

CÁC HỢP ĐỒNG NÊN GIAO KẾT GIỮA TỔ CHỨC TÍN DỤNG VÀ KHÁCH HÀNG KHI TÀI SẢN BẢO ĐẢM KHÔNG PHẢI CỦA NGƯỜI VAY VỐN

Nguyễn Thị Dịu Hiền*

Học viện Ngân hàng – Phân viện Phú Yên

Ngày nhận bài: 12/09/2021; Ngày nhận đăng: 06/10/2021

Tóm tắt

Khi vay vốn, thông thường người vay vốn sẽ dùng tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, không ít các trường hợp trên thực tế, tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ không phải của người vay vốn. Quy định của pháp luật hiện tại cho trường hợp này chưa có sự rõ ràng, thống nhất ở các văn bản quy phạm pháp luật. Điều này dẫn đến nhiều rủi ro pháp lý cho các tổ chức tín dụng và chủ sở hữu tài sản. Bài viết phân tích cơ sở pháp lý nhằm xác định các hợp đồng cần giao kết trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn, bình luận tính pháp lý của các hợp đồng giao kết trên thực tế đối với trường hợp này; từ đó, tác giả đề xuất các hợp đồng nên giao kết trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn và một số kiến nghị.

Từ khóa: *bảo lãnh, hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba, tài sản bảo đảm của bên thứ ba*

1. Cơ sở pháp lý nhằm xác định các hợp đồng cần giao kết trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn **1.1. Quy định của pháp luật về thế chấp tài sản và bảo lãnh**

Thế chấp tài sản và bảo lãnh là 2 trong 9 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (BĐTHNV) được quy định tại Bộ luật dân sự (BLDS) 2015. Theo đó, nhằm bảo đảm quyền lợi trong trường hợp người có nghĩa vụ không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ mà họ đã cam kết; người có quyền có thể áp dụng biện pháp BĐTHNV do các bên thỏa thuận hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền can thiệp để buộc bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Về mặt lý thuyết, các biện pháp BĐTHNV đều mang tính chất dự phòng và luôn tồn tại kèm theo một nghĩa vụ chính nên chỉ được áp dụng khi bên có nghĩa vụ đã không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ chính. Tùy từng trường hợp và tùy thuộc

vào việc thỏa thuận, các biện pháp BĐTHNV có những quy chế xử lý khác nhau. Mỗi biện pháp BĐTHNV có đặc trưng và bản chất pháp lý khác nhau.

1.1.1. Thế chấp tài sản

Theo quy định tại Điều 317 của BLDS 2015, thế chấp tài sản là “...việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp”. Căn cứ vào quy định này, thế chấp tài sản có các đặc điểm sau:

Một là, tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là tài sản của bên thế chấp. Trên thực tế, hầu hết các trường hợp, tài sản thế chấp vẫn do bên thế chấp giữ. Bên nhận thế chấp giữ các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản.

Hai là, bên thế chấp dùng tài sản để BĐTHNV của chính bên thế chấp hay có thể là nghĩa vụ của người khác. Tức là, trong biện pháp thế chấp tài sản thì bên có nghĩa

* Email: nguyenthidiuhien1985@gmail.com

vụ chỉ có thể là bên thế chấp hay có thể là bên thế chấp, có thể là người thứ ba. Vấn đề này đang là tranh cãi của các chuyên gia pháp lý. Theo quan điểm của PGS.TS Đỗ Văn Đại (2020) thì: *“Trong quá trình chính lý Dự thảo tại Quốc hội, chưa bao giờ phía Quốc hội theo hướng thế chấp được sử dụng để đảm bảo nghĩa vụ cho người thứ ba... Trong quá trình chính lý Dự thảo tại Quốc hội, ý tưởng dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho người thứ ba cũng bị phía Tòa án phản đối...”*. Như vậy quan điểm thứ nhất cho rằng, việc thế chấp phải được hiểu là sử dụng để đảm bảo cho nghĩa vụ của chính bên thế chấp và không thể hiểu Điều 317 của BLDS 2015 theo nghĩa là dùng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người thứ ba.

