

*Trích Bộ luật dân sự Cộng hòa Pháp***QUYỀN IV**  
**CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ****Điều 2284**

Người nào bị ràng buộc vào một nghĩa vụ cá nhân thì phải thực hiện nghĩa vụ đó bằng tất cả tài sản của mình, bao gồm động sản và bất động sản, hiện có và sẽ có trong tương lai.

**Điều 2285**

Tài sản của người có nghĩa vụ là đảm bảo chung cho những người có quyền; giá trị tài sản được phân chia cho những người có quyền theo tỷ lệ của các nghĩa vụ, trừ trường hợp họ có lý do chính đáng để được ưu tiên.

**Điều 2286**

Những người sau đây được quyền cầm giữ tài sản :

- 1° Người đã được giao giữ tài sản cho đến khi khoản nợ của mình được thanh toán ;
- 2° Người có khoản nợ chưa thanh toán theo một hợp đồng có quy định buộc giao tài sản ;
- 3° Người có khoản nợ chưa thanh toán được xác lập khi đang giữ tài sản ;
- 4° Người được hưởng một biện pháp bảo đảm mà không làm mất quyền sở hữu.

Quyền cầm giữ tài sản chấm dứt khi người cầm giữ tự nguyện từ chối quyền của mình.

**Điều 2287**

Quy định tại Quyền này không cản trở việc áp dụng các quy định cho trường hợp mở thủ tục cứu vãn, phục hồi hoặc thanh lý doanh nghiệp theo quyết định của Tòa án hoặc cho các trường hợp xử lý tình trạng phá sản của các cá nhân.

<b>THIÊN I</b> <b>CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM ĐỐI NHÂN</b>
---

**Điều 2287-1**

Các biện pháp bảo đảm đối nhân quy định tại Thiên này gồm bảo lãnh, bảo lãnh độc lập và thư bảo trợ.

**CHƯƠNG I**  
**BẢO LÃNH****MỤC 1. BẢN CHẤT VÀ PHẠM VI BẢO LÃNH****Điều 2288**

Người nhận bảo lãnh một nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đó đối với người có quyền nếu người có nghĩa vụ không tự mình thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

**Điều 2289**

Chỉ có thể bảo lãnh một nghĩa vụ đã có hiệu lực.

Tuy nhiên, cũng có thể bảo lãnh một nghĩa vụ, dù sau này nghĩa vụ đó có thể bị hủy bỏ do người có nghĩa vụ được miễn trừ, ví dụ trường hợp người chưa thành niên.

**Điều 2290**

Bảo lãnh không được vượt quá nghĩa vụ của người có nghĩa vụ, cũng không được cam kết bảo lãnh với những điều kiện nặng hơn.

Có thể cam kết bảo lãnh chỉ một phần nghĩa vụ, và với những điều kiện nhẹ hơn.

Bảo lãnh vượt quá nghĩa vụ hoặc cam kết bảo lãnh với những điều kiện nặng hơn không bị vô hiệu mà chỉ có thể giảm xuống đến giới hạn của nghĩa vụ chính.

**Điều 2291**

Có thể nhận bảo lãnh mà không cần người có nghĩa vụ yêu cầu và ngay cả khi người này không biết.

Có thể nhận bảo lãnh không chỉ cho người có nghĩa vụ chính mà cả cho người bảo lãnh của người có nghĩa vụ.

**Điều 2292**

Việc bảo lãnh không thể được suy đoán mà phải được thể hiện rõ ràng và không thể mở rộng phạm vi bảo lãnh ra ngoài những giới hạn đã cam kết

**Điều 2293**

Bảo lãnh vô hạn định đối với nghĩa vụ chính thì được áp dụng đối với tất cả những phụ khoản của nghĩa vụ, kể cả những chi phí cho việc yêu cầu người có nghĩa vụ chính và những chi phí phát sinh sau khi tổng đạt thông báo cho người bảo lãnh.

Nếu người bảo lãnh là thể nhân thì người có quyền phải thông báo cho người bảo lãnh về nghĩa vụ bảo lãnh và các phụ khoản ít nhất một lần một năm vào ngày mà các bên đã thỏa thuận, trường hợp không có thỏa thuận thì vào ngày tương ứng với ngày giao kết hợp đồng; nếu không sẽ mất quyền đối với các phụ khoản của khoản nợ, chi phí và tiền phạt.

**Điều 2294**

Những nghĩa vụ mà người bảo lãnh bắt buộc phải thực hiện được chuyển giao cho người thừa kế của họ.

**Điều 2295**

Người có nghĩa vụ bắt buộc phải có người bảo lãnh thì phải giới thiệu một người bảo lãnh có năng lực giao kết hợp đồng và có đủ tài sản để bảo đảm cho đối tượng của nghĩa vụ.

Người có quyền không được từ chối người bảo lãnh do người có nghĩa vụ giới thiệu chỉ vì lý do người bảo lãnh không cư trú trong phạm vi quản hạt của toà án phúc thẩm nơi bảo lãnh.

**Điều 2296**

Khả năng thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh chỉ được đánh giá bằng bất động sản của họ, trừ trong lĩnh vực thương mại hoặc khi nghĩa vụ có giá trị nhỏ.

Không tính đến những bất động sản đang tranh chấp hoặc bất động sản mà việc xử lý tài sản gặp nhiều khó khăn vì ở xa.

**Điều 2297**

Nếu người bảo lãnh đã được người có quyền chấp nhận một cách tự nguyện hoặc theo quyết định của Tòa án, nhưng sau đó không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thì phải giới thiệu một người bảo lãnh khác.

Quy định này chỉ có ngoại lệ trong trường hợp người bảo lãnh được cử ra theo thỏa thuận trong đó người có quyền yêu cầu chỉ định đích danh người bảo lãnh.

## **MỤC 2. HIỆU LỰC CỦA VIỆC BẢO LÃNH**

### **TIỂU MỤC 1. HIỆU LỰC CỦA VIỆC BẢO LÃNH GIỮA NGƯỜI CÓ QUYỀN VÀ NGƯỜI BẢO LÃNH**

#### **Điều 2298**

Người bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ đối với người có quyền khi người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ và trước đó người có nghĩa vụ đã được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản của mình, trừ trường hợp người bảo lãnh từ bỏ quyền yêu cầu người có quyền phải yêu cầu người có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản của mình trước, hoặc trừ trường hợp người bảo lãnh phải liên đới chịu trách nhiệm với người có nghĩa vụ; trong trường hợp này, hiệu lực của việc bảo lãnh được điều chỉnh theo các quy định về nghĩa vụ liên đới.

#### **Điều 2299**

Người có quyền chỉ có trách nhiệm kê biên và bán tài sản của người có nghĩa vụ chính trước khi thực hiện quyền đòi nợ đối với người bảo lãnh, nếu như bên bảo lãnh yêu cầu người có quyền làm việc đó ngay sau khi người bảo lãnh bị người có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thay cho người có nghĩa vụ chính.

#### **Điều 2300**

Người bảo lãnh yêu cầu kê biên và bán tài sản của người có nghĩa vụ chính phải cho người có quyền biết những tài sản của người có nghĩa vụ chính và tạm ứng những chi phí đủ để tiến hành việc kê biên và bán tài sản.

Người bảo lãnh không được cho người có quyền biết những tài sản của người có nghĩa vụ chính ở ngoài khu vực lãnh thổ thuộc thẩm quyền của Tòa án Phúc thẩm nơi thực hiện nghĩa vụ cũng như những tài sản đang tranh chấp hoặc đã thế chấp không còn thuộc quyền chiếm hữu của người có nghĩa vụ.

#### **Điều 2301**

Trong trường hợp người bảo lãnh đã thông báo cho người có quyền về những tài sản được phép cho biết quy định tại Điều trên và đã ứng đủ tiền cho việc kê biên và bán tài sản, thì người có quyền phải chịu trách nhiệm đối với người bảo lãnh trong phạm vi số tài sản đã được thông báo, về việc người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ do người có quyền không kiện. Trong mọi trường hợp, tổng nghĩa vụ phát sinh từ việc bảo lãnh không được khiến cho người bảo lãnh là thể nhân bị tước đi nguồn tài sản tối thiểu theo quy định tại Điều L. 331-2 của Bộ luật Tiêu dùng.

**Điều 2302**

Khi nhiều người nhận bảo lãnh cùng một nghĩa vụ cho một người có nghĩa vụ thì mỗi người bảo lãnh phải chịu trách nhiệm về toàn bộ nghĩa vụ đó.

**Điều 2303**

Tuy nhiên, mỗi người bảo lãnh có thể yêu cầu người có quyền cam kết từ trước là sẽ chỉ kiện từng người bảo lãnh tương ứng với phần nghĩa vụ nhận bảo lãnh, trừ trường hợp người bảo lãnh từ chối tách riêng các phần nghĩa vụ được bảo lãnh.

Trong thời gian một trong những người bảo lãnh yêu cầu phân chia nghĩa vụ mà có nghĩa vụ không thể thực hiện được thì người bảo lãnh đó phải chịu trách nhiệm theo tỷ lệ các nghĩa vụ không thể thực hiện được; nhưng người đó không phải chịu trách nhiệm về những nghĩa vụ không thể thực hiện được xảy ra sau khi phân chia nghĩa vụ.

**Điều 2304**

Nếu người có quyền tự nguyện cam kết chỉ kiện từng người bảo lãnh tương ứng với phần nghĩa vụ nhận bảo lãnh thì không thể rút lại cam kết này, cho dù trước khi cam kết đã có những người bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ.

**TIỂU MỤC 2. HIỆU LỰC CỦA VIỆC BẢO LÃNH GIỮA NGƯỜI CÓ NGHĨA VỤ VÀ NGƯỜI BẢO LÃNH****Điều 2305**

Người bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ có quyền kiện người có nghĩa vụ chính dù người có nghĩa vụ chính biết hoặc không biết việc bảo lãnh.

Người bảo lãnh có thể kiện đòi tiền gốc, tiền lãi và các khoản chi phí; tuy nhiên, người bảo lãnh chỉ có thể kiện đòi các khoản chi phí đã bỏ ra từ khi thông báo cho người có nghĩa vụ chính biết việc khởi kiện.

Người bảo lãnh cũng có quyền kiện đòi bồi thường thiệt hại, nếu có.

**Điều 2306**

Người bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ được thay thế người có quyền về tất cả các quyền mà người này đã có đối với người có nghĩa vụ.

**Điều 2307**

Nếu nhiều người có nghĩa vụ liên đới về cùng một nghĩa vụ thì người bảo lãnh cho tất cả những người có nghĩa vụ có quyền kiện mỗi người trong số họ để đòi lại toàn bộ những gì mình đã thanh toán.

### **Điều 2308**

Người bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ lần thứ nhất không có quyền kiện người có nghĩa vụ khi người này đã thực hiện nghĩa vụ lần thứ hai, nếu không báo cho người có nghĩa vụ biết là mình đã thực hiện nghĩa vụ; tuy nhiên, người bảo lãnh có quyền kiện người có quyền để yêu cầu hoàn lại toàn bộ những gì mình đã thực hiện đối với người có quyền.

Người bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ mà không báo cho người có nghĩa vụ biết không có quyền kiện người có nghĩa vụ, nếu vào thời điểm người bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ, người có nghĩa vụ chứng minh được là nghĩa vụ đã chấm dứt; tuy nhiên, người bảo lãnh có quyền kiện người có quyền để yêu cầu hoàn lại toàn bộ những gì mình đã thực hiện cho người có quyền.

### **Điều 2309**

Người bảo lãnh, dù chưa thực hiện nghĩa vụ, cũng có thể yêu cầu người có nghĩa vụ bồi thường:

- 1° Nếu người bảo lãnh bị người có quyền kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ;
- 2° Nếu người có nghĩa vụ bị phá sản hoặc không có khả năng thanh toán;
- 3° Nếu người có nghĩa vụ đã cam kết sẽ giải trừ nghĩa vụ cho người bảo lãnh sau một thời hạn nhất định;
- 4° Nếu đã đến thời hạn cam kết thực hiện nghĩa vụ;
- 5° Sau mười năm, nếu không quy định thời hạn thực hiện nghĩa vụ chính, trừ trường hợp nghĩa vụ chính không thể chấm dứt trước một thời hạn nhất định, như việc giám hộ.

## **TIÊU MỤC 3. HIỆU LỰC CỦA VIỆC BẢO LÃNH GIỮA NHỮNG NGƯỜI BẢO LÃNH CHO CÙNG MỘT NGƯỜI VỀ CÙNG MỘT NGHĨA VỤ**

### **Điều 2310**

Khi nhiều người bảo lãnh cho cùng một người về cùng một nghĩa vụ, người bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ có quyền kiện những người bảo lãnh khác đối với phần nghĩa vụ mà mỗi người đã bảo lãnh.

Tuy nhiên, chỉ có thể khởi kiện khi người bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ trong những trường hợp quy định tại Điều trên.

### **MỤC 3. CHẤM DỨT VIỆC BẢO LÃNH**

#### **Điều 2311**

Căn cứ chấm dứt nghĩa vụ phát sinh từ việc bảo lãnh tương tự như căn cứ chấm dứt nghĩa vụ nói chung.

#### **Điều 2312**

Việc người có nghĩa vụ chính và người bảo lãnh hòa nhập làm một khi người nợ trở thành người thừa kế của người kia không làm chấm dứt quyền khởi kiện của người có quyền đòi với người đã bảo lãnh cho người bảo lãnh.

#### **Điều 2313**

Người bảo lãnh có thể viện dẫn tất cả những vi phạm về hình thức gắn liền với nghĩa vụ như người có nghĩa vụ chính để chống lại người có quyền.

Tuy nhiên, người bảo lãnh không có quyền viện dẫn những vi phạm về hình thức trong trường hợp quyền này chỉ thuộc về cá nhân người có nghĩa vụ chính.

#### **Điều 2314**

Người bảo lãnh hết trách nhiệm nếu do lỗi của người có quyền mà việc thay thế các quyền, quyền thế chấp và quyền ưu tiên của người có quyền không thể được thực hiện vì lợi ích của người bảo lãnh. Mọi điều khoản khác được coi là vô hiệu.

#### **Điều 2315**

Người bảo lãnh hết trách nhiệm khi người có quyền tự nguyện nhận một bất động sản hoặc bất cứ tài sản gì thay cho việc thực hiện nghĩa vụ chính, dù sau đó người có quyền bị tước bỏ quyền đòi với bất động sản hoặc tài sản đó.

#### **Điều 2316**

Việc người có quyền gia hạn thực hiện nghĩa vụ cho người có nghĩa vụ không giải trừ nghĩa vụ của người bảo lãnh; trong trường hợp này, người bảo lãnh có thể kiện người có nghĩa vụ để buộc họ thực hiện nghĩa vụ.

### **MỤC 4. BẢO LÃNH THEO LUẬT ĐỊNH VÀ BẢO LÃNH THEO QUYẾT ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

**Điều 2317**

Trong trường hợp theo quy định của pháp luật hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án mà một người buộc phải có bảo lãnh thì người bảo lãnh phải đáp ứng những điều kiện quy định tại các Điều 2295 và 2296.

**Điều 2318**

Người nào không tìm được ai bảo lãnh cho mình thì phải thay bằng biện pháp bảo đảm là cầm cố tài sản đủ để thực hiện nghĩa vụ.

**Điều 2319**

Người bảo lãnh theo quyết định của Tòa án không được yêu cầu người có quyền kê biên và bán tài sản của người có nghĩa vụ trước khi thực hiện nghĩa vụ thay cho người có nghĩa vụ.

**Điều 2320**

Người bảo lãnh cho người bảo lãnh theo quyết định của Tòa án không được yêu cầu người có quyền kê biên và bán tài sản của người có nghĩa vụ chính và của người bảo lãnh.

## **CHƯƠNG II BẢO LÃNH ĐỘC LẬP**

**Điều 2321**

Bảo lãnh độc lập là cam kết theo đó, căn cứ vào nghĩa vụ xác lập cho một người thứ ba, bên bảo lãnh cam kết thanh toán một số tiền theo yêu cầu đầu tiên hoặc theo một thủ tục do các bên thoả thuận.

Bên bảo lãnh không chịu trách nhiệm trong trường hợp bên nhận bảo lãnh lạm dụng hoặc có lỗi rõ ràng hoặc có sự thông đồng giữa bên nhận bảo lãnh với bên được bảo lãnh/bên ra lệnh thanh toán.

Bên bảo lãnh không được viện dẫn bất kỳ ngoại lệ nào liên quan đến nghĩa vụ được bảo lãnh.

Trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác, bảo lãnh độc lập không theo nghĩa vụ được bảo lãnh.

## **CHƯƠNG III THƯ BẢO TRỢ**

**Điều 2322**



Thư bảo trợ là cam kết làm hay không làm một việc nhằm mục đích hỗ trợ người có nghĩa vụ trong việc thực hiện nghĩa vụ của mình đối với người có quyền.

## THIÊN II. CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM ĐỐI VẬT

### TIÊU THIÊN I. QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 2323**

Căn cứ hợp pháp để được ưu tiên thanh toán là quyền ưu tiên và quyền thế chấp.

#### **Điều 2324**

Quyền ưu tiên là quyền cho phép chủ nợ có quyền đó được ưu tiên thanh toán trước các chủ nợ khác, kể cả chủ nợ có thế chấp.

#### **Điều 2325**

Trong số các chủ nợ có quyền ưu tiên, thứ tự ưu tiên được xác lập theo tính chất của quyền ưu tiên.

#### **Điều 2326**

Các chủ nợ có quyền ưu tiên cùng hàng thì được thanh toán theo tỷ lệ của nghĩa vụ.

#### **Điều 2327**

Quyền ưu tiên đối với các quyền của Kho bạc Nhà nước và thứ tự thực hiện quyền này do các đạo luật riêng quy định.

Tuy nhiên, Kho bạc Nhà nước không được hưởng quyền ưu tiên nếu quyền này gây thiệt hại đến quyền ưu tiên mà người thứ ba đã được hưởng từ trước.

#### **Điều 2328**

Quyền ưu tiên có thể được xác lập đối với động sản hoặc bất động sản.

#### **Điều 2328-1**

Biện pháp bảo đảm đối vật có thể được xác lập, đăng ký, quản lý và xử lý cho những người có quyền đối với nghĩa vụ được bảo đảm bởi một người do những người có quyền chỉ định trong văn bản ghi nhận nghĩa vụ đó.

