

CHÍNH PHỦ

Số:/2021/NĐ-CP

DỰ THẢO 1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng.... năm 2021

NGHỊ ĐỊNH
VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Chính phủ ban hành Nghị định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết thi hành một số điều của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm; tài sản bảo đảm; xác lập, thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản bảo đảm.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các bên trong hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (sau đây gọi là biện pháp bảo đảm).

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện (sau đây gọi là nghĩa vụ được bảo đảm) là nghĩa vụ của bên bảo đảm, nghĩa vụ của người khác hoặc là nghĩa vụ của bên bảo đảm và của người khác.

2. Hợp đồng bảo đảm là sự thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt biện pháp cầm cố tài sản, thế chấp tài sản,

đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu, bảo lãnh hoặc tín chấp.

3. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất.

4. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng bao gồm quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền thụ hưởng lợi ích hình thành từ hợp đồng, quyền khai thác phát triển dự án, quyền cho thuê lại quyền thuê cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp trả tiền thuê cho toàn bộ thời gian thuê (không bao gồm quyền sử dụng đất), quyền được bồi thường thiệt hại hoặc quyền khác trị giá được bằng tiền phát sinh từ hợp đồng.

5. Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên bao gồm quyền khai thác khoáng sản kim loại; khoáng sản không kim loại; dầu thô; khí thiên nhiên, khí than; sản phẩm của rừng tự nhiên, trừ động vật; hải sản tự nhiên, bao gồm động vật và thực vật biển; nước thiên nhiên, bao gồm nước mặt và nước dưới đất; yến sào thiên nhiên; quyền khai thác tài nguyên khác theo quy định của pháp luật liên quan.

6. Quyền tài sản trong sở hữu trí tuệ, khoa học, công nghệ bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng, giống vật nuôi; quyền phát sinh từ kết quả nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, chuyển giao công nghệ hoặc quyền khác trị giá được bằng tiền trong lĩnh vực khoa học, công nghệ, công nghệ thông tin.

7. Giao tài sản bảo đảm là việc bên bảo đảm chuyển tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm hoặc người thứ ba trực tiếp nắm giữ, quản lý và chịu trách nhiệm về nắm giữ, quản lý tài sản.

8. Chuyển giao tài sản bảo đảm bao gồm việc bên bảo đảm giao tài sản bảo đảm hoặc bên bảo đảm không giao tài sản bảo đảm nhưng giao giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất hoặc bằng chứng pháp lý khác công nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất đối với tài sản bảo đảm (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) để bên nhận bảo đảm chi phối trực tiếp hoặc gián tiếp tài sản bảo đảm.

9. Chi phối tài sản bảo đảm là quyền của bên nhận bảo đảm không trực tiếp nắm giữ tài sản bảo đảm nhưng có thể xem xét, kiểm tra tài sản bảo đảm; kiểm soát, ngăn chặn hoặc cho phép bên bảo đảm khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm, đưa tài sản bảo đảm vào giao dịch dân sự khác.

10. Chiếm giữ tài sản là hành vi thực tế, trực tiếp, liên tục, công khai của bên cầm giữ mà không phụ thuộc vào ý chí của bên vi phạm nghĩa vụ, các bên trong bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, giao dịch khác nhằm phong tỏa tài sản là đối tượng của nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ bị vi phạm.

11. Truy đòi tài sản bảo đảm là quyền của bên nhận bảo đảm trong biện pháp bảo đảm đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba, theo đó, người này có quyền yêu cầu bất kỳ người nào đang nhận mua, được tặng cho, được trao đổi hoặc

người khác nhận chuyển nhượng, chuyển giao quyền sở hữu tài sản bảo đảm (sau đây gọi là người nhận chuyển nhượng), người chiếm hữu, sử dụng hoặc người đang được lợi về tài sản bảo đảm không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản bảo đảm cho mình.

12. Chi phí hợp lý là khoản chi thực tế mà trong điều kiện bình thường, các bên trong biện pháp bảo đảm hoặc người khác có quyền, lợi ích liên quan phải có để thực hiện được quyền, nghĩa vụ của mình.

13. Thời hạn hợp lý là khoảng thời gian để các bên trong biện pháp bảo đảm hoặc người khác có quyền, lợi ích liên quan có thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ của mình trong điều kiện bình thường.

Điều 4. Áp dụng pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

1. Thỏa thuận của các bên về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự và không vi phạm giới hạn việc thực hiện quyền dân sự quy định tại Điều 10 của Bộ luật Dân sự, quy định khác của luật liên quan thì được tôn trọng, áp dụng.

2. Pháp luật điều chỉnh quan hệ dân sự trong lĩnh vực cụ thể có quy định riêng về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì quy định này được áp dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 4 của Bộ luật Dân sự.

Điều 5. Áp dụng biện pháp bảo đảm

1. Một nghĩa vụ có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm. Trường hợp được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm mà việc thực hiện trước một hoặc một số biện pháp đã đủ để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm thì không thực hiện biện pháp còn lại.

2. Trường hợp không có thỏa thuận rõ ràng về biện pháp bảo đảm được áp dụng nhưng nội dung thỏa thuận phù hợp với một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Dân sự, trừ cầm giữ thì áp dụng quy định về biện pháp bảo đảm tương ứng với thỏa thuận đó.

Điều 6. Giữ, sử dụng, giao lại Giấy chứng nhận

1. Trường hợp theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, bất động sản khác có đăng ký quyền sở hữu được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc để thực hiện giao dịch khác thì bên nhận bảo đảm đang giữ bản chính Giấy chứng nhận có quyền, nghĩa vụ:

a) Giao bản chính Giấy chứng nhận hoặc thực hiện nghĩa vụ khác thay thế để bên bảo đảm hoặc người có quyền khác thực hiện được thủ tục liên quan tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

b) Nhận lại bản chính Giấy chứng nhận trong trường hợp tài sản tiếp tục được dùng để bảo đảm. Trong trường hợp này, bên bảo đảm, người có quyền khác hoặc

cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đang giữ bản chính Giấy chứng nhận có nghĩa vụ giao lại ngay cho bên nhận bảo đảm sau khi thực hiện xong thủ tục theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông hoặc động sản khác mà bên nhận bảo đảm giữ bản chính Giấy chứng nhận thì bên bảo đảm dùng bản sao Giấy chứng nhận và bản chính Văn bản xác nhận của bên nhận bảo đảm về việc giữ bản chính Giấy chứng nhận để sử dụng, lưu hành tài sản.

Trường hợp tài sản thuộc khoản này được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc thực hiện giao dịch khác thì bên nhận bảo đảm đang giữ bản chính Giấy chứng nhận có quyền, nghĩa vụ quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này.

3. Việc giữ, sử dụng Giấy chứng nhận về tàu bay, tàu biển thực hiện theo quy định của Bộ luật Hàng hải Việt Nam, Luật Hàng không dân dụng Việt Nam.

Điều 7. Truy đòi tài sản bảo đảm

1. Bên nhận bảo đảm có thể tự mình thực hiện quyền truy đòi tài sản bảo đảm hoặc thực hiện thông qua Tòa án, cơ quan có thẩm quyền khác.

Việc tự mình thực hiện quyền truy đòi tài sản bảo đảm thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp tài sản bảo đảm bị truy đòi đang do bên cầm giữ chiếm giữ thì thực hiện theo quy định tại Điều 49 và Điều 50 Nghị định này.

2. Người nhận chuyển nhượng, người chiếm hữu, người sử dụng tài sản bảo đảm hoặc người được lợi về tài sản bảo đảm mà không có căn cứ pháp luật có nghĩa vụ trả lại tài sản cho bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Người có nghĩa vụ giao lại tài sản quy định tại khoản này mà ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản bảo đảm thì không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

3. Người nhận chuyển nhượng không phải trả lại tài sản cho bên nhận bảo đảm trong trường hợp sau đây:

a) Có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm;

b) Tài sản được chuyển nhượng tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

c) Bên bảo đảm có quyền tự mình bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản bảo đảm theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan;

d) Bên nhận bảo đảm đã nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc tài sản bảo đảm được chuyển nhượng cho người khác nhưng không có ý kiến

phản đối trong thời hạn pháp luật quy định;

đ) Trường hợp khác theo quy định của luật.

