

CHÍNH PHỦ**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****Số: 163/2006/NĐ-CP***Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2006***NGHỊ ĐỊNH**
Về giao dịch bảo đảm (52)**CHÍNH PHỦ***Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;**Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;**Căn cứ Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự;**Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp,***NGHỊ ĐỊNH:****Chương I****NHỮNG 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 về việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và xử lý tài sản bảo đảm.

Điều 2. Áp dụng pháp luật

Việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Bên bảo đảm là bên có nghĩa vụ hoặc người thứ ba cam kết bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, bao gồm bên cầm cố, bên thế chấp, bên đặt cọc, bên ký cược, bên ký quỹ, bên bảo lãnh và tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở trong trường hợp tín chấp.

2. Bên nhận bảo đảm là bên có quyền trong quan hệ dân sự mà việc thực hiện quyền đó được bảo đảm bằng một hoặc nhiều giao dịch bảo đảm, bao gồm bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên nhận bảo lãnh, tổ chức tín dụng trong trường hợp tín chấp và bên có quyền

được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại trong trường hợp ký quỹ.

3. Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

4. Bên có nghĩa vụ là bên phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm đối với bên có quyền.

5. Nghĩa vụ được bảo đảm là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ dân sự, có thể là nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện mà việc thực hiện nghĩa vụ đó được bảo đảm bằng một hoặc nhiều giao dịch bảo đảm.

6. Nghĩa vụ trong tương lai là nghĩa vụ dân sự mà giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ đó được xác lập sau khi giao dịch bảo đảm được giao kết.

7. Tài sản bảo đảm là tài sản mà bên bảo đảm dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận bảo đảm.

8. Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh là động sản dùng để trao đổi, mua bán, cho thuê trong phạm vi hoạt động sản xuất, kinh doanh của bên bảo đảm.

9. Giấy tờ có giá bao gồm cổ phiếu,

trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, séc, giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật, trị giá được thành tiền và được phép giao dịch.

10. Tài sản được phép giao dịch là tài sản không bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

Điều 4. Tài sản bảo đảm

1. Tài sản bảo đảm do các bên thỏa thuận và thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền. Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch.

2. Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm.

3. Doanh nghiệp nhà nước được sử dụng tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp và có giá trị pháp lý đối với người thứ ba thì tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác không được kê biên tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 5. Giá trị tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự

Trường hợp bên bảo đảm dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 324 Bộ luật Dân sự thì các bên có thể thỏa thuận dùng tài sản có giá trị nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 6. Thứ tự ưu tiên thanh toán

1. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự.

2. Các bên cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản có quyền thỏa thuận về việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cho nhau. Bên thế quyền ưu tiên thanh toán chỉ được ưu tiên thanh toán trong phạm vi bảo đảm của bên mà mình thế quyền.

3. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho các bên nhận bảo đảm có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán thì số tiền đó được thanh toán cho các

bên theo tỷ lệ tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

Điều 7. Lựa chọn giao dịch bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ dân sự

Trong trường hợp một nghĩa vụ dân sự được bảo đảm bằng nhiều giao dịch bảo đảm, mà khi đến hạn bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn giao dịch bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các giao dịch bảo đảm, nếu các bên không có thỏa thuận khác.

Chương II

GIAO KẾT GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Điều 8. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai

Trong trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai thì khi bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý.

Điều 9. Công chứng, chứng thực giao dịch bảo đảm

1. Việc công chứng hoặc chứng thực giao dịch bảo đảm do các bên thỏa thuận.

2. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì giao dịch bảo đảm phải được công chứng hoặc chứng thực.

Điều 10. Hiệu lực của giao dịch bảo đảm

1. Giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ các trường hợp sau đây:

- a) Các bên có thỏa thuận khác;
- b) Cầm cố tài sản có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản cho bên nhận cầm cố;
- c) Việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, tàu bay, tàu biển có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp;
- d) Giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng hoặc chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định.

