẽ lâm vào tình trạng: giá trị tài sản thế chấp lúc xử lý sẽ thấp hơn giá trị tài sản đã thẩm định. Hiện nay, mỗi ngân hàng đều có kết quả định giá tài sản thế chấp khác nhau, cùng một tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai nhưng ở mỗi ngân hàng cho một kết quả định giá khác nhau. Việc định giá doanh nghiệp để xác định dự án doanh nghiệp đang tiến hành đầu tư xây dựng bất động sản hình thành trong tương lai cũng chỉ dựa trên cơ sở số liệu sổ sách, bảng cân đối kế toán cho nên cũng rất khó xác định giá trị thật của doanh nghiệp, đặc biệt giá trị của doanh nghiệp thì ngân hàng lại càng khó định giá do ngoài tài sản hữu hình còn có nhiều tài sản vô hình với giá trị lớn như: thương hiệu, bản quyền sở hữu trí tuệ, sản phẩm dịch vụ, uy tín của đội ngũ lãnh đạo.

Ngoài ra, thị trường bất động sản nói chung và bất động sản hình thành trong tương lai biến động theo quan hệ cung cầu, dẫn đến tình trạng giá trị ảo, hiện tượng đầu cơ bất động sản, mức giá lúc thế chấp cao hơn giá thị trường, dẫn đến việc ngân hàng nhận thế chấp với giá cao. Chính vì thế, dẫn đến việc ngân hàng không xử lý được “nợ xấu” hoặc nếu có giải quyết thì ngân hàng sẽ thu được số tiền thua lỗ, mục tiêu kinh doanh của ngân hàng không thực hiện được, ảnh hưởng đến sự phát triển và tồn tại của ngân hàng. Riêng bất động sản hình thành trong tương lai thì tại thời điểm ngân hàng nhận thế chấp lúc đó bất động sản có thể chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng không có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu. Với tính chất chưa hoàn thiện nên bất động sản hình thành trong tương lai có sự biến động về giá trị theo từng thời điểm. Nếu bất động sản đang ở tình trạng hoàn thiện, sẵn sàng khai thác và có giá trị gia tăng cao, ngân hàng có thể nhận lại bất động sản này nhằm đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ đã thế chấp. Nếu bất động sản còn trong tình trạng đang dang dở thì giá trị sử dụng của bất động sản không gia tăng, nhiều thời điểm khi nền kinh tế đất nước suy giảm, thị trường bất động sản đóng băng, giá trị bất động sản sụt giảm, điều này khiến các ngân hàng gặp khó khăn trong thu hồi vốn.

Thứ hai, rủi ro về pháp lý.

Tại Khoản 3, Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: *tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó*. Quy trình vay thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai hiện nay mà ngân hàng đang thực hiện đối với tổ chức, cá nhân mua bất động sản thuộc dự án là: ngân hàng, chủ đầu tư và khách hàng vay vốn (người mua nhà) ký hợp đồng ba bên, sau đó ngân hàng sẽ giải ngân theo tiến độ của dự án, đồng thời chủ đầu tư phải cam kết giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ngân hàng. Tuy nhiên, sẽ xảy ra tình huống, có thể dự án bất động sản hình thành trong tương lai đó đã thuộc tài sản được thế chấp toàn bộ dự án (bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) để vay vốn thực hiện dự án [13]. Dự án trong hợp đồng thế chấp thứ nhất bao gồm cả căn hộ trong hợp đồng thế chấp thứ hai. Căn hộ sẽ hình thành trong hợp đồng thế chấp thứ hai thực chất là quyền tài sản trong hợp đồng thế chấp thứ ba. Chính vì một dự án bất động sản hình thành trong tương lai được thế chấp hai lần, dẫn đến khi một trong hai chủ thể thế chấp không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bên cạnh đó, vấn đề công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán bất động sản thì pháp luật hiện hành quy định việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản [6]. Bất động sản hình thành trong tương lai sử dụng vào việc thế chấp sẽ phải thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp nếu ở thời điểm ký kết hợp đồng ba bên thì bất động sản chưa có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu. Đây là một vấn đề của tương lai cần phải xác định vào thời điểm hiện tại lúc ký kết hợp đồng giao dịch bảo đảm. Bất động sản hình thành trong tương lai có chắc chắn sẽ thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp hay không phụ thuộc nhiều vào các yếu tố chủ quan và các yếu tố khách quan. Nhưng theo quy định thì người làm công chứng phải chịu trách nhiệm khi công chứng nội dung là đúng sự thật, không phải là công chứng hình thức. Nếu pháp luật yêu cầu phải đánh giá khả năng một cách chắc chắn, đảm bảo tính xác thực theo đúng tinh thần của Luật Công chứng năm 2024 thì vượt quá năng lực của người làm công chứng, luật đã buộc người làm công chứng phải chịu trách nhiệm về những cái không thể biết trước.