Điều 8. Giải quyết trường hợp tài sản là đối tượng của giao dịch dân sự vô hiệu được dùng để bảo đảm

Tài sản là đối tượng của một giao dịch dân sự vô hiệu được dùng để bảo đảm thì bên nhận bảo đảm phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu. Bên nhận bảo đảm không phải trả lại tài sản trong trường hợp nhận chuyển giao tài sản quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự và biện pháp bảo đảm đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Điều 9. Việc thể hiện ý chí trong bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

1. Việc thỏa thuận hoặc sự đồng ý trong bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có thể được thể hiện trên hợp đồng bảo đảm, hợp đồng khác, giấy ủy quyền, văn bản cam kết đơn phương hoặc theo hình thức khác, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định phải được thể hiện theo một hình thức nhất định.

2. Trường hợp một bên không thể hiện ý chí theo quy định tại khoản 1 Điều này nhưng biết hoặc phải biết về việc xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà vấn đề giao dịch được xác lập, thực hiện thì được xem là đã thể hiện sự đồng ý.

Chương II

BÊN BẢO ĐẢM, BÊN NHẬN BẢO ĐẢM

Điều 10. Bên bảo đảm trong bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản của vợ, chồng

1. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản chung của vợ chồng hoặc tài sản không có căn cứ để chứng minh là tài sản riêng của mỗi bên vợ, chồng thì vợ chồng cùng là bên bảo đảm.

2. Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bằng cả tài sản chung của vợ chồng và tài sản riêng của vợ hoặc chồng thì vợ chồng cùng là bên bảo đảm đối với phần tài sản chung; vợ hoặc chồng là bên bảo đảm đối với phần tài sản riêng của mình.

Điều 11. Bên bảo đảm liên quan đến pháp nhân

1. Bên bảo đảm trong bảo đảm thực hiện nghĩa vụ liên quan đến pháp nhân thương mại hoặc pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội được xác định như sau:

a) Trường hợp bên bảo đảm dùng tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thì pháp nhân được góp vốn là người thế quyền, thế nghĩa vụ bên bảo đảm. Việc dùng tài sản bảo đảm để góp vốn phải có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm;

b) Trường hợp thành viên của pháp nhân bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của pháp

nhân thì thực hiện theo quy định tại Điều 44 Nghị định này. Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp này phải phù hợp với điều lệ của pháp nhân, điều kiện khác được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư hoặc luật khác liên quan.

2. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tín chấp thì tổ chức ở xã, phường, thị trấn của Hội Nông dân Việt Nam, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Công đoàn cơ sở là bên bảo đảm, trừ trường hợp điều lệ của tổ chức này quy định khác.

3. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản của pháp nhân là tổ chức tôn giáo thì tổ chức này là bên bảo đảm nếu có năng lực pháp luật dân sự phù hợp với quy định của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

Điều 12. Thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do bán hoặc chuyển giao quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền yêu cầu khác hoặc nghĩa vụ khác

1. Quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền yêu cầu khác có biện pháp bảo đảm được bán hoặc được chuyển giao thì bên mua hoặc bên nhận chuyển giao trở thành bên nhận bảo đảm, kế thừa quyền, nghĩa vụ của bên bán hoặc bên chuyển giao. Bên bảo đảm phải được bên có quyền bán, bên chuyển giao quyền hoặc bên mua, bên nhận chuyển giao quyền thông báo để biết về việc thay đổi bên nhận bảo đảm.

2. Nghĩa vụ của bên bảo đảm được bán hoặc được chuyển giao cho người khác thì bên mua hoặc bên nhận chuyển giao trở thành bên bảo đảm, được kế thừa quyền, nghĩa vụ của bên bán hoặc bên chuyển giao. Việc bán hoặc chuyển giao này phải được sự đồng ý của bên nhận bảo đảm.

Trường hợp bên có nghĩa vụ được bảo đảm bán hoặc chuyển giao nghĩa vụ của mình cho người khác thì biện pháp bảo đảm chấm dứt.

3. Việc bán hoặc chuyển giao quyền, nghĩa vụ tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không phải xác lập lại hợp đồng bảo đảm. Trường hợp luật quy định, bên mua hoặc bên nhận chuyển giao phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp.

Điều 13. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ liên quan đến cá nhân, pháp nhân nước ngoài

1. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản của cá nhân, pháp nhân nước ngoài được sở hữu ở Việt Nam thì cá nhân, pháp nhân này là bên bảo đảm.

2. Cá nhân, pháp nhân nước ngoài là bên nhận bảo đảm trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định, trừ trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ

nghĩa Việt Nam là thành viên quy định khác.

Chương III

TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 14. Tài sản dùng để bảo đảm

1. Tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai được mua bán, được chuyển nhượng hoặc được chuyển giao quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan thì đều có thể được dùng để bảo đảm.

2. Quyền sở hữu của bên bảo đảm đối với tài sản dùng để bảo đảm bao gồm quyền sở hữu đối với tài sản hiện có xác lập trước hoặc tại thời điểm xác lập hợp đồng bảo đảm và quyền sở hữu đối với tài sản hình thành trong tương lai xác lập sau thời điểm xác lập hợp đồng bảo đảm.

3. Tài sản thuộc sở hữu toàn dân được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp pháp luật liên quan có quy định. Trường hợp này, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, cơ quan Nhà nước ở Trung ương, ở địa phương hoặc cá nhân, pháp nhân được Nhà nước giao sử dụng, khai thác tài sản thuộc sở hữu toàn dân là bên bảo đảm.

4. Tài sản dùng để bảo lưu quyền sở hữu là tài sản bán trong hợp đồng mua bán tài sản.

5. Tài sản cầm giữ là tài sản thuộc đối tượng của nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ bị vi phạm.

Điều 15. Mô tả tài sản bảo đảm

1. Việc mô tả tài sản bảo đảm phải xác định được các dấu hiệu pháp lý sau đây:

a) Quyền sở hữu của bên bảo đảm đối với tài sản được dùng để bảo đảm; quyền được dùng tài sản thuộc sở hữu toàn dân để bảo đảm; tài sản trong hợp đồng mua bán có bảo lưu quyền sở hữu; tài sản là đối tượng của nghĩa vụ bị vi phạm trong hợp đồng song vụ đối với cầm giữ;

b) Tài sản là tài sản hiện có hay tài sản hình thành trong tương lai;

c) Tài sản đang là đối tượng của nghĩa vụ khác (nếu có);

d) Tài sản đang chịu sự quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có);

đ) Tài sản đang ở nước ngoài (nếu có);

e) Tài sản thuộc các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này;

g) Dấu hiệu khác mà theo quy định của pháp luật phải được mô tả cụ thể.

2. Tài sản bảo đảm là vật đặc định phải được mô tả cụ thể về dấu hiệu đặc định của vật; là vật đồng bộ phải được mô tả các dấu hiệu cụ thể của các phần, các bộ phận ăn khớp, liên hệ với nhau hợp thành chỉnh thể của vật đồng bộ; là vật có vật phụ thì

phải mô tả được vật phụ gắn với vật.

3. Tài sản bảo đảm là quyền tài sản phải được mô tả tên của quyền, căn cứ pháp lý phát sinh quyền hoặc dấu hiệu pháp lý khác phải có theo quy định của pháp luật liên quan khi đưa quyền tài sản vào giao dịch.

4. Tài sản bảo đảm là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác phải xác định được Giấy chứng nhận hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất; Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư hoặc dấu hiệu pháp lý khác phải có theo quy định của pháp luật liên quan.

Trường hợp tài sản dùng để bảo đảm là dự án đầu tư khác thì phải xác định được các căn cứ pháp lý về việc dự án đầu tư này có thể được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan.

5. Tài sản bảo đảm là kho hàng phải được mô tả cụ thể địa chỉ của kho hàng, giá trị thành tiền của hàng hóa trong kho.

Tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh phải được mô tả để xác định được giá trị của hàng hóa, phân biệt được tài sản này với hàng hóa khác, tài sản khác.

6. Các bên trong cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ có thể thỏa thuận về việc mô tả dấu hiệu khác của tài sản bảo đảm để thuận lợi trong xác định tài sản bảo đảm, thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với tài sản bảo đảm, xử lý tài sản bảo đảm hoặc trong thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm.

Điều 16. Tài sản bảo đảm thuộc quyền khác đối với tài sản

1. Tài sản được chủ thể quyền bề mặt tạo lập trong khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác mà theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan được mua bán, được chuyển nhượng hoặc được chuyển giao thì được dùng để bảo đảm.

