

Nhà đất đang thế chấp ngân hàng bị thu hồi, người vay phải xử lý khoản nợ thế nào?

16:11 19/05/2026

Thông tin về các dự án quy hoạch, mở rộng hạ tầng tại Hà Nội đang khiến nhiều hộ dân có tài sản nằm trong diện thu hồi đất quan tâm, đặc biệt là những trường hợp nhà đất đang được thế chấp tại ngân hàng để vay vốn.

Anh L.H.H. (phường Hoàn Kiếm, Hà Nội) cho biết, gia đình anh hiện vẫn còn khoản vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khu đất này vừa được đưa vào diện giải phóng mặt bằng để phục vụ một dự án hạ tầng.

“Khoản vay vẫn chưa thanh toán xong nhưng tài sản bảo đảm lại nằm trong diện bị thu hồi. Tôi lo ngại không biết nghĩa vụ với ngân hàng sẽ được xử lý ra sao”, anh chia sẻ.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc Nhà nước thu hồi đất không đồng nghĩa với việc nghĩa vụ trả nợ của người vay chấm dứt. Quan hệ tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng vẫn tiếp tục được thực hiện theo hợp đồng đã ký.

Các chuyên gia pháp lý cho biết, giao dịch thế chấp tài sản được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự 2015, trong khi việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư được thực hiện theo Luật Đất đai 2024. Khi tài sản đang thế chấp bị thu hồi, bản chất tài sản bảo đảm sẽ thay đổi, nhưng nghĩa vụ thanh toán khoản vay vẫn được giữ nguyên.



Người dân Hà Nội di dời nhà cửa để phục vụ dự án cầu Trần Hưng Đạo. (Ảnh: Thạch Thảo)

Trong thực tế, nếu tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất hoặc nhà ở bị Nhà nước thu hồi, khoản tiền bồi thường phát sinh từ việc thu hồi có thể được xem là nguồn thay thế để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng thường sẽ phối hợp với cơ quan chức năng và người vay để xác định phương án xử lý khoản bồi thường này.

Nếu giá trị bồi thường đủ để thanh toán toàn bộ dư nợ, việc xử lý tương đối đơn giản. Khoản tiền tương ứng với nghĩa vụ nợ sẽ được dùng để tất toán khoản vay, ngân hàng thực hiện thủ tục giải chấp, phần chênh lệch còn lại thuộc về người sử dụng đất.

Tuy nhiên, tình huống phức tạp hơn xảy ra khi mức bồi thường thấp hơn số dư nợ tại ngân hàng. Khi đó, toàn bộ khoản tiền bồi thường có thể được ưu tiên để xử lý nghĩa vụ nợ trước, nhưng người vay vẫn phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu.

Trong trường hợp này, ngân hàng có thể yêu cầu khách hàng bổ sung tài sản bảo đảm khác hoặc xây dựng phương án trả nợ mới phù hợp với khả năng tài chính.

Nếu khách hàng không đáp ứng được yêu cầu về biện pháp bảo đảm bổ sung hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán, tổ chức tín dụng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, bao gồm cả việc thu hồi nợ trước hạn.

Giới chuyên gia lưu ý, người vay có tài sản thuộc diện giải phóng mặt bằng cần chủ động làm việc sớm với ngân hàng để nắm rõ phương án xử lý, tránh phát sinh tranh chấp hoặc rơi vào tình trạng bị chuyển nhóm nợ xấu do chậm thanh toán.

Về nguyên tắc, việc thu hồi đất là quan hệ hành chính giữa Nhà nước và người sử dụng đất, trong khi khoản vay là quan hệ dân sự – tín dụng giữa khách hàng với ngân hàng. Hai quan hệ pháp lý này có liên quan đến cùng một tài sản nhưng được xử lý theo các cơ chế pháp lý riêng biệt.

Do đó, việc tài sản bị thu hồi không làm mất đi nghĩa vụ trả nợ của bên vay, mà chỉ làm thay đổi cách thức xử lý tài sản bảo đảm.

Phương Di