

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI TỔ CHỨC TÍN DỤNG

Lê Thị Thu Thủy<sup>(\*)</sup>

Hiện nay, trong số các loại bảo đảm tiền vay thì bảo đảm tiền vay bằng tài sản là một hình thức bảo đảm tiền vay được áp dụng tương đối phổ biến do việc đánh giá độ an toàn của khoản vay có tài sản bảo đảm dễ dàng hơn so với các biện pháp bảo đảm khác và các tổ chức tín dụng (TCTD) được quản lý tài sản bảo đảm hoặc giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản của khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh. Trong trường hợp có phát sinh tranh chấp thì nguy cơ rủi ro đối với khoản vay có tài sản bảo đảm cũng hạn chế hơn so với các biện pháp bảo đảm khác. Đặc biệt trong điều kiện môi trường kinh tế hội nhập, cạnh tranh - thua lỗ, phá sản là tất yếu và môi trường pháp lý ở Việt Nam chưa đồng bộ, thường xuyên thay đổi (pháp luật về doanh nghiệp, về đầu tư, về ngân hàng), luôn tác động và có xu hướng làm gia tăng những rủi ro cho bất kỳ khoản vay nào thì việc cho vay có tài sản bảo đảm là một trong các biện pháp quan trọng góp phần nâng cao chất lượng các khoản cho vay, hạn chế tổn thất của TCTD trong trường hợp các khoản vay quá hạn, khách hàng không trả được nợ, buộc phải xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Vậy, tài sản bảo đảm đóng vai trò nhất định trong việc cấp tín dụng của TCTD cho khách hàng. Bài viết này

nhằm nêu bật những đặc trưng cơ bản của tài sản bảo đảm tiền vay tại TCTD, những bất cập của pháp luật về vấn đề này và một số kiến nghị hoàn thiện.

### 1. Các loại tài sản bảo đảm tiền vay

Tài sản có thể được phân loại theo nhiều cách (theo Luật La tinh): động sản, bất động sản; tài sản hữu hình, tài sản vô hình, vật tiêu hao và vật không tiêu hao, vật cùng loại và vật đặc định, vốn và lợi tức, vật được sở hữu và vật không được sở hữu, tài sản công và tài sản tư. Theo Luật Anh - Mỹ: quyền sở hữu đối nhân và quyền sở hữu đối vật; đất đai và các tài sản khác bao gồm tiền, động sản hữu hình mà không phải tiền, động sản vô hình và funds (các quỹ) [5, tr.26].

Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2005 (tại Chương XI: các loại tài sản) không đưa ra một khái niệm chung về tài sản mà qui định và phân loại tài sản theo như cách phân loại của Luật La tinh, thành bất động sản và động sản, vật chính, vật phụ, vật chia được và vật không chia được, vật tiêu hao và vật không tiêu hao, vật cùng loại và vật đặc định, vật đồng bộ và quyền tài sản.

Tuy nhiên, hiện nay pháp luật về ngân hàng đã đưa ra khái niệm về tài sản bảo đảm tiền vay rất cụ thể:

<sup>(\*)</sup> TS, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản của khách hàng vay, của bên bảo lãnh để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bao gồm: tài sản thuộc quyền sở hữu, giá trị quyền sử dụng đất của khách hàng vay, của bên bảo lãnh; tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay, của bên bảo lãnh là doanh nghiệp Nhà nước, tài sản hình thành từ vốn vay [3, khoản 2 Điều 1].

Vậy theo pháp luật Việt Nam các loại tài sản đưa ra làm bảo đảm tiền vay rất phong phú và đa dạng (có thể là động sản, bất động sản, quyền sử dụng đất, quyền tài sản), thậm chí cả tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay, bên bảo lãnh là doanh nghiệp Nhà nước. Tuy nhiên, bên cạnh đó cũng có một số tài sản mà pháp luật Việt Nam chưa ghi nhận nhưng pháp luật các nước đã quy định được đem ra làm tài sản bảo đảm như trong trường hợp thế chấp rừng, thế chấp tài chính [1].