### TIÊU THIÊN II. CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG ĐỘNG SẢN

**Điều 2329**

Các biện pháp bảo đảm bằng động sản bao gồm :

- 1° Quyền ưu tiên đối với động sản ;
- 2° Cầm cố tài sản là động sản hữu hình ;
- 3° Cầm cố tài sản là động sản vô hình ;
- 4° Bảo lưu quyền sở hữu hoặc chuyển nhượng quyền sở hữu để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

## **CHƯƠNG I**

### **CÁC QUYỀN ƯU TIÊN ĐỐI VỚI ĐỘNG SẢN**

**Điều 2330**

Các quyền ưu tiên có thể là các quyền chung hoặc quyền đặc biệt đối với một số động sản.

#### **MỤC 1. CÁC QUYỀN ƯU TIÊN CHUNG**

**Điều 2331**

Quyền ưu tiên đối với toàn bộ động sản là các quyền quy định dưới đây và những quyền ưu tiên này được thực hiện theo thứ tự sau:

- 1° Án phí ;
- 2° Các chi phí cho việc mai táng ;
- 3° Các chi phí cho việc điều trị căn bệnh cuối cùng của người quá cố, được thanh toán theo tỷ lệ cho những người có quyền ;
- 4° Trên cơ sở không trái với việc áp dụng các Điều L. 143-10, L. 143-11, L. 742-6 và L. 751-15 Bộ luật Lao động :
  - Tiền công của người giúp việc trong nhà trong năm đã qua và năm đang làm việc
  - Tiền lương chưa trả của năm đã qua và năm đang làm việc, theo hợp đồng lao động quy định tại Điều 63 của Nghị định ngày 29 tháng 7 năm 1939 về gia đình và dân số Pháp
  - Quyền yêu cầu thanh toán của người vợ hoặc chồng còn sống theo Điều 14 Luật số 89-1008, ngày 31 tháng 12 năm 1989 về việc phát triển doanh nghiệp kinh doanh và doanh nghiệp sản xuất thủ công và cải thiện môi trường kinh tế, pháp lý và lao động của các doanh nghiệp đó, và quyền yêu

cầu của người vợ hoặc chồng còn sống theo quy định tại Điều L. 321-21-1 Bộ luật Nông thôn và đánh cá trên biển

- Tiền lương sáu tháng cuối cùng của người làm công ăn lương, người học việc, tiền phụ cấp mà người sử dụng lao động phải trả cho những người thực tập khởi nghiệp theo quy định tại Điều 980-11-1 Bộ luật Lao động
- Tiền phụ cấp khi hết hợp đồng quy định tại Điều L. 122-3-4 Bộ luật Lao động và tiền phụ cấp đối với công việc tạm thời quy định tại Điều L. 124-4-4 Bộ luật Lao động
- Tiền phụ cấp phải trả vì không tuân thủ thời hạn thông báo trước khi chấm dứt hợp đồng lao động vô thời hạn quy định tại Điều 122-8 Bộ luật Lao động và phụ cấp bù trừ quy định tại Điều 122-32-6 của Bộ luật này
- Tiền phụ cấp phải trả cho những ngày nghỉ được hưởng lương
- Tiền trợ cấp thôi việc theo quy định của các thỏa ước lao động tập thể, thỏa thuận tập thể, các quy chế lao động, theo thông lệ và theo quy định tại các Điều L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-7 của Bộ luật lao động cho toàn bộ phần trên hoặc bằng với mức trần quy định tại Điều L. 143-10 của Bộ luật lao động và cho một phần tư của phần vượt trên mức trần đó
- Tiền trợ cấp trả cho người làm công ăn lương, nếu có, theo quy định tại các Điều L. 122-3-8, đoạn 2, L. 122-14-4, L. 122-14-5, đoạn 2, L. 122-32-7 và L. 122-32-9 của Bộ luật lao động.

5° Những sản phẩm cung cấp cho nhu cầu tồn tại của người có nghĩa vụ và gia đình người có nghĩa vụ trong năm qua và, cùng trong thời hạn đó, các sản phẩm cung cấp bởi một người sản xuất nông nghiệp trong khuôn khổ một thỏa thuận liên ngành dài hạn đã được thừa nhận, cũng như các khoản tiền mà một bên ký kết hợp đồng nợ một người sản xuất nông nghiệp trong khuôn khổ một hợp đồng mẫu đã được thừa nhận.

6° Khoản nợ đối với nạn nhân trong một vụ tai nạn hoặc với người có quyền và lợi ích liên quan của nạn nhân liên quan đến phí thuốc men, chữa bệnh và mai táng, liên quan đến khoản tiền bồi thường cho việc mất khả năng lao động tạm thời ;

7° Số tiền trợ cấp cho công nhân và người lao động từ các quỹ bù trừ và các thiết chế khác được uỷ quyền thực hiện dịch vụ trợ cấp gia đình và đối với những người tham gia quỹ, đối với các khoản phí mà những người này phải trả cho quỹ để được nhận tiền trợ cấp gia đình và điều chỉnh các khoản phí

8° Khoản nợ của các quỹ bù trừ và các tổ chức khác được phép cung cấp dịch vụ trợ cấp gia đình cho những người tham gia quỹ, đối với các khoản phí và người tham gia đã cam kết trả cho quỹ để được hưởng tiền trợ cấp gia đình và để phân bổ các khoản phí để được cấp các dịch vụ đó.

## **MỤC 2. CÁC QUYỀN ƯU TIÊN ĐẶC BIỆT**

### **Điều 2332**

Quyền ưu tiên xác lập đối với một số động sản gồm :

1° Tiền thuê nhà và thuê đất canh tác, đối với hoa lợi của vụ thu hoạch năm đó và đối với giá tiền các đồ vật bày trong nhà thuê hoặc đất canh tác và tất cả những gì dùng cho việc khai thác đất canh tác; phải hiểu là tất cả những gì đã hoặc sẽ thuộc về đất canh tác, nếu hợp đồng thuê được công chứng hoặc chỉ là tư chứng thư ghi ngày tháng rõ ràng; trong hai trường hợp này, những người có quyền khác có thể cho thuê lại nhà hoặc đất canh tác với thời gian còn lại của hợp đồng, hưởng lợi nhuận từ việc cho thuê và phải trả cho chủ sở hữu những khoản còn thiếu;

Và, nếu hợp đồng cho thuê không được công chứng hoặc nếu được lập dưới hình thức tư chứng thư không ghi rõ ngày tháng, thì thời hạn là một năm tính từ ngày hết năm hiện tại.

Quyền ưu tiên cũng được áp dụng đối với những sửa chữa nhỏ và đối với tất cả những gì liên quan đến việc thực hiện hợp đồng thuê. Quyền ưu tiên cũng được áp dụng đối với quyền chiếm giữ nơi cho thuê của chủ sở hữu hoặc của người cho thuê dưới bất kỳ hình thức nào.

Tuy nhiên, những khoản nợ về giống, phân bón và chất cải tạo đất, các sản phẩm chống nấm và trừ sâu, các sản phẩm dùng để diệt trừ ký sinh thực vật và động vật có hại cho nông nghiệp hoặc những khoản nợ về những chi phí cho vụ thu hoạch trong năm sẽ được trả vào giá tiền của vụ thu hoạch, có ưu tiên cho chủ sở hữu.

Chủ sở hữu có thể kê biên những đồ đạc trong nhà hoặc trên đất canh tác, nếu những vật đó đã bị di chuyển khi không có sự đồng ý của mình và có quyền ưu tiên đối với những đồ vật ấy, với điều kiện họ đòi trả lại trong thời hạn bốn mươi ngày đối với đồ vật trên đất canh tác và mười lăm ngày đối với đồ đạc trong nhà;

2° Quyền yêu cầu đối với động sản cầm cố mà người có quyền được hưởng;

3° Các chi phí bảo quản vật;

4° Giá tiền các đồ đạc trong nhà chưa được thanh toán nếu các đồ đạc đó do người có nghĩa vụ giữ, không phụ thuộc vào việc người ấy đã mua theo phương thức trả chậm, trả dần hay trả ngay.

Nếu mua theo phương thức trả ngay, người bán có thể đòi lại đồ đạc trong tay người mua và ngăn cản việc bán lại, với điều kiện là phải đòi lại trong thời hạn tám ngày kể từ ngày bán và những đồ đạc đó còn nguyên tình trạng như khi giao;

Tuy nhiên, quyền ưu tiên của người bán chỉ được thực hiện sau quyền ưu tiên của chủ nhà hoặc chủ đất canh tác, trừ trường hợp chứng minh được chủ sở hữu đã biết đồ đạc trong nhà hoặc trên đất canh tác không thuộc về người thuê;

Không sửa đổi luật và tập quán thương mại về quyền đòi lại vật;

5° Những khoản chi phí mà chủ nhà trọ đã trả đối với hành lý của khách đem đến nhà trọ;

6° (đã bị bãi bỏ);

7° Các quyền yêu cầu có được do công chức lạm dụng hoặc thực hiện không đúng chức vụ khi thi hành nhiệm vụ đối với những khoản tiền ký quỹ và lãi, nếu có;

8° Các quyền yêu cầu phát sinh từ tai nạn mà nạn nhân của tai nạn đó hoặc người thụ quyền của nạn nhân được hưởng, đối với tiền bồi thường trách nhiệm dân sự mà cơ quan bảo hiểm nhận bồi thường hoặc bị Tòa án buộc phải bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm.

Không khoản thanh toán nào cho người được bảo hiểm được coi là hợp lệ nếu những người có quyền ưu tiên chưa được thanh toán đầy đủ;

9° Các quyền yêu cầu có được do hợp đồng lao động của người phụ việc cho một người lao động tại nhà theo quy định tại Điều L. 721-1 của Bộ luật Lao động, đối với những số tiền mà người sử dụng lao động phải trả cho người lao động đó.

### **MỤC 3. THỨ TỰ CÁC QUYỀN ƯU TIÊN**

#### **Điều 2332-1**

Trừ trường hợp có quy định khác, các quyền ưu tiên đặc biệt có hiệu lực cao hơn các quyền ưu tiên chung

#### **Điều 2332-2**

Các quyền ưu tiên chung được thực hiện theo thứ tự quy định tại Điều 2331, trừ quyền ưu tiên của Kho bạc Nhà nước, có thứ tự thực hiện do các đạo luật riêng quy định, và quyền ưu tiên của các quỹ bảo hiểm xã hội, có cùng hàng ưu tiên với quyền ưu tiên của người làm công ăn lương.

**Điều 2332-3**

Các quyền ưu tiên đặc biệt của người cho thuê bất động sản, của người quản thủ và người bán động sản được thực hiện theo thứ tự sau :

1° Quyền ưu tiên của người quản thủ, khi chi phí cho việc quản thủ tài sản phát sinh sau khi các quyền ưu tiên khác được xác lập ;

2° Quyền ưu tiên của người cho thuê bất động sản, khi không có các quyền ưu tiên khác ;

3° Quyền ưu tiên của người quản thủ, khi chi phí cho việc quản thủ tài sản phát sinh trước các quyền ưu tiên khác ;

4° Quyền ưu tiên của người bán động sản ;

5° Quyền ưu tiên của người cho thuê bất động sản, khi có các quyền ưu tiên khác.

Giữa những người quản thủ cùng một động sản, quyền ưu tiên thuộc về người quản thủ mới nhất. Giữa những người bán cùng một động sản, quyền ưu tiên thuộc về người bán đầu tiên.

Để áp dụng các quy định trên đây, quyền ưu tiên của người khai thác khách sạn giống như quyền ưu tiên của người cho thuê bất động sản ; quyền ưu tiên của người phụ việc cho một người lao động tại nhà cũng được áp dụng như quyền ưu tiên của người bán động sản.

**CHƯƠNG II****CẦM CỐ ĐỘNG SẢN HỮU HÌNH****MỤC 1. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CẦM CỐ ĐỘNG SẢN HỮU HÌNH****Điều 2333**

Cầm cố động sản hữu hình là thoả thuận theo đó, người cầm cố cho một người có quyền được ưu tiên thanh toán so với những người có quyền khác trên một động sản hoặc một tổng thể tài sản là động sản hữu hình, hiện tại hay tương lai.

Các khoản nợ được bảo đảm có thể là nợ hiện tại hay tương lai ; trong trường hợp khoản nợ sẽ được xác lập trong tương lai, thì khoản nợ đó phải xác định được rõ ràng.

**Điều 2334**

Cầm cố có thể được lập bởi người có nghĩa vụ hay bởi một người thứ ba ; trong trường hợp lập bởi người thứ ba, người có quyền chỉ được xử lý tài sản đã được đưa ra làm bảo đảm.

### **Điều 2335**

Việc cầm cố tài sản của người khác là vô hiệu. Việc cầm cố tài sản của người khác có thể dẫn đến nghĩa vụ bồi thường thiệt hại nếu người có nghĩa vụ đã không biết được rằng tài sản đó là của người khác.

### **Điều 2336**

Việc cầm cố được coi là đã được xác lập hợp lệ nếu được xác nhận bằng văn bản trong đó chỉ rõ khoản nợ được bảo đảm, số lượng và thể loại tài sản cầm cố.

### **Điều 2337**

Việc cầm cố có hiệu lực đối với người thứ ba thông qua việc công bố.

Việc cầm cố cũng có hiệu lực khi tài sản cầm cố được giao cho người có quyền giữ hoặc cho người thứ ba theo thoả thuận của các bên.

Khi việc cầm cố đã được công bố hợp lệ, những người liên quan với người lập cầm cố không được viện dẫn áp dụng quy định tại Điều 2276.

### **Điều 2338**

Việc cầm cố được công bố bằng cách đăng ký vào sổ đăng ký đặc biệt theo thủ tục được quy định bởi nghị định sau khi tham khảo ý kiến Tham chính Viện.

### **Điều 2339**

Người lập cầm cố chỉ được yêu cầu huỷ đăng ký hoặc đòi lại tài sản cầm cố sau khi đã thanh toán toàn bộ khoản nợ chính được đảm bảo cùng với mọi khoản lãi và phí.

### **Điều 2340**

Khi cùng một tài sản được cầm cố liên tục nhiều lần không kèm theo việc giao tài sản, thứ tự ưu tiên thanh toán của những người có quyền được xác định theo thứ tự đăng ký.

Khi một tài sản cầm cố không kèm theo việc giao tài sản sau đó lại được cầm cố kèm theo việc giao tài sản, quyền ưu tiên của người có quyền đã nhận cầm cố đầu tiên có hiệu lực đối kháng đối với người có quyền đã nhận cầm cố sau, nếu việc công bố đã được thực hiện hợp lệ và không ảnh hưởng đến quyền cầm giữ tài sản của người có quyền sau này.

### **Điều 2341**

Khi tài sản cầm cố giao cho người có quyền quản lý là vật có thể thay thế, người có quyền phải bảo quản các tài sản đó tách biệt với các vật cùng loại thuộc sở hữu của mình. Nếu không, người lập cầm cố có thể viện dẫn quy định tại đoạn 1 của Điều 2344.

Nếu các bên thoả thuận miễn nghĩa vụ này cho người có quyền, thì người có quyền được thụ hưởng quyền sở hữu các tài sản cầm cố và có nghĩa vụ trả lại tài sản tương đương với số lượng tương đương.

### **Điều 2342**

Khi tài sản cầm cố không kèm theo việc giao tài sản là vật có thể thay thế, người lập cầm cố có thể chuyển nhượng tài sản đó cho người khác nếu các bên đã thoả thuận, nhưng có nghĩa vụ phải thay thế bằng tài sản tương đương với số lượng tương đương.

### **Điều 2343**

Người lập cầm cố phải bồi hoàn cho người có quyền hoặc cho người thứ ba theo thoả thuận mọi chi phí cần thiết hoặc hữu ích mà người này đã chi cho việc bảo quản tài sản cầm cố.

### **Điều 2344**

Nếu tài sản được cầm cố kèm theo việc giao tài sản, người lập cầm cố có thể yêu cầu trả lại tài sản cầm cố mà không làm mất quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu người có quyền hoặc người thứ ba theo thoả thuận không hoàn thành nghĩa vụ bảo quản tài sản cầm cố.

Nếu việc cầm cố không kèm theo việc giao tài sản, người có quyền có thể viện dẫn việc đến hạn thanh toán khoản nợ được bảo đảm hoặc yêu cầu bổ sung tài sản cầm cố nếu người lập cầm cố không hoàn thành nghĩa vụ bảo quản tài sản cầm cố.

### **Điều 2345**

Trừ trường hợp có thoả thuận khác, nếu người nắm giữ tài sản cầm cố là người có quyền đối với khoản nợ được bảo đảm, thì người đó được hưởng hoa lợi từ tài sản cầm cố và khấu trừ vào lãi hoặc vào khoản nợ chính, nếu không có lãi.

### **Điều 2346**

Trường hợp khoản nợ được bảo đảm không được thanh toán, người có quyền có thể yêu cầu toà án ra quyết định cho bán tài sản cầm cố. Việc bán tài sản cầm cố được thực hiện theo các phương thức được quy định trong luật về thi hành các quyết định, bản án dân sự và không áp ngoại lệ nếu có trong hợp đồng cầm cố.



**Điều 2347**

Người có quyền cũng có thể yêu cầu toà án ra quyết định cho mình giữ lại tài sản như là biện pháp thanh toán.

Nếu giá trị tài sản lớn hơn số nợ được bảo đảm, số tiền chênh lệch sẽ được trả lại cho người có nghĩa vụ hoặc vào quỹ ký thác, nếu còn người có quyền khác cũng được bảo đảm bằng biện pháp cầm cố.

**Điều 2348**

Khi lập cầm cố hoặc sau khi lập cầm cố, các bên có thể thoả thuận rằng nếu nghĩa vụ được bảo đảm không được thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, người có quyền sẽ trở thành chủ sở hữu của tài sản cầm cố.

Tài sản sẽ được định giá vào ngày chuyển giao bởi một chuyên gia được chỉ định theo thoả thuận của các bên hoặc theo quyết định của toà án, nếu giá trị của tài sản không được công bố chính thức trên thị trường có tổ chức theo quy định của Bộ luật tiền tệ và tài chính. Mọi thoả thuận trái với quy định này đều vô hiệu.

