**Một số vấn đề pháp lý về xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản**

Trong bài viết này, tác giả phân tích một số khía cạnh pháp lý về  xử lý tài sản bảo đảm (TSBĐ) là quyền tài sản, bao gồm xác định phạm vi của TSBĐ là quyền tài sản để xử lý, xử lý TSBĐ là quyền tài sản có liên quan đến quyền lợi của người thứ ba và xử lý TSBĐ là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng. Tác giả chỉ ra bất cập của pháp luật và đưa ra đề xuất nhằm góp phần hoàn thiện các quy định này.

**1. Về xác định phạm vi TSBĐ là quyền tài sản để xử lý**

Theo quy định chung của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, 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 thoả thuận (Điều 321 BLDS năm 2015). Tuy nhiên, nếu sử dụng quy định chung của BLDS trong trường hợp này có vẻ chưa thật sự rõ ràng khi áp dụng đối với các quyền tài sản như phần vốn góp, cổ phần; các quyền lợi nêu trên không hẳn đều là hoa lợi, lợi tức. Do vậy, trước khi có quy định hướng dẫn chi tiết hơn, khi giao kết hợp đồng thế chấp, các bên cần mô tả rõ các quyền trên có thuộc quyền tài sản thế chấp cùng với phần vốn góp hay không, đặc biệt là quyền mua phần vốn góp, mua cổ phần là những quyền tài sản liên quan nhưng có thể chưa phát sinh vào thời điểm thế chấp phần vốn góp, cổ phần. Không thỏa thuận rõ điều này có khả năng sẽ gây tranh chấp khi xử lý TSBĐ bởi ngay cả khi vận dụng các quy định chung, quy định chuyên ngành cũng khó có thể đưa ra một kết luận thống nhất rằng quyền mua phần vốn góp, mua cổ phần có thuộc TSBĐ hay không nếu các bên không có thỏa thuận, đó là chưa nói đến tại thời điểm bảo đảm, các quyền mua phần vốn góp, mua cổ phần cụ thể này chưa thực sự phát sinh.

Đối với các quyền được thông báo, quyền biểu quyết, quyền hưởng cổ tức từ phần vốn góp, từ cổ phần, về mặt lý luận, căn cứ vào bản chất, biện pháp bảo đảm nói chung, thế chấp nói riêng, thế chấp phần vốn góp, cổ phần không dẫn tới việc chuyển giao quyền sở hữu phần vốn góp hay cổ phần cho chủ nợ có bảo đảm (Điều 317 BLDS năm 2015), bên thế chấp vẫn là chủ sở hữu của phần vốn góp, cổ phần trong quá trình thế chấp. Với tư cách là thành viên góp vốn được ghi trong sổ đăng ký thành viên của công ty, bên thế chấp vẫn có quyền nhận lợi nhuận, lợi tức và các thông báo gửi cho thành viên của công ty cũng như được thực hiện mọi quyền biểu quyết gắn với tư cách thành viên của mình. Các quyền nhận lợi nhuận hay nhận thông báo, thông tin hay quyền biểu quyết của thành viên góp vốn là một số quyền cơ bản được Luật Doanh nghiệp năm 2020 ghi nhận1. Tuy nhiên, pháp luật cần phải có quy định cụ thể trong trường hợp thế chấp phần vốn góp, cổ phần để hạn chế tranh chấp. Theo đó, khi thế chấp phần vốn góp, cổ phần, nếu các bên không có thỏa thuận cụ thể thì cổ tức, quyền mua phần vốn góp, cổ phần không là TSBĐ. Điều này rất quan trọng trong bối cảnh pháp luật đã thừa nhận lợi tức, quyền mua cổ phần phát sinh từ phần vốn góp, cổ phần có thể sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ một cách độc lập2. Các quyền nhận thông báo, quyền biểu quyết và các quyền khác của chủ sở hữu phần vốn góp, cổ phần vẫn thuộc về chủ sở hữu phần vốn góp.

Trước mắt, bên thế chấp không nên thế chấp quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp, cổ phần nói chung mà cần phải mô tả cụ thể, bởi như đã nêu, khái niệm này pháp luật chưa quy định rõ ràng, việc xác định sẽ gặp khó khăn. Ở khía cạnh nhà làm luật, cũng cần dự liệu nếu các bên thỏa thuận chung về thế chấp quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp, cổ phần mà không xác định rõ về cổ tức, về quyền mua phần vốn góp phát sinh từ phần vốn góp, cổ phần thì cần có hướng dẫn xử lý cụ thể.