## 2. Các điều kiện đối với tài sản bảo đảm tiền vay

Nói chung, không phải tất cả các loại tài sản đều có thể đưa ra làm tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng (ví dụ, những tài sản không xác định được quyền sở hữu, hoặc không đáp ứng các yêu cầu của pháp luật như được phép giao dịch) và có những loại tài sản, về mặt nguyên tắc, có thể làm tài sản bảo đảm nhưng không bao giờ hoặc ít khi được chấp nhận (ví dụ, vật tiêu hao như quần áo, máy móc gia dụng - nổi cơm điện, bàn là) [5].

Theo Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2005 (Điều 320), tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch; có thể là tiền, giấy tờ có giá như trái phiếu, cổ phiếu, kỳ phiếu và các loại giấy tờ có giá khác, quyền tài sản. Vậy việc thiết lập biện pháp bảo đảm được thực hiện trên cơ sở tính chất của các loại tài sản và quyền sở hữu của tài sản. Việc qui định tài sản phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm dẫn đến một thực trạng: các qui định về việc bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai, tài sản bảo đảm là các khoản có thể thu, tài sản được hình thành từ thu hoạch cây trồng (ví dụ ngô sẽ thu hoạch) dường như không bảo đảm được tiêu chí này của Bộ luật Dân sự. Trong khi đó Nghị định 165/1999/NĐ - CP về giao dịch bảo đảm ngày 19/11/1999, Điều 2 lại cho phép những tài sản này được tham gia làm tài sản bảo đảm. Bên cạnh đó, Nghị định này còn qui định, *tài sản bảo đảm là tài sản của bên bảo đảm dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo đảm*. Việc qui định này đã tạo ra sự thiếu thống nhất trong hệ thống pháp luật về bảo đảm và cần phải sửa đổi.

Ngoài ra, pháp luật qui định tài sản phải được phép giao dịch thì mới có thể bảo đảm nghĩa vụ. Về vấn đề này pháp luật đã có hướng dẫn cụ thể: tài sản được phép giao dịch là tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng, cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các giao dịch khác [6]. Tuy nhiên, điều này đã

gây khó khăn cho các ngân hàng trong thực tiễn khi tìm kiếm, xác định loại tài sản nào là được phép giao dịch. Vì vậy nên qui định theo hướng loại tài sản pháp luật không cấm giao dịch sẽ là giải pháp giúp cho các bên thiết lập được các giao dịch bảo đảm.

Bên cạnh những điều kiện về tài sản bảo đảm nêu trên, pháp luật về ngân hàng ở Việt Nam còn yêu cầu loại tài sản này phải không có tranh chấp tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm và đối với những tài sản mà pháp luật qui định phải mua bảo hiểm thì bên bảo đảm phải mua bảo hiểm cho tài sản đó.

Cơ cấu, chủng loại của tài sản bảo đảm cũng có ảnh hưởng rất lớn đến việc cấp tín dụng của TCTD. Tùy thuộc vào chủng loại tài sản bảo đảm, khả năng thanh khoản (tính dễ dàng chuyển hoá thành tiền) của tài sản bảo đảm mà việc quyết định khối lượng cấp tín dụng, thời hạn cũng như lãi suất tín dụng của TCTD cũng có khác nhau.

Thông thường, nếu khoản vay có tài sản bảo đảm với tính thanh khoản cao (thường là động sản) sẽ có lãi suất cho vay thấp hơn so với khoản vay mà tài sản là bất động sản khả năng thanh khoản thấp. Tính thanh khoản của tài sản bảo đảm theo tiêu chí trên đúng với các nước có nền kinh tế phát triển như Hoa Kỳ, song theo tập quán tại một số nước như Việt Nam, Trung Quốc, Thái Lan thì các ngân hàng lại thường quan tâm đến các tài sản bảo đảm có giá trị cao như nhà, đất. Mặc dù đất đai là loại tài sản khó chuyển nhượng, tuy nhiên,

theo quan điểm của một số tác giả thì đây lại là loại tài sản bảo đảm "bền vững nhất", bởi lẽ nó không bao giờ bị mất giá hoàn toàn và nhiều khi lại trở thành "tài sản vô giá" [4, tr.523]. Tuy nhiên, theo quan điểm của chúng tôi thì đây là loại tài sản không phải lúc nào muốn bán thì bán được hoặc muốn mua thì mua được, khả năng chuyển hoá thành tiền (tính thanh khoản) không dễ dàng, việc xác định giá trị của nó cũng rất khó, do vậy TCTD có thể gặp khó khăn khi có khủng hoảng (ví dụ, khủng hoảng tài chính năm 1997-1998 tại khu vực châu Á).

