

THỂ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ: BẤT CẬP VÀ KIẾN NGHỊ

Lê Nguyễn Thảo Uyên

Trường Đại học Thái Bình Dương

Tác giả liên hệ: uyen.lnt@tbd.edu.vn

Ngày nhận: 01/03/2026

Ngày nhận bản sửa: 09/03/2026

Ngày duyệt đăng: 24/4/2026

DOI: 10.71192/866125ejtsgr

Tóm tắt

Bài viết phân tích những vướng mắc pháp lý trong quá trình triển khai dự án đầu tư nhà ở liên quan đến việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, một biện pháp bảo đảm được sử dụng khá phổ biến hiện nay nhằm hỗ trợ các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có thể tiếp cận nguồn vốn để thực hiện dự án. Dù đã được pháp luật ghi nhận, nhưng trên thực tế, việc thực hiện thế chấp loại tài sản này vẫn gặp không ít khó khăn, bất cập do thiếu tính thống nhất và đồng bộ của hệ thống pháp luật. Trên cơ sở chỉ ra những hạn chế trong quy định pháp luật hiện hành, bài viết làm rõ sự cần thiết của việc hoàn thiện khung pháp lý nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, giảm thiểu rủi ro tín dụng và góp phần phát triển thị trường bất động sản một cách ổn định, bền vững. Từ đó, bài viết đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và tạo hành lang pháp lý thuận lợi cho việc triển khai hiệu quả các dự án đầu tư nhà ở trong thực tiễn.

Từ khóa: Biện pháp bảo đảm; Dự án đầu tư nhà ở; Nhà ở hình thành trong tương lai; Thế chấp.

Mortgage of Future-Formed Housing in Investment Projects: Inadequacies and Recommendations

Le Nguyen Thao Uyen

Thai Binh Duong University

Corresponding author: uyen.lnt@tbd.edu.vn

Abstract

This article analyzes the legal obstacles in the implementation of housing investment projects related to the mortgage of future-formed houses, a commonly used security measure that enables real estate developers to access capital for project execution. Although this practice has been recognized by law, its application in reality still faces numerous difficulties and inconsistencies due to the lack of uniformity and coherence within the legal system. By identifying the shortcomings of current legal regulations, the article highlights the necessity of improving the legal framework to protect the legitimate rights and interests of relevant parties, minimize credit risks, and promote a stable and sustainable real estate market. Based on this analysis, the article offers several recommendations to improve the law and establish a favorable legal corridor for the effective implementation of housing investment projects in practice.

Keywords: Security measure; housing investment projects; future-formed housing; mortgage.

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh nhu cầu nhà ở ngày càng tăng, thị trường bất động sản đang dần khôi phục và phát triển mạnh mẽ, vấn đề huy động vốn để triển khai dự án đầu tư nhà ở đóng vai trò then chốt, quyết định tiến độ và hiệu quả của hoạt động đầu tư. Trong những năm gần đây, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đã trở thành một trong những biện pháp tín dụng được áp dụng phổ biến, đóng vai trò quan trọng trong quá trình huy động nguồn vốn cũng như thúc đẩy quá trình triển khai dự án trên thực tế. Hiện nay, có hai đối tượng được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở: (i) chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; và (ii) tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Quốc hội, 2023). Biện pháp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mang lại lợi ích

thiết thực cho cả hai đối tượng này. Đối với chủ đầu tư, việc được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai giúp họ dễ dàng tiếp cận nguồn vốn tín dụng từ sớm, nhờ đó có thể đẩy nhanh tiến độ thi công, mở rộng quy mô dự án và tăng tính thanh khoản cho sản phẩm bất động sản. Đối với khách hàng, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai giúp khách hàng, bao gồm cá nhân và tổ chức, dễ dàng tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngay cả khi tài sản thế chấp chưa hoàn thiện. Điều này không chỉ tạo cơ hội để người dân dễ dàng sở hữu một ngôi nhà, mà còn giúp hoạt động huy động vốn của chủ đầu tư diễn ra hiệu quả hơn. Bên cạnh việc tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông vốn và tài sản trong thị trường bất động sản, việc cho phép thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai còn góp phần thúc đẩy phát triển tín dụng nhà ở và hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển bền vững.

Mặc dù pháp luật Việt Nam đã có bước tiến

trong việc quy định về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thông qua nhiều văn bản như Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành, song, thực tiễn triển khai vẫn đang gặp phải nhiều khó khăn do các quy định còn thiếu đồng bộ và chưa rõ ràng. Sự không thống nhất trong quy định và cách hiểu giữa các cơ quan có thẩm quyền đã dẫn đến những vướng mắc trong xác định tài sản thế chấp, thủ tục công chứng, đăng ký và xử lý tài sản. Những bất cập này làm phát sinh nhiều rủi ro cho các bên tham gia giao dịch, đặc biệt là tổ chức tín dụng (TCTD) và người vay, nhất là, trong các tình huống như dự án chậm tiến độ, thay đổi thiết kế hoặc chủ đầu tư mất khả năng tài chính. Do đó, việc nhận diện đầy đủ các khó khăn, bất cập và kịp thời hoàn thiện hành lang pháp lý là yêu cầu cấp thiết nhằm bảo đảm an toàn pháp lý, hạn chế rủi ro và nâng cao hiệu quả trong việc huy động vốn và triển khai các dự án nhà ở bằng hình thức thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Tổng quan nghiên cứu, cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu

2.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là chủ đề đã thu hút nhiều quan tâm nghiên cứu dưới các góc độ lý luận và thực tiễn áp dụng. Dù vậy, phần lớn các công trình được công bố trước đây đều được xây dựng trên khung pháp lý cũ, do đó không còn phản ánh đầy đủ bối cảnh hiện tại.