Quyền bề mặt được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp có đủ căn cứ để được chuyển giao theo quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật liên quan.

2. Hoa lợi, lợi tức hoặc tài sản khác mà người hưởng dụng có được từ việc khai thác, sử dụng tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng được dùng để bảo đảm.

3. Việc dùng tài sản để bảo đảm tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không cần có sự đồng ý của chủ sử dụng đất là đối tượng của quyền bề mặt, chủ sở hữu tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng.

Trường hợp quyền sử dụng đất là đối tượng của quyền bề mặt, tài sản là đối tượng

của quyền hưởng dụng được chuyển giao thì hiệu lực của hợp đồng bảo đảm, hiệu lực của biện pháp bảo đảm đối với tài sản bảo đảm không bị thay đổi hoặc chấm dứt.

4. Quyền đối với bất động sản liền kề không được dùng để bảo đảm. Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang là bất động sản hưởng quyền bất động sản liền kề được dùng để bảo đảm thì quyền đối với bất động sản liền kề vẫn có hiệu lực với mọi cá nhân, pháp nhân.

Điều 17. Vật có vật phụ, vật đồng bộ

1. Vật có vật phụ được dùng để bảo đảm thì vật phụ cũng thuộc tài sản bảo đảm.

Trường hợp một phần vật có vật phụ được dùng để bảo đảm thì vật phụ gắn với phần vật đó thuộc tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp vật đồng bộ được dùng để bảo đảm thì toàn bộ các phần hoặc các bộ phận ăn khớp, liên hệ với nhau hợp thành chỉnh thể của vật đồng bộ là tài sản bảo đảm.

3. Việc xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm đối với tài sản bảo đảm quy định tại Điều này thực hiện tại nơi có vật chính hoặc nơi có phần lớn tài sản.

Điều 18. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Việc dùng quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có thể đồng thời hoặc không đồng thời với tài sản gắn liền với đất.

2. Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai không được dùng để bảo đảm, trừ trường hợp Luật Đất đai có quy định khác.

Điều 19. Giấy tờ có giá, số dư trong tài khoản ngân hàng, chứng khoán, tài sản được bảo hiểm

1. Giấy tờ có giá, chứng khoán mà theo quy định của pháp luật liên quan được mua bán, được chuyển nhượng hoặc được chuyển giao quyền sở hữu thì được dùng để bảo đảm.

2. Số dư tiền gửi trên tài khoản, số dư tiền gửi tiết kiệm trên thẻ tiết kiệm, tiền gửi theo hợp đồng gửi tiền được dùng để bảo đảm.

3. Tài sản được bảo hiểm được dùng để bảo đảm thì quyền thụ hưởng bảo hiểm cũng là tài sản bảo đảm.

Điều 20. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, từ phần vốn góp trong đầu tư kinh doanh; quyền tài sản trong sở hữu trí tuệ, khoa học và công nghệ; quyền tài sản phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản thuộc sở hữu toàn dân

1. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, từ khai thác tài nguyên thiên nhiên, từ sử dụng khu vực biển để nuôi trồng thủy sản, từ quản lý, bảo vệ, phát triển hoặc sử dụng rừng, từ sở hữu trí tuệ, khoa học và công nghệ hoặc quyền khác trong đầu tư kinh doanh mà theo quy định của pháp luật liên quan được mua bán, được chuyển

nhượng hoặc được chuyển giao quyền sở hữu thì được dùng để bảo đảm.

2. Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền tài sản được hình thành từ việc góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội; quyền mua phần vốn góp, cổ phần trong pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội hoặc bằng lợi tức phát sinh từ phần vốn góp, cổ phần trong pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì ngoài điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, Điều 14 Nghị định này còn phải phù hợp với điều lệ của pháp nhân.

Điều 21. Dự án đầu tư

Dự án đầu tư mà theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật khác liên quan có đủ điều kiện để được chuyển nhượng dự án thì được dùng để bảo đảm.

Điều 22. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Trường hợp tài sản thế chấp được đầu tư thì phần giá trị đầu tư tăng thêm là tài sản thế chấp. Bên nhận thế chấp không được hạn chế việc bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư để làm tăng giá trị tài sản thế chấp.

2. Trường hợp bên thế chấp, người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp để làm phát sinh một tài sản độc lập với tài sản thế chấp thì phần tài sản hình thành sau đầu tư trở thành tài sản bảo đảm trong trường hợp có thỏa thuận.

3. Việc đầu tư vào tài sản bảo đảm thuộc biện pháp bảo đảm khác mà các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật liên quan không quy định khác thì áp dụng khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 23. Biến động về tài sản bảo đảm

1. Trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, số tiền bảo hiểm trở thành tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm được sáp nhập, trộn lẫn với tài sản khác hoặc được chế biến tạo thành vật mới thì tài sản bảo đảm được xác định như sau:

a) Vật mới được tạo thành do sáp nhập, trộn lẫn mà không chia được thì phần giá trị tài sản bảo đảm được sáp nhập, trộn lẫn vào vật mới trở thành tài sản bảo đảm;

b) Vật mới được tạo thành do chế biến thuộc sở hữu của bên bảo đảm thì vật mới tiếp tục là tài sản bảo đảm; không thuộc sở hữu của bên bảo đảm thì giá trị phần tài sản bảo đảm được chủ sở hữu vật mới thanh toán cho bên bảo đảm trở thành tài sản bảo đảm.

3. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về việc chia, tách một tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật mà không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới được hình thành sau khi chia, tách tiếp tục là tài sản bảo đảm; làm thay đổi chủ sở hữu thì tài sản mới được hình

thành sau khi chia, tách thuộc quyền của chủ sở hữu mới không là tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm được rút bớt thì tài sản này không còn là tài sản bảo đảm.

5. Trường hợp bổ sung hoặc thay thế tài sản bảo đảm thì nội dung liên quan đến bổ sung hoặc thay thế tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm và đăng ký biện pháp bảo đảm được sửa đổi, bổ sung theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan và pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

6. Trường hợp tài sản bảo đảm không còn do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi theo quy định của pháp luật trở thành tài sản bảo đảm.

7. Trường hợp tài sản bảo đảm bị tiêu hủy, bị tổn thất toàn bộ hoặc bị phá dỡ, bị tịch thu theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được xác định là không còn tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này hoặc các bên có thỏa thuận thay thế bằng tài sản bảo đảm khác.

Chương IV

XÁC LẬP, THỰC HIỆN BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Mục 1. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM XÁC LẬP THEO HỢP ĐỒNG

Tiểu mục 1. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm

Điều 24. Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba

1. Biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong trường hợp hợp đồng bảo đảm đã có hiệu lực pháp luật và bên nhận bảo đảm đã xác lập quyền đối với tài sản bảo đảm.

Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai với người thứ ba thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định này.

2. Hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp bảo đảm phát sinh từ thời điểm được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp sau đây:

- a) Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
- b) Cầm cố tàu bay;
- c) Cầm cố tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản khác mà theo quy định của luật có hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ thời điểm đăng ký;
- d) Bảo lưu quyền sở hữu;
- đ) Biện pháp bảo đảm được đăng ký theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm hoặc

theo thỏa thuận.

3. Trường hợp không thuộc khoản 2 Điều này thì hiệu lực đối kháng với người thứ ba phát sinh từ thời điểm:

- a) Bên nhận cầm cố, nhận đặt cọc, nhận ký cược, người đại diện hợp pháp của họ hoặc người thứ ba quản lý tài sản nhận, nắm giữ trực tiếp tài sản bảo đảm;
- b) Bên nhận thế chấp hoặc người đại diện hợp pháp của họ nhận, nắm giữ được Giấy chứng nhận về tài sản thế chấp;
- c) Tài sản ký quỹ được chuyển vào tài khoản phong tỏa tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ.

4. Trường hợp thuộc khoản 3 Điều này mà tài sản bảo đảm được giao cho người khác quản lý thì thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba được xác định như sau:

- a) Bên nhận bảo đảm đang nắm giữ tài sản sau đó giao cho người khác quản lý thì phát sinh từ thời điểm bên nhận bảo đảm nắm giữ tài sản bảo đảm;
- b) Bên bảo đảm trực tiếp giao tài sản cho người khác quản lý thì phát sinh từ thời điểm người này nhận tài sản bảo đảm;
- c) Bên bảo đảm tự mình quản lý tài sản bảo đảm thì phát sinh từ thời điểm bên nhận bảo đảm thực hiện hành vi công khai quyền của mình đối với tài sản bảo đảm.