Tuy nhiên, cũng có quan điểm thứ hai cho rằng, Điều 317 BLDS 2015 chỉ quy định chung là bên thế chấp dùng tài sản của mình để *“bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”*, mà không chỉ rõ nghĩa vụ đó có phải chỉ là nghĩa vụ của bên thế chấp hay không. Cho nên, có thể hiểu là nghĩa vụ được bảo đảm (tức là khoản vay hay khoản tín dụng được cấp) không nhất thiết phải là nghĩa vụ của bên thế chấp (Nguyễn Vĩnh Long và Đỗ Thị Mai Hoàng Hà, 2015). Quan điểm này còn viện dẫn, khoản 3 Điều 4 Thông tư số 07/2019/TT-BTP của Bộ Tư pháp ngày 25 tháng 11 năm 2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2020): *“đối với các trường hợp thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của người khác hoặc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của cả bên thế chấp và của người khác”*. Điều đó có nghĩa là pháp luật đã thừa nhận biện pháp thế chấp bằng bất động sản của người thứ ba (Bùi Đức Giang, 2020).

Theo ý kiến cá nhân, tác giả đồng ý với quan điểm thứ nhất. Nghĩa là, người có

nghĩa vụ trong thế chấp tài sản chỉ có thể là bên thế chấp. Bởi vì, về mặt ngữ pháp tiếng Việt, quy định của Điều 317 BLDS 2015 được hiểu, *bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (của mình)*. Việc lược bỏ từ *“của mình”* là hoàn toàn bình thường trong văn phong tiếng Việt. Do đó, quan điểm thứ 2 cho rằng Điều 317 BLDS 2015 không rõ ràng quy định nghĩa vụ của ai là không phù hợp. Còn việc viện dẫn khoản 3 Điều 4 Thông tư số 07/2019/TT-BTP là không có cơ sở pháp lý, vì theo Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015, về nguyên tắc áp dụng văn bản pháp luật, khi cùng một vấn đề được quy định khác nhau ở nhiều văn bản, thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng để giải quyết vấn đề này là BLDS 2015.

1.1.2. Bảo lãnh

Điều 335 BLDS 2015 quy định: *“Bảo lãnh là việc người thứ ba (bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh không trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh”*. Như vậy, bảo lãnh là biện pháp BĐTHNV có những đặc điểm cơ bản sau:

Một là, chủ thể của bảo lãnh, khác với thế chấp tài sản, trong bảo lãnh có xuất hiện thêm một chủ thể thứ ba ngoài bên có quyền và bên có nghĩa vụ, đó là bên bảo lãnh.

Hai là, đối tượng của bảo lãnh là các cam kết của người bảo lãnh với người nhận bảo lãnh. Nếu tính chất bảo đảm trong thế chấp được gắn liền với tài sản bảo đảm thì trong quan hệ bảo lãnh tính chất bảo đảm

được thể hiện thông qua sự cam kết thực hiện nghĩa vụ thay của người thứ ba đối với bên có quyền. Tuy nhiên để thực hiện được cam kết đó thì người bảo lãnh phải có tài sản hoặc công việc phù hợp để đáp lại lợi ích của bên nhận bảo lãnh trong trường hợp người được bảo lãnh không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ.

1.2. Quy định của pháp luật về đại diện

Điều 134 của BLDS 2015 quy định: *“Đại diện là việc cá nhân, pháp nhân (sau đây gọi chung là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của cá nhân hoặc pháp nhân khác (sau đây gọi chung là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự”*. Đại diện được chia làm 2 loại là đại diện theo pháp luật và đại diện theo uỷ quyền. Theo đó, đại diện theo pháp luật được hiểu, chủ thể đại diện, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ đại diện là do pháp luật quy định. Còn đại diện theo uỷ quyền được hiểu, việc lựa chọn chủ thể đại diện, nội dung đại diện là do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Khái niệm đại diện được làm rõ ở 2 khía cạnh sau:

Một là, giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện. Tức là, khi người đại diện thực hiện giao dịch với người thứ ba trong phạm vi đại diện thì, quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch đó thuộc về người được đại diện.

Hai là, đối tượng của giao dịch đại diện là công việc phải làm. Công việc ở đây là xác lập, thực hiện giao dịch. Công việc này đáng lẽ người được đại diện thực hiện, nhưng vì nhiều lý do khác nhau, người đại diện nhân danh và lợi ích của người được đại diện để thực hiện.

Trên thực tế, trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn, các tổ chức tín dụng thường giao kết với khách

hàng các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng (HĐTD), Hợp đồng uỷ quyền (HĐUQ) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (HĐTC).