Thứ ba, rủi ro về tình trạng tài chính của người vay và cơ chế quản lý tài sản của hệ thống ngân hàng.

Nếu tình hình tài chính của người thế chấp xấu đi, nguy cơ không trả nợ sẽ tăng cao, gây khó khăn cho ngân hàng trong việc thu hồi nợ. Tình trạng tài chính không ổn định của

người vay có thể mang đến nhiều rủi ro. Việc vay mượn mà không có kế hoạch tài chính cụ thể có thể dẫn đến việc sử dụng tiền một cách không hiệu quả, khiến người vay gặp khó khăn trong việc trả nợ và rơi vào cảnh nợ gia tăng, không có khả năng chi trả, gây khó khăn cho ngân hàng trong việc thu hồi nợ. Điển hình, cơn sốt đất diễn ra trong đầu những năm 2019, nhiều ngân hàng đã thực hiện hạ lãi suất cho vay để mua bất động sản, đặc biệt là bất động sản tại các tỉnh, thành phố như: Phú Quốc, Nha Trang, Đà Nẵng và các bất động sản hình thành trong tương lai dưới dạng các dự án căn hộ Codontel (nhà ở nghỉ dưỡng). Sau đó, dịch bệnh Covid-19 bùng phát, dẫn đến nhiều cá nhân bị thất nghiệp, công việc bị đình trệ do dịch bệnh; nhiều chủ đầu tư thiếu hụt vốn để tiếp tục triển khai xây dựng, các dự án “đang dở” không thực hiện, dẫn đến người vay không có khả năng chi trả khoản vay, nợ xấu tại các ngân hàng gia tăng. Nhiều doanh nghiệp đã thực hiện việc bán trái phiếu để huy động vốn từ nhân dân để tiếp tục có tiền trả nợ và thực hiện các dự án còn đang dở như: công ty Novaland, Capitaland, Hưng Thịnh...

Ngân hàng cần phải đảm bảo rằng tài sản thế chấp được quản lý và bảo quản một cách hiệu quả để tránh mất mát và giảm giá trị của tài sản. Rủi ro cho ngân hàng trong thời hạn một bất động sản hình thành trong tương lai đang là tài sản bảo đảm, ngân hàng đã không giám sát được sự thay đổi hiện trạng của tài sản đến khi cần xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ngân hàng gặp nhiều vướng mắc. Chẳng hạn, khách hàng đã thế chấp quyền sử dụng đất của một khu đất để thực hiện dự án xây bất động sản hình thành trong tương lai, sau một thời gian, do không có tiền tiếp tục thực hiện dự án nên bên thế chấp đã “ngầm bán” dự án cho một tổ chức khác để tiếp tục thực hiện dự án nhưng không có động thái thông báo cho bên ngân hàng (bên nhận thế chấp). Khi khách hàng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng muốn xử lý tài sản thế chấp nhưng không được, bởi hợp đồng thế chấp là một doanh nghiệp khác, còn thực tế đang thực hiện tại dự án là một doanh nghiệp khác, do đó sẽ gây rất nhiều khó khăn cho ngân hàng trong việc xử lý tài sản bảo đảm này.

Một rủi ro bất khả kháng có thể xảy ra là tài sản bảo đảm bị mất do nguyên nhân khách quan nằm ngoài khả năng kiểm soát của ngân hàng. Thực tế xảy ra tại Việt Nam là một số tỉnh, thành phố ở miền Trung và miền Bắc thường xuyên bị tình trạng thiên tai đe dọa như: lũ lụt, sạt lở làm trôi theo nhà đất là tài sản bảo đảm của khoản vay tại ngân hàng. Trong trường hợp này ngân hàng là đối tượng hoàn toàn phải chịu rủi ro khi người vay không trả được nợ cho ngân hàng do tài sản của họ cũng bị mất.

Thứ tư, rủi ro về thay đổi kỳ hạn vay và tình hình kinh tế.