Như vậy, các quy định xác định quyền TSBĐ để xử lý vẫn còn nhiều thiếu sót, cần sự điều chỉnh, bổ sung. Cụ thể, khi thế chấp phần vốn góp, cổ phần, nếu các bên không có thỏa thuận cụ thể thì cổ tức, quyền mua phần vốn góp, cổ phần không là TSBĐ. Các quyền nhận thông báo, quyền biểu quyết và các quyền khác của chủ sở hữu phần vốn góp, cổ phần vẫn thuộc về chủ sở hữu phần vốn góp, cổ phần.

**2. Về xử lý TSBĐ là quyền tài sản liên quan đến quyền lợi của bên thứ ba**

**2.1. Trường hợp quyền lợi người thứ ba phát sinh trước khi giao kết hợp đồng bảo đảm**

Trong trường hợp trước khi sử dụng quyền tài sản để bảo đảm nghĩa vụ, chủ sở hữu đã chuyển giao một số quyền từ quyền tài sản đó cho chủ thể khác nhưng không thông báo cho ngân hàng thương mại (NHTM) nhận bảo đảm biết về điều này. Chẳng hạn, bên bảo đảm đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với quyền tài sản là đối tượng của quyền sở hữu trí tuệ được bảo đảm, hoặc chủ thể quyền sử dụng đất chuyển giao quyền bề mặt, quyền hưởng dụng cho chủ thể khác. Vậy khi xử lý TSBĐ quyền lợi các bên được giải quyết như thế nào? Khi đó, vận dụng khoản 7 Điều 320 BLDS năm 2015, bên thế chấp có nghĩa vụ “Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có”; và trường hợp không thông báo thì “bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp”. Quy định này khá bất lợi cho NHTM nhận bảo đảm, đặc biệt là khi quyền của người thứ ba đối với TSBĐ là quyền tài sản có giá trị đáng kể so với TSBĐ là quyền tài sản. Bởi lẽ, khi hủy hợp đồng thế chấp và yêu cầu bồi thường thì thời điểm này NHTM đã cấp tín dụng cho bên thế chấp, hủy hợp đồng thì khoản vay sẽ trở thành không có bảo đảm, việc yêu cầu bồi thường thiệt hại vốn không dễ dàng. Tuy nhiên, có thể nói, NHTM phải chịu một phần hậu quả bất lợi trong tình huống này cũng hợp lý ở khía cạnh họ phải chịu trách nhiệm đối với việc thẩm định quyền tài sản để nhận bảo đảm trước khi xác lập hợp đồng bảo đảm. Để hạn chế hậu quả không muốn như trên, pháp luật cần quy định nghĩa vụ bắt buộc đăng ký đối với giao dịch như hợp đồng li-xăng trong trường hợp chuyển giao quyền sử dụng đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, và các giao dịch chuyển giao quyền khác đối với tài sản như quyền bề mặt, quyền hưởng dụng.

**2.2. Trường hợp quyền lợi người thứ ba phát sinh sau khi giao kết hợp đồng bảo đảm**

Quyền tài sản là tài sản vô hình, hầu như không thể chuyển giao nên biện pháp bảo đảm đa số là thế chấp, tức bên bảo đảm vẫn là chủ thể kiểm soát quyền tài sản và khai thác công dụng của quyền tài sản. Trong quá trình khai thác TSBĐ là quyền tài sản, bên bảo đảm có thể chuyển giao cho chủ thể khác khai thác, sử dụng, từ đó xuất hiện quyền của người thứ ba đối với TSBĐ là quyền tài sản. BLDS năm 2015 có quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp là không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp (Điều 320); bên thế chấp chỉ có thể cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp (Điều 321). Tuy nhiên, đối với các tài sản vô hình thì thường không cho thuê, cho mượn, mà xuất hiện người thứ ba liên quan đến những giao dịch đặc thù như đã nêu.

Đối với quyền tài sản là đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, việc chủ sở hữu nhượng quyền cho các chủ thể khác sử dụng quyền đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ (Điều 141 Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005, sửa đổi bổ sung năm 2009) (hợp đồng li-xăng chẳng hạn) có thể ảnh hưởng đến giá trị của quyền đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ đã thế chấp. Vậy sau khi thế chấp quyền tài sản này, bên thế chấp có quyền tự do chuyển nhượng quyền sử dụng đối với đối tượng quyền tài sản đã thế chấp hay không vẫn còn là một khoảng trống pháp luật.