Nếu giá trị tài sản lớn hơn số nợ được bảo đảm, số tiền chênh lệch sẽ được trả lại cho người có nghĩa vụ hoặc vào quỹ ký thác, nếu còn người có quyền khác cũng được bảo đảm bằng biện pháp cầm cố.

**Điều 2349**

Tài sản cầm cố là không thể phân chia mặc dù khoản nợ được bảo đảm có thể phân chia giữa những người thừa kế của người có nghĩa vụ hoặc của người có quyền.

Người thừa kế của người có nghĩa vụ sau khi đã thanh toán phần nợ của mình không được đòi lại phần tương ứng của tài sản cầm cố chừng nào toàn bộ khoản nợ chưa được thanh toán đầy đủ.

Tương tự như vậy, người thừa kế của người có quyền sau khi đã nhận phần quyền của mình không được trả lại tài sản cầm cố để gây ảnh hưởng đến quyền của những người đồng thừa kế chưa được thanh toán.

**Điều 2350**

Việc nộp hoặc ký gửi số tiền, tài sản hay giấy tờ có giá, theo yêu cầu của toà án như một tài sản bảo đảm hay biện pháp bảo toàn, có hiệu lực như một quyết định giao tài sản đặc biệt và xác lập quyền ưu tiên theo quy định của Điều 2333.

**MỤC 2. CẦM CỐ PHƯƠNG TIỆN GIAO THÔNG GẮN MÁY****Điều 2351**

Trường hợp cầm cố tài sản là phương tiện giao thông đường bộ gắn động cơ hoặc rơ-mooc có đăng ký, việc cầm cố có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba khi được khai báo với cơ quan hành chính theo thủ tục được quy định bởi nghị định của Chính phủ sau khi tham khảo ý kiến Tham chính Viện.

### **Điều 2352**

Khi được cấp giấy biên nhận khai báo, người nhận cầm cố sẽ được coi là đã nhận bảo quản tài sản cầm cố.

### **Điều 2353**

Việc xử lý tài sản cầm cố được thực hiện theo quy định tại các Điều 2346 đến 2348, bất kể người có nghĩa vụ như thế nào.

## **MỤC 3. QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 2354**

Quy định tại chương này không cản trở việc áp dụng các quy định riêng trong lĩnh vực thương mại hoặc quy định liên quan đến quyền của các tổ chức tín dụng được phép nhận tài sản cầm cố.

## **CHƯƠNG III CẦM CỐ TÀI SẢN VÔ HÌNH**

### **Điều 2355**

Cầm cố tài sản vô hình là việc sử dụng một tài sản vô hình hoặc một tổng thể tài sản vô hình, hiện có hoặc sẽ có trong tương lai, để bảo đảm cho việc thực hiện một nghĩa vụ.

Việc cầm cố có thể được xác lập theo thoả thuận hoặc theo quyết định của toà án.

Việc cầm cố tài sản vô hình theo quyết định của toà án được thực hiện theo quy định về thủ tục thi hành bản án, quyết định dân sự.

Việc cầm cố tài sản vô hình theo thoả thuận là quyền đòi nợ được thực hiện theo quy định tại Chương này, trừ trường hợp có quy định khác của luật chuyên ngành.

Trừ trường hợp có quy định của luật chuyên ngành, việc cầm cố đối với các tài sản vô hình khác được thực hiện theo quy định về cầm cố tài sản hữu hình.

### **Điều 2356**

Việc cầm cố tài sản vô hình là quyền đòi nợ phải được xác lập bằng văn bản, nếu không sẽ bị vô hiệu.

Các quyền đòi nợ được bảo đảm bằng biện pháp cầm cố và các quyền đòi nợ được sử dụng làm tài sản cầm cố phải được xác định trong văn bản.

Nếu quyền đòi nợ được sử dụng làm tài sản cầm cố là tài sản tương lai, văn bản cầm cố phải có thể hoá quyền đòi nợ đó hoặc có những thông tin cho phép có thể hoá quyền đòi nợ đó, như thông tin về người có nghĩa vụ, nơi thanh toán, số tiền thanh toán hoặc phương thức định giá và thời hạn thanh toán, nếu có.

### **Điều 2357**

Nếu đối tượng cầm cố là một quyền đòi nợ trong tương lai, quyền của người có quyền nhận cầm cố được xác lập ngay khi quyền đòi nợ đó hình thành.

### **Điều 2358**

Cầm cố quyền đòi nợ có thể được xác lập với một thời hạn xác định.

Việc cầm cố có thể chỉ được xác lập trên một phần quyền đòi nợ, trừ trường hợp quyền đòi nợ đó không thể phân chia.

### **Điều 2359**

Việc cầm cố được mở rộng đối với các phần phụ của quyền đòi nợ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

### **Điều 2360**

Nếu tài sản cầm cố là một tài khoản, quyền đòi nợ được bảo đảm bằng số dư hữu dụng, tạm thời hay cuối cùng, vào ngày xử lý biện pháp bảo đảm sau khi đã hoàn tất các giao dịch đã thực hiện, theo thủ tục về thi hành bản án, quyết định dân sự.

Cũng với điều kiện phải hoàn tất các giao dịch đã thực hiện, trong trường hợp mở thủ tục bảo hộ, phục hồi, thanh lý doanh nghiệp theo quyết định của toà án hoặc thủ tục xử lý tình trạng phá sản cá nhân đối với người lập cầm cố, các quyền của người có quyền được bảo đảm bằng biện pháp cầm cố được xác lập đối với số dư của tài khoản vào ngày toà án ra quyết định mở thủ tục.

### **Điều 2361**

Việc cầm cố quyền đòi nợ, hiện có hay tương lai, có hiệu lực giữa các bên và đối với các bên thứ ba vào ngày lập văn bản cầm cố.

### **Điều 2362**

Để có hiệu lực đối với người có nghĩa vụ của quyền đòi nợ được cầm cố, hợp đồng cầm cố quyền đòi nợ phải được tổng đạt cho người có nghĩa vụ hoặc người có nghĩa vụ đó phải là một bên của hợp đồng cầm cố.

Nếu không, việc thanh toán nợ chỉ được coi là hợp lệ khi việc thanh toán được thực hiện cho người lập cầm cố.

### **Điều 2363**

Sau khi tổng đạt, việc thanh toán chỉ hợp lệ khi thanh toán cho người có quyền đã nhận cầm cố, cả trên số nợ chính và lãi.

Mỗi người trong số những người có quyền đều được yêu cầu thanh toán, sau khi thông báo cho những người còn lại.

### **Điều 2364**

Số tiền thanh toán trong khuôn khổ quyền đòi nợ được bảo đảm bằng cầm cố được khấu trừ vào quyền đòi nợ được bảo đảm khi quyền này đến hạn.

Trong trường hợp ngược lại, người có quyền được bảo đảm bằng cầm cố giữ những khoản thanh toán đó làm biện pháp bảo đảm trong một tài khoản mở tại một tổ chức được phép tiếp nhận và có nghĩa vụ hoàn trả khi nghĩa vụ có bảo đảm được thi hành. Trường hợp người có nghĩa vụ đối với quyền đòi nợ được cầm cố không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ và tám ngày sau khi nhận được yêu cầu thanh toán mà không thanh toán, người có quyền sẽ chuyển số tiền đó thành tiền thanh toán cho khoản nợ của mình trong phạm vi số tiền chưa thanh toán.

### **Điều 2365**

Trường hợp người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình, người có quyền đã được bảo đảm bằng cầm cố có thể yêu cầu tòa án hoặc trong những điều kiện thoả thuận trong hợp đồng, gán cho mình quyền đòi nợ đã được dùng để cầm cố cùng với toàn bộ các quyền kèm theo.

Người có quyền đó cũng có thể đợi cho đến khi quyền đòi nợ đến hạn thực hiện.

### **Điều 2366**

Nếu số tiền trả cho người có quyền đã được bảo đảm bằng biện pháp cầm cố cao hơn so với số nợ được bảo đảm, thì người có quyền phải trả lại phần chênh lệch cho người lập cầm cố.

## **CHƯƠNG IV**

# BẢO LƯU QUYỀN SỞ HỮU HOẶC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU

## ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ

### MỤC 1. BẢO LƯU QUYỀN SỞ HỮU ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ

#### **Điều 2367**

Quyền sở hữu đối với một tài sản có thể được bảo lưu để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng một thoả thuận bảo lưu quyền sở hữu để tạm ngừng hệ quả chuyển giao của một hợp đồng cho đến khi nghĩa vụ thanh toán được thực hiện đầy đủ.

Quyền sở hữu được bảo lưu trong trường hợp đó được coi như phần phụ của quyền đòi nợ mà nó bảo đảm việc thanh toán.

#### **Điều 2368**

Việc bảo lưu quyền sở hữu phải được thoả thuận bằng văn bản.

#### **Điều 2369**

Quyền sở hữu được bảo lưu đối với một vật tiêu hao có thể thực hiện bằng tài sản cùng loại và cùng chất lượng giữ bởi hoặc giữ cho người có nghĩa vụ bằng với số nợ còn phải trả.

#### **Điều 2370**

Việc gắn kết một động sản là đối tượng của một thoả thuận bảo lưu quyền sở hữu vào một tài sản khác không ngăn cản các quyền của người có quyền nếu như các tài sản này có thể chia tách mà không bị thiệt hại.

#### **Điều 2371**

Nếu toàn bộ số nợ không được thanh toán đủ khi đến hạn, người có quyền có thể đòi lại tài sản để thu hồi quyền định đoạt đối với tài sản đó.

Giá trị của tài sản lấy lại được trừ vào phần còn lại của quyền đòi nợ được bảo đảm.

Nếu giá trị của tài sản lấy lại lớn hơn số tiền nợ được bảo đảm vẫn còn phải trả, người có quyền phải trả cho người có nghĩa vụ một khoản tiền bằng phần chênh lệch.

#### **Điều 2372**

Quyền sở hữu được tính trên quyền đòi nợ của người có nghĩa vụ đối với người mua lại hoặc đối với số tiền bảo hiểm hoàn trả thay cho tài sản.

## **MỤC 2. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ**

### **Điều 2372-1**

Quyền sở hữu đối với một động sản hoặc một quyền có thể được chuyển nhượng để bảo đảm cho việc thực hiện một nghĩa vụ quy định trong hợp đồng ủy thác quản lý tài sản được lập theo quy định tại các Điều từ 2011 đến 2030.

Không áp dụng quy định tại Điều 2029, việc người lập biện pháp bảo đảm là cá nhân bị chết không làm chấm dứt hợp đồng ủy thác đã được lập theo quy định tại Mục này.

### **Điều 2372-2**

Trường hợp hợp đồng ủy thác quản lý tài sản được lập để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, ngoài các thông tin quy định tại Điều 2018, hợp đồng phải nêu khoản nợ được bảo đảm và giá trị ước tính của tài sản hoặc của quyền được chuyển giao vào khối tài sản ủy thác, nếu không sẽ bị vô hiệu.

### **Điều 2372-3**

Nếu không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ được bảo đảm và trừ trường hợp có quy định khác trong hợp đồng ủy thác, người nhận ủy thác, nếu là người có quyền, được tự do định đoạt các tài sản hoặc các quyền đã được chuyển giao để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Nếu người nhận ủy thác không phải là người có quyền, người có quyền có thể yêu cầu giao lại tài sản cho mình và khi đó có quyền tự do định đoạt đối với tài sản, hoặc bán tài sản hoặc quyền đã được nhượng và giao lại toàn bộ hay một phần giá bán, nếu hợp đồng ủy thác có quy định như vậy.

Giá trị của tài sản hoặc của quyền đã được nhượng được định giá bởi một chuyên gia được chỉ định theo thoả thuận của các bên hoặc theo quyết định của Tòa án, trừ trường hợp giá trị của tài sản được chính thức công bố trên thị trường có tổ chức theo quy định của Bộ luật tiền tệ và tài chính hoặc trường hợp tài sản là một khoản tiền. Mọi thoả thuận trái với quy định này đều vô hiệu.

Tài sản sẽ được định giá vào ngày chuyển giao bởi một chuyên gia được chỉ định theo thoả thuận của các bên hoặc theo quyết định của tòa án, nếu giá trị của tài sản không được công bố chính thức trên thị trường có tổ chức theo quy định của Bộ luật tiền tệ và tài chính. Mọi thoả thuận trái với quy định này đều vô hiệu.

### **Điều 2372-4**

Nếu người hưởng thụ ủy thác đã được quyền tự do định đoạt tài sản hoặc quyền được nhượng theo quy định của Điều 2372-3, nếu số tiền nêu tại khoản cuối của Điều này lớn hơn số nợ phải đảm bảo, người hưởng thụ sẽ phải trả cho người lập ủy thác số tiền chênh lệch giữa giá trị và số tiền nợ, trừ trường hợp thanh toán trước số tiền nợ phát sinh từ việc bảo quản hay quản lý tài sản ủy thác.

Cũng với ngoại lệ như vậy, nếu người nhận ủy thác bán tài sản hoặc quyền đã được nhượng theo quy định của hợp đồng ủy thác, người nhận ủy thác phải trả lại cho người lập ủy thác phần giá bán vượt quá giá trị khoản nợ phải đảm bảo, nếu có.

### **Điều 2372-5**

Quyền sở hữu được nhượng theo quy định tại Điều 2372-1 sau đó có thể sử dụng làm bảo đảm cho việc thanh toán những khoản nợ khác với những khoản nợ nêu trong hợp đồng ủy thác nếu hợp đồng ủy thác quy định rõ điều này.

Người lập ủy thác có thể lập bảo đảm không chỉ cho việc thanh toán đối với người có quyền ban đầu mà cả cho người có quyền mới trong khi người có quyền ban đầu còn chưa được thanh toán. Khi người lập ủy thác là một thể nhân, tài sản ủy thác sẽ chỉ được sử dụng để đảm bảo thanh toán một khoản nợ mới trong phạm vi giá trị của tài sản được định giá vào ngày thêm khoản nợ mới cần bảo đảm.

Thoả thuận thêm khoản nợ mới để bảo đảm được lập theo quy định tại Điều 2372-2 phải được đăng ký dưới hình thức quy định tại Điều 2019, nếu không sẽ bị vô hiệu. Thứ tự ưu tiên giữa những người có quyền được xác định theo ngày đăng ký.

Quy định tại Điều này thuộc phạm trù trật tự công. Mọi thoả thuận trái với quy định của Điều này đều vô hiệu.

## **TIÊU THIÊN III. BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ DÂN SỰ BẰNG BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Điều 2373**

Các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự bằng bất động sản bao gồm quyền ưu tiên, cầm cố bất động sản và thế chấp.

Quyền sở hữu đối với bất động sản cũng có thể được bảo lưu hoặc chuyển giao nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

## **CHƯƠNG I**

## QUYỀN ƯU TIÊN ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN

### MỤC 1. CÁC QUYỀN ƯU TIÊN ĐẶC BIỆT

#### **Điều 2374**

Các chủ nợ ưu tiên đối với bất động sản bao gồm:

1° Bên bán bất động sản được hưởng quyền ưu tiên đối với bất động sản đã bán, để bảo đảm thu được tiền bán bất động sản đó;

Nếu bất động sản đó được mua bán nhiều lần liên tiếp mà số tiền bán còn thiếu toàn bộ hoặc một phần, thì người bán thứ nhất được ưu tiên hơn người bán thứ hai, người bán thứ hai được ưu tiên hơn người bán thứ ba và lần lượt như vậy;

1° bis. Người bán, người cho vay tiền nêu tại khoản 2° cùng với ban quản trị nhà chung cư có quyền ưu tiên đối với lô bất động sản đã bán, để được thanh toán các nghĩa vụ đóng góp và chi phí sửa chữa quy định tại Điều 10 và Điều 30 Luật số 65-557 ngày 10-7-1965 về quy chế sở hữu chung đối với bất động sản đã xây dựng, cho năm hiện tại và bốn năm trước đó;

Tuy nhiên, đối với các khoản nợ liên quan đến nghĩa vụ đóng góp và chi phí sửa chữa lô bất động sản trong năm hiện tại và hai năm trước đó, ban quản trị nhà chung cư được ưu tiên hơn người bán và người cho vay tiền;

2° Người đã cho vay tiền để mua một bất động sản được quyền ưu tiên đối với bất động sản đó ngay cả khi không có thỏa thuận thế quyền, với điều kiện việc vay tiền nhằm mục đích mua bất động sản được ghi rõ trong giấy tờ vay có công chứng và việc thanh toán tiền mua bất động sản bằng số tiền vay đó được bên bán công nhận trong giấy biên nhận thanh toán có công chứng;

3° Những người đồng thừa kế có quyền ưu tiên đối với bất động sản thuộc di sản thừa kế nhằm bảo đảm việc phân chia di sản giữa họ với nhau và bảo đảm nghĩa vụ bù chênh lệch khi chia di sản theo lô; Để bảo đảm nghĩa vụ đền bù theo quy định tại Điều 924, các bất động sản tặng cho hoặc di tặng được coi như bất động sản thuộc di sản thừa kế;

4° Kiến trúc sư, nhà thầu, thợ nề và các công nhân khác được thuê để xây mới, xây lại hoặc sửa chữa nhà cửa, kênh mương hoặc công trình khác được quyền ưu tiên đối với công trình xây dựng đó, nhưng với điều kiện là trước đó đã được một giám định viên do Tòa án sơ thẩm thẩm quyền rộng nơi có công trình chỉ định lập biên bản xác nhận thực trạng liên quan đến công trình mà chủ sở hữu dự định thực hiện, và công trình đó đã được giám định viên nghiệm thu chậm nhất trong vòng sáu tháng sau khi hoàn thành;



Tuy nhiên, phạm vi bảo đảm bằng quyền ưu tiên không được vượt quá giá trị công trình đã được biên bản nghiệm thu xác nhận, và chỉ bằng giá trị tăng thêm của bất động sản do công việc xây dựng mang lại, tính vào thời điểm chuyển nhượng bất động sản;

5° Người đã cho vay tiền để trả công hoặc thanh toán chi phí cho công nhân xây dựng cũng được hưởng quyền ưu tiên tương tự, với điều kiện mục đích sử dụng số tiền vay được ghi nhận trong giấy tờ vay có công chứng và giấy biên nhận thanh toán có công chứng của công nhân xây dựng, như đã quy định ở trên đối với người cho vay tiền để mua bất động sản;

6° Chủ nợ của người để lại di sản và người được di tặng một khoản tiền có quyền ưu tiên đối với bất động sản thuộc di sản thừa kế, cũng như chủ nợ của người thừa kế có quyền ưu tiên đối với bất động sản của người thừa kế, để bảo đảm những quyền mà họ được hưởng theo quy định tại Điều 878;

7° Người sẽ được quyền sở hữu trong khuôn khổ hợp đồng thuê-mua quy định tại Luật số 84-595 ngày 12-7-1984 về thuê-mua bất động sản có quyền ưu tiên đối với bất động sản là đối tượng của hợp đồng thuê-mua, nhằm bảo đảm quyền của mình do hợp đồng thuê-mua đem lại;

8° Nhà nước hoặc chính quyền xã có quyền ưu tiên để bảo đảm các quyền đòi nợ phát sinh từ việc áp dụng Điều L. 1331-30 Bộ luật Y tế cộng đồng; Điều L. 123-3 Bộ luật Xây dựng và nhà ở, trong trường hợp liên quan đến các biện pháp an toàn buộc người khai thác hoặc chủ sở hữu công trình nhà ở phải thực hiện nếu không sẽ bị cấm ở hoặc sử dụng công trình hoặc phải đóng cửa vĩnh viễn công trình; hoặc các Điều L. 129-4, L. 511-4 và L. 521-3-2 Bộ luật Xây dựng và nhà ở.