Cho vay thế chấp bất động sản nói chung và bất động sản hình thành trong tương lai nói riêng là những khoản cho vay trung hạn, dài hạn, có kỳ hạn và lãi suất thông thường từ 06 tháng đến 1 năm. Trong khi đó, phần lớn nguồn vốn huy động của các ngân hàng là nguồn vốn ngắn hạn và lãi suất thường thả nổi theo thị trường. Sự khác biệt về kỳ hạn điều chỉnh lãi suất giữa nguồn vốn huy động và cho vay là bài toán khó nhất khiến các ngân hàng phải tính toán

và cân nhắc khi cho vay bất động sản. Thời điểm giao dịch bất động sản diễn ra sôi nổi, khách hàng thanh toán đúng hạn đã khiến nhiều ngân hàng mạnh tay áp dụng loại hình này, tuy nhiên sự thiếu hụt và mất cân đối kỳ hạn của nguồn vốn huy động ngân hàng bắt đầu bộc lộ, bất động sản là lĩnh vực đầu tiên trong danh mục cho vay bị hạn chế do chính sách siết chặt tiền tệ được ban hành cùng chỉ đạo từ Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước (tăng lãi suất để hạn chế việc đầu cơ bất động sản). Khi khách hàng vay không thể chuyển nhượng bất động sản để trả nợ ngân hàng, thị trường đóng băng khiến nợ quá hạn, nợ xấu gia tăng nhanh chóng ở nhiều ngân hàng.

Trước ảnh hưởng tiêu cực của tình hình lạm phát, nợ xấu của ngành ngân hàng lại được đặt lên bàn cân. Theo đó, những ngân hàng nào sở hữu lượng tài sản thế chấp lớn, đặc biệt là bất động sản được cho là có lợi thế hơn trong quá trình xử lý nợ xấu, thu hồi nợ. Việc sở hữu một lượng lớn tài sản thế chấp là bất động sản cũng được coi là "của để dành" khi các ngân hàng gặp vấn đề về tín dụng, cần xử lý nợ xấu.

Nhận thế chấp bất động sản trong tương lai cũng có rủi ro liên quan đến tình hình kinh tế chung của đất nước. Nếu kinh tế suy thoái, giá trị bất động sản có thể giảm sút và khả năng khôi phục nợ vay cũng bị ảnh hưởng. Ngân hàng cần tiến hành đánh giá kỹ lưỡng tình hình kinh tế trước khi nhận thế chấp để đảm bảo rằng rủi ro kinh tế được kiểm soát và quản lý tốt nhất. Thực tế chu kỳ kinh tế có mối quan hệ chặt chẽ với sự biến động giá bất động sản. Trong thời kỳ hưng thịnh, sản xuất và tiêu dùng đều mở rộng, nguồn cung tiền dồi dào và giá bất động sản leo thang, các ngân hàng cũng mở rộng tín dụng bất động sản. Ngược lại, khi nền kinh tế phát triển quá nóng, Ngân hàng Nhà nước thực hiện thắt chặt tiền tệ thì bất động sản là thị trường đầu tiên bị ảnh hưởng, giá bất động sản sụt giảm, tính thanh khoản hạn chế và khả năng trả nợ của các khoản vay gặp khó khăn, đặc biệt là các khoản vay đầu cơ bất động sản.

Trong tương lai, việc ngân hàng nhận thế chấp bất động sản sẽ tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển tài chính và hỗ trợ khách hàng vay vốn. Tuy nhiên, việc nhận thế chấp này cũng gắn liền với một số rủi ro cần được ngân hàng và khách hàng cân nhắc và quản lý cẩn thận. Điều này đảm bảo sự ổn định và bền vững cho cả hệ thống tài chính và nền kinh tế.

4. Giải pháp góp phần hạn chế những rủi ro khi nhận thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai tại các ngân hàng ở Việt Nam

Nhóm các giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai.

Thứ nhất, tài sản bảo đảm như nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai có những đặc điểm riêng biệt so với các tài sản có sẵn. Do đó, mặc dù các quy định pháp lý hiện hành đã giải quyết được phần nào nhu cầu bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản

hình thành trong tương lai nhưng các quy định này còn rải rác, nhiều quy định chưa trực tiếp áp dụng và phù hợp với đối tượng là bất động sản hình thành trong tương lai. Mặt khác, pháp luật tạo điều kiện để các bên thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai, giúp khai thông nguồn vốn và thúc đẩy kinh tế, nhưng việc quản lý và xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai vẫn còn gặp nhiều thách thức. Việc tách riêng các quy định về xử lý loại tài sản này có thể giúp tăng tính minh bạch và sự rõ ràng trong quá trình xử lý tranh chấp liên quan đến chúng, từ đó tạo ra môi trường pháp lý thuận lợi, thúc đẩy sự phát triển bền vững trong lĩnh vực tài chính và bất động sản.