Với việc Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 có hiệu lực từ năm 2024, hành lang pháp lý đã có những thay đổi căn bản. Hiện nay, các nghiên cứu đánh giá tác động của những quy định mới này đối với hoạt động thế chấp tại các dự án đầu tư vẫn còn hạn chế. Đây chính là khoảng trống trong nghiên cứu và thực tiễn mà bài viết này tập trung phân tích và giải quyết.

2.2. Khung pháp lý hiện hành về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án đầu tư

Hoạt động thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong phạm vi các dự án đầu tư được xây dựng dựa trên Bộ luật Dân sự năm 2015 và được cụ thể hóa bởi các văn bản chuyên ngành như Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành. Hệ thống văn bản này đã tạo lập hành lang pháp lý để dòng vốn tín dụng có thể lưu thông an toàn từ ngân hàng tới các chủ thể trong dự án ngay từ giai đoạn thi công.

Thứ nhất, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 đã thiết lập cơ chế thế chấp đặc thù gắn liền với vòng đời của dự án. Quyền thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được trao cho hai chủ thể chính trong dự án: (i) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở và (ii) Tổ chức, cá nhân mua nhà ở trong dự án (Quốc hội, 2023). Để bảo đảm an toàn cho các bên, Luật Nhà ở đã đặt

ra các điều kiện pháp lý và kỹ thuật nghiêm ngặt: tài sản phải thuộc dự án đã có hồ sơ pháp lý đầy đủ, thiết kế kỹ thuật được phê duyệt và đã hoàn thành xây dựng phần móng (Quốc hội, 2023). Đặc biệt, pháp luật hiện hành đặt ra nguyên tắc kiểm soát rủi ro “kép” tại dự án, theo đó, phần nhà ở thế chấp không được thuộc phần dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp, trừ trường hợp đã thực hiện giải chấp.

Thứ hai, về biện pháp bảo đảm, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể về cơ chế đăng ký thế chấp nhằm minh bạch hóa tình trạng pháp lý của tài sản trong dự án. Dù việc đăng ký được thực hiện theo nguyên tắc đăng ký theo yêu cầu, nhưng đây là công cụ pháp lý quan trọng để xác lập hiệu lực đối kháng với bên thứ ba, đặc biệt trong bối cảnh một dự án có thể liên quan đến nhiều chủ nợ khác nhau. Quy định phân định thẩm quyền đăng ký giữa văn phòng đăng ký đất đai (đối với nhà ở hình thành trong tương lai) và Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản (đối với quyền tài sản từ hợp đồng mua bán) góp phần chuyên biệt hóa công tác quản lý đối với các loại hình tài sản phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

Thứ ba, khung pháp lý mới có sự điều chỉnh quan trọng trong cách tiếp cận đối với khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai để phù hợp với thực tiễn triển khai các dự án đầu tư. Thay vì các tiêu chí định tính gây tranh cãi trước đây, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 xác định nhà ở hình thành trong tương lai dựa trên tiêu chí vật chất (đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa nghiệm thu đưa vào sử dụng). Cách tiếp cận này giúp bao quát được các trạng thái đa dạng của sản phẩm bất động sản trong dự án, tạo thuận lợi cho việc xác định đối tượng của hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và các bên vay vốn.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng các phương pháp nghiên cứu để đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án đầu tư: phương pháp phân tích và tổng hợp để hệ thống hóa các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và Bộ luật Dân sự năm 2015; phương pháp so sánh luật học để đối chiếu với khung pháp lý cũ nhằm làm rõ những điểm tiến bộ và hạn chế; cùng phương pháp đánh giá thực tiễn để nhận diện các vướng mắc trong quy trình thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm, từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật.

