

KINH NGHIỆM CỦA CỘNG HÒA PHÁP VỀ BẢO LÃNH THẾ CHẤP¹



Khi ký một hợp đồng cho vay, tổ chức tín dụng thường đòi hỏi sự bảo đảm đối với người đi vay. Trong số những hình thức bảo đảm, chúng ta thấy hình thức bảo lãnh thế chấp.

Khái niệm: Khi cá nhân hay pháp nhân đem một (hay nhiều) tài sản bất động sản làm vật bảo đảm cho một khoản vay, tài sản đó trở thành tài sản bị thế chấp. Đó chính là việc sử dụng một tài

sản làm vật bảo lãnh cho một khoản nợ của người khác.

Khi nào cần tới bảo lãnh thế chấp?

- Khi khoản vay có mức độ rủi ro lớn.
- Khi người vay không có bất kỳ bất động sản nào và hoàn cảnh lúc đi vay của người này đòi hỏi phải có bảo lãnh thế chấp.
- Khi người vay là chủ sở hữu một tài sản bất động sản không thể phân chia và những chủ sở hữu khác không chấp thuận việc đem thế chấp tài sản đó.

1. Việc tổ chức bảo lãnh thế chấp

1.1. Những điều kiện về mặt hình thức

Ngoài những điều kiện liên quan đến hợp đồng, còn có những điều kiện đặc biệt khác liên quan đến việc tổ chức bảo lãnh thế chấp:

- Người đem thế chấp phải là người khác với người đi vay nợ
- Người đi thế chấp phải là chủ sở hữu của căn nhà được dùng làm vật bảo lãnh.

¹ Sử dụng hình ảnh trên trang viisi-expats.nl (Civillawinfor)

Việc thế chấp phải được thực hiện bằng một văn bản được công chứng để có thể công bố công khai tại văn phòng đăng ký thế chấp và để có thể có hiệu lực thi hành đối với người cho vay.

Văn bản công chứng này phải xác định rõ:

- Những đặc điểm chính của khoản vay là đối tượng của việc thế chấp (bên cho vay phải nêu rõ số tiền cho vay cũng như những yếu tố khác)
- Những yếu tố nhân thân của người bảo lãnh và việc chấp thuận của người này, những thông tin liên quan đến quyền sở hữu.
- Bản chất và tình trạng của căn nhà đem bảo lãnh, thông tin địa chính liên quan
- Giá trị khoản vay và giá trị căn nhà.

Cam kết bảo lãnh thế chấp kết thúc khi:

- Khoản vay được trả hết
- Kết thúc thời hạn hợp đồng cho vay
- Người vay chết nếu việc vay nợ chấm dứt khi người này chết
- Vào thời điểm kết thúc bảo lãnh nếu hợp đồng báo trước điều này, nếu không người thừa kế có trách nhiệm phải tiếp tục vai trò bảo lãnh thế chấp hay trả nợ.

1.2. Vai trò của công chứng viên trong việc bảo lãnh thế chấp

- Công chứng viên trước hết phải thông báo cho người bảo lãnh (thế chấp) mọi hậu quả của cam kết mà người này đưa ra. Công chứng viên phải báo cho bên cho vay những khoản nợ khác hay việc thế chấp khác hiện có.
- Công chứng viên phải tập hợp tất cả những thông tin cần thiết đối với việc đăng ký thế chấp cho Văn phòng đăng ký thế chấp. Phải thực hiện việc xác minh những thông tin đó.

Thông tin về tình trạng thế chấp của tài sản:

Công chứng viên phải kiểm tra xem tài sản đem thế chấp đã được đăng ký thế chấp hay chưa. Trong trường hợp này, anh ta phải kiểm tra xem liệu tài sản thế chấp còn đủ để bảo đảm cho một khoản vay cho người khác.

Công chứng viên có trách nhiệm thay mặt người cho vay thực hiện ngay lập tức việc đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký thế chấp nơi có bất động sản.

Chúng ta nhớ rằng việc đăng ký này cho phép:

- Thông tin cho người thứ ba về việc thế chấp.
- Xác định trật tự giữa những người cho vay đã được đăng ký hay còn gọi là “thứ bậc”. Vì thế, bên cho vay hoàn toàn có lợi ích trong việc đăng ký tài sản bảo lãnh sớm nhất có thể: những người đăng ký đầu tiên là những người được trả tiền trước trong trường hợp có tố tụng.