2. Phân tích tính pháp lý của các hợp đồng giao kết trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn trên thực tế

Để phân tích tính pháp lý của các hợp đồng giao kết trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn trên thực tế, tác giả giả sử tình huống như sau: Nguyễn A vay vốn tại tổ chức tín dụng (TCTD) C, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của Lê B. Theo tìm hiểu, tác giả tổng hợp những cách thức mà các TCTD thực hiện trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn như sau:

2.1. Trường hợp 1:

HĐUQ ghi: Bên uỷ quyền: Lê B, bên được uỷ quyền: Nguyễn A, nội dung uỷ quyền: Bên được uỷ quyền được quyền dùng tài sản của bên uỷ quyền để thế chấp tài sản cho khoản vay của bên được uỷ quyền tại TCTD C.

HĐTD ghi: Bên cho vay: TCTD C; bên vay: Nguyễn A.

HĐTC ghi: Bên nhận thế chấp: TCTD C, bên thế chấp: Nguyễn A, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Lê B.

Trường hợp này, về mặt pháp lý là không phù hợp với quy định của pháp luật ở HĐUQ và HĐTC. Một là, HĐUQ không đúng về nội dung uỷ quyền. Theo phân tích ở phần trên, nội dung uỷ quyền là công việc phải làm. Việc Lê B uỷ quyền cho Nguyễn A được quyền dùng tài sản của Lê B để thế chấp BĐTHNV của Nguyễn A là không đúng với quy định của pháp luật. Hai là, đối với HĐTC, bên thế chấp là Nguyễn A, trong khi đó, tài sản thế chấp là của Lê B. Như phân tích ở phần trên, tài sản dùng để thế chấp phải là tài sản của bên thế chấp. Nếu có tranh chấp xảy ra, HĐUQ và HĐTC sẽ bị Toà án tuyên vô hiệu vì nội dung của 2 hợp

đồng này không phù hợp với quy định tại Điều 134, 317 BLDS 2015. Lúc này, rủi ro thuộc về TCTD vì khoản vay của Nguyễn A trở thành khoản vay không có tài sản bảo đảm.

2.2. Trường hợp 2:

HĐTD ghi: Bên cho vay: TCTD C, bên vay: Nguyễn A.

HĐUQ ghi: Bên uỷ quyền: Lê B, bên được uỷ quyền: Nguyễn A, nội dung uỷ quyền: Bên được uỷ quyền thực hiện các công việc có liên quan đến đăng ký thế chấp, xoá thế chấp.

HĐTC ghi: Bên nhận thế chấp: TCTD C, bên thế chấp: Nguyễn A, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Lê B.

Trường hợp này khác với trường hợp 1, là HĐUQ phù hợp với quy định của pháp luật về đại diện. Tuy nhiên, TCTD vẫn gặp rủi ro pháp lý vì HĐTC không phù hợp với quy định của pháp luật. Điểm không phù hợp đây là, bên thế chấp là Nguyễn A, trong khi đó, tài sản thế chấp là của Lê B. Như phân tích ở phần trên, tài sản dùng để thế chấp phải là tài sản của bên thế chấp. Nếu có tranh chấp xảy ra, HĐTC sẽ bị Toà án tuyên vô hiệu vì nội dung của HĐTC không phù hợp với quy định tại Điều 317 BLDS 2015. Cũng như trường hợp 1, khoản vay của Nguyễn A trở thành khoản vay không có tài sản bảo đảm.

2.3. Trường hợp 3:

HĐUQ ghi: Bên uỷ quyền: Lê B, bên được uỷ quyền: Nguyễn A, nội dung uỷ quyền: Bên được uỷ quyền thực hiện các công việc: ký các hợp HĐTD, HĐTC, thực hiện các công việc có liên quan đến thế chấp, xoá thế chấp.

HĐTD ghi: Bên cho vay: TCTD C; bên vay: Lê B. Người được uỷ quyền: Nguyễn A

HĐTC ghi: Bên nhận thế chấp: TCTD C, bên thế chấp: Lê B, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Lê B. Người được uỷ quyền: Nguyễn A.

Trường hợp này, về mặt pháp lý là phù

hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo các hợp đồng trên thì người vay vốn là Lê B. Trong khi, tình huống thực tế, người có nhu cầu vay là Nguyễn A. Tức là, cách thức này tuy không trái với quy định của pháp luật, nhưng không phản ánh đúng thực tế. Rủi ro pháp lý của trường hợp này thuộc chủ sở hữu tài sản. Nếu Nguyễn A không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì tài sản bảo đảm của Lê B sẽ bị xử lý.