3. Những bất cập, vướng mắc trong hoạt động thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Việc pháp luật Việt Nam cho phép thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là một bước tiến phù hợp với nhu cầu của thị trường bất động sản và tín dụng nhà ở. Tuy nhiên, trên thực tế triển khai vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc từ chính

các quy định pháp luật hiện hành. Những bất cập này không chỉ cản trở việc triển khai các dự án đầu tư nhà ở mà còn làm gia tăng rủi ro pháp lý cho các bên tham gia giao dịch. Các khó khăn chủ yếu bao gồm:

3.1. Thiếu thống nhất về cách xác định nhà ở hình thành trong tương lai giữa các văn bản pháp luật

Hiện nay, cách xác định “nhà ở hình thành trong tương lai” được quy định chưa thống nhất giữa Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Bộ luật Dân sự. Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 xác định nhà ở hình thành trong tương lai chỉ dựa trên yếu tố vật chất (chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa nghiệm thu đưa vào sử dụng), còn Bộ luật Dân sự 2015 thì xác định dưới góc độ tài sản là đối tượng của giao dịch nên cần đáp ứng hai tiêu chí: yếu tố vật chất (tính hình thành) và yếu tố pháp lý (thời điểm xác lập quyền sở hữu). Có thể thấy, khái niệm tài sản hình thành trong tương lai theo BLDS 2015 được xây dựng theo phương pháp suy luận logic nghịch đối với khái niệm tài sản hiện có (Điện, 2019). Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã thiết kế khái niệm nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai dưới góc độ hiện trạng vật chất, còn Bộ luật Dân sự 2015 xây dựng khái niệm dựa trên góc độ nhà ở là đối tượng của giao dịch nên phải đáp ứng cả hai tiêu chí vật chất và pháp lý (Yến, 2013). Sự khác biệt này dẫn đến khó khăn trong quá trình áp dụng, đặc biệt khi xác định điều kiện để nhà ở hình thành trong tương lai trở thành đối tượng của hợp đồng thế chấp. Bởi vì có những nhà ở nếu xét theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 thì được xác định là nhà ở hình thành trong tương lai nhưng nếu xét theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 thì không phải. Điều này gây khó khăn cho cả cơ quan quản lý lẫn các TCTD trong quá trình xem xét, phê duyệt hồ sơ vay vốn. Diễn hình phổ biến hiện nay là việc xác định tình trạng pháp lý của căn hộ chung cư đã hoàn thành, đã bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Vì quyền sở hữu đối với nhà chung cư này được xác lập cho bên mua khi bên mua thanh toán đủ tiền mua và nhận bàn giao nhà ở trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Thông thường trên thực tế bên mua nhà thanh toán đủ tiền cho bên phía chủ đầu tư dự án khi hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do đó, quyền sở hữu được xác lập sau thời điểm xác lập giao dịch nên căn cứ Bộ luật Dân sự 2015 thì căn hộ chung cư này vẫn là nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên nếu xét theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 vì căn hộ chung cư này đã bàn giao đưa vào sử dụng nên không được xem là nhà ở hình thành trong tương lai nữa. Do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên căn hộ chung cư này không đủ điều

kiện để được thế chấp dưới dạng nhà ở đã có sẵn, nhưng cũng không còn đáp ứng điều kiện để được coi là nhà ở hình thành trong tương lai, dẫn đến tình trạng không thể xác định rõ tư cách pháp lý để làm đối tượng của hợp đồng thế chấp. Tình trạng này đang đặt ra nhiều vướng mắc khi số lượng căn hộ chưa có giấy chứng nhận ngày càng gia tăng.

Một trường hợp đáng chú ý khác là nhà ở đã được hình thành và đang là đối tượng của các giao dịch như mua bán, thuê mua, tặng cho, v.v.. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu quyền sở hữu đối với nhà ở chỉ được xác lập sau thời điểm giao kết hợp đồng, thì tài sản đó vẫn được xem là nhà ở hình thành trong tương lai. Điều này có nghĩa rằng, ngay cả khi nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhưng đã phát sinh giao dịch như mua bán, tặng cho v.v., hợp đồng này đã có hiệu lực nhưng các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thủ tục xác lập quyền sở hữu và chưa tiến hành bàn giao nhà thì về bản chất pháp lý, tài sản đó vẫn được coi là nhà ở hình thành trong tương lai và có thể trở thành đối tượng của giao dịch thế chấp. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật vẫn chưa có quy định cụ thể ghi nhận và cho phép loại tài sản này tham gia các giao dịch bảo đảm. Điều này làm phát sinh khó khăn trong việc xác định căn cứ pháp lý cũng như đánh giá tính hợp lệ của giao dịch thế chấp đối với loại tài sản này.

3.2. Vướng mắc trong thủ tục đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Mặc dù pháp luật hiện hành đã có bước tiến nhất định trong việc hoàn thiện cơ chế đăng ký biện pháp bảo đảm, đặc biệt là với sự ra đời của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP thay thế Nghị định số 102/2017/NĐ-CP. Tuy nhiên, việc đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hiện nay vẫn còn gặp nhiều bất cập trong thực tiễn triển khai.

Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là hình thức đăng ký không bắt buộc, chỉ thực hiện khi có yêu cầu của các bên, và việc đăng ký được thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai (Chính phủ, 2022). Tuy nhiên, trong thực tế, đã phát sinh nhiều trường hợp bị cơ quan có thẩm quyền từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký, dù không thuộc nhóm các trường hợp bị từ chối theo quy định. Một trong những lý do phổ biến là cơ quan đăng ký cho rằng “chưa có hướng dẫn cụ thể”, đặc biệt trong những tình huống hợp đồng được giao kết giữa người mua và chủ đầu tư không mang tên gọi “Hợp đồng mua bán nhà ở” mà sử dụng các tên khác như “Hợp đồng góp vốn”, “Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản”... Dù về bản chất là hợp đồng mua bán, nhưng do tên gọi không đúng quy định nên hồ sơ bị từ chối đăng ký.