Đối với quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt, vấn đề đặt ra là theo BLDS năm 2015, với sự xuất hiện của các quyền khác đối với tài sản như quyền hưởng dụng, quyền bề mặt thì sau khi thế chấp tài sản, bên bảo đảm có được phép chuyển giao các quyền này cho chủ thể khác hay không. Chẳng hạn, chủ sở hữu quyền sử dụng đất sau khi thế chấp quyền sử dụng đất có thể chuyển giao quyền bề mặt của quyền sử dụng đất đó cho chủ thể thứ ba hay không, hiện pháp luật vẫn bỏ trống vấn đề này.

Như vậy, áp dụng nguyên tắc chung của pháp luật dân sự, cá nhân được thực hiện giao dịch mà pháp luật không cấm, do đó, bên thế chấp có quyền chuyển giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt cho chủ thể khác sau khi thế chấp quyền sử dụng đất, bên thế chấp quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đối với đối tượng này cho chủ thể khác. Tuy nhiên, bởi việc quyền giao các quyền trên có ảnh hưởng không nhỏ đến giá trị của TSBĐ nên cần trao quyền cho bên nhận bảo đảm. Đặc biệt là khi bên thế chấp khó khăn, không có khả năng thanh toán khoản tiền được cấp tín dụng có thể cố tình chuyển giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt cho chủ thể khác, điều này ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất khi cần xử lý. Do vậy, cần quy định sau khi biện pháp bảo đảm đã phát sinh hiệu lực đối kháng thì việc chuyển giao trên cần được bên bảo đảm thông báo cho bên nhận bảo đảm và bên nhận bảo đảm không phản đối, trừ trường hợp các bên đã có thỏa thuận khác.

Vấn đề đặt ra là đến thời điểm xử lý, quyền TSBĐ có liên quan đến lợi ích của người thứ ba như trên thì TSBĐ là quyền tài sản cần được xử lý như thế nào, quyền lợi của NHTM và bên thứ ba được giải quyết ra sao hiện vẫn chưa có quy định cụ thể.

Như vậy, khi xử lý TSBĐ là quyền tài sản có liên quan đến quyền lợi của bên thứ ba, đặc biệt là đối với quyền sử dụng đất, bên có quyền lợi liên quan là chủ thể có quyền khác đối với quyền sử dụng đất và quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, bên có quyền lợi liên quan là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với tài sản trí tuệ thông qua hợp đồng li-xăng. Theo đó, tùy trường hợp mà cần có quy định phù hợp. Tác giả đề xuất như sau:

Một là, trường hợp quyền của bên thứ ba phát sinh trước khi quyền TSBĐ phát sinh hiệu lực đối kháng, khi đó xuất phát từ ý nghĩa của hiệu lực đối kháng và trách nhiệm của bên nhận bảo đảm trong việc thẩm định, pháp luật cần quy định không làm chấm dứt hợp đồng chuyển giao quyền cho chủ thể thứ ba cho đến khi hết thời hạn hưởng quyền, hoặc hết thời hạn hợp đồng.

Hai là, trường hợp biện pháp thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba mà bên thế chấp chuyển giao một phần quyền trên quyền tài sản thế chấp nhưng không thông báo cho bên nhận thế chấp biết hoặc bên nhận thế chấp đã phản đối trước đó thì hợp đồng chuyển giao đó chấm dứt tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Quyền, nghĩa vụ giữa bên thế chấp và bên nhận chuyển giao được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển giao quyền đó.

**3. Về xử lý TSBĐ là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng**

Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, đối tượng thế chấp chính là quyền tài sản được hình thành trên cơ sở hợp đồng. Việc xử lý quyền tài sản sẽ có những nét đặc thù, khác biệt hơn so với tài sản hữu hình. Việc bán đấu giá quyền tài sản trong nhiều trường hợp không phù hợp, nên đòi hỏi những phương thức xử lý khác phù hợp hơn. Theo quy định tại Điều 303 BLDS năm 2015 thì bên cạnh liệt kê các phương thức cụ thể, điều luật cũng xác định có thể thỏa thuận “phương thức khác”. Quy định này cho phép các bên có thể thỏa thuận phương thức xử lý quyền TSBĐ theo ý chí của mình. Các phương thức phù hợp có thể là bên nhận bảo đảm có thể chuyển nhượng hợp đồng về xác lập quyền tài sản, hoặc nhận chính quyền tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ. Vì thế, để thuận lợi cho việc xử lý, pháp luật cần quy định tường minh phương thức xử lý quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng. Tuy nhiên, nếu các bên không có sự thỏa thuận và bên thế chấp không hợp tác thì có thể dùng phương thức nào để xử lý cũng là vấn đề đặt ra, trong khi nếu áp dụng quy định chung của Điều 303 BLDS năm 2015 để bán đấu giá thì trong nhiều trường hợp không phù hợp hoặc khó thực hiện.