## **MỤC 2. CÁC QUYỀN ƯU TIÊN CHUNG**

### **Điều 2375**

Các quyền yêu cầu được ưu tiên đối với bất động sản nói chung bao gồm:

1° Án phí;

2° Trên cơ sở không trái với quy định tại các Điều L. 143-10, L. 143-11, L. 742-6 và L. 751-15 Bộ luật Lao động:

Tiền công của người giúp việc trong nhà năm đã qua và năm đang làm việc;

Tiền lương chưa trả năm đã qua và năm đang làm việc theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động quy định tại Điều 63 Nghị định ngày 29-7-1939 về gia đình và tỷ lệ sinh ở Pháp;

Quyền yêu cầu của vợ hoặc chồng còn sống theo quy định tại Điều 14 Luật số 89-1008 ngày 31-12-1989 về việc phát triển doanh nghiệp thương mại và thủ công và cải thiện môi trường kinh tế, pháp lý và xã hội; và quyền yêu cầu của người vợ hoặc chồng còn sống theo quy định tại Điều L.321-21-1 Bộ luật Nông thôn và đánh bắt hải sản;

Tiền lương sáu tháng cuối cùng của người lao động, người học việc và tiền phụ cấp mà người sử dụng lao động phải trả cho những người thực tập vào nghề theo quy định tại Điều 980-11-1 Bộ luật Lao động;

Tiền phụ cấp khi hết hợp đồng quy định tại Điều L. 122-3-4 Bộ luật Lao động và tiền phụ cấp đối với công việc tạm thời quy định tại Điều L. 124-4-4 Bộ luật Lao động;

Tiền đền bù do không tuân thủ thời hạn báo trước khi chấm dứt hợp đồng lao động không xác định thời hạn theo quy định tại Điều 122-8 Bộ luật Lao động và phụ cấp bù trừ quy định tại Điều 122-32-6 Bộ luật Lao động;

Tiền phụ cấp, đền bù phải trả cho những ngày nghỉ hàng năm hưởng nguyên lương;

Trợ cấp thôi việc theo quy định của các thỏa ước lao động tập thể, thỏa thuận lao động tập thể, quy chế lao động, thông lệ và theo quy định tại các Điều L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-5 và L. 761-7 Bộ luật Lao động, cũng như trợ cấp mất việc làm quy định tại Điều L. 321-6 Bộ luật Lao động; đối với các khoản nợ này, quyền ưu tiên thanh toán áp dụng đối với toàn bộ phần thấp hơn hoặc bằng mức trần quy định tại Điều L. 143-10 Bộ luật Lao động và 1/4 phần vượt quá mức trần này;

Các khoản bồi thường phải trả cho người lao động trong một số trường hợp theo quy định tại đoạn 2 Điều L. 122-3-8, Điều L. 122-14-4, đoạn 2 Điều L. 122-14-5, Điều L. 122-32-7 và Điều L. 122-32-9 Bộ luật Lao động.

### **Điều 2376**

Nếu con nợ không có động sản, các chủ nợ được hưởng quyền ưu tiên quy định tại Điều trên sẽ được nhận khoản thanh toán từ tiền bán một bất động sản trước các chủ nợ ưu tiên khác đối với bất động sản đó, và thực hiện quyền của mình theo thứ tự quy định tại Điều trên.

## **MỤC 3. CÁC TRƯỜNG HỢP PHẢI ĐĂNG KÝ QUYỀN ƯU TIÊN**

### **Điều 2377**

Quyền ưu tiên đối với bất động sản chỉ phát sinh hiệu lực giữa các bên có quyền khi được công bố công khai thông qua việc đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, theo trình tự thủ tục quy định tại các điều dưới đây, Điều 2426 và Điều 2428.

### **Điều 2378**

Các quyền yêu cầu quy định tại Điều 2375 và các quyền yêu cầu của ban quản trị nhà chung cư quy định tại Điều 2374 được miễn thủ tục đăng ký.

### **Điều 2379**

Bên bán bất động sản hoặc người cho vay tiền để mua bất động sản được giữ quyền ưu tiên của mình nếu tiến hành đăng ký trong thời hạn hai tháng kể từ ngày giao kết hợp đồng mua bán và theo thủ tục quy định tại Điều 2426 và Điều 2428; Quyền ưu tiên được tính từ ngày giao kết hợp đồng mua bán.

Không được khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán theo quy định tại Điều 1654 sau khi quyền ưu tiên của bên bán chấm dứt hoặc nếu không có việc đăng ký quyền ưu tiên trong thời hạn quy định trên đây, gây thiệt hại cho người thứ ba đã được hưởng các quyền đối với bất động sản từ chính bên mua và đã công bố công khai các quyền đó.

### **Điều 2380**

Trong trường hợp bán theo phương thức chìa khóa trao tay bất động sản sẽ xây dựng theo quy định tại Điều 1601-2, quyền ưu tiên của bên bán hoặc của người cho vay tiền được tính từ ngày giao kết hợp đồng mua bán, nếu việc đăng ký được thực hiện trước khi hết thời hạn hai tháng kể từ khi có xác nhận bằng văn bản công chứng là bất động sản đã xây xong.

### **Điều 2381**

Người đồng thừa kế được giữ quyền ưu tiên của mình đối với các tài sản của mỗi lô khi phân chia di sản hoặc đối với tài sản đem bán đấu giá trong tình trạng chưa chia nhằm bảo đảm quyền được nhận tiền bù chênh lệch khi chia di sản theo lô hoặc được chia tiền bán đấu giá tài sản, với điều kiện phải tiến hành đăng ký quyền ưu tiên của mình đối với từng bất động sản liên quan theo thủ tục quy định tại Điều 2426 và Điều 2428, trong thời hạn hai tháng kể ngày lập chứng thư phân chia di sản hoặc bán đấu giá tài sản chưa chia hoặc từ ngày lập văn bản xác định tiền đền bù quy định tại Điều 924 Bộ luật này; Quyền ưu tiên được tính từ ngày lập chứng thư đó hoặc từ ngày bán đấu giá.

### **Điều 2382**

Đối với kiến trúc sư, nhà thầu, thợ nề và các công nhân khác được thuê để xây mới, xây lại hoặc sửa chữa nhà cửa, kênh mương hoặc công trình khác và bên cho vay tiền để trả công hoặc thanh toán chi phí cho những người này mà việc sử dụng khoản vay đó đã được xác nhận đúng mục đích, quyền ưu tiên phát sinh hiệu lực thông qua việc đăng ký hai văn bản sau:

1° Biên bản xác nhận thực trạng công trình trước khi thi công;

2° Biên bản nghiệm thu công trình.

Trong trường hợp này, quyền ưu tiên được tính từ ngày đăng ký biên bản thứ nhất.

### **Điều 2383**

Chủ nợ của người để lại di sản và người được di tặng một khoản tiền cũng như chủ nợ của người thừa kế giữ quyền ưu tiên của mình thông qua việc đăng ký đối với mỗi bất động sản quy định tại khoản 6° Điều 2374, theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 2426 và Điều 2428 và trong thời hạn bốn tháng kể từ khi mở thừa kế. Quyền ưu tiên được tính từ ngày mở thừa kế.

### **Điều 2384**

Người sẽ được quyền sở hữu trong khuôn khổ hợp đồng thuê-mua được giữ quyền ưu tiên của mình đối với bất động sản thuê-mua nếu tiến hành đăng ký theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 2426 và Điều 2428 trong thời hạn hai tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê-mua; Quyền ưu tiên được tính từ ngày giao kết hợp đồng.

### **Điều 2384-1**

Cơ quan nhà nước có quyền đòi nợ được giữ quyền ưu tiên của mình thông qua việc đăng ký hai văn bản sau:

1° Quyết định hành chính có hiệu lực áp dụng bắt buộc, được ban hành theo quy định tại Điều L. 1331-28 Bộ luật Y tế cộng đồng, Điều L. 123-3 Bộ luật Xây dựng và nhà ở trong trường hợp quy định các biện pháp an toàn buộc người khai thác hoặc chủ sở hữu công trình nhà ở phải thực hiện nếu không sẽ bị cấm ở hoặc sử dụng công trình hoặc phải đóng cửa vĩnh viễn công trình, hoặc các Điều L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 hoặc L. 511-3 Bộ luật Xây dựng và nhà ở trong trường hợp có nội dung ước tính sơ bộ chi phí thực hiện các biện pháp an toàn hoặc sửa chữa cải tạo công trình; hoặc Công văn nhắc nhở, được ban hành trên cơ sở áp dụng Điều L. 1331-26-1 hoặc khoản II Điều L. 1331-29 Bộ luật Y tế cộng đồng, Điều L. 123-3 Bộ luật Xây dựng và nhà ở trong trường hợp nhắc nhở chủ sở hữu công trình nhà ở phải thực hiện các biện pháp đã quy định nếu không sẽ bị cấm ở hoặc sử dụng công trình hoặc phải đóng cửa vĩnh viễn công trình, Điều L. 129-2 hoặc khoản IV Điều L. 511-2 Bộ luật Xây dựng và nhà ở trong trường hợp có nội dung ước tính chi phí thực hiện các biện pháp an toàn hoặc sửa chữa cải tạo công trình; Việc đăng ký 1 trong 2 văn bản này do chủ thể ban hành văn bản thực hiện;

2° Quyết định thu hồi nợ, do chủ thể ban hành tiến hành đăng ký.

Đối với các khoản nợ phát sinh trên cơ sở áp dụng Điều L. 521-3-2 Bộ luật Xây dựng và nhà ở, khoản I Điều L. 511-2 Bộ luật Xây dựng và nhà ở hoặc khoản I Điều L. 1331-28 Bộ luật Y tế cộng đồng khi cơ quan nhà nước đã ra lệnh phá dỡ khu nhà bị tuyên bố là không bảo đảm vệ sinh hoặc có nguy cơ sụp đổ, quyền ưu

tiên phát sinh hiệu lực trong phạm vi giá trị khoản nợ ước tính hoặc giá trị khoản nợ ghi trong quyết định thu hồi nợ nếu giá trị ước tính thấp hơn giá trị ghi trong quyết định thu hồi nợ, kể từ ngày đăng ký văn bản thứ nhất; riêng đối với phần vượt quá của khoản nợ ghi trong quyết định thu hồi nợ so với số tiền được bảo đảm thanh toán từ việc đăng ký văn bản thứ nhất thì quyền ưu tiên được tính từ ngày đăng ký văn bản thứ hai.

Đối với các khoản nợ khác, quyền ưu tiên được duy trì trong phạm vi giá trị khoản nợ ước tính hoặc giá trị khoản nợ ghi trong quyết định thu hồi nợ, nếu giá trị ước tính thấp hơn giá trị ghi trong quyết định thu hồi nợ.

### **Điều 2384-2**

Quyền ưu tiên cũng có thể được duy trì bằng cách chỉ đăng ký quyết định thu hồi nợ và có hiệu lực trong phạm vi giá trị khoản nợ cần thu hồi mà không áp dụng Điều 2384-1.

Trong trường hợp này, đối với các khoản nợ phát sinh trên cơ sở áp dụng Điều L. 521-3-2 Bộ luật Xây dựng và nhà ở, khoản I Điều L. 511-2 Bộ luật Xây dựng và nhà ở hoặc khoản I Điều L. 1331-28 Bộ luật Y tế cộng đồng khi cơ quan nhà nước đã ra lệnh phá dỡ khu nhà bị tuyên bố là không bảo đảm vệ sinh hoặc có nguy cơ sụp đổ, quyền ưu tiên được tính từ ngày ban hành quyết định thu hồi nợ với điều kiện quyết định này được đăng ký trong thời hạn hai tháng kể từ ngày ban hành quyết định.

### **Điều 2384-3**

Lệ phí đăng ký do bên có nghĩa vụ trả.

### **Điều 2384-4**

Khi chủ sở hữu hoặc người khai thác công trình nhà ở đã thực hiện các biện pháp được yêu cầu trong quyết định hành chính hoặc công văn nhắc nhở quy định tại khoản 1° Điều 2384-1, nếu một quyết định hủy bỏ được công bố công khai, với chi phí do bên có nghĩa vụ trả, trước khi đăng ký quyết định thu hồi nợ quy định tại khoản 2° Điều 2384-1 thì sẽ làm mất hiệu lực của việc đăng ký văn bản thứ nhất. Thủ tục ghi chú vào lề việc xóa đăng ký văn bản thứ nhất sẽ được tiến hành, lệ phí xóa đăng ký do chủ sở hữu hoặc người khai thác công trình nhà ở trả. Việc xóa đăng ký văn bản thứ hai chỉ có thể được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều 2440 và các điều tiếp theo.

### **Điều 2385**

Trong trường hợp chuyển giao các quyền yêu cầu được ưu tiên nói trên, người thế quyền thực hiện tất cả các quyền thay cho người chuyển giao quyền yêu cầu.

### **Điều 2386**

Trong thời hạn quy định tại Điều 2379, Điều 2381 và Điều 2383 để yêu cầu đăng ký quyền ưu tiên, việc đăng ký thế chấp đối với bất động sản dùng để bảo đảm quyền ưu tiên không được gây thiệt hại cho các chủ nợ ưu tiên.

Nếu các quyền ưu tiên thuộc đối tượng bắt buộc phải đăng ký mà không tuân theo những điều kiện quy định trên đây để duy trì quyền ưu tiên thì chủ nợ không vì thế mà mất quyền thế chấp, nhưng thế chấp chỉ có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ ngày đăng ký.

## **CHƯƠNG II**

### **CẦM CỐ BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **Điều 2387**

Cầm cố bất động sản là việc dùng bất động sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; bên cầm cố phải chuyển giao tài sản cầm cố cho bên nhận cầm cố.

#### **Điều 2388**

Những quy định tại đoạn cuối của Điều 2397 và các Điều 2413, 2414, 2416, 2417 và 2421 về thế chấp theo thỏa thuận được áp dụng đối với cầm cố bất động sản. Những quy định về hiệu lực của thế chấp tại các điều từ Điều 2458 đến Điều 2460 cũng được áp dụng đối với cầm cố bất động sản.

#### **Điều 2389**

Bên nhận cầm cố được thu hoa lợi, lợi tức từ bất động sản cầm cố với điều kiện phải khấu trừ hoa lợi, lợi tức đó vào lãi, nếu có, và sau đó vào tiền gốc của nghĩa vụ.

Bên nhận cầm cố có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn bất động sản cầm cố và có thể dùng hoa lợi, lợi tức thu được để thanh toán các chi phí đó trước khi khấu trừ vào nghĩa vụ được bảo đảm, nếu không sẽ mất quyền hưởng hoa lợi, lợi tức từ bất động sản cầm cố. Bên nhận cầm cố có thể trả lại tài sản cầm cố cho chủ sở hữu bất cứ lúc nào để được miễn thực hiện nghĩa vụ trên.

#### **Điều 2390**

Bên có quyền có thể cho người thứ ba hoặc cho chính bên có nghĩa vụ thuê bất động sản cầm cố mà vẫn không mất quyền chiếm hữu tài sản cầm cố.

#### **Điều 2391**

Bên có nghĩa vụ không được yêu cầu trả lại bất động sản cầm cố trước khi thực hiện xong nghĩa vụ của mình.

#### **Điều 2392**

Các quyền của bên nhận cầm cố bất động sản chấm dứt trong các trường hợp chủ yếu sau đây:

- 1° Nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt;
- 2° Bất động sản cầm cố được trả lại trước thời hạn cho chủ sở hữu.

### **CHƯƠNG III THẾ CHẤP**

#### **MỤC 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 2393**

Thế chấp là một vật quyền đối với bất động sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Về bản chất, thế chấp là quyền không phân chia được và tồn tại đầy đủ trên cả khối bất động sản thế chấp, trên từng bất động sản và trên mỗi phần của bất động sản đó.

Khi bất động sản được chuyển dịch sang cho người khác, việc thế chấp đã xác lập trên bất động sản đó vẫn tồn tại.

##### **Điều 2394**

Thế chấp chỉ được xác lập trong các trường hợp và theo những hình thức do pháp luật quy định.

##### **Điều 2395**

Thế chấp có thể được xác lập theo luật định, theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc theo thỏa thuận.

##### **Điều 2396**

Thế chấp theo luật định là việc thế chấp do pháp luật quy định.

Thế chấp tư pháp là việc thế chấp theo bản án, quyết định của Tòa án.

Thế chấp theo thỏa thuận là việc thế chấp do các bên thỏa thuận với nhau.

##### **Điều 2397**

Chỉ những tài sản sau mới có thể được dùng để thế chấp:

- 1° Bất động sản được phép giao dịch và những vật phụ của bất động sản được coi như bất động sản;

2° Quyền hưởng hoa lợi, lợi tức đối với những bất động sản và vật phụ nói trên trong thời gian có quyền hưởng hoa lợi, lợi tức.