2. Việc mô tả chung về tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch bảo đảm.

Điều 11. Thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba

1. Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm

đăng ký. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Việc thay đổi một hoặc các bên tham gia giao dịch bảo đảm không làm thay đổi thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba.

Điều 12. Đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Các trường hợp phải đăng ký bao gồm:

- a) Thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Thế chấp quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng;
- c) Thế chấp tàu bay, tàu biển;
- d) Thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;
- đ) Các trường hợp khác, nếu pháp luật có quy định.

2. Các giao dịch bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được đăng ký khi cá nhân, tổ chức có yêu cầu.

3. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 13. Trường hợp tài sản bảo đảm không thuộc sở hữu của bên bảo đảm

1. Trong trường hợp bên bảo đảm dùng tài sản không thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

dân sự thì chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản theo quy định tại các Điều 256, 257 và 258 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều này.

2. Trong trường hợp tài sản bảo đảm là tài sản mua trả chậm, trả dần, tài sản thuê có thời hạn từ một năm trở lên của doanh nghiệp, cá nhân có đăng ký kinh doanh gồm máy móc, thiết bị hoặc động sản khác không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu và hợp đồng mua trả chậm, trả dần, hợp đồng thuê được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày giao kết hợp đồng mua trả chậm, trả dần, hợp đồng thuê thì bên bán có bảo lưu quyền sở hữu, bên cho thuê có thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý tài sản bảo đảm; nếu không đăng ký hoặc đăng ký sau thời hạn trên và sau thời điểm giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì bên nhận bảo đảm được coi là bên nhận bảo đảm ngay tình và có thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý tài sản bảo đảm.

3. Tổ chức, cá nhân nhận bảo đảm bằng tài sản mua trả chậm, trả dần, tài sản thuê sau thời điểm đăng ký hợp đồng mua trả chậm, trả dần, hợp đồng thuê không được coi là bên nhận bảo đảm ngay tình.

Điều 14. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại

1. Bên bảo đảm là pháp nhân được tổ

chức lại thông báo cho bên nhận bảo đảm về việc tổ chức lại pháp nhân trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi.

2. Các bên thỏa thuận về việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm và giao dịch bảo đảm trong quá trình tổ chức lại pháp nhân; nếu không thỏa thuận được thì bên nhận bảo đảm có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn; nếu không yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn thì giải quyết như sau:

a) Trong trường hợp chia pháp nhân thì các pháp nhân mới phải liên đới thực hiện giao dịch bảo đảm;

b) Trong trường hợp tách pháp nhân thì pháp nhân bị tách và pháp nhân được tách phải liên đới thực hiện giao dịch bảo đảm;

c) Trong trường hợp hợp nhất, sáp nhập thì pháp nhân hợp nhất, pháp nhân sáp nhập phải thực hiện giao dịch bảo đảm;

d) Trong trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp, chuyển đổi công ty nhà nước thì doanh nghiệp được chuyển đổi phải thực hiện giao dịch bảo đảm.

3. Đối với giao dịch bảo đảm được xác lập trước khi tổ chức lại pháp nhân và còn thời hạn thực hiện thì các bên không phải ký kết lại giao dịch đó. Các bên có thể lập văn bản ghi nhận về việc thay đổi bên bảo đảm.

Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì việc đăng ký thay đổi bên bảo đảm phải được thực hiện trong thời hạn do pháp luật quy định.

Điều 15. Quan hệ giữa giao dịch bảo đảm và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm

1. Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị vô hiệu mà các bên chưa thực hiện hợp đồng đó thì giao dịch bảo đảm chấm dứt; nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm thì giao dịch bảo đảm không chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Giao dịch bảo đảm vô hiệu không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện mà các bên chưa thực hiện hợp đồng đó thì giao dịch bảo đảm chấm dứt; nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm thì giao dịch bảo đảm không chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Giao dịch bảo đảm bị hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

5. Trong trường hợp giao dịch bảo

đảm không chấm dứt theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này thì 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.