Trước những khó khăn đó, để bảo đảm tính khả thi trong giao dịch tín dụng, nhiều TCTD lựa chọn giải pháp thay thế là nhận thế chấp quyền tài

sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở thay vì thế chấp chính nhà ở hình thành trong tương lai. Việc thế chấp quyền tài sản không yêu cầu công chứng và thủ tục đăng ký cũng đơn giản hơn. Tuy nhiên, việc hai loại tài sản này được đăng ký thế chấp tại hai cơ quan khác nhau và đều không bắt buộc đăng ký khiến công tác kiểm soát và quản lý hoạt động thế chấp trở nên khó khăn, thiếu đồng bộ và tiềm ẩn rủi ro pháp lý cho các bên tham gia giao dịch.

Hệ quả rõ rệt của những vướng mắc trong thủ tục đăng ký là làm gián đoạn quá trình giải ngân từ phía TCTD, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng huy động vốn của chủ đầu tư. Trong nhiều trường hợp, do không thể hoàn tất thủ tục đăng ký thế chấp đúng thời hạn, ngân hàng không thể giải ngân theo tiến độ cam kết, buộc chủ đầu tư phải tạm dừng hoặc giãn tiến độ thi công. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến tiến độ toàn bộ dự án, mà còn gây hệ lụy dây chuyền đến người mua nhà, gia tăng rủi ro tài chính và làm suy giảm niềm tin vào thị trường bất động sản.

Bên cạnh đó, vướng mắc về thủ tục đăng ký thế chấp còn thể hiện trong trường hợp các bên thực hiện chuyển tiếp đăng ký thế chấp sau khi đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, muốn chuyển sang hình thức thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thế chấp nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận. Cụ thể, đối với nhà ở riêng lẻ trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở, khi bên thế chấp được cấp giấy chứng nhận và các bên có thỏa thuận tiếp tục thế chấp nhà ở, đồng thời, bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất, thì có thể yêu cầu xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và đăng ký thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất đai. Ngoài ra, cũng có thể thực hiện chuyển tiếp đăng ký sang thế chấp nhà ở, do tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trong các trường hợp này, pháp luật yêu cầu các bên cung cấp hợp đồng thế chấp nhà ở đã được công chứng, chứng thực theo quy định.

Tuy nhiên, thực tiễn phát sinh nhiều khó khăn, đặc biệt khi khách hàng rơi vào tình trạng nợ quá hạn hoặc nợ xấu, thì việc TCTD yêu cầu khách hàng hoàn tất các thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp mới là rất khó thực hiện. Điều này dẫn đến việc không thể thực hiện chuyển tiếp đăng ký, gây ảnh hưởng lớn đến quyền xử lý tài sản bảo đảm của TCTD. Đặc biệt, khi nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư và khách hàng cũng đã chấm dứt, thì TCTD sẽ không còn cơ sở để yêu cầu chủ đầu tư hợp tác trong việc xử lý tài sản, đặt ra rủi ro lớn về khả năng thu hồi nợ. Trong trường hợp này, quyền xử lý tài sản của TCTD vẫn chưa được pháp luật quy định một cách rõ ràng, gây lúng túng khi áp dụng.

Ngoài ra, về mặt hồ sơ, theo điểm d khoản 3 và khoản 4 Điều 26 Nghị định 99/2022/NĐ-CP, hồ sơ chuyển tiếp đăng ký từ thế chấp quyền tài sản sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận phải bao gồm hợp đồng thế chấp tương ứng đã được công chứng, chứng thực, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp ban đầu đã có nội dung thỏa thuận về việc chuyển tiếp đăng ký (Chính phủ, 2022). Trong trường hợp đó, các bên sẽ không phải ký thêm hợp đồng thế chấp mới. Tuy nhiên, quy định này là chưa hợp lý, bởi đối tượng, hồ sơ và thủ tục đăng ký thế chấp quyền tài sản và nhà ở là hoàn toàn khác nhau. Hợp đồng thế chấp nhà ở phải được công chứng và đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai, trong khi hợp đồng thế chấp quyền tài sản không bắt buộc phải công chứng và được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản. Như vậy, nếu chỉ thực hiện chuyển tiếp đăng ký mà không ký hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận, thì về bản chất, tài sản bảo đảm vẫn chỉ là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chưa phải là tài sản hiện hữu. Điều này không bảo đảm hiệu lực của biện pháp thế chấp, bởi theo khoản 1 Điều 297 và khoản 2 Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015, cùng với điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định 99/2022/NĐ-CP, thì việc đăng ký hoặc chuyển tiếp đăng ký chỉ có giá trị đối kháng với bên thứ ba, không bảo đảm hiệu lực pháp lý giữa các bên. Điều này tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý cho các TCTD, đặc biệt là khi xảy ra tranh chấp hoặc khi cần xử lý tài sản.