2.4. Trường hợp 4:

HĐTD ghi: Bên cho vay: TCTD C; bên vay: Nguyễn A.

HĐTC ba bên gồm: Bên nhận thế chấp: TCTD C, bên thế chấp: Lê B, bên vay: Nguyễn A.

Đây là cách thức được các TCTD thực hiện phổ biến hiện nay. Thực tiễn xét xử các tranh chấp liên quan đến HĐTC ba bên cho thấy, một số Toà án tuyên bố HĐTC ba bên vô hiệu vì trong biện pháp thế chấp tài sản thì bên có nghĩa vụ chỉ có thể là bên thế chấp; một số Toà án vẫn công nhận hiệu lực của HĐTC ba bên vì cho rằng trong biện pháp thế chấp tài sản thì bên có nghĩa vụ có thể là bên thế chấp, có thể là người thứ ba (Lê Thanh Phong, 2019).

Như vậy, trong các trường hợp trên thì trường hợp 1,2,4 đều có rủi ro pháp lý. Trường hợp 3, về hình thức là phù hợp với quy định của pháp luật nhưng không phản ánh đúng thực tế.

3. Đề xuất các hợp đồng nên giao kết trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn và một số kiến nghị

3.1. Đề xuất các hợp đồng nên giao kết trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn

Đầu tiên, vì người vay vốn là Nguyễn A nên dĩ nhiên, trên HĐTD, người vay vốn phải là Nguyễn A. Vậy thì hợp đồng thứ nhất cần lập là: HĐTD giữa TCTD C và Nguyễn A. Tiếp đến, tài sản bảo đảm là của Lê B,

không phải của người vay vốn. Do đó, trong trường hợp này, cần lập hợp đồng thứ hai, là hợp đồng bảo lãnh gồm 3 bên: Người nhận bảo lãnh: TCTD C, người bảo lãnh: Lê B, người được bảo lãnh: Nguyễn A.

Vấn đề đặt ra là, hợp đồng bảo lãnh thì không đăng ký biện pháp bảo đảm được, vì các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm được quy định tại Điều 4 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP không có đăng ký biện pháp bảo đảm cho trường hợp bảo lãnh. Việc đăng ký biện pháp bảo đảm có nhiều ý nghĩa, trong đó có hai ý nghĩa lớn: Một là, để cho người có nghĩa vụ, họ thiện chí trong việc thực hiện nghĩa vụ. Hai là, đăng ký biện pháp bảo đảm giúp TCTD yên tâm về khả năng thu hồi nợ. Vậy làm thế nào để đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp này.

Trở lại hợp đồng bảo lãnh. Trong hợp đồng bảo lãnh chắc chắn phải có điều khoản ghi: *Người bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Bên được bảo lãnh trong trường hợp Bên được bảo lãnh không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng, hoặc không đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng*. Tức là, theo hợp đồng bảo lãnh, người có nghĩa vụ là Lê B. Đây là cơ sở để lập hợp đồng thứ ba, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Lê B để BĐTHNV tại hợp đồng bảo lãnh. Chủ thể của hợp đồng thứ ba này bao gồm: TCTD C và Lê B. Rõ ràng, HĐTC này TCTD C hoàn toàn có thể mang đi đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tóm lại, trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn thì TCTD nên lập 3 hợp đồng: Một là, HĐTD giữa TCTD và người vay vốn. Hai là, hợp đồng bảo lãnh giữa: TCTD, người vay vốn và người bảo lãnh. Ba là, HĐTC giữa TCTD và người bảo lãnh.

3.2. Một số kiến nghị

Từ các phân tích trên, tác giả kiến nghị:

Về phía cơ quan nhà nước có thẩm:

Để thống nhất việc áp dụng pháp luật và cũng để bảo vệ quyền lợi cho các bên, tác giả đề xuất giải pháp: Cần có hướng dẫn cụ thể, rõ ràng và thống nhất ở các văn bản quy phạm pháp luật về thế chấp tài sản, theo hướng bên thế chấp cũng là bên có nghĩa vụ.

Về phía các TCTD, chủ sở hữu tài sản: Như đã phân tích ở trên, hành lang pháp lý về bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba vẫn còn một số khoảng trống, hạn chế nhất định. Điều này dẫn đến rủi ro pháp lý cho TCTD lẫn chủ sở hữu tài sản. Các TCTD cần cân trọng và suy xét khi chuẩn bị hồ sơ tài sản bảo đảm, xác lập bảo đảm một cách cân trọng nhằm góp phần hạn chế các tranh chấp có thể phát sinh.