Hành vi công khai của bên nhận bảo đảm tại điểm này có thể bằng việc đăng ký biện pháp bảo đảm; thông báo, niêm yết trên trang thông tin điện tử, trụ sở của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người giữ tài sản bảo đảm hoặc chủ thể quản lý nhà nước, quản lý khác có liên quan; hành vi công khai khác phù hợp với quy định của pháp luật.

5. Khi biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba, quyền của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm vẫn có hiệu lực trong trường hợp quyền sở hữu tài sản bảo đảm được chuyển giao cho người khác.

Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 325 và Điều 326 của Bộ luật Dân sự hoặc cầm cố tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 32 Nghị định này quyền của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm vẫn có hiệu lực khi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không phải là tài sản bảo đảm được chuyển giao cho người khác.

6. Biện pháp bảo đảm chưa phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba không làm thay đổi hay chấm dứt hiệu lực của hợp đồng bảo đảm và hiệu lực xác lập quyền của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm.

7. Trường hợp hợp đồng bảo đảm chấm dứt nhưng biện pháp bảo đảm chưa được xóa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền thì việc đăng ký này vẫn có hiệu lực.

8. Trường hợp bên bảo đảm không hợp tác hoặc không thể hiện được việc đồng

ý để bên nhận bảo đảm, người có quyền khác đối với tài sản bảo đảm thực hiện được quyền trong xác lập hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba hoặc quyền khác thì hợp đồng bảo đảm có hiệu lực là căn cứ để bên nhận bảo đảm, người có quyền khác đề nghị cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thực hiện, bảo vệ quyền của mình.

Điều 25. Hiệu lực của biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai và hiệu lực của biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai

1. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai thì bên nhận bảo đảm xác lập quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai kể từ thời điểm bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm.

Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm đối với người thứ ba áp dụng khoản 2 Điều 24 Nghị định này, trường hợp không thuộc khoản này thì phát sinh từ thời điểm:

- a) Bên nhận bảo đảm nhận, nắm giữ được giấy tờ liên quan hoặc bằng chứng pháp lý khác về quyền của bên bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai;
- b) Bên nhận bảo đảm thực hiện hành vi công khai quy định tại điểm c khoản 4 Điều 24 Nghị định này.

2. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai mà các bên không thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ trong tương lai, thời hạn bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai thì không làm thay đổi hay chấm dứt hiệu lực của hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm. Trường hợp bảo đảm để thực hiện một dự án cụ thể hoặc một giao dịch cụ thể thì việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai không vượt quá phạm vi và thời hạn của dự án, giao dịch này. Trường hợp các bên thỏa thuận về thời hạn thực hiện bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai được xác định bằng một sự kiện thì thời điểm thời hạn kết thúc được tính vào ngày tiếp theo liền kề với ngày xảy ra sự kiện hoặc chấm dứt sự kiện đó.

Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba quy định tại Điều 24 có hiệu lực đối với toàn bộ nghĩa vụ trong tương lai.

Trường hợp nghĩa vụ trong tương lai được hình thành mà các bên thỏa thuận xác lập mới hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ này thì hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba thực hiện theo hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập mới.

Điều 26. Bảo đảm một nghĩa vụ bằng nhiều tài sản

1. Các tài sản dùng để bảo đảm một nghĩa vụ có thể thuộc sở hữu của một hoặc nhiều người, của bên có nghĩa vụ được bảo đảm hoặc của người khác.
2. Việc dùng nhiều tài sản để bảo đảm một nghĩa vụ có thể áp dụng một hoặc

nhiều biện pháp bảo đảm.

3. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản được xác định theo thỏa thuận, không có thỏa thuận thì tài sản được dùng để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm bao gồm bất động sản và động sản thì việc xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm phải phù hợp với quy định riêng của pháp luật về bất động sản và pháp luật về động sản.

Điều 27. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm với hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm

1. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm chấm dứt trong trường hợp hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện mà nghĩa vụ được bảo đảm chưa được thực hiện.

2. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm không chấm dứt trong trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm đã được thực hiện một phần hoặc toàn bộ trước thời điểm hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện. Trường hợp này, bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nghĩa vụ hoàn trả của bên có nghĩa vụ đối với mình.

3. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm bị tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm.

Điều 28. Hợp đồng bảo đảm vô hiệu

1. Hợp đồng bảo đảm có thể bị vô hiệu từng phần hoặc vô hiệu toàn bộ.

2. Hợp đồng bảo đảm vô hiệu từng phần đối với nội dung sau đây:

a) Phần nội dung của hợp đồng thuộc quyền của người không tham gia xác lập hợp đồng bảo đảm trong trường hợp tài sản dùng để bảo đảm thuộc sở hữu chung;

b) Phần nội dung của hợp đồng chỉ liên quan đến một hoặc một số tài sản không đủ điều kiện để dùng bảo đảm trong trường hợp một nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản;

c) Phần nội dung của hợp đồng chỉ liên quan đến một hoặc một số người không có năng lực pháp luật dân sự hoặc năng lực hành vi dân sự phù hợp với hợp đồng bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm gồm nhiều người;

d) Phần nội dung vi phạm điều cấm, giới hạn thực hiện quyền theo quy định của luật trong trường hợp các phần nội dung khác của hợp đồng bảo đảm không vi phạm;

đ) Trường hợp khác theo quy định của luật.

3. Hợp đồng bảo đảm vô hiệu từng phần tại khoản 2 Điều này mà ảnh hưởng đến hiệu lực của phần khác của hợp đồng bảo đảm thì phần này không có hiệu lực.

4. Phần nghĩa vụ được bảo đảm liên quan đến phần nội dung của hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu trở thành phần nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp quy định

tại khoản 2 Điều 27 Nghị định này.

Tiểu mục 2. Xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm thông qua đại diện

Điều 29. Trường hợp bên bảo đảm là người không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ

1. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản của bên bảo đảm là người chưa đủ 06 tuổi hoặc là người mất năng lực hành vi dân sự thì người đại diện theo pháp luật của người này được trực tiếp xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm.

2. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản của bên bảo đảm là người từ đủ 06 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc là người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự thì việc xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật, trừ trường hợp bên bảo đảm được tự mình thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

3. Việc đại diện trong xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có căn cứ chứng minh là vì lợi ích của người được đại diện;
- b) Đã xem xét nguyện vọng của người được đại diện là người chưa thành niên từ đủ 09 tuổi trở lên;
- c) Không bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người đại diện hoặc người đại diện là bên nhận bảo đảm;
- d) Người đại diện theo pháp luật là cha mẹ thì giữa cha mẹ phải có thỏa thuận.

Điều 30. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản chung của vợ chồng

1. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản chung của vợ chồng là số dư trong tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán hoặc động sản khác theo quy định của pháp luật không phải đăng ký thì vợ, chồng đứng tên trên tài khoản hoặc đang chiếm hữu động sản được tự mình xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm, trừ trường hợp sau đây:

- a) Chế độ tài sản theo thỏa thuận có quy định khác hoặc vợ chồng có thỏa thuận khác và bên nhận bảo đảm đã được cung cấp thông tin về quy định này hoặc về thỏa thuận này;
- b) Vợ chồng và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận khác.

2. Vợ chồng thỏa thuận về việc một bên dùng tài sản chung để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội hoặc để

thành lập doanh nghiệp tư nhân thì vợ, chồng là người góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội, người đứng tên chủ doanh nghiệp tư nhân được tự mình xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm liên quan đến phần vốn góp trong pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội, tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân.

3. Trường hợp vợ, chồng đã xác lập hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà vợ chồng ly hôn thì người này được tiếp tục thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm đã được xác lập.

Điều 31. Xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm thông qua chi nhánh, văn phòng đại diện của pháp nhân

1. Trường hợp điều lệ của pháp nhân hoặc người có thẩm quyền của pháp nhân ủy nhiệm thì chi nhánh của pháp nhân thực hiện chức năng của pháp nhân về xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập, thực hiện đứng tên chi nhánh có hiệu lực với pháp nhân và người thứ ba.

2. Trường hợp điều lệ của pháp nhân có quy định hoặc người có thẩm quyền của pháp nhân có ủy nhiệm thì văn phòng đại diện của pháp nhân thực hiện nhiệm vụ đại diện cho pháp nhân trong xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm.

3. Chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của chi nhánh, văn phòng đại diện thay thế chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của pháp nhân trong trường hợp hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập, thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Tiểu mục 3. Cầm cố tài sản

Điều 32. Cầm cố tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất không thuộc sở hữu toàn dân mà đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, luật khác liên quan để được mua bán, trao đổi hoặc tặng cho và có thể xử lý độc lập giữa quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với quyền sử dụng đất thì được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng cầm cố.

2. Việc cầm cố tài sản gắn liền với đất phải tuân thủ quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác liên quan.

3. Trường hợp bên thuê dùng tài sản gắn liền với đất do mình tạo lập và sở hữu trên đất thuê thuộc quyền sử dụng đất của người khác để cầm cố thì thời hạn cầm cố phải phù hợp với thời hạn của hợp đồng thuê.

4. Quy định chung về hợp đồng và cầm cố tài sản trong Bộ luật Dân sự, quy

định tại Điều 24 Nghị định này được áp dụng đối với cầm cố tài sản gắn liền với đất.

5. Bên nhận cầm cố tài sản gắn liền với đất phải tôn trọng quyền của chủ thể có quyền sử dụng đất, thực hiện việc chiếm hữu tài sản gắn liền với đất phù hợp với thỏa thuận, phù hợp với quy định tại Điều 188 của Bộ luật Dân sự và phù hợp với quy định khác về quyền, nghĩa vụ của bên nhận cầm cố trong Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

Điều 33. Giữ tài sản cầm cố

1. Bên cầm cố, bên nhận cầm cố có thể thỏa thuận về việc giao tài sản cầm cố cho người thứ ba để giữ tài sản cầm cố.

Người giữ tài sản cầm cố có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố theo thỏa thuận. Bên cầm cố có nghĩa vụ thanh toán chi phí cho người giữ tài sản theo thỏa thuận.

2. Bên nhận cầm cố có thể thỏa thuận với bên cầm cố về việc tài sản cầm cố được giữ tại bên cầm cố.

3. Trường hợp tài sản cầm cố là tài sản có tính chất hao mòn tự nhiên thì bên nhận cầm cố phải chịu rủi ro đối với hao mòn này.

Điều 34. Bán, thay thế, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố

1. Trường hợp bên nhận cầm cố đồng ý hoặc pháp luật có quy định về việc bên cầm cố được bán, thay thế hoặc được trao đổi tài sản cầm cố thì giải quyết như sau:

a) Biện pháp cầm cố chấm dứt trong trường hợp tài sản cầm cố là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, hàng hóa trong kho; số tiền thu được từ việc bán tài sản cầm cố, quyền yêu cầu bên mua tài sản cầm cố thanh toán tiền, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản cầm cố;

b) Biện pháp cầm cố chấm dứt trong trường hợp tài sản cầm cố là tài sản khác không thuộc điểm a khoản này.

2. Trường hợp bên nhận cầm cố đồng ý, tài sản cầm cố được bên cầm cố tặng cho người khác thì biện pháp cầm cố chấm dứt.

3. Trường hợp bên nhận cầm cố đồng ý cho bên cầm cố sử dụng tài sản cầm cố để cho thuê, cho mượn thì lợi ích thu được từ việc cho thuê tài sản cầm cố, quyền yêu cầu bên thuê tài sản thanh toán chi phí thuê tài sản trở thành tài sản cầm cố hoặc được bù trừ vào nghĩa vụ được bảo đảm.

Tiểu mục 4. Thế chấp tài sản

Điều 35. Thế chấp quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ hoặc quyền yêu cầu khác

Việc xác lập, thực hiện hợp đồng thế chấp bằng quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ hoặc quyền yêu cầu khác không cần có sự đồng ý của người có nghĩa vụ nhưng người này phải được bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp thông báo để

biết trước khi thực hiện nghĩa vụ.

Điều 36. Thế chấp tài sản đang cho thuê, cho mượn

Việc thế chấp tài sản đang cho thuê, cho mượn phải được bên thế chấp thông báo cho bên nhận thế chấp biết. Trường hợp tài sản thế chấp đang cho thuê, cho mượn bị xử lý thì hợp đồng thuê, hợp đồng mượn không chấm dứt; bên thuê, bên mượn được tiếp tục thuê, mượn cho đến khi hết thời hạn theo hợp đồng.

Điều 37. Nhận thế chấp của cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình là người sử dụng đất

Cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng khi xác lập, thực hiện hợp đồng thế chấp, biện pháp thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình là người sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế được thành lập theo pháp luật Việt Nam; cá nhân nhận thế chấp là công dân Việt Nam;
2. Nghĩa vụ được bảo đảm không thuộc hoạt động cho vay quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Các tổ chức tín dụng, không vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội;
3. Nghĩa vụ được bảo đảm có trả lãi thì lãi, lãi suất áp dụng không được vượt quá giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 5 Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
4. Điều kiện có hiệu lực khác của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, quy định của luật khác liên quan.

Tiểu mục 5. Đặt cọc, ký cược

Điều 38. Trường hợp không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước

Trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước.

Điều 39. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong đặt cọc, ký cược

1. Bên đặt cọc, bên ký cược có quyền, nghĩa vụ:
 - a) Thanh toán cho bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản đặt cọc, tài sản ký cược;
 - b) Thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu tài sản hoặc thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật để bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược được sở hữu tài

sản đặt cọc, tài sản ký cược quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

c) Yêu cầu bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược ngừng việc khai thác, sử dụng hoặc xác lập giao dịch đối với tài sản đặt cọc, tài sản ký cược; thực hiện việc bảo quản, giữ gìn để tài sản đặt cọc, tài sản ký cược không bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị;

d) Trao đổi, thay thế tài sản đặt cọc, tài sản ký cược hoặc đưa tài sản đặt cọc, tài sản ký cược tham gia giao dịch khác trong trường hợp bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược đồng ý.

2. Bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược có quyền, nghĩa vụ:

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản đặt cọc, tài sản ký cược;

b) Không xác lập giao dịch, khai thác, sử dụng tài sản đặt cọc, tài sản ký cược khi chưa có sự đồng ý của bên đặt cọc, bên ký cược;

c) Yêu cầu bên đặt cọc, bên ký cược chấm dứt việc trao đổi, thay thế hoặc xác lập giao dịch khác đối với tài sản đặt cọc, tài sản ký cược khi chưa có sự đồng ý của bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược;

d) Sở hữu tài sản đặt cọc trong trường hợp bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng; sở hữu tài sản ký cược trong trường hợp tài sản thuê không còn để trả lại cho bên nhận ký cược.

Tiểu mục 6. Ký quỹ

Điều 40. Việc gửi, thanh toán tài sản ký quỹ

1. Tài sản ký quỹ được gửi vào tài khoản phong tỏa tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ theo thỏa thuận hoặc do bên có quyền chỉ định để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Tài sản ký quỹ và việc ký quỹ một lần hoặc nhiều lần do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

3. Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm thì tài sản ký quỹ được dùng để thanh toán nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại sau khi trừ chi phí dịch vụ tín dụng.

Điều 41. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong ký quỹ

1. Tổ chức tín dụng nơi ký quỹ có quyền, nghĩa vụ:

a) Hưởng chi phí dịch vụ tín dụng;

b) Thanh toán theo yêu cầu của bên có quyền, bồi thường thiệt hại trong phạm vi giá trị tài sản ký quỹ, sau khi trừ chi phí dịch vụ tín dụng;

c) Hoàn trả tài sản ký quỹ còn lại cho bên ký quỹ sau khi trừ chi phí dịch vụ tín dụng và số tiền đã thanh toán theo yêu cầu của bên có quyền khi chấm dứt ký quỹ;

d) Yêu cầu bên có quyền thực hiện đúng thủ tục trong tín dụng để được thanh

toán, bồi thường thiệt hại.

2. Bên ký quỹ có quyền, nghĩa vụ:

- a) Thực hiện ký quỹ tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ;
- b) Nộp đủ tài sản ký quỹ theo đúng thoả thuận với bên có quyền;
- c) Thoả thuận với tổ chức tín dụng nơi ký quỹ về điều kiện thanh toán theo đúng cam kết với bên có quyền;
- d) Yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ hoàn trả tài sản ký quỹ sau khi thực hiện nghĩa vụ tại điểm c khoản 1 Điều này;
- đ) Trao đổi, thay thế tài sản ký quỹ hoặc đưa tài sản ký quỹ tham gia giao dịch khác trong trường hợp bên có quyền đồng ý.