3.3. Chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc định giá tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai

Việc định giá tài sản thế chấp, đặc biệt là đối với nhà ở hình thành trong tương lai là một nội dung quan trọng trong giao dịch bảo đảm, bởi nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp được quyền tự thỏa thuận về giá trị tài sản thế chấp, hoặc lựa chọn tổ chức định giá chuyên nghiệp trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm (Quốc hội, 2015). Quy định này thể hiện nguyên tắc tự do, bình đẳng trong giao dịch dân sự, đồng thời, tạo sự linh hoạt và thuận tiện cho các bên trong quá trình xác định giá trị tài sản.

Tuy nhiên, chính sự linh hoạt này cũng tiềm ẩn nhiều bất cập trong thực tiễn áp dụng. Do nhà ở hình thành trong tương lai là loại tài sản chưa được hình thành đầy đủ về mặt vật chất và pháp lý tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm, nên giá trị của nó khó xác định một cách chính xác và khách quan. Trường hợp TCTD định giá cao hơn giá trị thực tế sẽ dẫn đến rủi ro không thu hồi đủ gốc, lãi và chi phí khi xử lý tài sản, đồng thời bên vay có thể không đủ khả năng chi trả tại thời điểm tất toán khoản vay. Ngược lại, nếu định giá quá

thấp so với thị trường sẽ hạn chế khả năng huy động vốn của bên vay, làm giảm sức cạnh tranh và lượng khách hàng của chính TCTD.

Nghiêm trọng hơn, cơ chế định giá linh hoạt nếu thiếu sự kiểm soát còn có thể lợi dụng để trục lợi thông qua việc “thổi phồng” giá trị tài sản thế chấp. Trên thực tế, đã từng xuất hiện trường hợp bên thế chấp và cán bộ thẩm định cổ tình đưa ra mức định giá cao bất thường để làm tăng giá trị khoản vay, trong khi giá trị thực tế của tài sản không tương xứng. Hành vi này không chỉ tiềm ẩn rủi ro tín dụng rất lớn cho tổ chức tài chính, mà còn gây mất an toàn cho cả hệ thống ngân hàng, tác động tiêu cực đến tính minh bạch, công bằng của thị trường tín dụng. Trong trường hợp xảy ra tranh chấp, hoặc khi buộc phải xử lý tài sản bảo đảm, việc chứng minh giá trị thực của tài sản tại thời điểm thỏa thuận ban đầu rất khó khăn, dễ phát sinh mâu thuẫn về trách nhiệm, nghĩa vụ, đặc biệt là khi có sự tham gia của bên thứ ba như người mua lại tài sản, người đồng sở hữu hoặc cơ quan thi hành án.

Từ những bất cập nêu trên có thể thấy, việc định giá nhà ở hình thành trong tương lai đòi hỏi một cơ chế kiểm soát và hướng dẫn cụ thể hơn từ phía cơ quan quản lý nhà nước, đồng thời, các TCTD cũng cần xây dựng quy trình nội bộ chặt chẽ trong hoạt động thẩm định giá, nhất là, đối với loại tài sản chưa hoàn thiện cả về pháp lý và thực tế. Chỉ khi đảm bảo tính chính xác, khách quan và minh bạch trong việc xác định giá trị tài sản bảo đảm, thì giao dịch thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mới thực sự phát huy hiệu quả trong việc bảo vệ quyền lợi các bên và thúc đẩy lưu thông dòng vốn trên thị trường.

3.4. Hạn chế trong cơ chế thu giữ tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai

Trong giao dịch thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện khi bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được thỏa thuận trước đó. Tuy nhiên, quá trình xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai trong thực tế đang vấp phải nhiều vướng mắc, đặc biệt là do hạn chế trong cơ chế thu giữ tài sản của bên nhận thế chấp khi thực hiện quyền thu giữ nhà ở hình thành trong tương lai để xử lý.

Theo quy định tại Điều 301 và khoản 5 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba đang giữ tài sản giao lại tài sản để xử lý (Quốc hội, 2015). Nếu bên có nghĩa vụ không tự nguyện thực hiện, bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Trên thực tế, tại thời điểm xử lý, bên thế chấp thường không còn thiện chí hợp tác, khiến việc thu giữ tài sản trở nên rất khó khăn, buộc bên cho vay là các TCTD phải thực hiện phương án khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Tuy nhiên, thời gian giải quyết thường kéo

dài, tốn kém thời gian, chi phí và nguồn lực. Hiệu quả thu hồi nợ theo đó cũng bị giảm sút đáng kể.