## 2. Giá trị của tài sản bảo đảm tiền vay

Giá trị của tài sản bảo đảm cũng là vấn đề thu hút sự quan tâm rất lớn đối với các TCTD hiện nay. Các ngân hàng thực hiện chính sách yêu cầu giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá trị khoản vay. Điều này có nghĩa là ngân hàng tài trợ số tiền thấp hơn giá trị bảo đảm. Về vấn đề này pháp luật dân sự, pháp luật ngân hàng cũng có qui định: "*Giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm*" (Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005), "*Nghĩa vụ trả nợ ghi trong hợp đồng tín dụng có thể được đảm bảo bằng một hoặc nhiều tài sản....với điều kiện tổng giá trị các tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm*" (Điều 9 Nghị định 178/1999/NĐ - CP).

Trên thực tế, việc xác định giá trị các loại tài sản vô hình của khách hàng là rất khó như giá trị thực của các khoản phải thu, các khoản tồn kho, lợi thế

thương mại... Do vậy, các TCTD ở Việt Nam thường chọn tài sản bảo đảm là tài sản hữu hình, bởi lẽ các tài sản hữu hình dễ xác định giá trị hơn cả. Việc cấp tín dụng của TCTD với tài sản bảo đảm là tài sản hữu hình với tính thanh khoản cao hiện nay tạo tâm lý yên tâm cho các TCTD. Cũng vì lẽ đó mà các TCTD coi tài sản bảo đảm là yếu tố quan trọng trong quyết định cấp tín dụng. Tuy nhiên, điều này gây trở ngại lớn cho các doanh nghiệp có nhu cầu vay vốn, đặc biệt là các doanh nghiệp ngoài quốc doanh. Các doanh nghiệp này rất khó tiếp cận vốn ngân hàng khi không có tài sản bảo đảm hoặc có tài sản nhưng chưa có đủ giấy tờ hợp lệ.

### **3. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai**

Đối với tài sản hình thành trong tương lai, hiện nay pháp luật Việt Nam cũng cho phép tham gia với tư cách là tài sản bảo đảm nghĩa vụ (Bộ luật Dân sự, Nghị định 165/1999/NĐ - CP, Nghị định 178/1999/NĐ - CP). Tài sản hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình đang xây dựng, các tài sản khác mà bên bảo đảm có quyền nhận (Điều 2 Nghị định 165/1999/NĐ - CP). Còn tài sản hình thành từ vốn vay là tài sản của khách hàng vay mà giá trị tài sản được tạo nên bởi một phần hoặc toàn bộ khoản vay của TCTD. Tuy nhiên, trên thực tế, ngân hàng rất khó định giá tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm nghĩa vụ