Chương III

THỰC HIỆN GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Mục 1

CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 16. Giữ tài sản cầm cố

Sau khi nhận chuyển giao tài sản cầm cố, bên nhận cầm cố trực tiếp giữ tài sản hoặc ủy quyền cho người thứ ba giữ tài sản; trường hợp ủy quyền cho người thứ ba giữ tài sản thì bên nhận cầm cố vẫn phải chịu trách nhiệm trước bên cầm cố về việc thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 332 Bộ luật Dân sự và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên cầm cố.

Điều 17. Trách nhiệm của bên nhận cầm cố trong trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị

1. Trong trường hợp tài sản cầm cố là vật có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì bên nhận cầm cố đang giữ tài sản đó phải thông báo cho bên cầm cố và yêu cầu bên cầm cố cho biết cách giải quyết trong một thời hạn nhất định;

nếu hết thời hạn đó mà bên cầm cố không trả lời thì bên nhận cầm cố thực hiện biện pháp cần thiết để ngăn chặn. Bên nhận cầm cố có quyền yêu cầu bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý, nếu bên nhận cầm cố không có lỗi trong việc xảy ra nguy cơ đó.

Trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do lỗi của bên nhận cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố.

2. Trong trường hợp tài sản cầm cố là vật do người thứ ba giữ mà có nguy cơ bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì quyền và nghĩa vụ giữa người thứ ba và bên nhận cầm cố được thực hiện theo hợp đồng gửi giữ tài sản.

3. Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng trong trường hợp vật cầm cố bị hao mòn tự nhiên.

Điều 18. Trách nhiệm của bên nhận cầm cố trong trường hợp bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố, đem tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác

1. Trường hợp bên nhận cầm cố bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố, đem tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác trái với quy định tại khoản 2 Điều 332 Bộ luật Dân sự thì bên cầm cố có quyền đòi lại tài sản đó và yêu cầu bên nhận cầm cố bồi thường thiệt hại xảy ra; bên cầm cố không có quyền đòi lại tài sản trong các trường hợp sau đây:

a) Bên mua, bên nhận trao đổi, bên được tặng cho được xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều 247 Bộ luật Dân sự;

b) Bên mua, bên nhận trao đổi tài sản cầm cố là động sản không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu và ngay tình theo quy định tại Điều 257 Bộ luật Dân sự.

2. Trong trường hợp bên cầm cố không có quyền đòi lại tài sản từ bên mua, bên nhận trao đổi, bên được tặng cho theo quy định tại khoản 1 Điều này thì bên nhận cầm cố phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố.

Điều 19. Quyền của bên nhận cầm cố trong trường hợp nhận cầm cố vận đơn, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá

1. Trong trường hợp nhận cầm cố vận đơn theo lệnh, vận đơn vô danh (bộ vận đơn đầy đủ) theo quy định tại Điều 89 Bộ luật Hàng hải Việt Nam thì bên nhận cầm cố có quyền đối với hàng hóa ghi trên vận đơn đó.

2. Trong trường hợp nhận cầm cố thẻ tiết kiệm thì bên nhận cầm cố có quyền yêu cầu tổ chức nhận tiền gửi tiết kiệm phong tỏa tài khoản tiền gửi tiết kiệm của bên cầm cố.

3. Trong trường hợp nhận cầm cố giấy tờ có giá thì bên nhận cầm cố có quyền yêu cầu người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm Lưu ký chứng

khoản đảm bảo quyền giám sát của bên nhận cầm cố đối với giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó.

Trong trường hợp người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm Lưu ký chứng khoán vi phạm cam kết đảm bảo quyền giám sát của bên nhận cầm cố thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với phần giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó bị giảm sút, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Mục 2 THỂ CHẤP TÀI SẢN

Điều 20. Quyền của bên nhận thể chấp trong trường hợp bên thể chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thể chấp

1. Trong trường hợp bên thể chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thể chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh mà không có sự đồng ý của bên nhận thể chấp thì bên nhận thể chấp có quyền thu hồi tài sản thể chấp, trừ các trường hợp sau đây:

a) Việc mua, trao đổi tài sản được thực hiện trước thời điểm đăng ký thể chấp và bên mua, bên nhận trao đổi tài sản thể chấp ngay tình;

b) Bên mua, bên nhận trao đổi phương tiện giao thông cơ giới đã được đăng ký thể chấp, nhưng nội dung đăng

ký thể chấp không mô tả chính xác số khung và số máy của phương tiện giao thông cơ giới và bên mua, bên nhận trao đổi tài sản thể chấp ngay tình.