Ngoài ra, tình trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh của tài sản thế chấp cũng là nguyên nhân gây cản trở quá trình xử lý. Trong trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đã xây dựng xong, được nghiệm thu đưa vào sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, thì tài sản này không còn được coi là nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng cũng chưa đủ điều kiện pháp lý để tham gia vào các giao dịch như nhà ở có sẵn. Trong trường hợp này, dù bên thế chấp giao tài sản, TCTD cũng không thể thực hiện bán, chuyển nhượng cho đến khi có giấy chứng nhận, khiến thời gian xử lý bị kéo dài đáng kể.

Trong trường hợp khi nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận, việc xử lý tài sản vẫn gặp khó khăn nếu bên thế chấp hoặc người đang chiếm giữ tài sản không chịu tự nguyện bàn giao. Có nhiều trường hợp bên thế chấp đã cam kết bàn giao nhà khi có người mua nhưng sau đó không thực hiện, gây thiệt hại cho TCTD. Một số trường hợp khác, tài sản đã bị cho thuê, cho mượn hoặc để người thân cư trú bất hợp pháp, dẫn đến xung đột, tranh chấp và trì hoãn việc thi hành quyền xử lý.

Trước đây, Nghị định 163/2006/NĐ-CP từng ghi nhận quyền thu giữ tài sản của bên nhận bảo đảm. Tuy nhiên, khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, quyền này không còn được ghi nhận trong luật. Để khắc phục khoảng trống pháp lý này, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu, trao lại quyền thu giữ tài sản cho các TCTD trong phạm vi hạn chế. Mặc dù Nghị quyết 42 đã hỗ trợ đắc lực cho quá trình xử lý tài sản bảo đảm, song, đây chỉ là giải pháp có thời hạn và hiện đã hết hiệu lực.

Thực tiễn cho thấy, trong bối cảnh nợ xấu có xu hướng gia tăng trở lại và giao dịch bảo đảm ngày càng phức tạp, việc luật hóa quyền thu giữ tài sản bảo đảm là một yêu cầu cấp thiết. Xét về bản chất, giao dịch thế chấp trao cho bên nhận thế chấp quyền định đoạt có điều kiện đối với tài sản dùng để bảo đảm. Khi điều kiện xử lý phát sinh, bên nhận thế chấp cần được trao quyền thu hồi và xử lý tài sản theo đúng thỏa thuận mà không phụ thuộc vào sự hợp tác của bên thế chấp. Việc thiếu cơ chế này không chỉ làm giảm hiệu quả bảo đảm tín dụng mà còn ảnh hưởng đến niềm tin của thị trường và sự an toàn của hệ thống tài chính.

4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Mặc dù việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đã được pháp luật ghi nhận là một biện pháp bảo đảm và được sử dụng ngày càng rộng rãi, nhưng vẫn tồn tại nhiều khoảng trống, mâu thuẫn và thiếu đồng bộ trong hệ thống pháp luật. Những bất cập này đã và đang gây ra nhiều trở ngại cho quá trình thực hiện giao dịch thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Điều này dẫn đến việc

người mua nhà gặp nhiều khó khăn khi thực hiện vay vốn tại các TCTD để có thể sở hữu nhà ở theo kế hoạch tài chính cá nhân. Bên cạnh đó, chủ đầu tư cũng không thể nhanh chóng huy động vốn vay từ các TCTD, ảnh hưởng đến tiến độ thi công và bàn giao dự án. Điều này không chỉ làm giảm hiệu quả của biện pháp bảo đảm, mà còn tác động tiêu cực đến niềm tin của thị trường, làm chậm quá trình phát triển lành mạnh và ổn định của thị trường bất động sản.

Trước thực trạng đó, để tháo gỡ rào cản pháp lý và phát huy đúng vai trò của biện pháp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong việc huy động vốn và bảo vệ quyền lợi các bên, cần sớm hoàn thiện hành lang pháp lý toàn diện, cụ thể và đồng bộ. Một số kiến nghị sau đây được đề xuất nhằm hướng tới mục tiêu này.

4.1. Hoàn thiện quy định pháp lý về điều kiện tham gia thế chấp của nhà ở đã hoàn thành nhưng chưa xác lập quyền sở hữu

Một trong những bất cập đáng chú ý hiện nay trong hoạt động thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là việc chưa có quy định rõ ràng về khả năng thế chấp đối với các loại nhà ở đã hoàn thành nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, hoặc đã có giấy chứng nhận nhưng quyền sở hữu chưa được xác lập cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho,... Trong thực tiễn, những tài sản như vậy đang tồn tại ở một trạng thái pháp lý “chuyển tiếp” - không còn là nhà ở hình thành trong tương lai theo nghĩa thông thường vì đã được xây dựng xong và bàn giao, nhưng cũng chưa đủ điều kiện để được xem là nhà ở hiện hữu, bởi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sở hữu chưa chuyển giao hoàn tất theo quy định của pháp luật.