3. Bên có quyền trong ký quỹ có quyền, nghĩa vụ:

- a) Thực hiện đúng thủ tục theo yêu cầu của tổ chức tín dụng nơi ký quỹ trong việc thanh toán, bồi thường thiệt hại bằng tài sản ký quỹ;
- b) Yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán bằng tài sản ký quỹ đầy đủ, đúng hạn.

Tiểu mục 7. Bảo lưu quyền sở hữu

Điều 42. Quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản mua

1. Trường hợp bên mua phải trả lại tài sản mua cho bên bán do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng tại thời điểm hoàn trả, giá trị tài sản lớn hơn giá trị tài sản ban đầu do bên mua hoặc người thứ ba đã đầu tư làm tăng giá trị tài sản thì bên bán phải hoàn lại cho người đã đầu tư vào tài sản giá trị chênh lệch.

2. Bên mua không phải chịu trách nhiệm về hao mòn tự nhiên của tài sản được bảo lưu quyền sở hữu.

Điều 43. Chuyển giao quyền, nghĩa vụ về bảo lưu quyền sở hữu

1. Bên bán chuyển giao quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền hoặc quyền đòi nợ thì quyền bảo lưu quyền sở hữu cũng được chuyển cho bên nhận chuyển giao quyền yêu cầu thanh toán tiền hoặc quyền đòi nợ.

2. Bên mua mà bán tài sản hoặc chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản mua cho người khác sau khi bảo lưu quyền sở hữu đã được đăng ký thì người mua lại, người nhận chuyển giao tài sản phải kế thừa nghĩa vụ về bảo lưu quyền sở hữu.

Tiểu mục 8. Bảo lãnh

Điều 44. Thỏa thuận về bảo lãnh

1. Trường hợp bên bảo lãnh dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên được bảo lãnh thì giữa bên bảo lãnh và bên nhận bảo lãnh phát

sinh biện pháp cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ.

2. Bên bảo lãnh có thể thỏa thuận với bên nhận bảo lãnh về việc áp dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của chính mình.

3. Trường hợp bên bảo lãnh cam kết thực hiện công việc thay cho bên được bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với nghĩa vụ được bảo lãnh.

Điều 45. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi có căn cứ sau đây về việc nghĩa vụ được bảo lãnh bị vi phạm:

a) Do không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn;

b) Do không thực hiện trước thời hạn theo thỏa thuận;

c) Do thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ;

d) Do thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ;

đ) Do không có khả năng thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 335 và khoản 1 Điều 339 của Bộ luật Dân sự;

e) Căn cứ khác theo thỏa thuận hoặc quy định của luật.

Trường hợp có căn cứ tại khoản này, bên nhận bảo lãnh thông báo cho bên bảo lãnh biết để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Bên bảo lãnh có quyền từ chối thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp căn cứ được bên nhận bảo lãnh thông báo không thuộc phạm vi cam kết bảo lãnh.

2. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn thỏa thuận, không có thỏa thuận thì bên bảo lãnh phải thực hiện trong thời hạn hợp lý kể từ thời điểm nhận được thông báo của bên nhận bảo lãnh.

3. Bên bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh phải thông báo cho bên được bảo lãnh biết; trường hợp bên được bảo lãnh vẫn thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh thì bên bảo lãnh có quyền yêu cầu bên nhận bảo lãnh hoàn trả cho mình tài sản đã nhận hoặc giá trị tương ứng phần nghĩa vụ bảo lãnh đã thực hiện.

Tiểu mục 9. Tín chấp

Điều 46. Thỏa thuận về tín chấp

Tổ chức quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này (sau đây gọi là bên tín chấp) có thể thỏa thuận với tổ chức tín dụng (sau đây gọi là bên nhận tín chấp) về việc bảo đảm bằng tín chấp cho cá nhân hoặc thành viên của hộ gia đình nghèo là thành viên của tổ chức (sau đây gọi là bên được tín chấp) vay một khoản tiền để sản

xuất, kinh doanh hoặc tiêu dùng.

Điều 47. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong tín chấp

1. Bên tín chấp có quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Xác nhận theo yêu cầu của bên nhận tín chấp về điều kiện, hoàn cảnh của bên được tín chấp khi vay vốn;

b) Chủ động hoặc phối hợp chặt chẽ với bên nhận tín chấp để giúp đỡ, hướng dẫn, tạo điều kiện cho bên được tín chấp vay vốn; giám sát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả; đôn đốc trả nợ đầy đủ, đúng hạn.

2. Bên nhận tín chấp có quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Yêu cầu bên tín chấp phối hợp trong việc kiểm tra sử dụng vốn vay và đôn đốc trả nợ;

b) Phối hợp với bên tín chấp trong việc cho vay và thu hồi nợ.

3. Bên được tín chấp có quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã cam kết;

b) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên nhận tín chấp và bên tín chấp kiểm tra việc sử dụng vốn vay;

c) Trả nợ đầy đủ gốc và lãi vay (nếu có) đúng hạn cho bên nhận tín chấp.

Mục 2. CẦM GIỮ TÀI SẢN

Điều 48. Hiệu lực xác lập quyền của bên cầm giữ và hiệu lực đối kháng với người thứ ba của cầm giữ tài sản

1. Bên cầm giữ xác lập quyền đối với tài sản cầm giữ từ thời điểm bên có nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ vi phạm nghĩa vụ; biện pháp cầm giữ tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ thời điểm bên cầm giữ chiếm giữ tài sản.

2. Trường hợp tài sản cầm giữ đang là đối tượng của biện pháp bảo đảm khác và cầm giữ chưa chấm dứt thì sau khi nghĩa vụ cho bên cầm giữ đã hoàn thành, bên cầm giữ có trách nhiệm giao tài sản cầm giữ cho bên nhận bảo đảm hoặc chủ thể có quyền khác.

Trường hợp cầm giữ chấm dứt theo quy định tại các khoản 1, 2 hoặc 5 Điều 350 của Bộ luật Dân sự, bên nhận bảo đảm thuộc biện pháp bảo đảm khác hoặc chủ thể khác có quyền nhận lại tài sản cầm giữ mà không phụ thuộc vào việc nghĩa vụ cho bên cầm giữ đã được hoàn thành.

Điều 49. Bảo đảm quyền cầm giữ

1. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền về xử lý vi phạm hành chính, tố tụng hoặc thi hành án yêu cầu bên cầm giữ giao tài sản cầm giữ để giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật thì việc giao tài sản cầm giữ trong trường hợp này không phải là

căn cứ chấm dứt cầm giữ.

2. Trường hợp chủ sở hữu tài sản hoặc người có quyền khác đưa tài sản đang bị cầm giữ vào giao dịch dân sự thì bên cầm giữ không có nghĩa vụ giao tài sản này, trừ trường hợp nghĩa vụ cho bên cầm giữ đã được hoàn thành.

Điều 50. Thực hiện quyền cầm giữ

1. Bên cầm giữ chỉ được cầm giữ tài sản hoặc phần tài sản liên quan trực tiếp đến phần nghĩa vụ bị vi phạm. Trường hợp đối tượng của phần nghĩa vụ bị vi phạm bao gồm nhiều tài sản thì bên cầm giữ có quyền lựa chọn tài sản để cầm giữ.

2. Đối tượng của nghĩa vụ bị vi phạm là công việc để tạo ra sản phẩm thì bên cầm giữ chiếm giữ sản phẩm được tạo ra hoặc nguyên vật liệu để tạo ra sản phẩm; là công việc không tạo ra sản phẩm thì bên cầm giữ chiếm giữ công cụ, phương tiện được bên có nghĩa vụ giao để thực hiện công việc.

3. Tài sản cầm giữ phát sinh hoa lợi không phải là kết quả của việc khai thác tài sản cầm giữ thì bên cầm giữ phải giao lại hoa lợi này cho bên có nghĩa vụ. Trường hợp bên cầm giữ đang quản lý hoa lợi mà đối tượng của nghĩa vụ đã được giao cho bên có nghĩa vụ trước thời điểm người này vi phạm nghĩa vụ thì bên cầm giữ chiếm giữ hoa lợi cho đến khi nghĩa vụ đã được hoàn thành.