Một vấn đề khác đặt ra là có những tình huống trong quá trình bảo đảm, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng được sử dụng BĐNV có sự biến đổi gây khó khăn trong việc xử lý. Thực tế, trong một số trường hợp, “quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng” và “tài sản hình thành trong tương lai” có sự tương đồng nhất định. Bởi trong cùng một điều kiện về lợi ích, các bên có thể lựa chọn việc sử dụng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hoặc tài sản hình thành trong tương lai để làm TSBĐ. Chẳng hạn, xét tình huống một người vừa ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, người này muốn dùng lợi ích có được từ hợp đồng này để bảo đảm nghĩa vụ thì có thể chọn thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai. Nếu tiếp cận đối tượng thế chấp trong tình huống này là một vật hữu hình (nhà ở) thì các bên có đối tượng thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai, nếu tiếp cận đối tượng thế chấp là dạng quyền thì các bên có đối tượng thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng. Xét cho cùng, lợi ích mà bên thế chấp có được thông qua hợp đồng sẽ là giá trị đảm bảo mà các bên hướng tới. Vì thế, nếu đã chọn thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thì không thể đồng thời thế chấp tài sản hình thành trong tương lai trong tình huống này và ngược lại3. Và trong thực tiễn, các bên thường lựa chọn thế chấp đối tượng nào trong tình huống này chỉ đơn giản là thuận tiện trong giao kết hợp đồng bảo đảm, đăng ký biện pháp bảo đảm4. Tuy nhiên, ở khía cạnh pháp lý, chế định “quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng” và chế định “tài sản hình thành trong tương lai” là hai chế định hoàn toàn khác nhau5. Điều này đặt ra vấn đề cần có những quy định khác nhau đối với mỗi đối tượng bảo đảm phù hợp với bản chất của từng quan hệ trong xác lập và thực hiện giao dịch bảo đảm6. Ở khía cạnh Nhà nước, nhìn nhận rõ bản chất cũng như mối liên hệ này giúp nhà làm luật có sự điều chỉnh tương ứng về đối tượng của biện pháp bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng trong những trường hợp nhất định; pháp luật cũng không thể cấm các bên chọn một đối tượng nhất định trong hai đối tượng trên khi giao kết hợp đồng vì ảnh hưởng đến quyền định đoạt của chủ thể đối với tài sản, vì vậy quy định hiện hành chỉ dừng lại ở việc cho phép chuyển đổi từ hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán (nhà ở) hình thành trong tương lai sang hợp đồng thế chấp (nhà ở) hình thành trong tương lai qua việc đăng ký lại thế chấp. Các bên trong quan hệ bảo đảm cũng cần nhận thức được quy định pháp luật hiện hành để có sự chủ động trong việc lựa chọn bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hay tài sản hình thành trong tương lai trong những trường hợp nhất định.

Trong trường hợp các bên chọn phương thức thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ đã đưa ra những hướng dẫn chi tiết về các phương thức xử lý khá phù hợp, theo đó, các bên có thể thỏa thuận7: (i) Trường hợp TSBĐ chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thuộc đối tượng phải đăng ký theo quy định của pháp luật thì bên nhận bảo đảm có thể chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng khác về xác lập quyền đối với tài sản hình thành trong tương lai, nhận chính TSBĐ để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật; (ii) Trường hợp TSBĐ đã hình thành và bên bảo đảm đã xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thì bên nhận bảo đảm có thể nhận chính tài sản này để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc xử lý theo quy định chung về xử lý TSBĐ đối với tài sản hiện có.