Phần tài sản tăng thêm của bất động sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

### **Điều 2398**

Động sản không thể trở thành đối tượng của thế chấp.

### **Điều 2399**

Bộ luật này không sửa đổi những quy định trong các đạo luật hàng hải liên quan đến tàu thủy và tàu biển.

## **MỤC II . THẾ CHẤP THEO LUẬT ĐỊNH**

### **TIỂU MỤC 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 2400**

Không phụ thuộc vào những trường hợp thế chấp theo luật định được quy định trong các Bộ luật khác và luật chuyên ngành, các quyền và quyền yêu cầu được bảo đảm bằng thế chấp theo luật định bao gồm:

1° Quyền và quyền yêu cầu của vợ hoặc chồng, đối với tài sản của người kia:

2° Quyền và quyền yêu cầu của người chưa thành niên hoặc người thành niên được giám hộ, đối với tài sản của người giám hộ hoặc của người quản lý tài sản theo pháp luật;

3° Quyền và quyền yêu cầu của Nhà nước trung ương, chính quyền cấp tỉnh, xã và các tổ chức sự nghiệp công, đối với tài sản của nhân viên thu thuế và kế toán công;

4° Quyền và quyền yêu cầu của người được di tặng đối với tài sản trong di sản thừa kế theo quy định tại Điều 1017;

5° Những quyền và quyền yêu cầu quy định tại Điều 2331, đoạn 2°, 3°, 5°, 6°, 7° và 8°.

#### **Điều 2401**

Trừ những trường hợp ngoại lệ quy định trong Bộ luật này, các Bộ luật khác hoặc trong luật chuyên ngành và nếu bên có nghĩa vụ không viện dẫn quy định tại Điều 2444 và các điều tiếp theo, bên có quyền được bảo đảm bằng thế chấp theo luật định có thể đăng ký quyền của mình đối với tất cả các bất động sản hiện đang thuộc quyền sở hữu của bên có nghĩa vụ, nhưng phải tuân thủ các quy định tại Điều 2426. Với những điều kiện như trên, bên có quyền được bảo đảm bằng thế chấp có thể tiến hành đăng ký bổ sung trên những bất động sản sau này được nhập vào sản nghiệp của bên có nghĩa vụ.



## **TIÊU MỤC 2. NHỮNG QUY ĐỊNH RIÊNG VỀ THẺ CHẤP THEO LUẬT ĐỊNH CỦA VỢ CHỒNG**

### **Điều 2402**

Trong trường hợp vợ chồng đã thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng là chế độ tài sản riêng tương đối thì mỗi bên vợ chồng đương nhiên có quyền đăng ký thế chấp theo luật định để bảo đảm được thanh toán khoản nợ đối với thu nhập chung trong thời kỳ hôn nhân, nếu không có thỏa thuận khác.

Có thể đăng ký thế chấp trước khi chấm dứt chế độ tài sản trong hôn nhân nhưng việc thế chấp này chỉ có hiệu lực kể từ ngày chấm dứt chế độ tài sản trong hôn nhân và với điều kiện tại thời điểm đó, bất động sản thế chấp vẫn còn trong khối tài sản của vợ hoặc chồng có nghĩa vụ thanh toán.

Trong trường hợp vợ hoặc chồng yêu cầu thanh lý trước khoản nợ đối với thu nhập chung, việc thế chấp nếu được đăng ký trước khi có yêu cầu thanh lý thì phát sinh hiệu lực kể từ ngày yêu cầu thanh lý, việc thế chấp nếu được đăng ký sau khi có yêu cầu này thì chỉ có hiệu lực kể từ ngày đăng ký như quy định tại Điều 2425.

Việc đăng ký thế chấp cũng có thể tiến hành trong thời hạn một năm sau khi chấm dứt chế độ tài sản trong hôn nhân; trong trường hợp này, thế chấp có hiệu lực kể từ ngày đăng ký.

### **Điều 2403**

Ngoài trường hợp vợ chồng đã thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng là chế độ tài sản riêng tương đối thì chỉ có thể đăng ký thế chấp theo luật định trên cơ sở can thiệp của Tòa án như quy định tại Điều này và Điều sau.

Nếu vợ hoặc chồng khởi kiện yêu cầu Tòa án xác nhận mình có quyền yêu cầu thanh toán đối với bên kia hoặc những người thừa kế của bên kia, thì kể từ thời điểm nộp đơn khởi kiện, người đó có thể yêu cầu được tạm thời đăng ký thế chấp theo luật định, bằng cách trình bản gốc giấy triệu tập ra Tòa đã được tổng đạt và giấy chứng nhận của lục sự về việc Tòa án đã thụ lý vụ việc. Nếu có đơn yêu cầu phản tố thì vợ hoặc chồng cũng có quyền đề nghị được tạm thời đăng ký thế chấp, trên cơ sở xuất trình bản sao luận cứ bảo vệ.

Việc đăng ký thế chấp có giá trị trong ba năm, có thể được gia hạn và phải tuân theo các quy định tại Chương IV và các Chương tiếp theo của Thiên này.

Nếu đơn kiện được Tòa án chấp nhận thì theo yêu cầu của vợ hoặc chồng là nguyên đơn, quyết định của Tòa án được ghi vào lề của bản đăng ký thế chấp tạm thời trong thời hạn một tháng kể từ ngày có quyết định cuối cùng, nếu không thì việc đăng ký tạm thời sẽ vô hiệu.

Quyết định của Tòa án sẽ được sử dụng làm chứng thư khi đăng ký thế chấp chính thức, thay thế cho đăng ký tạm thời và thứ tự của đăng ký chính thức được xác định vào ngày đăng ký tạm thời. Nếu tổng giá trị nợ gốc và các khoản phụ vượt quá số tiền được bảo đảm thanh toán bằng đăng ký tạm thời thì phần vượt quá chỉ có thể được bảo đảm thanh toán bằng việc đăng ký theo quy định tại Điều 2428 và có hiệu lực từ ngày đăng ký theo quy định tại Điều 2425.

Nếu đơn kiện bị bác hoàn toàn thì theo yêu cầu của vợ hoặc chồng bị kiện, Tòa án ra quyết định xóa đăng ký tạm thời.

#### **Điều 2404**

Tương tự như vậy, nếu trong thời kỳ hôn nhân, vợ hoặc chồng chuyển giao cho bên kia quyền quản lý một số tài sản theo quy định tại Điều 1426 hoặc Điều 1429, thì ngay trong quyết định về việc chuyển giao quyền quản lý hoặc trong một quyết định sau đó, Tòa án có thể quyết định về việc thực hiện đăng ký thế chấp theo luật định đối với những bất động sản mà vợ hoặc chồng có trách nhiệm quản lý. Nếu quyết định cho phép đăng ký thế chấp, Tòa án sẽ xác định số tiền sẽ được bảo đảm thanh toán bằng thế chấp và chỉ định những bất động sản thế chấp. Trong trường hợp không cho phép đăng ký thế chấp, Tòa án có thể quyết định thay thế biện pháp thế chấp bằng biện pháp cầm cố, đồng thời xác định các điều kiện cầm cố.

Nếu sau đó, do hoàn cảnh mới đòi hỏi, Tòa án vẫn có thể ra quyết định cho phép đăng ký thế chấp ban đầu, đăng ký thế chấp bổ sung hoặc lập biện pháp cầm cố.

Những trường hợp đăng ký thế chấp quy định tại Điều này được tiến hành và gia hạn theo yêu cầu của Viện Công tố.

#### **Điều 2405**

Sau khi tiến hành đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 2402 hoặc Điều 2403, vợ hoặc chồng được bảo đảm bằng thế chấp đã đăng ký có thể thỏa thuận thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán của mình cho những người có quyền của mình hoặc những người có quyền của vợ hoặc chồng mình, hoặc thỏa thuận cho họ thay thế mình trong việc thực hiện các quyền phát sinh từ việc đăng ký thế chấp, trừ trường hợp trong khế ước hôn nhân quy định cấm các giao dịch đó.

Tương tự như vậy đối với việc thế chấp theo luật định hoặc thế chấp tư pháp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng cho vợ hoặc chồng hoặc các con của người đó.

Trong trường hợp người vợ hoặc chồng được bảo đảm bằng thế chấp đã đăng ký ngăn cản bên kia xác lập thế chấp vì lợi ích của gia đình bằng cách từ chối thỏa thuận thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán hoặc từ chối cho thế quyền, hoặc nếu người này không có khả năng thể hiện ý chí, thì thẩm phán có thể quyết định cho phép thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán hoặc cho phép thế quyền nếu xét thấy cần thiết để bảo vệ quyền lợi của bên kia. Thẩm phán cũng có thẩm quyền này nếu khế ước hôn nhân có điều khoản quy định tại đoạn 1 Điều này.

### **Điều 2406**

Trong trường hợp tiến hành đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 2404, trong thời gian chuyển giao quyền quản lý tài sản, việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán hoặc thay thế người có quyền chỉ có thể do Tòa án đã quyết định chuyển giao quyền quản lý quyết định.

Ngay khi chấm dứt việc chuyển giao quyền quản lý tài sản, việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán hoặc thay thế người có quyền có thể được thực hiện theo quy định tại Điều 2405.

### **Điều 2407**

Những bản án, quyết định của Tòa án quy định tại hai Điều trên phải được tuyên theo trình tự, thủ tục quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự.

Trên cơ sở không trái với quy định tại Điều 2403, việc gia hạn các đăng ký thế chấp theo luật định của vợ chồng phải tuân thủ các quy định tại Điều 2434.

### **Điều 2408**

Những quy định tại các điều từ Điều 2402 đến Điều 2407 phải được phổ biến cho vợ chồng đã kết hôn hoặc vợ chồng sắp cưới biết theo thủ tục do Chính phủ quy định.

## **TIỂU MỤC 3. NHỮNG QUY ĐỊNH RIÊNG VỀ THẾ CHẤP THEO LUẬT ĐỊNH TRONG TRƯỜNG HỢP GIÁM HỘ**

### **Điều 2409**

Khi bắt đầu thực hiện việc giám hộ, sau khi nghe người giám hộ trình bày, hội đồng gia tộc, hoặc thẩm phán phụ trách giám hộ trong trường hợp không có hội đồng gia tộc, sẽ quyết định về việc có phải đăng ký thế chấp trên bất động sản của người giám hộ hay không. Nếu hội đồng gia tộc hoặc thẩm phán quyết định phải đăng ký thế chấp thì sẽ xác định khoản tiền được bảo đảm thanh toán và chỉ

định bất động sản thế chấp. Trong trường hợp không phải đăng ký thế chấp thì hội đồng gia tộc hoặc thẩm phán có thể quyết định thay thế biện pháp thế chấp bằng biện pháp cầm cố, đồng thời quy định điều kiện cầm cố.

Trong quá trình giám hộ, khi cần phải bảo đảm lợi ích của người chưa thành niên hoặc người thành niên được giám hộ, hội đồng gia tộc hoặc thẩm phán phụ trách giám hộ trong trường hợp không có hội đồng gia tộc vẫn có thể ra quyết định tiến hành đăng ký thế chấp ban đầu, đăng ký thế chấp bổ sung hoặc xác lập cầm cố.

Các trường hợp đăng ký thế chấp quy định tại Điều này được tiến hành theo yêu cầu của lục sự của thẩm phán phụ trách giám hộ; lệ phí đăng ký thế chấp được quyết toán khấu trừ vào tài sản của người được giám hộ.

### **Điều 2410**

Trong thời hạn một năm sau khi người chưa thành niên đến tuổi thành niên hoặc được công nhận có năng lực hành vi đầy đủ, hoặc sau khi chấm dứt việc giám hộ đối với người thành niên được giám hộ, những người này có quyền yêu cầu đăng ký thế chấp theo luật định hoặc đăng ký thế chấp bổ sung.

Người thừa kế của người được giám hộ cũng có thể thực hiện quyền này trong thời hạn một năm; nếu người được giám hộ chết trước khi chấm dứt việc giám hộ thì thời hạn thực hiện quyền này của người thừa kế được giới hạn trong năm người được giám hộ chết.

### **Điều 2411**

Trong thời kỳ người được giám hộ chưa đến tuổi thành niên hoặc trong thời gian giám hộ người thành niên, việc đăng ký thế chấp quy định tại Điều 2409 do lục sự Tòa án sơ thẩm thẩm quyền hẹp gia hạn theo quy định tại Điều 2434 Bộ luật Dân sự.

## **MỤC 3. THẾ CHẤP TƯ PHÁP**

### **Điều 2412**

Thế chấp tư pháp là việc áp dụng biện pháp thế chấp theo bản án, quyết định của Tòa án để bảo đảm quyền của người nhận được bản án, quyết định đó, cho dù đó là án xử có mặt các bên đương sự hay án xử vắng mặt, quyết định tạm thời trước khi xét xử hay quyết định giải quyết nội dung vụ việc.

Thế chấp tư pháp còn là việc áp dụng biện pháp thế chấp theo quyết định của Trọng tài được Tòa án cho thi hành và những quyết định của Tòa án nước ngoài được Tòa án Pháp công nhận và cho thi hành.

Trừ trường hợp bên có nghĩa vụ viện dẫn quy định tại Điều 2444 và các điều tiếp theo trong quá trình xét xử hoặc vào bất cứ lúc nào khác, bên có quyền được bảo đảm bằng thế chấp tư pháp có thể đăng ký quyền của mình đối với tất cả các bất động sản hiện đang thuộc về bên có nghĩa vụ, nhưng phải tuân thủ quy định tại Điều 2426. Với những điều kiện như trên, bên có quyền có thể tiến hành đăng ký bổ sung đối với những bất động sản sau này được nhập vào sản nghiệp của bên có nghĩa vụ.

#### **MỤC 4. THẾ CHẤP THEO THỎA THUẬN**

##### **Điều 2413**

Chỉ những người có năng lực chuyển nhượng bất động sản mới có thể thỏa thuận xác lập thế chấp bằng bất động sản đó.

##### **Điều 2414**

Những người tuy có quyền đối với một bất động sản nhưng quyền đó chỉ phát sinh khi xảy ra một điều kiện nhất định, hoặc có thể bị hủy bỏ trong một số trường hợp, hoặc có thể bị khởi kiện yêu cầu hủy bỏ, thì chỉ có thể dùng bất động sản đó để thế chấp kèm theo những điều kiện tương tự.

Việc thế chấp một bất động sản chưa chia vẫn giữ nguyên hiệu lực mà không phụ thuộc kết quả phân chia tài sản sau này nếu thế chấp đó do tất cả những người cùng có quyền đối với bất động sản đồng ý thực hiện. Trong trường hợp thế chấp chỉ do một người có quyền đối với bất động sản chưa chia thực hiện, việc thế chấp chỉ được duy trì hiệu lực với điều kiện khi phân chia bất động sản, bên thế chấp đó được giao một phần bất động sản, hoặc khi bất động sản được bán cho người thứ ba, bên thế chấp đó được chia một phần tiền bán bất động sản.

Trong trường hợp một người có quyền đối với một hoặc một số bất động sản chưa chia tiến hành thế chấp phần mình được hưởng trong khối bất động sản chưa chia, hiệu lực của thế chấp chỉ được duy trì nếu khi phân chia bất động sản, bên thế chấp được giao một phần bất động sản; khi đó, thế chấp có hiệu lực đối với toàn bộ phần tài sản đã giao cho bên thế chấp mà không bị giới hạn vào phần mà người này có quyền được hưởng; đối với trường hợp bất động sản chưa chia được bán cho người thứ ba, thế chấp cũng giữ được hiệu lực nếu bên thế chấp được chia một phần tiền bán bất động sản.

##### **Điều 2415**

Tài sản của người chưa thành niên, của người thành niên được giám hộ và tài sản của người mất tích nếu đang được giao cho người khác giữ tạm thì chỉ có thể được dùng để thế chấp với những mục đích và theo những thể thức do pháp luật quy định hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án.

**Điều 2416**

Thế chấp theo thỏa thuận chỉ có thể được xác lập dưới hình thức văn bản công chứng.

**Điều 2417**

Những hợp đồng giao kết ở nước ngoài không thể xác lập thế chấp đối với tài sản nằm ở Pháp, trừ trường hợp pháp luật quốc gia và điều ước quốc tế có quy định khác.

**Điều 2418**

Việc xác lập quyền thế chấp theo thỏa thuận chỉ có giá trị pháp lý nếu văn bản công chứng xác lập nghĩa vụ được bảo đảm hoặc một công chứng thư lập sau đó mô tả rõ tính chất và vị trí của mỗi bất động sản được dùng để thế chấp theo quy định tại Điều 2426.

**Điều 2419**

Về nguyên tắc, chỉ có thể thế chấp bằng bất động sản hiện có.

**Điều 2420**

Tuy nhiên, bất động sản hình thành trong tương lai có thể được dùng để thế chấp trong các trường hợp và theo những điều kiện sau đây:

1° Trong trường hợp không sở hữu hoặc có sở hữu bất động sản chưa bị ràng buộc bởi bất kỳ biện pháp bảo đảm nào nhưng không đủ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bên có nghĩa vụ có thể thỏa thuận rằng từng bất động sản mình có sau này sẽ được dùng để thanh toán nghĩa vụ.

2° Trong trường hợp bất động sản hiện có và đang được dùng để thế chấp bị hư hại hoàn toàn hoặc giảm sút giá trị đến mức không đủ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bên có nghĩa vụ cũng có thể thỏa thuận tương tự như trên, nhưng bên có quyền vẫn có thể khởi kiện yêu cầu thực hiện ngay nghĩa vụ.

3° Trong trường hợp một người có quyền xây dựng công trình trên đất của người khác, người đó có thể thế chấp công trình dù công việc xây dựng mới bắt đầu hoặc chỉ là dự án; trong trường hợp công trình thế chấp bị phá bỏ, quyền thế chấp sẽ đương nhiên được chuyển sang những công trình mới xây dựng trên cùng địa điểm với công trình bị phá bỏ.

**Điều 2421**

Có thể thỏa thuận thế chấp để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ hiện tại hoặc nghĩa vụ trong tương lai.

Nếu nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ trong tương lai thì phải có giá trị xác định được.

Mục đích thế chấp phải được quy định rõ trong văn bản thế chấp.

### **Điều 2422**

Một tài sản thế chấp có thể tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác với nghĩa vụ đã nêu trong chứng thư thế chấp nếu chứng thư này có quy định rõ như vậy.

