

Số: 8596/NHNN-PC
V/v xử lý tài sản bảo đảm là bất
động sản

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2019

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Phương Đông

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nhận được Công văn số 1765/CV-OCB ngày 16/9/2019 của Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) phản ánh các vướng mắc liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản. Sau khi nghiên cứu, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có ý kiến như sau:

- Điều 132 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (đã sửa đổi, bổ sung) quy định: *“Tổ chức tín dụng không được kinh doanh bất động sản, trừ các trường hợp sau đây:*

1. Mua, đầu tư, sở hữu bất động sản để sử dụng làm trụ sở kinh doanh, địa điểm làm việc hoặc cơ sở kho tàng phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của tổ chức tín dụng.

2. Cho thuê một phần trụ sở kinh doanh chưa sử dụng hết, thuộc sở hữu của tổ chức tín dụng.

3. Nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay. Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản, tổ chức tín dụng phải bán, chuyển nhượng hoặc mua lại bất động sản này để bảo đảm tỷ lệ đầu tư vào tài sản cố định và mục đích sử dụng tài sản cố định quy định tại Điều 140 của Luật này”.

- Điều 140 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (đã sửa đổi, bổ sung) quy định: *“Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được mua, đầu tư vào tài sản cố định phục vụ trực tiếp cho hoạt động không quá 50% vốn điều lệ và quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ đối với tổ chức tín dụng hoặc không quá 50% vốn được cấp và quỹ dự trữ bổ sung vốn được cấp đối với chi nhánh ngân hàng nước ngoài”.*

Căn cứ quy định nêu trên, tổ chức tín dụng được nắm giữ bất động sản do xử lý nợ vay. Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản, tổ chức tín dụng phải bán, chuyển nhượng hoặc mua lại bất động sản này. Trong trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm thay thế nghĩa vụ trả nợ thì tổ chức tín dụng phải đảm bảo mục đích sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 132 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (đã sửa đổi, bổ sung): sử dụng

làm trụ sở kinh doanh, địa điểm làm việc hoặc cơ sở kho tàng phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của tổ chức tín dụng và đảm bảo tỷ lệ đầu tư vào tài sản cố định theo quy định tại Điều 140 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (đã sửa đổi, bổ sung).

Việc nhận chính TSBĐ để thay thế nghĩa vụ của bên bảo đảm đã được quy định cụ thể tại Bộ luật Dân sự 2015, Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 11/2012/NĐ-CP), Điều 11 Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm và một số quy định pháp luật có liên quan (Luật Thi hành án dân sự, ...).

Khoản 5 Điều 11 Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN cũng đã có quy định về việc: Trường hợp bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm nhưng không thuộc đối tượng được xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật thì bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận lựa chọn phương thức xử lý tài sản bảo đảm khác đã được quy định tại Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP (đã sửa đổi, bổ sung). Điều 59 Nghị định 163/2006/NĐ-CP (đã sửa đổi, bổ sung) quy định các phương thức khác bao gồm: *“Bán tài sản bảo đảm; Bên nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ; Phương thức khác do các bên thỏa thuận”*.

Như vậy, cơ sở pháp lý để tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản đã được quy định rõ. Ngân hàng Nhà nước đề nghị OCB nghiên cứu các quy định nêu trên và quy định pháp luật có liên quan để thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thống đốc NHNN (để b/c);
- PTĐ Đoàn Thái Sơn (để b/c);
- Bộ Tư pháp; ✓
- Bộ Tài nguyên và Môi trường; ✓
- Câu lạc bộ pháp chế ngân hàng;
- Lưu: VP, PC(02).