Vấn đề đặt ra là trường hợp các bên dùng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng để bảo đảm nghĩa vụ trong tình huống trên thì xử lý quyền tài sản trong trường hợp này sẽ như thế nào nếu có sự chuyển hóa TSBĐ trong quá trình bảo đảm. Bởi lẽ, trong tình huống này, nếu đối tượng mua bán là vật hữu hình đã hình thành, tài sản đã được bàn giao cho bên mua, nghĩa vụ trả tiền cho bên bán đã xong, hợp đồng đã chấm dứt. Khi đó, quyền tài sản dùng để bảo đảm nghĩa vụ đã không còn vì hợp đồng mua bán làm căn cứ phát sinh quyền tài sản đã không còn. Theo Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp - Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, việc xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định về xử lý quyền đòi nợ (khoản 5 Điều 7). Hai loại quyền tài sản này có những điểm khác biệt, cách quy định này quá chung chung và khó áp dụng. Tuy nhiên, có thể dựa trên tinh thần của quy định về xử lý quyền đòi nợ, theo đó, khi quyền đòi nợ đến hạn trước khi nghĩa vụ bảo đảm đến hạn, lúc này quyền đòi nợ có thể chuyển thành khoản tiền trong tài khoản ngân hàng. Như vậy, tương tự, trong trường hợp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng không còn và đã chuyển hóa thành tài sản khác, tài sản đã hình thành này sẽ trở thành tài sản thế chấp. Chẳng hạn, trong trường hợp trên, đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai là nhà ở đã hình thành, khi đó nhà ở trở thành tài sản thế chấp và có thể được xử lý. Khi đó, bên nhận bảo đảm có thể nhận chính tài sản này hoặc thỏa thuận về các phương thức xử lý TSBĐ theo quy định chung tại Điều 303 BLDS năm 2015. Hiện nay, vẫn chưa có quy định cụ thể về vấn đề này, do đó vẫn còn vướng về lý luận và thiếu cơ sở pháp lý để áp dụng khi xử lý TSBĐ là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng.

Như vậy, trong xây dựng các quy định về xử lý TSBĐ là quyền tài sản, cần nhận thức rõ mối quan hệ giữa tài sản hữu hình hình thành trong tương lai với  quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng (ví dụ nhà ở hình thành trong tương lai và  quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở), từ đó có những quy định xử lý phù hợp. Hiện nay, pháp luật cho phép các bên có thể lựa chọn việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hoặc thế chấp tài sản hình thành tương tương lai. Quy định hiện hành cũng đã hướng dẫn về xử lý TSBĐ hình thành trong tương lai; tuy nhiên, quy định về xử lý  quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng vẫn còn bỏ ngỏ. Đặc biệt, khi  quyền tài sản là đối tượng của hợp đồng bảo đảm không còn và đã chuyển hóa thành tài sản khác. Vì vậy, pháp luật cần khẳng định tài sản đã hình thành đó sẽ trở thành TSBĐ. Đồng thời, xác định bên nhận bảo đảm có thể nhận chính tài sản này hoặc thỏa thuận về các phương thức xử lý TSBĐ theo quy định chung tại Điều 303 BLDS năm 2015.

1Khoản 1 Điều 49 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định quyền của thành viên góp vốn trong công ty hợp danh; khoản 1 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định về quyền của thành viên trong hội đồng thành viên của công ty trách nhiệm hữu hạn.

2 Điều 15 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ.  
3Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

4Chẳng hạn,  trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trước đây, người có nhà ở hình thành trong tương lai áp dụng quy định của pháp luật dân sự và các văn bản dưới luật để thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà, đối tượng giao dịch ở đây là quyền tài sản chứ không phải là tài sản hữu hình - nhà ở hình thành trong tương lai. Nhưng bởi vướng quy định của pháp luật trong quá trình vận dụng thế chấp nhà ở trong tương lai, khó thể giao kết hợp đồng thế chấp đúng luật, đặc biệt là vướng quy định Luật Nhà ở về yêu cầu giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi sử dụng làm tài sản bảo đảm, từ đó cơ quan công chứng cũng e ngại và từ chối việc công chứng. Do vậy, ngân hàng cũng chọn lựa hình thức nhận thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng. Xem thêm Huỳnh Anh (2016), “Một số vấn đề pháp lý về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại ngân hàng thương mại”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, (19), tr. 51-58.

5Xem thêm Võ Đình Nho và Tuấn Đạo Thanh, Luận bàn về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 10 năm 2009, tr. 3-11.

6Thực tiễn đã có không ít những vướng mắc trong các quy định pháp luật do sự liên quan của hai đối tượng bảo đảm này. Nội dung này sẽ được tác giả phân tích kỹ hơn ở phần sau.

7 Điều 52 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Luật Doanh nghiệp năm 2020.

3. Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2009.

4. Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

5. Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

6. Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp - Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm.

7. Xem thêm Huỳnh Anh (2016), “Một số vấn đề pháp lý về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại ngân hàng thương mại”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, (19), tr. 51-58.

8. Võ Đình Nho và Tuấn Đạo Thanh, “Luận bàn về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 10 năm 2009, tr. 3-11.

**Nguồn: ThS. Huỳnh Anh,** Khoa Luật và Khoa học chính trị, Trường Đại học An Giang, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh

Tác giả: https://tapchinganhang.gov.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-xu-ly-tai-san-bao-dam-la-quyen-tai-san.htm