TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Quyền thừa kế nhà đất và nghĩa vụ trả nợ ngân hàng khi người đứng tên sổ đỏ qua đời

10:12 14/06/2026

Không ít gia đình rơi vào tình huống người cha qua đời khi khoản vay tại ngân hàng vẫn chưa được tất toán và quyền sử dụng đất đang được dùng làm tài sản bảo đảm. Tình huống này thườngkhiến người thân lo ngại rằng, tài sản đã thế chấp thì không thể để lại thừa kế, hoặc ngân hàng sẽ tự động thu hồi toàn bộ quyền sử dụng đất.



Ảnh minh họa

Tuy nhiên, hệ thống pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai hiện hành có những quy định kỹ thuật rất rõ ràng để giải quyết hài hòa quyền lợi của cả người thừa kế và tổ chức tín dụng.

Bản chất của biện pháp thế chấp và quyền xác lập di sản

Dưới góc độ pháp lý, thế chấp quyền sử dụng đất chỉ là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, thường là nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trong suốt thời gian thế chấp, người vay vẫn là người có quyền sử dụng

đất hợp pháp, còn phía ngân hàng chỉ nắm giữ quyền xử lý tài sản trong những trường hợp được pháp luật hoặc hợp đồng cho phép. Việc thế chấp hoàn toàn không làm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất từ người vay sang ngân hàng.

Do đó, khi xảy ra sự kiện người vay qua đời, thời điểm mở thừa kế chính thức được xác lập. Toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp của người chết, bao gồm cả quyền sử dụng đất của thửa đất đang bị thế chấp, vẫn được xác định là di sản thuộc khối tài sản của người chết để lại. Quyền thừa kế của vợ, chồng, con hoặc những người thừa kế hợp pháp khác không bị tước bỏ chỉ vì tài sản đang được dùng để bảo đảm khoản vay. Người thừa kế vẫn có đầy đủ quyền tham gia vào các thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản theo quy định.

Nguyên tắc nhận di sản song hành với nghĩa vụ tài sản

Mặc dù quyền thừa kế được pháp luật bảo vệ, nhưng quyền này luôn gắn liền với các nghĩa vụ tài sản mà người đã mất chưa thực hiện xong. Người thừa kế không chỉ tiếp nhận phần tài sản mà còn phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi khối di sản được hưởng.

Trường hợp phân chia theo pháp luật: Nếu người chết không để lại di chúc, di sản bao gồm cả quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính đối với khoản nợ ngân hàng sẽ được chia đều cho các thành viên thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Điều này đồng nghĩa với việc người vợ và các con sẽ cùng hưởng phần di sản, đồng thời cùng liên đới chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tương ứng với tỷ lệ phần trăm khoản nợ còn tồn đọng.

Trường hợp phân chia theo di chúc: Nếu người để lại di sản có lập di chúc hợp pháp, việc phân chia quyền sử dụng đất sẽ ưu tiên thực hiện theo nội dung định đoạt trong di chúc. Tuy nhiên, nghĩa vụ tài chính với ngân hàng vẫn là yếu tố bắt buộc phải được ưu tiên xử lý trước khi chia phần di sản ròng còn lại cho các đồng thừa kế.

Cần lưu ý rằng việc thực hiện các giao dịch dân sự tiếp theo đối với thửa đất như chuyển nhượng, tặng cho hoặc sang tên trên giấy chứng nhận sẽ bị hạn chế và không thể hoàn tất nếu tình trạng thế chấp chưa được giải tỏa và nghĩa vụ trả nợ chưa được hoàn thành dứt điểm.

Điều kiện kỹ thuật để ngân hàng kích hoạt quyền xử lý tài sản bảo đảm

Quyền hưởng thừa kế của người dân và quyền xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng là hai phạm trù pháp lý độc lập. Việc người vay qua đời không đồng nghĩa

với việc ngân hàng đương nhiên trở thành chủ sở hữu tài sản, và ngân hàng cũng không bị mất đi các quyền lợi hợp pháp đã được xác lập trong hợp đồng thế chấp trước đó.

Hệ thống tổ chức tín dụng chỉ có quyền kích hoạt quy trình xử lý tài sản thế chấp khi có căn cứ pháp lý rõ ràng về việc vi phạm nghĩa vụ, cụ thể là khi khoản vay đã đến hạn nợ nhưng người vay (hoặc những người thừa kế tiếp nhận nghĩa vụ) không thanh toán đầy đủ, đúng hạn toàn bộ nợ gốc, lãi và các chi phí tài chính phát sinh. Ngoài ra, việc xử lý tài sản cũng có thể được thực hiện dựa trên các điều khoản đặc thù đã được các bên chủ động thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm phổ biến hiện nay bao gồm bán đấu giá tài sản công khai, bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ, hoặc các hình thức chuyển nhượng dịch vụ khác phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Để bảo vệ tối đa quyền lợi đối với thửa đất, những người thừa kế cần chủ động liên hệ với ngân hàng để làm việc về phương án tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo đúng lộ trình.

Tâm An