Trong trường hợp này, bên thế chấp có thể dùng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ sau, trong phạm vi giá trị đã ghi trong chứng thư thế chấp theo quy định tại Điều 2423, không chỉ đối với bên có quyền ban đầu mà còn đối với bên có quyền mới, ngay cả khi chưa thanh toán nghĩa vụ trước với bên có quyền ban đầu.

Thỏa thuận về việc dùng tài sản đang thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác đối với bên có quyền ban đầu hoặc đối với bên có quyền mới đều phải được lập thành văn bản công chứng.

Thỏa thuận này phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 2430, nếu không sẽ không có giá trị pháp lý đối với người thứ ba.

Việc công bố công khai các thỏa thuận thế chấp mới đối với cùng một tài sản là căn cứ xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản thế chấp.

Những quy định tại Điều này thuộc lĩnh vực trật tự công, mọi thỏa thuận trái với Điều này đều không có giá trị.

### **Điều 2423**

Đối với phần gốc của nghĩa vụ, các bên chỉ được thỏa thuận lập thế chấp để bảo đảm thực hiện trong phạm vi một số tiền nhất định được nêu rõ trong văn bản công chứng, nếu không thế chấp sẽ vô hiệu. Trong trường hợp cần thiết, để thỏa mãn yêu cầu này, các bên phải ước tính giá trị của các nghĩa vụ trả lợi tức hoặc nghĩa vụ không có giá trị xác định, có thể phát sinh hoặc nghĩa vụ có điều kiện. Trường hợp khoản nợ có kèm theo điều khoản định giá lại, thì giá trị khoản nợ sau khi định giá lại cũng được bảo đảm, nếu văn bản thế chấp có quy định như vậy.

Nghĩa vụ trả lãi và các khoản phụ thêm khác đương nhiên thuộc phạm vi bảo đảm bằng thế chấp.

Trong trường hợp thỏa thuận lập thế chấp để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trong tương lai hoặc thế chấp không xác định thời hạn, bên thế chấp có thể hủy bỏ việc thế chấp bất cứ lúc nào với điều kiện thông báo trước ba tháng. Khi bị hủy bỏ, thế chấp chỉ dùng để bảo đảm thực hiện những nghĩa vụ phát sinh trước đó.

**Điều 2424**

Việc chuyển giao quyền đòi nợ có bảo đảm bằng thế chấp đương nhiên bao gồm cả quyền thế chấp. Chủ nợ có thế chấp có thể để một chủ nợ khác thay thế mình trong việc thế chấp và vẫn giữ quyền đòi nợ.

Chủ nợ có thế chấp cũng có thể thỏa thuận hoán đổi thứ tự đăng ký trước của mình với một chủ nợ khác có thứ tự đăng ký sau.

**MỤC 5. THỨ TỰ THẾ CHẤP****Điều 2425**

Giữa các bên có quyền, việc xác định thứ tự thế chấp, dù là thế chấp theo luật định, theo bản án, quyết định của Tòa án hay theo thỏa thuận, đều căn cứ vào ngày bên có quyền tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Nếu nhiều đăng ký thế chấp được thực hiện cùng một ngày đối với cùng một bất động sản thì căn cứ vào ngày tháng của chứng thư thế chấp, chứng thư nào được lập sớm hơn sẽ được xếp ở hàng trước, dù thứ tự trong sổ đăng ký quy định tại Điều 2453 như thế nào.

Tuy nhiên, những đăng ký phân chia di sản quy định tại Điều 2383, trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 2386, và những đăng ký thế chấp theo luật định quy định tại các khoản 1°, 2° và 3° Điều 2400, được xếp ở hàng trước so với những đăng ký thế chấp theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc theo thỏa thuận tiến hành cùng ngày.

Trong trường hợp có nhiều đăng ký thế chấp được tiến hành cùng một ngày đối với cùng một bất động sản mà khi căn cứ vào ngày tháng chứng thư thế chấp theo quy định tại đoạn 2 thì có cùng ngày tháng, hoặc trường hợp có nhiều đăng ký được tiến hành cùng một ngày trên cùng một bất động sản mà những người yêu cầu đăng ký có quyền ưu tiên và quyền thế chấp quy định tại đoạn 3 Điều này, thì các đăng ký này có giá trị ưu tiên như nhau dù thứ tự trong sổ đăng ký nêu trên như thế nào.

Đăng ký thế chấp theo luật định của Kho bạc Nhà nước hoặc đăng ký thế chấp theo quyết định của Tòa án để bảo toàn tài sản sẽ có thứ tự trước so với đăng ký thỏa thuận xác lập giao dịch bảo đảm mới đối với tài sản đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, nếu thỏa thuận này được công bố sau khi đăng ký thế chấp.

Quy định tại đoạn 5 Điều này được áp dụng đối với việc đăng ký thế chấp theo luật định của các tổ chức quản lý một chế độ bảo đảm xã hội bắt buộc.



Thứ tự ưu tiên giữa những chủ nợ có quyền ưu tiên hoặc quyền thế chấp và những người có kỳ phiếu được bảo đảm bằng tài sản được coi như bất động sản, được xác định dựa vào ngày tháng công bố các chứng thư xác nhận quyền liên quan; việc công bố kỳ phiếu do các quy định pháp luật chuyên ngành điều chỉnh.

## CHƯƠNG IV

### ĐĂNG KÝ CÁC QUYỀN ƯU TIÊN VÀ THẾ CHẤP

#### MỤC 1. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ CÁC QUYỀN ƯU TIÊN VÀ THẾ CHẤP

##### **Điều 2426**

Các quyền sau đây phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm nơi có tài sản:

- 1° Các quyền ưu tiên đối với bất động sản, trừ những ngoại lệ quy định tại Điều 2378 ;
- 2° Thế chấp theo luật định, theo quyết định của Tòa án hoặc theo thỏa thuận.

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm không được mặc nhiên tiến hành việc đăng ký; việc đăng ký chỉ được thực hiện đối với một khoản tiền nhất định và trên những bất động sản nhất định theo quy định tại Điều 2428;

Trong mọi trường hợp, đăng ký ưu tiên và đăng ký thế chấp đối với bất động sản phải chỉ rõ từng bất động sản, xác định rõ nơi có bất động sản chính xác ở xã nào, không được chỉ dẫn chung chung dù là giới hạn ở một vùng lãnh thổ nhất định.

##### **Điều 2427**

Kể từ ngày công bố việc chuyển nhượng tài sản cho người thứ ba, người có quyền ưu tiên hoặc thế chấp không thể đăng ký để đòi quyền ưu tiên hay thế chấp của mình đối với chủ sở hữu trước. Tuy nhiên, người bán, người cho vay tiền để mua tài sản và người đồng thừa kế có thể yêu cầu đăng ký các quyền ưu tiên mà họ được hưởng theo quy định tại Điều 2103, trong thời hạn quy định tại Điều 2108 và Điều 2109.

Việc đăng ký không có hiệu lực giữa những người có quyền đối với một di sản thừa kế nếu một người trong số họ tiến hành đăng ký sau ngày người có nghĩa vụ chết, trong trường hợp người thừa kế chỉ đồng ý nhận di sản thừa kế với điều kiện phần tài sản được hưởng lớn hơn khoản nợ do người chết để lại hoặc di sản không có người nhận thừa kế. Tuy nhiên, người bán, người cho vay tiền để mua, người đồng thừa kế, cũng như chủ nợ của người để lại di sản và người được di tặng vẫn có thể tiến hành đăng ký quyền ưu tiên của mình trong thời hạn quy

định tại các Điều 2108, 2109 và 2111, dù di sản chỉ được đồng ý nhận với điều kiện có lợi hoặc di sản không có người nhận thừa kế.

Trong trường hợp kê biên bất động sản hoặc trong thủ tục cứu vãn, phục hồi hoạt động kinh doanh hoặc thanh lý tài sản trong thủ tục phá sản doanh nghiệp, hoặc trong trường hợp xử lý tình trạng mất khả năng thanh toán của cá nhân, việc đăng ký các quyền ưu tiên và thế chấp phát sinh những hiệu lực quy định tại Thiên XIX Quyển III Bộ luật này và các Thiên II, III hoặc IV của Quyển 6 Bộ luật Thương mại.

Đối với các tỉnh Bas-Rhin, Haut-Rhin và Moselle, trong trường hợp cưỡng chế thi hành đối với bất động sản, việc đăng ký các quyền ưu tiên và thế chấp phát sinh hiệu lực theo quy định của Luật ngày 1 tháng 6 năm 1924.

### **Điều 2428**

Việc đăng ký quyền ưu tiên và đăng ký thế chấp do đăng ký viên tiến hành trên cơ sở hai bản đơn yêu cầu đăng ký nộp cho cơ quan đăng ký; đơn yêu cầu đăng ký phải ghi rõ ngày tháng, ký tên và chứng thực bởi người ký giấy chứng nhận tư cách pháp lý quy định tại Điều 5 và Điều 6 Nghị định ngày 4 tháng 1 năm 1955; Chính phủ ban hành Nghị định quy định các điều kiện về hình thức của đơn yêu cầu đăng ký lưu tại phòng đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, nếu người yêu cầu đăng ký không sử dụng mẫu đơn đăng ký in sẵn theo quy định, đăng ký viên vẫn tiếp nhận đơn yêu cầu đăng ký với điều kiện đảm bảo quy định tại đoạn áp chót Điều này.

Tuy nhiên, để đăng ký thế chấp theo quyết định của Tòa án và các biện pháp bảo đảm tư pháp, người có quyền còn phải tự mình hoặc ủy quyền cho người thứ ba xuất trình thêm cho đăng ký viên các giấy tờ sau:

1° Bản chính hoặc bản sao công chứng hoặc trích lục quyết định của Tòa án áp dụng biện pháp thế chấp, nếu thế chấp được xác lập theo quy định tại Điều 2123 ;

2° Quyết định đồng ý của thẩm phán, quyết định của Tòa án hoặc chứng thư xác lập giao dịch bảo đảm theo quyết định của Tòa án để bảo toàn tài sản.  
Chính phủ ban hành Nghị định quy định về các nội dung phải kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký.

Hồ sơ đăng ký sẽ bị từ chối tiếp nhận trong các trường hợp sau:

1° Không xuất trình chứng thư thế chấp và chứng thư xác lập giao dịch bảo đảm theo quyết định của Tòa án;

2° Không có nội dung xác định tư cách pháp lý của các bên theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Nghị định ngày 4 tháng 1 năm 1955, hoặc không chỉ rõ từng bất động sản và không ghi rõ xã nơi có bất động sản.

Nếu sau khi đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu đăng ký, đăng ký viên mới phát hiện hồ sơ đăng ký còn thiếu một trong những nội dung theo quy định của pháp luật, hoặc thông tin về tư cách pháp lý của các bên hoặc về bất động sản kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký không phù hợp với thông tin trong các đơn yêu cầu đăng ký hoặc văn bản xác lập giao dịch bảo đảm đã được công bố từ ngày 1 tháng 1 năm 1956, thì sẽ bác yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký tiến hành bổ sung, điều chỉnh đơn yêu cầu đăng ký cho hợp lệ hoặc chứng minh được tính chính xác của đơn đó; trong trường hợp này, việc đăng ký được tính từ ngày đơn yêu cầu đăng ký được nộp lại và lưu vào Sổ tiếp nhận đăng ký.

Yêu cầu đăng ký cũng bị bác bỏ nếu đơn yêu cầu đăng ký kê khai giá trị khoản vay được đảm bảo lớn hơn giá trị khoản vay nêu trong chứng thư thế chấp và biện pháp bảo đảm theo quyết định của Tòa án, hoặc trong trường hợp quy định tại đoạn 1 Điều này, nếu người yêu cầu đăng ký không thay thế đơn có hình thức không hợp lệ bằng một đơn khác theo mẫu do luật định.

Nghị định của Chính phủ nêu trên cũng quy định thủ tục từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký hoặc bác yêu cầu đăng ký.

### **Điều 2429**

Khi đăng ký quyền ưu tiên và quyền thế chấp đối với các lô thuộc khối bất động sản có quy chế sở hữu chung, tài sản bảo đảm được coi là không bao gồm phần sở hữu chung nằm trong các lô này.

Tuy nhiên, khi khối bất động sản thuộc sở hữu chung được chuyển nhượng cho người khác và chia tiền chuyển nhượng tài sản, bên có quyền đã đăng ký được thực hiện quyền của mình đối với phần sở hữu chung nói trên; phần tài sản này được coi như cũng phải chịu nghĩa vụ bảo đảm như các phần sở hữu riêng của từng đồng sở hữu chủ và chỉ bị ràng buộc bởi các biện pháp bảo đảm đó.

### **Điều 2430**

Đăng ký viên thực hiện việc công bố công khai dưới hình thức ghi chú bên lề sổ theo dõi đăng ký giao dịch bảo đảm mỗi khi có việc thay thế người hưởng quyền ưu tiên và thế chấp, hủy bỏ quyền ưu tiên, hủy bỏ thế chấp, rút bớt đăng ký, chuyển nhượng thứ tự ưu tiên, gia hạn, thay đổi nơi cư trú của các bên liên quan và nói chung là mọi thay đổi, đặc biệt là những thay đổi liên quan đến cá nhân bên có quyền yêu cầu được đăng ký giao dịch bảo đảm, mà không xâm hại đến quyền của bên có nghĩa vụ.

Thủ tục ghi chú bên lề sổ theo dõi đăng ký giao dịch bảo đảm cũng áp dụng đối với các trường hợp tặng cho hoặc di tặng tài sản, với điều kiện hoàn trả khi mở thừa kế, liên quan đến quyền yêu cầu được đảm bảo bằng quyền ưu tiên hoặc thế chấp.

Các thỏa thuận về việc dùng tài sản đang thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 2422 cũng được công bố công khai theo thủ tục tương tự.

Các chứng thư và quyết định của Tòa án xác nhận những thỏa thuận hoặc hành vi định đoạt tài sản nói trên, cũng như các bản sao, trích lục lưu giữ tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm để thực hiện việc ghi chú đều phải có nội dung xác định tư cách pháp lý của các bên đương sự theo quy định tại đoạn 1 các Điều 5 và 6 Nghị định ngày 4 tháng 1 năm 1955. Việc xác định tư cách pháp lý của các bên không cần phải chứng thực.

Ngoài ra, trong trường hợp thay đổi cần ghi chú chỉ liên quan đến một phần bất động sản bảo đảm bằng quyền ưu tiên hoặc thế chấp, thì mỗi bất động sản có liên quan phải được kê khai rõ, nếu không hồ sơ yêu cầu sẽ bị từ chối tiếp nhận.

### **Điều 2431**

Đăng ký viên tiến hành ghi việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký vào sổ quy định tại Điều 2453, và giao lại cho người yêu cầu đăng ký bản gốc hoặc bản sao chứng thư xác lập quyền cùng với một bản đơn yêu cầu đăng ký trong đó ghi rõ ở cuối trang ngày tháng tiếp nhận hồ sơ đăng ký, số quyền và số thứ tự của bản đơn được lưu.

Ngày đăng ký được xác định trên cơ sở ngày ghi vào sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký.

Các đơn yêu cầu đăng ký lưu giữ tại cơ quan đăng ký sẽ được đăng ký viên đóng thành tập.

### **Điều 2432**

Bên có quyền ưu tiên đã đăng ký hoặc bên có quyền thế chấp đã đăng ký mà nghĩa vụ được bảo đảm là khoản nợ có sinh lãi hoặc lợi tức định kỳ thì quyền thế chấp hoặc ưu tiên đối với khoản lãi và lợi tức định kỳ được xếp ngang hàng với quyền thế chấp hoặc ưu tiên đối với nợ gốc, trong thời hạn ba năm kể từ ngày đăng ký, trên cơ sở không trái với việc đăng ký quyền ưu tiên và thế chấp sau này đối với các khoản lãi và lợi tức định kỳ khác với khoản lãi và lợi tức đã đăng ký ban đầu.

Tuy nhiên, trong trường hợp thế chấp để bảo đảm khoản vay có lợi tức trọn đời theo quy định tại Điều L. 314-1 Bộ luật Tiêu dùng, chủ nợ có quyền được xếp thứ tự ưu tiên đối với toàn bộ khoản lãi ngang hàng với thứ tự ưu tiên đối với nợ gốc.

### **Điều 2433**

Người yêu cầu đăng ký cũng như người đại diện của người yêu cầu đăng ký hoặc người thế quyền theo thỏa thuận bằng văn bản công chứng có thể đến Phòng đăng ký giao dịch bảo đảm để yêu cầu thay đổi thông tin nơi cư trú đã đăng ký và chọn một nơi cư trú khác ở nước Pháp chính quốc, các tỉnh hải ngoại hoặc vùng Saint-Pierre-et-Miquelon.

### **Điều 2434**

Việc đăng ký sẽ duy trì hiệu lực của quyền ưu tiên hoặc thế chấp cho đến thời hạn do bên có quyền ấn định theo những quy định sau đây:

Nếu phần chính của nghĩa vụ được bảo đảm phải được thực hiện vào một hoặc nhiều kỳ hạn nhất định thì hiệu lực của việc đăng ký tiến hành trước khi đến thời hạn hoặc kỳ hạn cuối cùng để thực hiện nghĩa vụ sẽ được duy trì tối đa một năm sau khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ; tuy nhiên, thời hạn có hiệu lực của đăng ký không được vượt quá năm mươi năm.

Nếu thời hạn thực hiện nghĩa vụ hoặc kỳ hạn cuối cùng phải thực hiện nghĩa vụ không được xác định, đặc biệt là trong trường hợp quy định tại Điều L.314-1 Bộ luật Tiêu dùng, hoặc nếu thỏa thuận thế chấp có kèm theo điều khoản cho phép dùng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 2422, thì việc đăng ký có hiệu lực tối đa năm mươi năm kể từ ngày đăng ký.

Nếu thời hạn thực hiện nghĩa vụ hoặc kỳ hạn cuối cùng phải thực hiện nghĩa vụ đến sớm hơn hoặc đồng thời với thời điểm đăng ký, thì việc đăng ký có hiệu lực tối đa mười năm kể từ ngày đăng ký.