trả nợ cho chính khoản vay đã được đầu tư vào tài sản đó, đặc biệt lại phải xác định số tiền vay cho phù hợp với qui định số tiền vay phải nhỏ hơn giá trị tài sản bảo đảm. Nguyên nhân là do tài sản chưa hình thành tại thời điểm cho vay, nên ngân hàng chỉ có thể định giá căn cứ vào hồ sơ và các giấy tờ liên quan do bên vay cung cấp. Đến khi được hình thành và đưa vào sử dụng, bên nhận bảo đảm phải xác định giá trị tài sản bảo đảm. Lúc đó, giá trị tài sản bảo đảm có thể cao hơn hoặc thấp hơn số tiền đã cho vay vì trong quá trình thi công, triển khai thực hiện dự án, một số hạng mục có thể được bổ sung hoặc bỏ đi cho phù hợp với tình hình thực tế. Mặt khác, vẫn chưa có qui định cụ thể về thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Do vậy, ngân hàng gặp rất nhiều trở ngại khi nhận tài sản bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Xét về mặt nguyên lý, tài sản bảo đảm chỉ là một yếu tố có giá trị tham chiếu trong việc cấp tín dụng của TCTD. Nhưng qui định của pháp luật về giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá trị khoản vay dẫn đến cách hiểu rằng ngân hàng chỉ quan tâm tới giá trị tài sản bảo đảm chứ không phải nhu cầu vay vốn để đầu tư của khách hàng. Nhiều ngân hàng căn cứ vào loại tài sản bảo đảm để xác định số tiền vay, ví dụ nếu là cầm cố sổ tiết kiệm thì khoản cho vay bằng 90% giá trị sổ tiết kiệm. Có thể nói, trong điều kiện Việt Nam hiện nay, phần lớn các doanh nghiệp có qui mô vừa và nhỏ, tỷ trọng vốn vay (đặc biệt là vay ngân hàng) lớn hơn nhiều so với vốn chủ sở

hữu thì chính sách tài trợ dựa trên giá trị tài sản bảo đảm sẽ hạn chế khả năng mở rộng tín dụng của các ngân hàng thương mại (dẫn đến tình trạng đóng băng tín dụng) cũng như khả năng mở rộng kinh doanh của doanh nghiệp.

#### 4. Một tài sản bảo đảm cho nhiều khoản vay

Hiện nay, về vấn đề cho phép dùng một tài sản để bảo đảm cho nhiều khoản vay, pháp luật của các nước có những quy định không giống nhau. Theo pháp luật Việt Nam, một tài sản bảo đảm có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại một hoặc nhiều tổ chức tín dụng. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ tại nhiều tổ chức tín dụng thì phải thoả mãn các điều kiện: (1) Giá trị tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; (2) Các tổ chức tín dụng cùng nhận một tài sản bảo đảm phải thoả thuận với nhau bằng văn bản cử đại diện giữ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm, về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu khách hàng không trả được nợ; (3) Các giao dịch bảo đảm liên quan đến tài sản bảo đảm đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm (Điều 11 Nghị định 85/2002/NĐ - CP, Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005). Vậy, theo pháp luật Việt Nam, yêu cầu về giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ trả nợ mà nó bảo đảm chỉ được đặt ra khi pháp luật

không có quy định khác. Đây là điểm đặc thù trong bảo đảm tiền vay, còn đối với việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì các bên có thể thoả thuận về giá trị tài sản bảo đảm có thể nhỏ hơn tổng giá trị nghĩa vụ bảo đảm.

Tuy nhiên, xuất phát từ sự cho phép của pháp luật về việc có thể dùng một tài sản bảo đảm có giá trị lớn để vay vốn ở các ngân hàng khác nhau nên trên thực tế, nhiều cán bộ ngân hàng đã bị truy tố về tội thiếu trách nhiệm và bị cáo buộc đã định giá tài sản bảo đảm cao hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm định giá. Ngược lại, nhiều khách hàng vay vốn ngân hàng khi dùng một tài sản bảo đảm cho nhiều khoản vay lại bị cho là vi phạm pháp luật và bị cơ quan cảnh sát điều tra khởi tố, bắt giam về tội cố ý làm trái hoặc lừa đảo chiếm đoạt tài sản xã hội chủ nghĩa. Vụ án liên quan đến hai vợ chồng Ông Nguyễn Văn Khang và Bà Nguyễn Thị Vĩnh là một minh chứng. Hai Ông Bà này đã bị cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội khởi tố, bắt giam 15 tháng về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản xã hội chủ nghĩa vì đã dùng hai bộ hồ sơ, giấy tờ nhà (đều là bản chính) thế chấp ở hai ngân hàng khác nhau vay tiền đi buôn hàng Trung Quốc nhưng bị khách hàng lừa và hậu quả là không có tiền trả cho ngân hàng. Lập luận của cơ quan điều tra và Viện kiểm sát là hai vợ chồng lừa đảo vì đã dùng một tài sản thế chấp cho nhiều ngân hàng để vay tiền. Trong trường hợp này, cơ quan truy tố không dựa vào quy định của pháp luật hiện hành (về sự cho phép dùng một tài sản bảo đảm cho

nhiều ngân hàng để vay tiền nếu nó có giá trị lớn hơn tổng giá trị các khoản vay) và đã hình sự hoá các quan hệ kinh tế, dân sự <sup>(1)</sup>.