Thứ hai, mặc dù hiện nay đã có Bộ luật Dân sự năm 2015, Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 6/6/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, cả hai văn bản này đều điều chỉnh trực tiếp việc xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai nhưng sự ra đời của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chắc chắn sẽ dẫn tới sự thay đổi nhiều nội dung, ảnh hưởng tới hoạt động bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó, việc xây dựng và ban hành một thông tư mới và riêng về bất động sản hình thành trong tương lai sẽ vừa giúp cập nhật và hướng dẫn các nội dung mới, vừa tổng hợp được đầy đủ các nội dung và thuận tiện trong việc tra cứu, áp dụng. Văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành cũng có tác dụng sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành, hạn chế tối đa việc ban hành văn bản sửa đổi Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN hay Nghị định 21/2021/NĐ-CP do các văn bản pháp luật trước đó điều chỉnh nhiều loại tài sản khác nhau, nhưng các quy định mới được ban hành chỉ tác động tới tài sản là bất động sản.

Thứ ba, trong quá trình phát triển kinh tế và xã hội sẽ xuất hiện nhu cầu mới trong lĩnh vực quản lý tài sản bảo đảm, đặc biệt là đối với các loại tài sản hình thành trong tương lai. Điều này đòi hỏi phải có sự điều chỉnh và cập nhật pháp lý để đáp ứng nhu cầu mới. Do đó, có một văn bản pháp lý riêng rẽ sẽ thuận lợi hơn trong việc sửa đổi, bổ sung, cụ thể: (1) Sửa đổi nội dung Điều 8 Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN theo hướng khái quát, dẫn chiếu tới các trường hợp quy định tại Điều 299 BLDS năm 2015 thay vì đưa ra các khẳng định như quy định hiện nay: *“Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp dẫn đến việc phải xử lý tài sản thế chấp là...”*. Quy định này chưa bao quát hết các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai, gồm cả bất động sản hình thành trong tương lai. Quy định như vậy có thể dẫn tới câu hỏi là thế khi xảy ra các căn cứ xử lý tài sản bảo đảm khác như khi bên bảo đảm thực hiện thủ tục phá sản hay các trường hợp do các bên tự thỏa thuận thì có được áp dụng quy định này hay không; (2) Theo Khoản 2, Điều 18 Luật Đất đai năm 2024 thì: Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể. Theo đó, căn cứ để xác định giá đất theo Nghị định

71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024. Các văn bản quy phạm pháp luật mới hiện nay vẫn chưa có hướng dẫn mới liên quan đến việc xác định giá bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó, việc thẩm định giá vẫn thực hiện chủ yếu theo sự thẩm định giá dựa trên các tiêu chí của từng ngân hàng.

Thứ tư, hiện nay tại các quy định của pháp luật như Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản pháp luật liên quan khác có quy định tài sản hình thành trong tương lai là đối tượng được thế chấp tại các ngân hàng. Tuy nhiên, chưa có khái niệm cụ thể về bất động sản hình thành trong tương lai và chưa có quy định cụ thể về điều kiện riêng đối với bất động sản hình thành trong tương lai. Điều này dẫn đến trong quá trình xây dựng hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, các ngân hàng sẽ gặp nhiều khó khăn. Pháp luật cần quy định cụ thể các thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp một bất động sản hình thành trong tương lai được thế chấp hai lần để đảm bảo được quyền lợi cho các ngân hàng khi nhận thế chấp. Bên cạnh đó, pháp luật cũng cần cụ thể hóa quy định về quyền thu giữ tài sản thế chấp trong các văn bản hướng dẫn thi hành, đồng thời cần quy định trách nhiệm bồi thường thiệt hại rõ ràng đối với trường hợp bên nào có lỗi trong quá trình thu giữ tài sản thế chấp, đảm bảo được quyền và lợi ích các bên, thực hiện theo đúng hợp đồng thế chấp mà các bên đã tham gia ký kết. Ngoài ra, quá trình xác định thực tế bất động sản hình thành trong tương lai theo Luật Công chứng cần sửa đổi theo hướng phù hợp là: xác định thực tế bất động sản hiện hữu, còn quá trình hình thành trong tương lai thì sẽ được cập nhật trong một khoảng thời gian xác định 06 tháng hoặc 01 năm để đảm bảo cập nhật chính xác quá trình thực hiện của dự án cũng như quá trình hình thành bất động sản hình thành trong tương lai. Hoặc chúng ta có thể học hỏi kinh nghiệm của Pháp. Theo quy định của Pháp thì công chứng viên, sau khi công chứng hợp đồng thế chấp thì sẽ thực hiện việc đăng ký thế chấp tại cơ quan đăng có có thẩm quyền. Công chứng viên là người xác minh các thông tin liên quan đến tài sản thế chấp nên sẽ đảm bảo sự chính xác và độ tin cậy khi thực hiện việc đăng ký. Tuy nhiên, để thực hiện song song việc đăng ký thì cần đồng bộ hóa dữ liệu đăng ký thế chấp để tránh rủi ro tiềm ẩn đối với việc một bất động sản hình thành trong tương lai được thế chấp hai lần khi chủ sở hữu dự án chưa giải chấp một phần hay toàn bộ dự án.