Trong trường hợp xác lập một giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ và nếu tính chất của các nghĩa vụ này cho phép có thể áp dụng quy định của cả ba đoạn trên, thì bên có quyền có thể yêu cầu đăng ký riêng cho từng nghĩa vụ, hoặc đăng ký chung cho tất cả các nghĩa vụ đó và được hưởng thời hạn hiệu lực xa nhất. Tương tự như vậy trong trường hợp chỉ có thể áp dụng đoạn đầu tiên trong số ba đoạn trên vì các nghĩa vụ được bảo đảm không có cùng thời hạn thực hiện nghĩa vụ.

### **Điều 2435**

Việc đăng ký chấm dứt hiệu lực nếu không được gia hạn chậm nhất vào thời gian quy định tại đoạn 1 Điều 2434.

Mỗi lần gia hạn phải ghi rõ gia hạn đến một thời điểm nhất định. Thời điểm này được xác định theo quy định tại Điều 2434, tùy theo thời hạn thực hiện nghĩa vụ hoặc kỳ hạn cuối cùng phải thực hiện nghĩa vụ được xác định hay không được xác định, đến trước hay sau ngày gia hạn.

Trong trường hợp việc đăng ký đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nhất là trong trường hợp xử lý tài sản cầm cố, việc gia hạn là bắt buộc cho đến khi chủ nợ được thanh toán hoặc ký gửi tiền bán tài sản bảo đảm.

### **Điều 2436**

Nếu một trong các thời hạn quy định tại Điều 2434 và Điều 2435 không được tuân thủ thì việc đăng ký không còn hiệu lực sau khi hết thời hạn đó.

### **Điều 2437**

Khi đã đăng ký tạm thời quyền thế chấp theo luật định của vợ chồng hoặc quyền thế chấp tư pháp, các quy định tại các điều từ Điều 2434 đến Điều 2436 được áp dụng đối với việc đăng ký chính thức và đăng ký gia hạn. Ngày bắt đầu tính thời hạn là ngày đăng ký chính thức hoặc đăng ký gia hạn.

### **Điều 2438**

Trừ trường hợp có quy định khác, bên có nghĩa vụ phải chịu các lệ phí đăng ký mà người yêu cầu đăng ký đã tạm ứng; lệ phí công bố hợp đồng mua bán do người bán yêu cầu nhằm đăng ký kịp thời quyền ưu tiên của mình sẽ do người mua phải chịu.

### **Điều 2439**

Việc khởi kiện bên có quyền phát sinh từ việc đăng ký phải được gửi đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết và phải tổng đạt giấy báo cho đích thân bên có quyền hoặc gửi đến nơi cư trú cuối cùng của người đó kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký. Việc này được tiến hành ngay cả khi bên có quyền đã chết hoặc chủ nhà nơi bên có quyền cư trú đã chết.

## **MỤC 2. XÓA ĐĂNG KÝ VÀ RÚT BÓT ĐĂNG KÝ**

### **TIÊU MỤC 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 2440**

Đăng ký có thể bị xóa theo thỏa thuận của các bên liên quan có năng lực yêu cầu xóa đăng ký, hoặc theo bản án chung thẩm hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Bắt buộc phải xóa đăng ký trong trường hợp bên có quyền không thực hiện việc công bố công khai theo thủ tục ghi chú vào sổ đăng ký theo quy định tại đoạn 4 Điều 2422.

### **Điều 2441**

Trong mọi trường hợp, người yêu cầu xóa đăng ký nộp cho phòng đăng ký giao dịch bảo đảm bản sao có hiệu lực thi hành của công chứng thư ghi nhận thỏa thuận về việc xóa đăng ký hoặc bản sao có hiệu lực thi hành của bản án liên quan.

Đối với bản sao có hiệu lực thi hành của công chứng thư liên quan đến tình trạng nhân thân, năng lực hành vi cũng như tư cách pháp lý của các bên thì không cần phải có giấy tờ chứng minh, nếu những thông tin này đã được xác nhận là đúng trong chứng thư do công chứng viên hoặc cơ quan hành chính lập.

Người yêu cầu xóa đăng ký có thể nộp cho phòng đăng ký giao dịch bảo đảm một bản sao xác thực của văn bản công chứng trong đó xác nhận rằng bên có quyền đã đồng ý xóa đăng ký theo đề nghị của bên có nghĩa vụ; đăng ký viên chỉ kiểm tra tính hợp lệ về hình thức của văn bản này mà không kiểm tra hiệu lực về mặt nội dung của văn bản.

### **Điều 2442**

Trường hợp hai bên không thỏa thuận được về việc xóa đăng ký thì một bên có thể yêu cầu Tòa án nơi đã tiến hành đăng ký cho xóa đăng ký, trừ trường hợp việc đăng ký là nhằm bảo đảm thi hành một án phạt có thể tuyên hoặc không có giá trị xác định, mà tranh chấp giữa bên có nghĩa vụ và bên có quyền về việc thi hành án phạt này đang trong quá trình giải quyết hoặc thuộc thẩm quyền xét xử của một Tòa án khác; trong trường hợp này, đơn yêu cầu cho xóa đăng ký phải được nộp hoặc chuyển cho Tòa án này.

Tuy nhiên, nếu bên có quyền và bên có nghĩa vụ thỏa thuận gửi yêu cầu cho xóa đăng ký đến một Tòa án do họ lựa chọn thì thỏa thuận này sẽ có hiệu lực giữa các bên.

### **Điều 2443**

Tòa án phải cho xóa đăng ký nếu việc đăng ký đã được thực hiện không theo quy định của pháp luật và cũng không căn cứ vào một chứng thư xác lập quyền, hoặc đã được thực hiện căn cứ vào một chứng thư không hợp lệ hoặc chứng thư đã chấm dứt hiệu lực, hoặc nếu các quyền ưu tiên hoặc thế chấp đã bị hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

### **Điều 2444**

Nếu thấy việc đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 2401 và Điều 2412 là quá mức, bên có nghĩa vụ có thể yêu cầu rút bớt đăng ký trên cơ sở tuân thủ quy định về thẩm quyền xét xử tại

### **Điều 2442**

Việc đăng ký thế chấp trên nhiều bất động sản bị coi là quá mức nếu giá trị của một hoặc một vài bất động sản trong khối tài sản thế chấp đó lớn hơn hai lần giá

trị của nghĩa vụ được bảo đảm, tính cả phần gốc và phần phụ thêm hợp pháp, cộng thêm một phần ba giá trị đó.

### **Điều 2445**

Việc đăng ký thế chấp cũng có thể bị rút bớt do quá mức nếu đăng ký đã dựa trên ước tính của bên có quyền về các khoản nghĩa vụ có điều kiện, có thể phát sinh hoặc không có giá trị xác định, mà giá trị bảo đảm không được quy định trong hợp đồng thế chấp.

Trong trường hợp này, thẩm phán đánh giá mức độ quá mức tùy theo hoàn cảnh, khả năng xảy ra và những suy đoán dựa vào thực tế nhằm dung hòa các quyền của bên có quyền với lợi ích của bên có nghĩa vụ, trên cơ sở không ảnh hưởng đến việc đăng ký mới quyền thế chấp khi sự kiện là điều kiện của nghĩa vụ xảy ra làm cho nghĩa vụ có giá trị cao hơn so với ước tính.

## **TIÊU MỤC 2. NHỮNG QUY ĐỊNH RIÊNG VỀ THẾ CHẤP CỦA VỢ CHỒNG VÀ NGƯỜI ĐƯỢC GIÁM HỘ**

### **Điều 2446**

Khi thế chấp theo luật định đã được đăng ký theo quy định tại Điều 2402 hoặc Điều 2403, người vợ hoặc chồng được hưởng đăng ký có thể hủy bỏ toàn bộ hoặc một phần thế chấp, trừ trường hợp có điều khoản rõ ràng của kế ước hôn nhân cấm việc này. Tương tự đối với thế chấp theo luật định hoặc thế chấp tư pháp nhằm bảo đảm khoản cấp dưỡng đã cấp hoặc có thể cấp cho người vợ hoặc chồng hoặc cho các con.

Nếu người vợ hoặc chồng được hưởng việc đăng ký, do từ chối rút bớt hoặc hủy bỏ thế chấp, ngăn cản bên kia xác lập hoặc chuyển nhượng tài sản để đáp ứng lợi ích của gia đình, hoặc nếu người vợ hoặc chồng không có khả năng biểu đạt ý chí thì thẩm phán có thể cho phép rút bớt hoặc hủy bỏ thế chấp đó theo những điều kiện cần thiết để bảo vệ quyền của bên kia. Thẩm phán cũng có thể làm việc đó nếu trong kế ước hôn nhân có điều khoản nêu tại đoạn 1 Điều này.

Khi thế chấp được đăng ký theo quy định tại Điều 2404, việc đăng ký chỉ có thể bị xóa hoặc rút bớt trong thời gian chuyển giao quyền quản lý tài sản, căn cứ vào bản án của Tòa án đã quyết định việc chuyển giao đó.

Ngay sau khi việc chuyển giao quyền quản lý tài sản chấm dứt, việc xóa hoặc rút bớt đăng ký có thể được thực hiện trong những điều kiện quy định tại các đoạn 1 và 3 của Điều này.

### **Điều 2447**



Nếu giá trị các bất động sản mà người chưa thành niên hoặc người thành niên được giám hộ đã đăng ký quyền thế chấp vượt đáng kể giá trị cần thiết để bảo đảm việc quản lý của người giám hộ, người này có thể yêu cầu hội đồng gia tộc rút bớt đăng ký cho vừa đủ bất động sản bảo đảm.

Người giám hộ cũng có thể yêu cầu hội đồng gia tộc rút bớt phạm vi giá trị nghĩa vụ của mình đối với người được giám hộ.

Tương tự, trong trường hợp có đăng ký thế chấp đối với bất động sản của người quản lý tài sản theo pháp luật theo quy định tại Điều 2409, người này có thể yêu cầu thẩm phán phụ trách giám hộ rút bớt đăng ký về mặt bất động sản thế chấp hoặc về giá trị khoản tiền bảo đảm.

Trong những điều kiện tương tự, người giám hộ và người quản lý tài sản theo pháp luật cũng có thể yêu cầu hủy bỏ toàn bộ thế chấp.

Việc xóa một phần hoặc toàn bộ thế chấp đối với bất động sản của người giám hộ được thực hiện theo chứng thư giải trừ do một thành viên do hội đồng gia tộc ủy nhiệm ký và việc xóa một phần hoặc toàn bộ quyền thế chấp đối với bất động sản của người quản lý tài sản theo pháp luật được thực hiện theo quyết định của thẩm phán phụ trách giám hộ.

### **Điều 2448**

Việc giải quyết các yêu cầu của vợ, chồng, người giám hộ hoặc người quản lý tài sản theo pháp luật trong những trường hợp quy định tại các Điều trên phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nếu Tòa án tuyên rút bớt tài sản thế chấp xuống còn một số bất động sản thì đăng ký đã thực hiện đối với các bất động sản khác bị xóa.

## **MỤC 3. NGUYÊN TẮC CÔNG KHAI SỔ ĐĂNG KÝ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA ĐĂNG KÝ VIÊN**

### **Điều 2449**

Đăng ký viên có trách nhiệm cấp cho bất cứ ai có yêu cầu cung cấp thông tin, bản sao hoặc trích lục các tài liệu, trừ đơn yêu cầu đăng ký, được lưu giữ tại phòng đăng ký giao dịch bảo đảm trong vòng năm mươi năm trước khi có yêu cầu cung cấp thông tin, và bản sao hoặc trích lục hồ sơ đăng ký hiện còn, hoặc giấy chứng nhận về việc không có bất cứ tài liệu hoặc hồ sơ đăng ký nào liên quan đến yêu cầu cung cấp thông tin.

Đăng ký viên cũng có trách nhiệm cấp theo đơn yêu cầu, trong thời hạn 10 ngày, bản sao hoặc trích lục sổ đăng ký bất động sản hoặc giấy chứng nhận về việc không có bất cứ phiếu nào liên quan đến yêu cầu cung cấp thông tin.

### **Điều 2450**

Đăng ký viên phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại gây ra:

1° Do không công bố các chứng thư, quyết định của Tòa án lưu tại cơ quan đăng ký và các đăng ký cần thiết, trong trường hợp việc không công bố đó không căn cứ trên quyết định từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký hoặc bác yêu cầu đăng ký.

2° Do quên ghi vào giấy chứng nhận do mình cấp ra, một hoặc nhiều đăng ký hiện có, trừ trường hợp sự nhầm lẫn đó là do thông tin khai báo không đầy đủ hoặc không chính xác mà họ không phải chịu trách nhiệm.

### **Điều 2451**

Khi đăng ký viên cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu mới đối với một quyền quy định tại Điều 2476 mà bỏ qua việc đăng ký quyền ưu tiên hoặc đăng ký thế chấp thì quyền đó vẫn thuộc về chủ sở hữu mới và không phải chịu quyền ưu tiên hoặc thế chấp bị bỏ qua, với điều kiện đương sự đã yêu cầu cấp giấy chứng nhận sau khi công bố chứng thư của họ. Ngoài việc có thể kiện đăng ký viên, người có quyền hưởng đăng ký bị bỏ qua vẫn có quyền nêu ra thứ tự họ được hưởng khi đăng ký chùng nào người mua chưa trả tiền hoặc chùng nào họ được phép can dự vào việc xếp thứ tự với những người có quyền khác.

### **Điều 2452**

Trừ trường hợp có căn cứ để từ chối việc gửi giữ hoặc bác bỏ một thủ tục theo các quy định pháp luật về công bố đất đai, đăng ký viên không thể từ chối hoặc chậm thực hiện một thủ tục hoặc cấp các tài liệu được yêu cầu một cách hợp thức, nếu không thì phải bồi thường thiệt hại cho các bên đương sự. Khi đó, theo yêu cầu của đương sự, thẩm phán Tòa án sơ thẩm hoặc thừa phát lại phiên tòa hoặc thừa phát lại khác hoặc công chứng viên có hai người làm chứng, sẽ lập biên bản ngay lập tức về sự từ chối hoặc chậm trễ đó.

### **Điều 2453**

Đăng ký viên phải có một quyển sổ trong đó ghi theo ngày và theo số thứ tự giao nộp chứng thư, quyết định của Tòa án, đơn yêu cầu đăng ký và nói chung, các tài liệu giao nộp nhằm mục đích thực hiện thủ tục công bố công khai.

Đăng ký viên chỉ có thể thực hiện thủ tục vào ngày, tháng và theo thứ tự các tài liệu giao nộp cho mình.

Mỗi năm, một bản sao các sổ sách kết thúc năm trước, được lưu trữ không mất lệ phí tại phòng lục sự Tòa án sơ thẩm thẩm quyền rộng hoặc Tòa án sơ thẩm thẩm quyền hẹp ở quận khác quận nơi cư trú của đăng ký viên.

Việc chỉ định Tòa án nơi phòng lục sự sẽ lưu trữ bản sao nói trên do Bộ trưởng Tư pháp quyết định.

Chính phủ hướng dẫn thi hành Điều này và quy định những biện pháp kỹ thuật có thể sử dụng để lập bản sao lưu tại phòng lục sự.

#### **Điều 2454**

Quyển sổ quy định tại Điều trên phải do thẩm phán Tòa án sơ thẩm nơi có cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm đánh số và ký tắt vào từng trang, từ trang đầu tới trang cuối. Sổ phải được khóa sổ hàng ngày.

Tuy nhiên, trong trường hợp ngoại lệ, tài liệu dưới hình thức điện tử có thể thay thế sổ; trong trường hợp này, tài liệu cần phải được nhận dạng, đánh số và ghi ngày tháng ngay khi được lập, bằng các phương tiện cho phép bảo mật thông tin.

#### **Điều 2455**

Đăng ký viên phải thi hành chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định tại Chương này, nếu không sẽ bị phạt từ 30 đến 300 ơ-rô cho lần vi phạm thứ nhất và bị cách chức nếu vi phạm lần thứ hai; ngoài ra, còn phải bồi thường thiệt hại cho các bên; tiền bồi thường thiệt hại phải trả trước khi nộp phạt.

#### **Điều 2456**

Ghi chú về việc nộp yêu cầu đăng ký trong sổ quy định tại Điều 2453, phải được thực hiện liên tiếp, không có chỗ trống, không cách dòng; nếu vi phạm thì đăng ký viên bị phạt từ 60 đến 600 ơ-rô và phải bồi thường thiệt hại cho các bên; tiền bồi thường thiệt hại phải trả trước khi nộp phạt.

#### **Điều 2457**

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm lưu trữ sổ đăng ký theo quy định tại đoạn 2 Điều 2454, cấp giấy chứng nhận về việc đã thực hiện đăng ký và lưu vào hộp phiếu bất động sản đối với các bất động sản được kê khai riêng trong yêu cầu cung cấp thông tin. Nội dung giấy chứng nhận do Chính phủ quy định.

## **CHƯƠNG V**

### **HIỆU LỰC CỦA QUYỀN ƯU TIÊN VÀ THẾ CHẤP**

#### **Điều 2458**

Trừ trường hợp khởi kiện yêu cầu bán tài sản thế chấp theo trình tự, thủ tục quy định tại các đạo luật về thủ tục thi hành án dân sự mà hợp đồng thế chấp phải tuân thủ, chủ nợ được bảo đảm bằng thế chấp nếu không được thanh toán nghĩa vụ thì có thể khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu được nhận bất động sản thế chấp để thay thế cho việc thanh toán nghĩa vụ. Tuy nhiên, chủ nợ sẽ không có quyền này nếu bất động sản thế chấp là nơi ở chính của bên có nghĩa vụ.

**Điều 2459**

Các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp về việc bên có quyền sẽ trở thành chủ sở hữu của bất động sản thế chấp. Tuy nhiên, điều khoản này không có hiệu lực đối với bất động sản là nơi ở chính của bên có nghĩa vụ.

**Điều 2460**

Trong các trường hợp quy định tại hai Điều trên, bất động sản liên quan phải được định giá bởi giám định viên do các bên thỏa thuận lựa chọn hoặc do Tòa án chỉ định.

Nếu giá trị bất động sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, bên có quyền phải trả cho bên có nghĩa vụ khoản tiền tương ứng với phần giá trị chênh lệch; trong trường hợp có chủ nợ khác cũng nhận bảo đảm bằng thế chấp đối với bất động sản này thì bên có quyền phải ký gửi bất động sản.