Có thể nói, xu hướng chung là trong pháp luật dân sự các nước (Pháp, Nhật, Thái Lan) không qui định giá trị tài sản dùng để bảo đảm luôn phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ mà nó bảo đảm, bởi vì: *Thứ nhất*, trong dân sự, nguyên tắc tối cao được thừa nhận là bảo đảm cho quyền tự do thoả thuận của các bên được thực hiện. Nên vì vậy về nguyên tắc, không áp dụng biện pháp bảo đảm cũng không ảnh hưởng đến thực hiện nghĩa vụ.; *Thứ hai*, nghĩa vụ dân sự có thể bảo đảm một phần hoặc toàn bộ là theo sự thoả thuận của các bên; có thể bảo đảm bằng một hoặc nhiều tài sản; *Thứ ba*, các biện pháp bảo đảm có thể được áp dụng đồng thời, không mang tính loại trừ nhau.

Mặc dù luật các nước nói chung không qui định điều kiện về giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn hay bằng so với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm (giá trị khoản vay), nhưng điều này không có nghĩa là tài sản bảo đảm không cần có bất kỳ giá trị nào. Tài sản bảo đảm luôn phải có giá trị vì nó tạo khả năng bảo đảm thực tế cho nghĩa vụ. Xét dưới góc độ kinh tế, giá trị tài sản càng cao so với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì độ an toàn về kinh tế càng lớn. Giá trị tài sản bảo đảm phải là bao nhiêu để đủ đảm

bảo cho nghĩa vụ theo chúng tôi cần để các bên chủ thể tự thoả thuận, lựa chọn, pháp luật không nên "gò bó".

*Chính vì những lý do trên mà theo chúng tôi, giá trị tài sản bảo đảm cho khoản vay tại TCTD không hoàn toàn phụ thuộc vào qui mô vốn xin tài trợ, mà chủ yếu phụ thuộc vào rủi ro dự kiến. Về bản chất, tài sản bảo đảm chỉ tạo nguồn thu thứ hai, nhằm bù đắp thiệt hại cho ngân hàng khi nguồn thu thứ nhất không đủ, không kịp thời. Tuy nhiên, cũng cần nhấn mạnh rằng, đối với các khách hàng khác nhau, mức độ rủi ro là khác nhau, do vậy TCTD có thể yêu cầu giá trị tài sản bảo đảm với tỷ lệ khác nhau so với số tiền vay. Tài sản bảo đảm có thể có giá trị lớn hơn, hoặc bằng, thậm chí còn thấp hơn giá trị khoản vay. Việc dự tính rủi ro để xác định giá trị tài sản bảo đảm, loại bảo đảm, hình thức bảo đảm được coi là giải pháp mở rộng tín dụng ngân hàng, tăng sinh lợi và an toàn trong hoạt động của ngân hàng hiện nay.*

Ngoài ra, khi nhận tài sản bảo đảm, bên cạnh việc tuân thủ các qui định của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước thì việc nghiên cứu các chính sách, pháp luật về đất đai, về tiêu chuẩn công nghệ ở Việt Nam và quốc tế, lợi thế của tài sản bảo đảm là yếu tố rất quan trọng.