Việc đăng ký này có giá trị trong suốt thời gian vay+1 năm, nhưng không thể vượt quá 35 năm.

Trong trường hợp khoản nợ được hoàn trả trước thời hạn: công chứng viên tiến hành việc hủy đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký thế chấp. Việc hủy đăng ký này cũng được thực hiện bằng một văn bản công chứng và nhằm mục đích xóa việc thế chấp đối với tài sản.

Xác định nguồn gốc sở hữu:

Công chứng viên phải xác minh hay/hoặc là khôi phục nguồn gốc sở hữu của tài sản thế chấp.

Việc xác minh này đặc biệt quan trọng trong trường hợp tài sản có thể bị tịch biên bởi người cho vay.

Kiểm kê tài sản:

Công chứng viên phải xác minh việc xây dựng và sử dụng tài sản có hợp pháp hay không. Anh ta phải phân tích giấy tờ liên quan đến việc xây dựng nếu những giấy tờ này có sẵn, việc cho thuê và những điều kiện sử dụng căn nhà.

Liên quan đến giá trị căn nhà, giá trị này thường được một chuyên gia định giá do ngân hàng cử đến xác định.

Cũng nên nêu rõ rằng giá trị tài sản ít nhất phải tương đương với khoản vay. Nếu thiếu bên cho vay sẽ yêu cầu những bảo lãnh khác.

2. Điều kiện triển khai việc bảo lãnh thế chấp

2.1. Bản chất cam kết bảo lãnh.

Cam kết giới hạn ở giá trị tài sản thế chấp

Ngân hàng sẽ cần đến người bảo lãnh khi người vay không đủ điều kiện hoàn nợ. Người cho vay (ngân hàng) sẽ cần đến người bảo lãnh để được thanh toán.

Với mức độ giá trị nào? Việc bảo lãnh không bao gồm thu nhập cá nhân hay tài sản khác của người bảo lãnh mà chỉ liên quan đến bất động sản được thế chấp. Quyền này chỉ giới hạn ở tài sản được đem đảm bảo cho cam kết, ngay cả khi tài sản không còn.

Nếu khoản vay cao hơn số tiền bán bất động sản thế chấp, người bảo lãnh không cần phải trả số tiền chênh lệch.

Cụ thể hơn, người ta nói rằng việc bảo lãnh thế chấp bị giới hạn ở giá trị tài sản thế chấp. Tức là người thế chấp có thể trả khoản nợ của người vay để tránh việc tài sản thế chấp bị tịch biên nhưng anh ta cũng có thể từ bỏ căn nhà thế chấp đó cho người cho vay.

Người thế chấp có toàn quyền định đoạt đối với tài sản?

Về nguyên tắc, và dưới bảo lưu trong trường hợp không trả nợ khi tới hạn, người thế chấp vẫn giữ quyền sở hữu (quyền quản lý, thụ hưởng, chuyển nhượng).

Nếu người bảo lãnh muốn bán tài sản thế chấp, người mua sẽ đề nghị bên bán thực hiện việc xóa bỏ thế chấp. Trong trường hợp này, ngân hàng yêu cầu:

- Hoặc người vay hoàn trả nợ trước thời hạn
- Hoặc phải có một tài sản thế chấp khác để bảo lãnh cho khoản vay

Việc đăng ký thế chấp vẫn có giá trị đến khi hết hạn trả nợ. Sau thời điểm này một năm, việc thế chấp tự động hết giá trị.

Người thế chấp có thể yêu cầu gì đối với người vay?

Việc thế chấp là để cho một người khác, người đi vay đầu tiên. - Yêu cầu sau khi trả tiền:

Người thế chấp sau khi đã thanh toán đối với ngân hàng (không phải toàn bộ khoản vay) có thể yêu cầu:

- Một khoản nhiều hơn số tiền mà họ đã phải trả cho ngân hàng vì phải tính cả những khoản phí mà họ phải trả cũng như bồi thường những thiệt hại phải chịu. o Bên cạnh đó, người thế chấp đã thực hiện việc trả nợ cho người vay có thể thực hiện những quyền giống như ngân hàng là yêu cầu người vay trả nợ.
- Trước khi trả nợ: Người thế chấp không thể yêu cầu gì.