**Điều 2461**

Bên có quyền ưu tiên hoặc quyền thế chấp đã đăng ký đối với một bất động sản có quyền truy đòi đối với bất động sản đó, bất kể bất động sản nằm trong tay ai, để được thanh toán theo thứ tự quyền yêu cầu của mình hoặc thứ tự đăng ký.

**Điều 2462**

Nếu người thứ ba nắm giữ tài sản thế chấp không tiến hành những thủ tục quy định dưới đây để giải trừ thế chấp khỏi tài sản đó thì theo hiệu lực của việc đăng ký thế chấp, người này bị coi như người có nghĩa vụ đối với các nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp, được hưởng các kỳ hạn và thời hạn như bên có nghĩa vụ ban đầu.

**Điều 2463**

Trong trường hợp này, người thứ ba nắm giữ tài sản thế chấp có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản lãi và nợ gốc đến hạn, dù số tiền có thể tăng lên bao nhiêu, hoặc phải từ bỏ hoàn toàn bất động sản thế chấp.

**Điều 2464**

Nếu người thứ ba nắm giữ bất động sản thế chấp không thực hiện một trong những nghĩa vụ nói trên, mỗi chủ nợ có quyền truy đòi đối với bất động sản đó có thể yêu cầu kê biên và bán bất động sản theo quy định tại Thiên XIX Quyển III.

**Điều 2465**

Tuy nhiên, người thứ ba nắm giữ tài sản không đích thân có nghĩa vụ có thể phản đối việc bán tài sản thế chấp đã giao cho mình, nếu người có nghĩa vụ chính còn có những bất động sản thế chấp khác cho cùng nghĩa vụ đó và người thứ ba nắm giữ tài sản có thể yêu cầu xử lý trước những bất động sản đó theo thể thức quy định tại Thiên Bảo lãnh; trong khi xử lý tài sản, phải tạm hoãn việc bán tài sản thế chấp.

**Điều 2466**

Việc phản đối xử lý tài sản không có hiệu lực đối với chủ nợ được hưởng quyền ưu tiên hoặc quyền thế chấp đặc biệt đối với bất động sản.

**Điều 2467**

Tất cả những người thứ ba nắm giữ tài sản không đích thân có nghĩa vụ và có năng lực chuyên nhượng có thể từ bỏ bất động sản thế chấp.

**Điều 2468**

Cũng có thể từ bỏ bất động sản thế chấp sau khi người thứ ba nắm giữ tài sản đã thừa nhận nghĩa vụ hoặc bị xử phải thực hiện nghĩa vụ: cho đến khi phát mại tài sản, việc từ bỏ bất động sản thế chấp không cản trở người thứ ba nắm giữ tài sản có thể lấy lại bất động sản nếu người này thực hiện nghĩa vụ và trả các khoản chi phí.

**Điều 2469**

Việc từ bỏ bất động sản thế chấp được thực hiện tại Phòng lục sự của Tòa án nơi có tài sản; Tòa án cấp giấy chứng nhận từ bỏ bất động sản thế chấp.

Theo đề nghị của đương sự, bất động sản bị từ bỏ sẽ do một người được chỉ định quản lý; sau đó, việc yêu cầu bán bất động sản phải tuân theo các thủ tục về kê biên bất động sản.

**Điều 2470**

Người thứ ba nắm giữ tài sản có thể bị kiện đòi bồi thường nếu, do hành vi của mình hoặc do sơ xuất, để xảy ra những hư hỏng gây thiệt hại cho bên có quyền được bảo đảm bằng thế chấp hoặc quyền ưu tiên; người thứ ba nắm giữ tài sản chỉ có thể được hoàn lại những chi phí bảo quản và cải tạo, tu bổ tài sản trong phạm vi phần giá trị tăng thêm của tài sản do việc cải tạo, tu bổ mang lại.

**Điều 2471**

Người thứ ba nắm giữ tài sản phải chịu trách nhiệm về những hoa lợi của bất động sản bị thế chấp kể từ ngày nhận được giấy yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoặc từ bỏ bất động sản thế chấp, hoặc kể từ ngày nhận được giấy yêu cầu mới nếu vụ kiện đã bị bỏ trong ba năm.

**Điều 2472**

Dịch quyền và vật quyền của người thứ ba nắm giữ tài sản đối với bất động sản trước khi chiếm hữu, được phục hồi sau khi từ bỏ bất động sản thế chấp hoặc sau khi phát mại bất động sản đó.

Người có quyền của người thứ ba nắm giữ tài sản, thực hiện quyền thế chấp của mình theo thứ tự đối với tài sản từ bỏ hoặc tài sản phát mại sau tất cả những người đã đăng ký thế chấp đối với các chủ sở hữu trước.

**Điều 2473**

Người thứ ba nắm giữ tài sản nếu đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp hoặc đã từ bỏ bất động sản thế chấp hoặc chấp nhận phát mại bất động sản đó, thì có thể khởi kiện về nghĩa vụ bảo đảm của người có nghĩa vụ chính.

**Điều 2474**

Người thứ ba nắm giữ tài sản nếu muốn giải trừ thế chấp khỏi tài sản thuộc sở hữu của mình bằng cách thanh toán nghĩa vụ từ tiền bán tài sản thì phải tuân theo các thủ tục quy định tại Chương VI Thiên này.

**CHƯƠNG VI****GIẢI TRỪ QUYỀN ƯU TIÊN VÀ GIẢI TRỪ THẾ CHẤP****Điều 2475**

Nếu khi bán một bất động sản thế chấp, tất cả các chủ nợ có đăng ký đều thỏa thuận với bên có nghĩa vụ về việc dùng số tiền thu được từ việc bán bất động sản để thanh toán toàn bộ hoặc một phần các nghĩa vụ được bảo đảm, họ sẽ thực hiện quyền được ưu tiên thanh toán trên tiền bán bất động sản và họ có thể sử dụng quyền đó để phản đối bất kỳ bên thế quyền cũng như bất kỳ bên có quyền yêu cầu nào đối với tiền bán bất động sản.

Do hiệu lực của việc thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm, bất động sản đó được giải trừ khỏi quyền truy đòi gắn liền với thế chấp.

Trong trường hợp không có thỏa thuận quy định tại đoạn đầu của Điều này thì tiến hành các thủ tục giải trừ thế chấp theo quy định tại các điều sau đây.

**Điều 2476**

Các hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu bất động sản hoặc vật quyền đối với bất động sản mà người thứ ba nắm giữ tài sản muốn giải trừ khỏi các quyền ưu tiên và thế chấp, sẽ được công bố tại phòng đăng ký giao dịch bảo đảm nơi có tài sản theo các quy định pháp luật về công bố đất đai.

**Điều 2477**

Việc công bố văn bản chuyển quyền sở hữu tại phòng đăng ký giao dịch bảo đảm không giải trừ các quyền ưu tiên và thế chấp đã xác lập đối với bất động sản.

Người bán chỉ chuyển giao cho người mua quyền sở hữu và các quyền mà bản thân mình có đối với vật bán cùng với các ràng buộc về quyền ưu tiên và thế chấp đối với vật bán.

**Điều 2478**

Nếu chủ sở hữu mới muốn bảo vệ quyền lợi của mình trong những vụ kiện được nêu tại Chương VI Thiên này thì trước khi có đơn khởi kiện hoặc chậm nhất là một tháng kể từ khi nhận được giấy yêu cầu lần đầu, chủ sở hữu mới có trách nhiệm gửi những giấy tờ sau cho các bên có quyền đến nơi cư trú mà họ kê khai trong hồ sơ đăng ký thế chấp:

1° Trích lục chứng thư chuyển giao quyền sở hữu, trong đó chỉ cần ghi ngày tháng và tính chất của chứng thư, tên và tư cách pháp lý của người bán hoặc người tặng cho, loại vật và tình trạng vật bán hoặc tặng cho, và nếu là một lô nhiều tài sản thì ghi tên gọi chung của tài sản và các quận nơi có tài sản, giá bán và các chi phí nằm trong giá bán, hoặc giá trị ước tính của tài sản nếu là tài sản tặng cho;

2° Trích lục bản công bố hợp đồng mua bán;

3° Bản mô tả sơ lược về các đăng ký thế chấp có hiệu lực thực tế đối với bất động sản.

**Điều 2479**

Người mua hoặc người được tặng cho tuyên bố trong chứng thư rằng họ sẵn sàng thanh toán ngay các nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp, nhưng chỉ trong phạm vi giá mua bất động sản hoặc nếu là tài sản được tặng cho thì chỉ trong phạm vi giá trị bất động sản đã kê khai, không phân biệt nghĩa vụ đã đến hạn phải thực hiện hay chưa.

**Điều 2480**

Khi chủ sở hữu mới tiến hành việc thông báo trong thời hạn quy định, người có quyền đã đăng ký chứng thư có thể yêu cầu bán đấu giá công khai bất động sản, với điều kiện:

1° Phải thông báo yêu cầu này cho chủ sở hữu mới chậm nhất trong thời hạn bốn mươi ngày kể từ ngày người đó thông báo;

2° Trong yêu cầu bán đấu giá, phải nâng giá lên một phần mười so với giá trị ghi trong hợp đồng hoặc giá do chủ sở hữu mới ấn định;

3° Thông báo những nội dung trên, trong cùng thời hạn, cho chủ sở hữu trước là người có nghĩa vụ chính;

4° Bản chính và bản sao giấy thông báo phải do người có quyền yêu cầu bán đấu giá hoặc người được họ ủy quyền ký; người được ủy quyền phải đưa bản sao giấy ủy quyền;

5° Người đó phải bảo lãnh cho đến giá trị nghĩa vụ và các lệ phí.

Nếu không thực hiện tất cả các quy định trên thì việc bán đấu giá vô hiệu.

#### **Điều 2481**

Nếu người có quyền không yêu cầu bán đấu giá theo đúng thể thức và thời hạn quy định thì giá ấn định chính thức của bất động sản là giá ghi trong hợp đồng hoặc giá do chủ sở hữu mới đưa ra. Chủ sở hữu mới được giải trừ mọi quyền ưu tiên và thế chấp nếu ký thác hoặc trả giá tiền trên cho những người có quyền theo thứ tự.

#### **Điều 2482**

Trong trường hợp phải bán đấu giá lại theo yêu cầu của người có quyền hoặc của chủ sở hữu mới, việc bán đấu giá lại được thực hiện theo các thể thức quy định đối với việc phát mại tài sản trong thủ tục kê biên bất động sản.

Người yêu cầu phải công bố trên các bảng niêm yết giá quy định trong hợp đồng hoặc giá do chủ sở hữu mới ấn định và số tiền thêm vào mà người có quyền phải chịu.

#### **Điều 2483**

Người được mua bất động sản bán đấu giá, ngoài tiền đấu giá, phải hoàn lại cho người mua hoặc người được tặng cho bị truất quyền sở hữu, những chi phí về hợp đồng, về việc công bố tại phòng đăng ký giao dịch bảo đảm, về việc thông báo và về việc bán đấu giá lại.

#### **Điều 2484**

Khi trở thành người đấu giá cuối cùng, người mua hoặc người được tặng cho còn giữ bất động sản bán đấu giá, không phải công bố bản án cho phép tổ chức đấu giá.

#### **Điều 2485**

Việc người có quyền rút đơn xin bán đấu giá không cản trở việc bán đấu giá công khai, kể cả khi người ấy trả số tiền mà mình nhận trả, nếu không có thỏa thuận rõ ràng của tất cả những người có quyền thế chấp khác.

#### **Điều 2486**

Người mua, khi mua được bất động sản bán đấu giá, có quyền kiện đòi người bán hoàn lại số tiền vượt quá giá tiền ghi trong chứng thư và lãi của số tiền đó, tính từ ngày phải trả theo từng kỳ.

#### **Điều 2487**

Trong trường hợp chứng thư của chủ sở hữu mới bao gồm cả bất động sản và động sản hoặc bao gồm nhiều bất động sản bị thế chấp và không bị thế chấp, tất cả ở trong cùng một quận hoặc các quận khác nhau, bán theo cùng một giá hoặc theo nhiều giá khác nhau và tách biệt, được khai thác như nhau hay không, giá của mỗi bất động sản được đăng ký riêng rẽ và tách biệt sẽ được công bố trong giấy thông báo của chủ sở hữu mới, có định giá từng thứ trên tổng giá ghi trong chứng thư, nếu cần.



Người có quyền mà tham gia đấu giá không phải mở rộng giấy nhận trả của mình ra động sản và bất động sản khác ngoài số bất động sản được thế chấp và ở trong cùng một quận. Chủ sở hữu mới được kiện đòi bồi thường những thiệt hại mà họ phải chịu do việc chia nhỏ các vật mà họ đã mua được hoặc do việc khai thác bị chia nhỏ.

## **CHƯƠNG VII**

### **CHẤM DỨT QUYỀN ƯU TIÊN VÀ THẾ CHẤP**

#### **Điều 2488**

Quyền ưu tiên và thế chấp chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- 1° Nghĩa vụ chính chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 2422;
- 2° Bên có quyền từ bỏ thế chấp, trừ trường hợp quy định tại Điều 2422;
- 3° Người thứ ba nắm giữ tài sản bảo đảm đã hoàn thành mọi thủ tục và thỏa mãn điều kiện nhằm giải trừ những tài sản họ được sở hữu khỏi quyền ưu tiên hoặc thế chấp;
- 4° Theo thời hiệu.

Nếu tài sản bảo đảm nằm trong tay bên có nghĩa vụ thì quyền ưu tiên hoặc thế chấp đối với tài sản đó chấm dứt khi hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu xác lập quyền ưu tiên hoặc thế chấp.

Nếu tài sản bảo đảm do người thứ ba nắm giữ thì căn cứ vào thời hiệu xác lập quyền sở hữu của người thứ ba đối với tài sản đó: trong trường hợp thời hiệu đòi hỏi phải có chứng thư thì thời hiệu chỉ bắt đầu tính từ ngày chứng thư được công bố tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm nơi có bất động sản.

Việc đăng ký quyền ưu tiên hoặc đăng ký thế chấp của bên có quyền không làm gián đoạn thời hiệu do pháp luật quy định có lợi cho bên có nghĩa vụ hoặc người thứ ba nắm giữ tài sản.

- 5° Bên thế chấp hủy bỏ việc thế chấp quy định tại đoạn cuối Điều 2423 và theo điều kiện quy định tại điều khoản đó.

## **CHƯƠNG VIII**

### **CHUYỂN GIAO QUYỀN SỞ HỮU ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ**

#### **Điều 2488-1**

Quyền sở hữu đối với một bất động sản có thể được chuyển giao để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trên cơ sở giao kết một hợp đồng ủy thác quản lý tài sản theo quy định tại các điều từ Điều 2011 đến Điều 2030.

Trong một số trường hợp không áp dụng Điều 2029, việc bên ủy thác là cá nhân chết không làm chấm dứt hợp đồng ủy thác đã lập theo quy định tại Chương này.

#### **Điều 2488-2**

Ngoài những điều kiện quy định tại Điều 2018, trong trường hợp giao kết hợp đồng ủy thác quản lý tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, hợp đồng ủy thác phải ghi rõ nghĩa vụ được bảo đảm và giá trị ước tính của bất động sản được chuyển giao làm tài sản ủy thác, nếu không sẽ vô hiệu.

#### **Điều 2488-3**

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm và nếu hợp đồng ủy thác quản lý tài sản không có quy định khác, thì bên nhận ủy thác đồng thời là bên có quyền sẽ được quyền tự do định đoạt tài sản được chuyển giao để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trường hợp bên nhận ủy thác không đồng thời là bên có quyền thì bên có quyền có thể yêu cầu bên nhận ủy thác chuyển giao lại tài sản cho mình để sau đó tự do định đoạt, hoặc nếu có thỏa thuận trong hợp đồng thì bên có quyền có thể yêu cầu bên nhận ủy thác bán tài sản và giao lại cho mình toàn bộ hoặc một phần tiền bán tài sản.

Giá trị tài sản phải được xác định bởi một giám định viên do các bên thỏa thuận lựa chọn hoặc do Tòa án chỉ định. Mọi thỏa thuận trái với quy định này đều không có giá trị pháp lý.

#### **Điều 2488-4**

Trong trường hợp giá trị tài sản được xác định theo quy định tại đoạn cuối Điều 2488-3 lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, bên có quyền khi đã được quyền tự do định đoạt tài sản theo quy định tại Điều 2488-3 phải trả cho bên ủy thác số tiền tương đương phần chênh lệch giữa giá trị tài sản ủy thác và giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, sau khi đã thanh toán hết các chi phí phát sinh từ việc bảo quản, giữ gìn hoặc quản lý tài sản ủy thác.

Nếu bên nhận ủy thác tiến hành bán tài sản ủy thác theo quy định của hợp đồng ủy thác quản lý tài sản, thì sau khi đã thanh toán hết các chi phí phát sinh từ việc

bảo quản, giữ gìn hoặc quản lý tài sản ủy thác, bên nhận ủy thác hoàn lại cho bên ủy thác phần tiền bán tài sản vượt quá giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

#### **Điều 2488-5**

Tài sản đã chuyển giao quyền sở hữu theo quy định tại Điều 2488-1 có thể tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác với nghĩa vụ đã nêu trong hợp đồng ủy thác quản lý tài sản, nếu hợp đồng có quy định rõ như vậy.

Bên ủy thác có thể dùng tài sản ủy thác để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ sau không chỉ đối với chủ nợ ban đầu mà còn đối với chủ nợ mới, ngay cả khi chưa thanh toán nghĩa vụ trước với chủ nợ ban đầu. Nếu bên ủy thác là cá nhân, tài sản ủy thác chỉ có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mới trong phạm vi giá trị ước tính của tài sản vào ngày xác lập biện pháp bảo đảm mới đối với tài sản đó.

Thỏa thuận về việc dùng tài sản ủy thác để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác phải được lập theo quy định tại Điều 2488-2 và được công bố công khai theo thủ tục quy định tại Điều 2019, nếu không sẽ vô hiệu. Ngày công bố công khai là căn cứ xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các chủ nợ.

Những quy định tại Điều này thuộc lĩnh vực trật tự công, mọi thỏa thuận trái với Điều này đều không có giá trị.