Trên thực tế, việc nhìn nhận, xác định giá trị tài sản bảo đảm của cán bộ ngân hàng còn chưa đầy đủ. Có trường hợp tài sản bảo đảm là bất động sản có vị trí thương mại, có giá trị thì trả lại khách hàng, trong khi đó lại đi nhận tài sản bảo đảm là dây chuyền máy móc,

<sup>(1)</sup> Xem thêm: PGS.TS. Phạm Hồng Hải, *Mấy ý kiến về vấn đề hình sự hoá các vi phạm liên quan tới hoạt động ngân hàng và một vài giải pháp khắc phục*, Hội thảo "Giải pháp khắc phục vấn đề hình sự hoá và phi hình sự hoá liên quan đến hoạt động ngân hàng tại Việt Nam", Tháng 4/2004.

thiết bị. Nếu đến hạn trả nợ, khách hàng không thực hiện thì TCTD phải phát mại tài sản để thu hồi nợ. Trong khi đó, dây chuyền, máy móc có thể sẽ bị lạc hậu theo thời gian, giá trị giảm, thậm chí khi phát mại chỉ có giá trị như đồng sắt vụn và phải tốn chi phí thanh lý.

Việc nhận và xử lý tài sản bảo đảm của cá nhân nước ngoài, của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam trong thực tiễn gặp nhiều bất cập, do tâm lý e ngại ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam và nhận thức của nhiều cán bộ ngân hàng cho rằng, tài sản bảo đảm của doanh nghiệp liên doanh là doanh nghiệp có yếu tố nước ngoài nên cần có những ưu đãi nhất định. Tuy nhiên, ở đây cần hiểu rằng doanh nghiệp liên doanh cũng như các loại hình doanh nghiệp khác thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam thì phải chấp hành pháp luật Việt Nam và đều bình đẳng trước pháp luật. Pháp luật qui định chung về việc xử lý tài sản bảo đảm của các doanh nghiệp. Còn việc thu hút đầu tư nước ngoài là cần thiết nhưng Việt Nam cần những nhà đầu tư nước ngoài "làm ăn nghiêm chỉnh", tuân thủ luật pháp, chứ không cần nhà đầu tư liên doanh bằng những cỗ máy đã lạc hậu được sơn bóng, khai tăng giá trị để chuyển giao vào Việt Nam và lấy đó làm tài sản bảo đảm để vay vốn của TCTD trong nước, dẫn đến tình trạng khi thua lỗ thì phía Việt Nam phải chịu.

### **5. Vấn đề định giá tài sản bảo đảm**

Ngoài những vấn đề nêu trên, việc *định giá đúng giá trị tài sản bảo đảm*

đóng vai trò rất quan trọng trong việc thu hồi nợ của ngân hàng. Khi nhìn vào giá trị của tài sản bảo đảm, chúng ta phải nhìn vào giá trị thanh lý của nó chứ không phải giá trị thực tế hay giá trị thị trường. Ví dụ sau đây sẽ minh chứng cho nhận định này: Một ngân hàng Hà Lan nhận cầm cố 700 con hải ly của một công ty làm tài sản bảo đảm để công ty vay vốn ngân hàng. Sau đó, do không trả được nợ, công ty bị tuyên phá sản. Ngân hàng phải phát mại tài sản để thu hồi nợ (phải chịu chi phí giết mổ và xử lý hải lý, sau đó mới có sản phẩm là da, lông bán trên thị trường). Tuy nhiên, khi nghe tin ngân hàng có kế hoạch giết mổ hải ly các nhà hoạt động vì quyền của động vật đã phát đơn kiện ngân hàng. Ngân hàng đành đồng ý thả hải ly. Do vậy, đến lúc này, giá trị của những con hải ly - tài sản bảo đảm nợ vay - chỉ bằng không, ngân hàng còn phải trả thêm chi phí ăn uống và đóng chuồng cho hải ly. Tuy nhiên, ngân hàng không phải là "nhà chăn nuôi", nên muốn thả chúng tự do ở Hà Lan. Nhưng sau đó lại bị cấm vì chúng có thể phá hỏng các con dê. Theo yêu cầu của những người hoạt động vì quyền của động vật, ngân hàng đồng ý chuyển tài sản bảo đảm nợ vay đến Uruguay, nơi mà những người hoạt động vì quyền của động vật cho là hải ly đang có nguy cơ tuyệt chủng. Ngân hàng phải thuê một hãng hàng không Hà Lan đưa những con Hải ly đến Nam Mỹ. Như vậy, trong trường hợp này, giá trị tài sản bảo đảm nợ vay bằng không và ngân hàng còn trả thêm các chi phí khác cộng với tiền vé một chiều cho 700 hải ly từ Hà Lan đi Uruguay [4, tr.63].