Chương V

XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 51. Quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm

1. Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thể trực tiếp thực hiện quyền, nghĩa vụ trong xử lý tài sản bảo đảm hoặc thông qua người đại diện hợp pháp.

Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân không có người đại diện theo pháp luật tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm nhưng đang có người đại diện theo ủy quyền hợp pháp thì người này tiếp tục là người đại diện cho pháp nhân trong xử lý tài sản bảo đảm.

2. Bên nhận bảo đảm thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm mà không cần có văn bản ủy quyền của bên bảo đảm.

3. Tài sản bảo đảm có thể được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác trong trường hợp luật quy định.

4. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch.

5. Việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận bảo đảm.

6. Trường hợp pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, chứng khoán, bảo hiểm, tín

dụng, khoáng sản, tài nguyên nước, thủy sản, lâm nghiệp, sở hữu trí tuệ, lĩnh vực khác hoặc phá sản có quy định riêng về phương thức xử lý, điều kiện pháp lý đối với chủ thể tham gia chuyển nhượng tài sản bảo đảm hoặc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ thì áp dụng quy định này.

Điều 52. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác mà bên bảo đảm hoặc người có nghĩa vụ được bảo đảm là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm

1. Trường hợp hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về thời điểm mở thừa kế của người có nghĩa vụ được bảo đảm là thời điểm nghĩa vụ được bảo đảm đến hạn thực hiện thì kể từ thời điểm này, người thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ của người có nghĩa vụ được bảo đảm. Tài sản bảo đảm được xử lý khi có căn cứ quy định tại khoản 1 hoặc khoản 3 Điều 299 của Bộ luật Dân sự.

2. Trường hợp hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về thời điểm mở thừa kế của bên bảo đảm là thời điểm nghĩa vụ được bảo đảm đến hạn thực hiện thì kể từ thời điểm này, người có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện nghĩa vụ của mình. Tài sản bảo đảm được xử lý khi có căn cứ quy định tại khoản 1 hoặc khoản 3 Điều 299 của Bộ luật Dân sự.

3. Trường hợp không có thỏa thuận về thời điểm chấm dứt thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện theo hợp đồng bảo đảm. Tài sản bảo đảm được xử lý khi có căn cứ quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự.

Điều 53. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm

1. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm được gửi cho bên bảo đảm theo địa chỉ được bên bảo đảm cung cấp. Trường hợp bên bảo đảm không cung cấp địa chỉ hoặc có thay đổi nơi cư trú gắn liền với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong xử lý tài sản bảo đảm mà không thông báo về nơi cư trú mới cho bên nhận bảo đảm biết thì nơi cư trú của bên bảo đảm được xác định theo nơi cư trú được ghi trên hợp đồng bảo đảm hoặc được ghi trên Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm; bên nhận bảo đảm có thể thực hiện việc thông báo bằng việc đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Việc thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm phải thực hiện trong thời hạn hợp lý, nhưng không được trước 07 ngày đối với động sản hoặc 15 ngày đối với bất động sản kể từ ngày thông báo, trừ trường hợp tài sản bảo đảm bị xử lý ngay theo quy định tại khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Dân sự.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm được giữ bởi người khác thì văn bản thông báo phải được gửi đồng thời cho bên bảo đảm và người giữ tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm nhiều nghĩa vụ thì văn bản

thông báo được gửi cho các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) theo phương thức quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm có nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Lý do xử lý tài sản bảo đảm;
- b) Nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm bị xử lý;
- c) Mô tả tài sản bảo đảm bị xử lý;
- d) Phương thức, thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm;
- đ) Nội dung khác.

Điều 54. Phương thức xử lý, lựa chọn tài sản để xử lý, thời hạn xử lý tài sản cầm cố, thế chấp

1. Thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp phải tuân thủ quy định của luật về giới hạn việc thực hiện quyền của bên nhận bảo đảm trong nhận chính tài sản cầm cố, thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ, trong trao đổi tài sản cầm cố, thế chấp bằng tài sản khác hoặc giới hạn khác.

2. Trường hợp thỏa thuận xử lý tài sản cầm cố, thế chấp theo phương thức đấu giá tài sản thì các bên có thể thỏa thuận về việc lựa chọn tổ chức đấu giá; tự định giá tài sản hoặc thông qua tổ chức thẩm định giá; phương thức điều chỉnh giá; quyết định người được mua tài sản bán hoặc có phương thức điều chỉnh khác trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá, nhiều người tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc không có người tham gia đấu giá. Trường hợp không có thỏa thuận hoặc tài sản cầm cố, thế chấp thuộc sở hữu toàn dân thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm là động sản có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì bên nhận bảo đảm được bán theo giá thị trường mà không phải qua thủ tục bán đấu giá nhưng phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác biết (nếu có).

4. Trường hợp một nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản thì việc lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý thực hiện theo thỏa thuận của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, không có thỏa thuận thì bên nhận bảo đảm được tự mình lựa chọn tài sản để xử lý hoặc tất cả các tài sản bảo đảm cùng được xử lý, trừ trường hợp việc xử lý trước một hoặc một số tài sản đã đủ để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm thì không xử lý tài sản còn lại.

5. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác, nếu không có thỏa thuận thì bên nhận bảo đảm quyết định thời hạn xử lý sau khi thực hiện nghĩa vụ thông báo quy định tại Điều 53 Nghị định này.

Điều 55. Trường hợp tài sản đã được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

đang là vật chứng, tang vật hoặc bị kê biên trong giải quyết vụ việc về xử lý vi phạm hành chính, tố tụng hoặc thi hành án tại thời điểm có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm

Phương án 1:

1. Trường hợp tài sản đã được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đang là vật chứng, tang vật hoặc bị kê biên trong giải quyết vụ việc về xử lý vi phạm hành chính, tố tụng hoặc thi hành án tại thời điểm có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự thì việc xử lý tài sản bảo đảm chỉ được thực hiện sau khi tài sản này được cơ quan, người có thẩm quyền giao lại cho chủ sở hữu, người quản lý hợp pháp tài sản hoặc bên nhận bảo đảm theo quy định của luật về xử lý vi phạm hành chính, tố tụng hoặc thi hành án.

2. Trường hợp luật về xử lý vi phạm hành chính, tố tụng hoặc thi hành án quy định cơ quan, người có thẩm quyền giao lại tài sản đang là vật chứng, tang vật hoặc bị kê biên cho chủ sở hữu hoặc người quản lý hợp pháp tài sản thì việc giao lại tài sản này có thể thông qua bên nhận bảo đảm trong trường hợp sau đây:

a) Chủ sở hữu, người quản lý hợp pháp tài sản có cam kết bằng văn bản về việc bên nhận bảo đảm là người nhận lại tài sản bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền;

b) Chủ sở hữu, người quản lý hợp pháp tài sản không có cam kết quy định tại điểm a khoản này nhưng được xem là đã thể hiện sự đồng ý về việc cơ quan có thẩm quyền giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm trong trường hợp biết hoặc phải biết về việc bên nhận bảo đảm có đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền giao lại tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý theo các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này mà không ý kiến phản đối.

3. Bên nhận bảo đảm tự mình đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao tài sản bảo đảm cho mình để xử lý khi có đủ các điều kiện sau:

a) Đã hết thời hạn nhận lại tài sản theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, tố tụng hoặc thi hành án nhưng chủ sở hữu, người quản lý hợp pháp tài sản không đến nhận lại tài sản;

b) Chủ sở hữu, người quản lý hợp pháp tài sản đã nhận được thông báo của bên nhận bảo đảm về việc xử lý tài sản bảo đảm nhưng không đến cơ quan có thẩm quyền nhận lại tài sản để giao cho bên nhận bảo đảm xử lý;

c) Trước khi thực hiện việc đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền giao tài sản bảo đảm để xử lý thì bên nhận bảo đảm đã thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu, người quản lý hợp pháp tài sản biết về việc trường hợp họ không nhận lại tài sản thì bên nhận bảo đảm sẽ thực hiện việc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao tài sản bảo đảm cho mình để xử lý và trong thời hạn 07 ngày đối với tài sản bảo đảm là động sản, 15 ngày đối với tài sản bảo đảm là bất động sản kể từ ngày nhận được thông báo này, chủ sở hữu, người quản lý hợp pháp tài sản không phản đối về việc cơ quan có

thẩm quyền giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm.