2. Trong trường hợp bên nhận thể chấp không thực hiện quyền thu hồi tài sản thể chấp thì các khoản tiền thu được, quyền yêu cầu thanh toán hoặc tài sản khác có được từ việc mua bán, trao đổi tài sản thể chấp trở thành tài sản thể chấp thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi.

Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì bên nhận thể chấp được chủ động yêu cầu đăng ký thay đổi về tài sản bảo đảm. Việc đăng ký thay đổi tài sản bảo đảm trong trường hợp này không làm thay đổi thời điểm đăng ký.

3. Trong trường hợp bên thể chấp bán, trao đổi tài sản thể chấp là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh trong phạm vi hoạt động sản xuất, kinh doanh của bên thể chấp; bán, trao đổi tài sản thể chấp khác mà có sự đồng ý của bên nhận thể chấp và trong các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này thì bên mua, bên nhận trao đổi có quyền sở hữu đối với tài sản đó.

Điều 21. Quyền của bên cầm giữ trong trường hợp cầm giữ tài sản đang được dùng để thế chấp

Trong trường hợp bên có quyền cầm giữ tài sản theo quy định tại Điều 416

Bộ luật Dân sự mà tài sản này đang được dùng để thế chấp thì quyền của bên cầm giữ được ưu tiên hơn so với quyền của bên nhận thế chấp.

Điều 22. Thế chấp quyền đòi nợ

1. Bên có quyền đòi nợ được thế chấp một phần hoặc toàn bộ quyền đòi nợ, bao gồm cả quyền đòi nợ hình thành trong tương lai mà không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ trả nợ.

2. Bên nhận thế chấp quyền đòi nợ có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Yêu cầu bên có nghĩa vụ trả nợ phải thanh toán cho mình khi đến hạn mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

b) Cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền đòi nợ, nếu bên có nghĩa vụ trả nợ yêu cầu.

3. Bên có nghĩa vụ trả nợ có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Thanh toán cho bên nhận thế chấp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

b) Yêu cầu bên nhận thế chấp cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền đòi nợ; nếu không cung cấp thông tin thì có quyền từ chối thanh toán cho bên nhận thế chấp.

4. Trong trường hợp quyền đòi nợ được chuyển giao theo quy định tại Điều 309 Bộ luật Dân sự thì thứ tự ưu

tiên giữa bên nhận chuyển giao quyền đòi nợ và bên nhận thế chấp quyền đòi nợ được xác định theo thời điểm đăng ký các giao dịch đó tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền.

Điều 23. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp

1. Trong trường hợp bên thế chấp cho thuê hoặc cho mượn tài sản thế chấp mà không thông báo cho bên thuê hoặc bên mượn về việc tài sản đang được dùng để thế chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 349 Bộ luật Dân sự và gây ra thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thuê hoặc bên mượn.

2. Hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho bên nhận thế chấp để xử lý, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên thuê, bên mượn có thỏa thuận khác.

Điều 24. Thế chấp tài sản đang cho thuê

Trong trường hợp thế chấp tài sản đang cho thuê thì bên thế chấp thông báo về việc cho thuê tài sản cho bên nhận thế chấp; nếu tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ thì bên thuê được tiếp tục thuê cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 25. Trách nhiệm của bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp

1. Trong trường hợp tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì bên thế chấp phải thông báo ngay cho bên nhận thế chấp và phải sửa chữa, bổ sung hoặc thay thế tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm khác, nếu không có thỏa thuận khác.

2. Trong trường hợp người thứ ba giữ tài sản thế chấp phải bồi thường thiệt hại do làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 352 Bộ luật Dân sự thì số tiền bồi thường trở thành tài sản bảo đảm.