4. Kết luận

Trong hoạt động cấp tín dụng, áp dụng các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ bằng tài sản của người vay tại các TCTD là việc làm phổ biến. Thực tế cho thấy, có nhiều trường hợp, tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn. Trường hợp này được hiểu, TCTD nhận tài sản bảo đảm của bên thứ ba để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay của bên vay vốn (bên có nghĩa vụ được bảo đảm). Hợp đồng bảo đảm được ký kết trong trường hợp này, thường là là hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba. Ngoài ra, một số các TCTD để giải quyết trường hợp này, còn ký thực hiện các cách khác như ký thêm hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng thế chấp... Mỗi cách thức đều tiềm ẩn rủi ro pháp lý cho tổ chức tín dụng, chủ sở hữu tài sản. Nguyên nhân của tình trạng này là do chưa có sự rõ ràng và nhất quán trong quy định của pháp luật. Cụ thể là, bên thế chấp dùng tài sản để BĐTHNV của chính bên thế chấp hay có thể là nghĩa vụ của người khác. Tức là, trong biện pháp thế chấp tài sản thì bên có nghĩa vụ chỉ có thể là bên thế chấp hay có thể là bên thế chấp, có thể là người thứ ba. Trong

lúc chờ đợi sự sửa đổi bổ sung quy định của pháp luật từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tác giả đề xuất, trong trường hợp tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn thì TCTD nên lập 3 hợp đồng: Một là, HĐTD giữa TCTD và người vay vốn. Hai là, hợp đồng bảo lãnh giữa: TCTD, người vay

vốn và người bảo lãnh. Ba là, HĐTC giữa TCTD và người bảo lãnh. Tác giả hy vọng, bài viết góp một phần nhỏ trong việc giúp các TCTD cũng như chủ sở hữu tài sản bảo vệ được quyền lợi của mình, khi tham gia giao dịch tín dụng mà tài sản bảo đảm không phải của người vay vốn □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ luật Dân sự 2015;
 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015;
 Thông tư số 07/2019/TT-BTP của Bộ Tư pháp ngày 25 tháng 11 năm 2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
 Bùi Đức Giang (2020), Bảo đảm khoản vay bằng tài sản của bên thứ ba – Từ quy định pháp luật đến thực tiễn áp dụng, *Tạp chí ngân hàng*, số 13, trang 13-15;
 Đỗ Văn Đại (2020), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015 (sách chuyên khảo, tái bản lần thứ ba)*, Nxb. Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, tr. 341 – 342;
 Lê Thanh Phong (2019), *Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng tại TAND thành phố Hồ Chí Minh*, Tham luận Hội thảo “Thực tiễn giải quyết tranh chấp liên quan đến tín dụng ngân hàng tại Tòa án nhân dân” do Hiệp hội Ngân hàng phối hợp với Tòa án Nhân dân Tối cao tổ chức ngày 4 tháng 10 năm 2019 tại thành phố Hội An, Đà Nẵng;
 Nguyễn Vĩnh Long và Đỗ Thị Mai Hoàng Hà (2015), Giải pháp tránh vô hiệu hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của bên thứ ba – Biện pháp phòng ngừa nợ xấu, *Tạp chí Khoa học Trường Đại học An Giang*, số 6 (2), trang 87-94.

CONTRACTS SHOULD BE SIGNED BETWEEN CREDIT INSTITUTIONS AND CUSTOMERS IN THE CASES OF SECURITY ASSETS NOT OF LOANS

Nguyen Thi Diu Hien

Banking Academy of Viet Nam – Phu Yen Campus

**Email: nguyenthidiuhien1985@gmail.com*

Received: September 12, 2021; Accepted: October 06, 2021

Abstract

When taking out a loan, usually the borrower will use his or her assets to secure the repayment of the debt. However, in many cases, in fact, the property to secure the debt repayment obligation is not of the borrower's. The current legal regulations for this case are not clear and consistent in legal documents. This leads to many legal risks for credit institutions and property owners. The article analyzes the legal basis to determine the contracts that need to be concluded in case the collateral is not of the borrower's, provides comments on the legality of the actual signed contracts in this case; Based on this, the author also proposes some recommendations and sample contracts that should be concluded in case the collateral is not of the borrower's.

Keywords: *guarantee, third-party mortgage contract, third-party collateral.*