Vậy ta thấy tài sản bảo đảm trong những trường hợp nhất định cũng làm cho ngân hàng bị "tổn thương" lớn. Vì vậy, để hạn chế rủi ro tín dụng, khi cho vay các TCTD cần xem xét tính thanh khoản, khả năng khấu hao, khả năng thị trường và khả năng kiểm soát đối với tài sản bảo đảm. Tính thanh khoản là thước đo khả năng chuyển hoá thành tiền của một tài sản. Tài sản càng chuyển hoá nhanh bao nhiêu thì giá trị của nó càng lớn. Chính vì vậy, các cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán khác dễ mua, bán trên thị trường là những tài sản bảo đảm nợ vay hấp dẫn; Khả năng khấu hao tài sản thường phải lưu ý đối với các tài sản là máy móc, thiết bị. Đối với bất động sản thì giá trị của nó có thể tăng theo thời gian; Khả năng thị trường đối với tài sản bảo đảm cũng hết sức quan trọng, bởi lẽ không phải tài sản nào ngân hàng cũng có thể bán ra thị trường một cách dễ dàng. Ví dụ, máy trộn bê

tông dùng trong xây dựng thì việc mua bán nó lại phải phụ thuộc vào công ty xây dựng có nhu cầu. Khả năng kiểm soát tài sản hàm ý khả năng kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng tài sản này.

Ngoài ra, để hạn chế rủi ro tín dụng trong hoạt động cho vay của TCTD, pháp luật không nên qui định tài sản bảo đảm tiền vay *phải được* xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm. Đây không phải là nghĩa vụ bắt buộc của các bên mà là thuộc *quyền tự định đoạt* của các bên.

Đặc biệt, hiện nay BLDS năm 2005 đã được Quốc hội ban hành và có hiệu lực từ ngày 1/1/2006, trong đó có những thay đổi khá lớn các quy định về tài sản trong cầm cố, thế chấp, bảo lãnh. Do vậy, pháp luật ngân hàng về tài sản bảo đảm tiền vay cũng cần có những sửa đổi, bổ sung để áp dụng đồng bộ, bảo đảm tính thống nhất của pháp luật.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự Nhật Bản
2. Devid Polfreman, Filip Ford, *Cơ sở của hoạt động ngân hàng*, Matxcơva, NXB. Infra, 1996.
3. Nghị định số 85/2002/NĐ - CP của Chính phủ ngày 25/10/2002 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ - CP về bảo đảm tiền vay của các TCTD.
4. Nguyễn Hữu Đức, Tài sản thế chấp, cầm cố bảo đảm nợ vay và việc định giá trị của nó, *Tạp chí Ngân hàng*, số 2/2001.
5. Nguyễn Ngọc Điện, *Bình luận khoa học về tài sản trong Luật dân sự Việt Nam*, NXB Trẻ 2001/
6. Thông tư 07/2003/TT - NHNN ngày 19/5/2003 hướng dẫn thực hiện một số qui định về bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng.



## **SOME ISSUES OF PROPERTIES USED FOR GUARANTEE LOAN WITHIN CREDIT ORGANIZATION**

**Dr. Le Thi Thu Thuy**

*Faculty of Law, Vietnam National University, Hanoi*

Guarantee loan by using property is a method applied rather common within credit organizations at this moment. However, in order to guarantee loan by using property in general and guarantee property in particular, is still very inadequate in Vietnamese law and it need to be more improved. Within this article, the author would like to express more clearly specifications and conditions of properties used to guarantee loan, second is property value at the moment, reality situation of Vietnamese law for guarantee property in Vietnam in nowadays and the ways we should do to complete more the regulations of Vietnamese law for this issue.