Thông báo quy định tại điểm này phải được gửi đồng thời cho cơ quan có thẩm quyền đang quản lý tài sản bảo đảm.

4. Bên nhận bảo đảm quy định tại điểm b khoản 2 Điều này có nghĩa vụ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền các căn cứ về tài sản bảo đảm, quyền của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm và tài sản bảo đảm đã đến hạn xử lý.

5. Trường hợp thuộc khoản 2 Điều này, cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc giao tài sản bảo đảm cho chủ sở hữu tài sản, người quản lý hợp pháp tài sản bảo đảm thông qua bên nhận bảo đảm.

Phương án 2: Không quy định

Điều 56. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm trong thời gian tài sản bảo đảm chưa bị xử lý

1. Bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm trong trường hợp bên nhận bảo đảm nắm giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

2. Tạo điều kiện cho bên bảo đảm tiếp tục sử dụng tài sản bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm có nhu cầu tiếp tục sử dụng tài sản bảo đảm để phục vụ nhu cầu thiết yếu của mình hoặc của người thân thích mà họ có nghĩa vụ nuôi dưỡng hoặc cấp dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình.

3. Trực tiếp khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc uỷ quyền cho người thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm để thu hoa lợi, lợi tức. Việc cho phép hoặc uỷ quyền khai thác, sử dụng, phương thức khai thác, sử dụng và việc xử lý hoa lợi, lợi tức thu được phải được lập thành văn bản.

Hoa lợi, lợi tức thu được phải được hạch toán riêng, sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản, số tiền còn lại được dùng để thanh toán cho bên nhận bảo đảm.

Điều 57. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền yêu cầu khác; bao gồm nhiều tài sản gắn liền hoặc vật đồng bộ; giấy tờ có giá, vận đơn, sổ dư trong tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán

1. Bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu người thứ ba là người có nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ trả nợ hoặc có nghĩa vụ khác chuyển giao các khoản tiền hoặc tài sản khác cho mình. Bên nhận bảo đảm phải chứng minh quyền của mình trong trường hợp người có nghĩa vụ có yêu cầu.

Bên nhận bảo đảm đồng thời là người có nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận bảo đảm được bù trừ khoản tiền đó.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm bao gồm nhiều tài sản gắn liền mà có thể chia

được thì xử lý theo từng tài sản, không chia được thì được xử lý đồng thời.

Trường hợp tài sản bảo đảm là vật đồng bộ thì toàn bộ các phần, các bộ phận ăn khớp, liên hệ với nhau hợp thành chỉnh thể của vật đồng bộ được xử lý đồng thời.

3. Việc xử lý tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá, số dư trong tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán được thực hiện theo quy định của pháp luật về giấy tờ có giá, ngân hàng hoặc chứng khoán; trường hợp pháp luật liên quan không có quy định thì áp dụng thỏa thuận của các bên hoặc quy định tại khoản 3 Điều 54 Nghị định này.

4. Tài sản bảo đảm là vận đơn thì bên nhận bảo đảm có quyền xuất trình vận đơn theo thủ tục được pháp luật quy định để thực hiện quyền chiếm hữu đối với hàng hoá ghi trên vận đơn đó. Trường hợp luật khác liên quan không quy định thì việc xử lý hàng hoá ghi trên vận đơn áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 54 Nghị định này. Người giữ hàng hoá không chuyên giao hàng hoá theo vận đơn cho bên nhận bảo đảm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên nhận bảo đảm.

5. Trường hợp bên nhận bảo đảm đồng thời là người có nghĩa vụ thanh toán thì bên nhận bảo đảm được bù trừ khoản tiền đó.

Điều 58. Xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai

1. Tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là đối tượng phải đăng ký thì việc xử lý thực hiện như sau:

a) Tài sản chưa hình thành thì bên nhận bảo đảm được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng khác về xác lập quyền đối với tài sản hình thành trong tương lai cho người thứ ba. Việc chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan;

b) Tài sản đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì bên nhận bảo đảm có thể nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm; chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng khác về xác lập quyền đối với tài sản hình thành trong tương lai cho người thứ ba hoặc xử lý theo quy định chung đối với tài sản hiện có trong trường hợp tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

2. Tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai không phải đăng ký thì xử lý như sau:

a) Tài sản chưa hình thành thì thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Tài sản đã hình thành thì xử lý theo quy định chung đối với tài sản bảo đảm là tài sản hiện có.

Điều 59. Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm được đầu tư

1. Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không dùng để bảo đảm thì giải

quyết như sau:

a) Tài sản tăng thêm do đầu tư có thể tách rời khỏi tài sản bảo đảm mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản bảo đảm so với giá trị của tài sản đó trước khi được đầu tư thì việc xử lý tài sản không bao gồm phần tài sản tăng thêm do đầu tư. Bên đầu tư được nhận lại phần tài sản tăng thêm;

b) Tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản bảo đảm hoặc nếu tách rời sẽ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản bảo đảm thì tài sản được xử lý bao gồm cả phần tài sản tăng thêm do đầu tư. Bên đầu tư được thanh toán giá trị phần tài sản tăng thêm do đầu tư.

2. Trường hợp phân tài sản tăng thêm do đầu tư vừa tiếp tục được dùng để bảo đảm vừa để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì giải quyết theo trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm nhiều nghĩa vụ.

3. Trường hợp phân tài sản tăng thêm do đầu tư không tiếp tục dùng để bảo đảm nhưng được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì giải quyết như sau:

a) Phần tài sản tăng thêm do đầu tư có thể tách rời khỏi tài sản bảo đảm mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản bảo đảm so với giá trị của tài sản đó trước khi được đầu tư thì các bên nhận bảo đảm có quyền tách phần tài sản mà mình nhận bảo đảm để xử lý;

b) Phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản bảo đảm thì tài sản được xử lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. Giá trị phần tài sản tăng thêm do đầu tư được thanh toán cho bên nhận bảo đảm khác.

Điều 60. Nhận lại tài sản bảo đảm; chuyển quyền sở hữu tài sản bảo đảm

1. Bên bảo đảm được nhận lại tài sản bảo đảm trong trường hợp sau đây:

a) Đã hoàn thành nghĩa vụ của mình đối với bên nhận bảo đảm và thanh toán các chi phí phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ (nếu có) trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm;

b) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được thanh toán bằng phương thức bù trừ nghĩa vụ;

c) Tài sản bảo đảm đã được thay thế, được trao đổi bằng tài sản khác;

d) Phương thức khác theo thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định mà tài sản bảo đảm không bị xử lý.

2. Người nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm có quyền sở hữu tài sản; được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Người nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm là quyền tài sản đối với phần vốn góp, cổ phần trong pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội trở thành người góp vốn của pháp nhân này trong trường hợp điều lệ của pháp

nhân, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật khác liên quan có quy định.

3. Trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm không hợp tác hoặc không thể hiện ý chí về việc đồng ý trong thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào một trong các căn cứ sau đây để thực hiện thủ tục chuyển quyền cho người nhận chuyển nhượng:

a) Hợp đồng mua bán tài sản bảo đảm, hợp đồng chuyển nhượng tài sản bảo đảm giữa chủ sở hữu tài sản, người có quyền bán tài sản hoặc người phải thi hành án với người nhận chuyển nhượng;

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác chứng minh việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm là theo ý chí của bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm.

4. Trường hợp bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ mà theo quy định của pháp luật việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng phải được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền thì văn bản về tài sản bảo đảm, quyền được xử lý tài sản bảo đảm, quyền được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ là căn cứ để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên nhận bảo đảm.

5. Người mua được tài sản bảo đảm thông qua bán đấu giá tài sản tại tổ chức có thẩm quyền được bảo vệ quyền lợi theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đấu giá tài sản, luật khác liên quan.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 61. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày ...

2. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Điều 62. Điều khoản chuyển tiếp

1. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch

bảo đảm.

2. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập trước ngày Nghị định này có hiệu lực và đang được thực hiện mà có nội dung khác với quy định của Nghị định này thì các bên có thể thỏa thuận sửa đổi, bổ sung nội dung để áp dụng quy định của Nghị định này.

3. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung phù hợp với quy định tại Nghị định này thì áp dụng quy định của Nghị định này.

Điều 63. Trách nhiệm thi hành

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ Tư pháp trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm tổ chức và quy định thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, PL (2b).KN

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nguyễn Xuân Phúc