Sự thiếu vắng quy định cụ thể cho nhóm tài sản này dẫn đến việc xác định tư cách pháp lý của tài sản khi làm đối tượng thế chấp gặp nhiều lúng túng, kéo theo đó là việc đăng ký thế chấp, công chứng hợp đồng thế chấp cũng thường xuyên bị cơ quan có thẩm quyền từ chối tiếp nhận. Hệ quả là bên mua, bên nhận chuyển nhượng - dù đã thanh toán gần như toàn bộ hoặc toàn bộ giá trị tài sản - vẫn không thể sử dụng tài sản đó làm bảo đảm để vay vốn ngân hàng. Về phía chủ đầu tư, cũng không thể dùng những căn hộ đã bàn giao nhưng chưa cấp giấy chứng nhận để làm tài sản bảo đảm nhằm tiếp tục huy động vốn triển khai dự án.

Vì vậy, cần bổ sung quy định pháp luật cho phép các loại nhà ở đã hoàn thành xây dựng, đã được nghiệm thu, đã nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận nhưng chưa được cấp, hoặc đã cấp nhưng bên mua chưa xác lập quyền sở hữu, vẫn được tham gia vào hoạt động thế chấp với những điều kiện cụ thể về hồ sơ và quy trình riêng biệt. Điều này không chỉ giúp khai thác tối đa giá trị tài sản trong giao lưu dân sự - thương mại, mà còn tạo

điều kiện cho người dân dễ dàng hơn trong việc tiếp cận tín dụng để sở hữu nhà ở, đồng thời, hỗ trợ chủ đầu tư nâng cao khả năng huy động vốn, đảm bảo tiến độ thi công, bàn giao đúng hạn và ổn định dòng tiền trong toàn bộ vòng đời dự án.

Việc hoàn thiện quy định đối với loại tài sản “chuyển tiếp” này cũng góp phần giải quyết triệt để tình trạng trì trệ trong đăng ký thế chấp và xử lý tài sản, từ đó, nâng cao tính hiệu quả và an toàn pháp lý của các giao dịch bảo đảm trong lĩnh vực bất động sản.

4.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về đăng ký thế chấp và chuyển tiếp đăng ký thế chấp đối với nhà ở hình thành trong tương lai

Xuất phát từ thực tiễn cho thấy việc chuyển tiếp đăng ký từ thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận đang gặp nhiều vướng mắc pháp lý và rủi ro thực tiễn, pháp luật cần có những điều chỉnh mang tính đồng bộ và minh bạch hơn.

Thứ nhất, cần quy định bắt buộc đăng ký thế chấp đối với cả nhà ở hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, thay vì chỉ đăng ký khi có yêu cầu như hiện nay. Việc đăng ký nên được thực hiện tại một cơ quan duy nhất nhằm đảm bảo thống nhất, tránh phân tán giữa các hệ thống đăng ký. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế công bố thông tin minh bạch về tài sản bảo đảm và biện pháp bảo đảm, với quy định rõ ràng về nội dung công bố, chủ thể, thời điểm và hình thức công bố, nhằm tăng cường tính minh bạch và bảo vệ quyền lợi các bên liên quan trong giao dịch.

Thứ hai, cần quy định cụ thể, bắt buộc về việc phải lập hợp đồng thế chấp mới phù hợp với bản chất tài sản chuyển tiếp. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và hợp đồng thế chấp nhà ở là hai loại hợp đồng khác nhau về đối tượng, hình thức, thủ tục đăng ký và cơ quan có thẩm quyền đăng ký. Do đó, khi thực hiện chuyển tiếp, việc chỉ dựa vào một hợp đồng thế chấp cũ có nội dung “thỏa thuận chuyển tiếp” là không đủ cơ sở pháp lý để xác lập quyền bảo đảm đối với tài sản mới. Việc yêu cầu lập hợp đồng thế chấp mới đối với nhà ở hình thành trong tương lai hoặc nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận, có công chứng và đăng ký đúng quy định, là cần thiết để đảm bảo hiệu lực giữa các bên cũng như hiệu lực đối kháng với bên thứ ba.

Thứ ba, cần có cơ chế linh hoạt hơn trong trường hợp bên thế chấp đang trong tình trạng nợ xấu, nợ quá hạn và không hợp tác ký kết hợp đồng thế chấp mới. Trong trường hợp này, pháp luật có thể cho phép TCTD chuyển tiếp đăng ký trên cơ sở hồ sơ hiện có, nếu tài sản đã được cấp giấy chứng nhận, đồng thời cho phép áp dụng các biện pháp xử lý tài sản theo cơ chế bảo vệ quyền lợi của bên nhận bảo đảm. Việc này không chỉ giúp giảm thiểu rủi ro tín dụng mà còn ngăn chặn

việc bên thế chấp lợi dụng thủ tục pháp lý để né tránh nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm.

Thứ tư, cần thống nhất quy trình, thủ tục và hệ thống đăng ký giữa các loại tài sản bảo đảm, tránh tình trạng phân tán giữa văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản. Đồng thời, cần có hướng dẫn cụ thể về xử lý tài sản trong trường hợp hợp đồng mua bán đã chấm dứt, nhưng quyền sở hữu nhà ở chưa được xác lập đầy đủ cho bên mua. Điều này không chỉ bảo vệ quyền lợi hợp pháp của TCTD, mà còn góp phần đảm bảo sự thông suốt trong lưu thông tài sản và tín dụng trong thị trường bất động sản.