2.2. Quyền của người cho vay

Việc bảo lãnh thế chấp chỉ có hiệu lực đối với bên thứ ba khi việc thế chấp được đăng ký tại văn phòng đăng ký thế chấp. Điều này đảm bảo đối với bên cho vay, trong trường hợp không được trả nợ:

a) **Quyền ưu tiên** đối với tài sản thế chấp hay bảo lãnh: đó là quyền được trả tiền dựa trên việc đấu giá tài sản trước những người cho vay khác.

Giữa những người cho vay thế chấp đối với cùng một tài sản, thứ bậc được xác định theo thời điểm công bố công khai thế chấp chứ không phải thời điểm đi thế chấp.

b) **Droit de suite (quyền truy tìm)** cho phép ngân hàng cho vay tiếp tục có quyền đối với bên mua thứ ba. Quy trình về việc này giống trường hợp tịch biên nhà.

Giả thiết sẽ như sau: một tài sản thế chấp được chuyển nhượng bởi người thế chấp (chưa thực hiện việc hủy thế chấp), khoản vay vẫn có thể đòi được.

Trong trường hợp người vay không trả tiền, nếu không có giải pháp thỏa thuận nào được đưa ra, bên cho vay sẽ tịch biên nhà rồi bán và điều này bất kể thứ bậc của bên cho vay đối với tài sản thế chấp.

Thủ tục tịch biên nhà

Người cho vay không được trả nợ có thể thực hiện việc tịch biên nhà theo một quy trình pháp lý.

Mọi bên cho vay có đủ giấy tờ có hiệu lực về một khoản vay với giá trị rõ ràng và có thể đòi được có thể thực hiện việc tịch biên một căn nhà. Đó là lí do việc thế chấp thường cần phải được thực hiện bằng một văn bản công chứng.

Thủ tục như sau:

Một nhân viên thi hành án được bên cho vay chọn hay luật sư của bên cho vay gửi cho người bảo lãnh một lệnh tịch biên thông báo việc nếu người này không trả khoản nợ của người vay, căn nhà mà anh ta là chủ sở hữu sẽ bị tịch biên.

Lệnh tịch biên phải có những thông tin bắt buộc, đặc biệt:

- Thông tin về khoản vay
- Cảnh báo về việc phải trả trong thời hạn 8 ngày khoản nợ chi tiết theo tính toán cụ thể
- Miêu tả tài sản hay những quyền đối tượng của việc tịch biên, thông tin về tình trạng không được sử dụng của chúng và việc tịch biên hoa lợi liên quan.
- Thông tin việc một nhân viên thi hành án có thể vào những địa điểm để lập biên bản miêu tả.
- Thông tin về thẩm phán có thẩm quyền tại địa phương
- Nhắc lại khả năng bán nhà theo thỏa thuận trên cơ sở chấp thuận về mặt tư pháp.

Việc công bố lệnh trả nợ được thực hiện tại văn phòng đăng ký thế chấp nơi có bất động sản trong thời hạn hai tháng kể từ khi ký. Nếu luật sư không tôn trọng thời hạn này, anh ta phải gửi một lệnh tịch biên mới.

Sau khi công bố, căn nhà sẽ không được sử dụng: người bị tịch biên chỉ được nắm giữ căn nhà đến khi bán với vai trò người tạm giữ về mặt pháp lý. Anh ta mất quyền quản lý, thụ hưởng, chuyển nhượng hay thực hiện những quyền đối vật. Việc giữ gìn căn nhà sẽ được tổ chức trong thời gian chờ bán.

Sau đó căn nhà sẽ được bán đấu giá:

- Nếu không bên tham gia đấu giá nào đạt được trong vòng 10 ngày 1/10 giá trị được đưa ra ban đầu, bên cho vay được tuyên được mua lại tài sản.
- Nếu căn nhà được bán cho bên thứ ba, bên cho vay thế chấp được trả nợ dựa trên giá trị bán một cách ưu tiên so với những bên cho vay có thứ bậc thấp hơn.



SOURCE: Tài liệu tham khảo do Nhà Pháp luật Việt-Pháp tổng hợp, biên soạn
Hà Nội, thời điểm lưu trữ: Thứ 2, ngày 10 tháng 12 năm 2012