Nhóm các giải pháp hạn chế rủi ro cho các ngân hàng khi nhận thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai.

Thứ nhất, nâng cao trình độ năng lực chuyên môn, đạo đức, phẩm chất nghề nghiệp của lực lượng cán bộ làm công tác thẩm định trong hệ thống ngân hàng.

Trình độ nhân sự là vấn đề quan trọng nhất đối với hoạt động ngân hàng. Ngân hàng cần tách bạch hoạt động thẩm định và hoạt động tín dụng, tồn tại độc lập, kiểm soát chéo lẫn nhau trong quá trình thực hiện, để hạn chế tối đa việc nâng khống giá thẩm định, làm ảnh hưởng đến quá trình xác định giá trị thế chấp tài sản khi thực hiện định giá tài sản thế chấp của

ngân hàng, đồng thời phải xây dựng quy chế trách nhiệm gắn với các hoạt động (thẩm định, tín dụng) để nâng cao tinh thần, trách nhiệm của từng nhân viên.

Theo tác giả, mỗi ngân hàng cần xây dựng cho mình những quy định riêng để hạn chế tối đa rủi ro trong quá trình thẩm định bất động sản hình thành trong tương lai, cần kết nối thông tin với hệ thống CIC (Trung tâm thông tin ứng dụng của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) để tra cứu thông tin liên quan đến tài sản thế chấp, các khách hàng nợ xấu để từ đó có hướng cân nhắc trong hoạt động cho vay. Hiện nay, Việt Nam đã thực hiện việc đăng ký thế chấp bất động sản trực tuyến và có thể tra cứu dữ liệu thế chấp trực tuyến, đối với việc đăng ký thế chấp bất động sản hiện nay thì người dân phải liên hệ trực tiếp với các ngân hàng để được hướng dẫn vì việc thẩm định giá, cấp hạn mức vay là do từng ngân hàng thực hiện.

Thứ hai, nâng cao hiệu quả thực hiện tốt hoạt động kiểm soát nội bộ.

Hiện nay, các ngân hàng đang thực hiện hoạt động kiểm soát tài chính nội bộ theo Thông tư số 13/2018/TT-NHNN ngày 18/5/2018 của Ngân hàng Nhà nước. Hệ thống kiểm soát nội bộ là tập hợp các cơ chế, chính sách, quy trình, quy định nội bộ, cơ cấu tổ chức của ngân hàng được xây dựng phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư này và các quy định của pháp luật có liên quan và được tổ chức thực hiện nhằm kiểm soát, phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro và đạt được yêu cầu đề ra. Hệ thống kiểm soát nội bộ thực hiện giám sát của quản lý cấp cao, kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro, đánh giá nội bộ về mức đủ vốn và kiểm toán nội bộ. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực làm công tác kiểm soát nội bộ bằng cách tăng cường công tác giám sát hệ thống, giám sát từ xa; tập trung kiểm soát tuân thủ các quy định, quy trình công tác xử lý nghiệp vụ của các bộ phận, có chế tài khen thưởng, xử phạt rõ ràng, cụ thể; trao quyền nhất định cho các bộ phận kiểm tra để phát huy vai trò trong quá trình kiểm tra. Song song đó, cần đảm bảo chất lượng kiểm tra sau cho vay để đảm bảo được hoạt động chi trả của người thế chấp tài sản. Có biện pháp xử lý thu hồi nợ kịp thời khi khách hàng có dấu hiệu nợ lãi vay quá hạn, từ đó hạn chế được rủi ro khi khách hàng không có khả năng chi trả.