4.3. Hoàn thiện cơ chế định giá tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai

Để nâng cao hiệu quả cấp tín dụng và hạn chế rủi ro trong giao dịch bảo đảm, các TCTD cần áp dụng cơ chế định giá phù hợp, nhất là với tài sản đặc thù như nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ nhất, cần quy định rõ căn cứ định giá, kết hợp ba yếu tố: (i) khung giá nhà ở do cơ quan nhà nước công bố; (ii) giá trị thị trường tại thời điểm định giá; và (iii) giá trị ghi trong hợp đồng mua bán. Việc kết hợp đồng thời sẽ giúp phản ánh sát giá trị thực tế của tài sản, bảo đảm quyền lợi cho bên vay và giảm thiểu rủi ro cho TCTD.

Thứ hai, TCTD nên định giá theo mức độ hoàn thành thực tế của tài sản, ví dụ nhà ở hoàn thành đến đâu thì định giá đến đó. Điều này giúp kiểm soát chặt chẽ tiến độ hình thành tài sản bảo đảm và phản ánh đúng giá trị tài sản tại từng thời điểm.

Thứ ba, các TCTD cần xây dựng quy trình nội bộ rõ ràng, có quy chế riêng đối với nhà ở hình thành trong tương lai, đồng thời đào tạo đội ngũ thẩm định viên có chuyên môn, nhằm đảm bảo quá trình định giá diễn ra thống nhất, chính xác và hiệu quả trên thực tế.

4.4. Hoàn thiện quy định và cơ chế xử lý tài sản thế chấp

Để nâng cao hiệu quả xử lý tài sản bảo đảm và giảm thiểu rủi ro cho TCTD, cần hoàn thiện hành lang pháp lý liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai.

Thứ nhất, cần ban hành hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục xử lý tài sản thế chấp, đặc biệt trong trường hợp bên thế chấp không hợp tác hoặc cố tình cản trở. Đồng thời, pháp luật cần tăng quyền chủ động cho bên nhận bảo đảm trong việc thu giữ và xử lý tài sản.

Tài liệu tham khảo

- Chính phủ. (2022). *Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm*.
Điện, N. N. (2019). *Giáo trình Luật Dân sự tập 1*. TPHCM: Nhà xuất bản Đại học Quốc gia TPHCM.
Quốc hội. (2015). *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015*.
Quốc hội. (2023). *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023*.
Yến, V. T. H. (2013). *Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành* [Luận án tiến sĩ, Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội].

Thứ hai, để đảm bảo nguồn vốn được sử dụng đúng mục đích, TCTD nên giải ngân theo tiến độ hình thành nhà ở thay vì giải ngân một lần toàn bộ khoản vay.

Thứ ba, cần định nghĩa rõ hành vi không hợp tác, ví dụ như việc không tham gia hợp xử lý tài sản nhiều lần mà không có lý do chính đáng được xem là hành vi gây khó khăn trong chuyển giao tài sản bảo đảm.

Thứ tư, cần quy định chế tài cụ thể đối với hành vi không giao tài sản hoặc cản trở việc xử lý, như buộc bên thế chấp bồi thường thiệt hại nếu gây cản trở không hợp lý trong quá trình thu giữ tài sản.

Thứ năm, ngay khi giao kết hợp đồng tín dụng, các bên nên ký hợp đồng ba bên giữa TCTD - bên thế chấp - chủ đầu tư, nhằm ràng buộc trách nhiệm hỗ trợ từ phía chủ đầu tư trong xử lý tài sản, đồng thời tăng cường giám sát và hạn chế các hành vi xâm phạm tài sản bảo đảm trong quá trình thực hiện hợp đồng.

5. Kết luận

Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là một công cụ pháp lý và tài chính quan trọng, góp phần hỗ trợ huy động vốn cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở và giúp người dân tiếp cận dễ dàng hơn với nhà ở thông qua tín dụng ngân hàng. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai cơ chế này tại Việt Nam vẫn còn gặp nhiều vướng mắc, từ sự thiếu thống nhất trong khái niệm pháp lý, khó khăn trong định giá, bất cập trong thủ tục đăng ký, đến hạn chế trong cơ chế xử lý tài sản khi phát sinh rủi ro. Những vướng mắc đó không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các bên tham gia giao dịch, mà còn gây cản trở tiến độ triển khai dự án, làm chậm dòng vốn luân chuyển và gia tăng rủi ro tín dụng trong hệ thống ngân hàng.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng có vai trò quan trọng đối với tăng trưởng kinh tế và an sinh xã hội, việc hoàn thiện hành lang pháp lý cho hoạt động thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là yêu cầu cấp thiết. Một hệ thống pháp luật rõ ràng, đồng bộ và khả thi sẽ không chỉ tạo niềm tin cho các bên tham gia thị trường, mà còn tăng tính minh bạch, bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân và TCTD, góp phần thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở đúng tiến độ, đồng thời hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản một cách an toàn và bền vững.