Thứ ba, các ngân hàng cần dự báo được tình hình chiến sự của thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng để có định hướng trong việc cho vay thế chấp bằng tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai.

Do đặc trưng của bất động sản hình thành trong tương lai là tài sản gắn liền với đất chưa hình thành hoặc đã được hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch nên mức độ rủi ro cao nếu có sự biến động về tình hình kinh tế, các sự kiện bất khả kháng xảy ra như chiến tranh, dịch bệnh, hỏa hoạn thì bất động sản hình thành trong tương lai sẽ khó hoàn thành trong thời gian dự định hoặc kéo dài việc thực hiện dự án hoặc dự án bị ngưng trệ do nhà đầu tư không còn vốn để đầu tư, không có khả năng chi trả. Chính vì vậy, việc nắm tình hình chính trị, kinh tế của thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng

sẽ giúp cho ngân hàng cân nhắc việc cho vay thế chấp đối với loại tài sản này, hạn chế tối đa rủi ro trong hoạt động của mình.

5. Kết luận

Bất động sản hình thành trong tương lai là một vấn đề mới, phức tạp và còn gây nhiều tranh cãi; tuy nhiên cũng không thể phủ nhận rằng việc dùng loại tài sản này làm tài sản bảo đảm góp phần mở rộng khả năng vay vốn của các cá nhân, doanh nghiệp xây dựng dự án, hạn chế rủi ro đối với người cho vay là các tổ chức tín dụng, qua đó thúc đẩy kinh tế cả nước. Tuy nhiên, việc thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai đang gặp nhiều thách thức bởi sự thiếu đồng bộ của quy định pháp luật và thực tế diễn ra rất phức tạp, vượt ra ngoài khả năng kiểm soát của pháp luật. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ra đời, đã có hiệu lực thi hành, nhưng vẫn chưa có quy định cụ thể về bất động sản hình thành trong tương lai và các vấn đề liên quan thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai. Vì vậy, trước mắt cần thiết phải xây dựng án lệ phù hợp để quá trình xét xử đảm bảo tính nhanh chóng, công bằng trong xử lý các vụ việc liên quan đến thế chấp loại tài sản này khi mà các văn bản quy phạm pháp luật chưa có quy định nội dung cụ thể.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Bộ luật Dân sự*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
2. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024), *Luật Đất đai*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
3. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2023), *Luật nhà ở*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
4. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2023), *Luật kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
5. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024), *Luật Các tổ chức tín dụng*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
6. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024), *Luật Công chứng*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
7. Chính phủ (2021), *Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*.
8. Chính phủ (2024), *Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất*.

9. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2018), *Thông tư số 13/2018/TT-NHNN ngày 18/5/2018 quy định về hệ thống kiểm soát nội bộ của ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài*.
10. Bộ Tư pháp (2019), *Thông tư 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*.
11. Bộ Tư pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), *Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*.
12. Huỳnh Anh, (2022), *Một số vấn đề pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản*, truy cập tại: <https://tapchinganhang.gov.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-xu-ly-tai-san-bao-dam-la-quyen-tai-san.html>, truy cập ngày 06/11/2023.
13. Phạm Hoàng Anh (2015), *Pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.
14. Hoàng Mạnh Cường (2018), *Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong hoạt động xử lý nợ của tổ chức tín dụng*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội.
15. Nguyễn Đức Lợi (2020), *Thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật dân sự và thực tiễn thực hiện*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội.
16. Phan Linh (2023), *Theo dấu tín dụng bất động sản*, *Tạp chí Kinh tế Việt Nam*, số 8, tr. 22.
17. Đào Vũ (2022), *Ngân hàng điều đứng vì thẩm định giá nâng khống tài sản bảo đảm*, *Tạp chí điện tử số ra ngày 24/8/2022*, truy cập tại: <http://economy.vn/ngan-hang-dieu-dung-vi-tham-dinh-gia-nang-khong-tai-san-bao-dam.html>, truy cập ngày 8/2/2024.
18. Vũ Thị Hồng Yến (2019), *Đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai – những vấn đề cần hoàn thiện*, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, Viện nghiên cứu lập pháp, số 7 (383), tr. 46–52.