3. Người thứ ba giữ tài sản thế chấp không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp vật thế chấp bị hao mòn tự nhiên.

Điều 26. Giám sát, kiểm tra tài sản thế chấp hình thành trong tương lai

Bên thế chấp có nghĩa vụ tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản. Việc giám sát, kiểm tra của bên nhận thế chấp không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành tài sản.

Điều 27. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Bên nhận thế chấp không được hạn

chế bên thế chấp đầu tư hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản đó.

2. Trong trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp và dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp và nhận thế chấp bằng chính phần tài sản tăng thêm do đầu tư thì giải quyết như sau:

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

b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp được xử lý toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm được xác định theo thời điểm đăng ký.

Điều 28. Giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho người yêu cầu đăng ký thế chấp

1. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật cho phép dùng quyền sử dụng đất hoặc tài sản có đăng ký quyền sở hữu để bảo đảm thực hiện

nhiều nghĩa vụ dân sự thì bên nhận thế chấp hoặc người thứ ba đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản phải giao lại giấy chứng nhận đó cho người yêu cầu đăng ký để thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp, trừ trường hợp các bên cùng nhận bảo đảm có thỏa thuận khác về việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Trong thời hạn năm ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho bên nhận thế chấp hoặc người thứ ba có quyền giữ giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Mục 3 ĐẶT CỌC, KÝ CƯỢC

Điều 29. 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 30. Nghĩa vụ của bên đặt cọc, bên ký cược

1. 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu tài sản đặt cọc, tài sản ký cược cho bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu trong trường hợp tài sản đó được chuyển quyền sở hữu cho bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận.

Điều 31. Quyền của bên đặt cọc, bên ký cược

Bên đặt cọc, bên ký cược có quyền yêu cầu bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược ngừng việc sử dụng tài sản đặt cọc, tài sản ký cược, nếu do sử dụng mà tài sản có nguy cơ bị mất, giá trị hoặc giảm sút giá trị.

Điều 32. Nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược

1. Bảo quản, giữ gìn tài sản đặt cọc, tài sản ký cược; không được khai thác, sử dụng tài sản đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Không được xác lập giao dịch đối với tài sản đặt cọc, tài sản ký cược, trừ trường hợp bên đặt cọc, bên ký cược đồng ý.

Điều 33. Quyền của bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược

Bên nhận đặt cọc có quyền sở hữu tài sản đặt cọc, nếu bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Bên nhận ký cược có quyền sở hữu tài sản ký cược trong trường hợp tài sản thuê không còn để trả lại cho bên nhận ký cược, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Mục 4 KÝ QUỸ

Điều 34. Tài sản ký quỹ

1. Tài sản ký quỹ theo quy định tại khoản 1 Điều 360 Bộ luật Dân sự được gửi vào tài khoản phong tỏa tại ngân hàng thương mại để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

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

Điều 35. Nghĩa vụ của ngân hàng nơi ký quỹ

1. Thanh toán theo yêu cầu của bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại trong phạm vi giá trị tài sản ký quỹ, sau khi trừ chi phí dịch vụ ngân hàng.

2. Hoàn trả tài sản ký quỹ còn lại cho bên ký quỹ sau khi trừ chi phí dịch vụ ngân hàng và số tiền đã thanh toán theo

yêu cầu của bên có quyền khi chấm dứt ký quỹ.

Điều 36. Quyền của ngân hàng nơi ký quỹ

1. Yêu cầu bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại thực hiện đúng thủ tục để được thanh toán, bồi thường thiệt hại.

2. Được hưởng chi phí dịch vụ ngân hàng.

Điều 37. Nghĩa vụ của bên ký quỹ

1. Thực hiện ký quỹ tại ngân hàng mà bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại chỉ định hoặc chấp nhận.

2. Nộp đủ tài sản ký quỹ theo đúng thỏa thuận với bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại.

3. Thỏa thuận với ngân hàng nơi ký quỹ về điều kiện thanh toán theo đúng cam kết với bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại.

Điều 38. Quyền của bên ký quỹ

Bên ký quỹ có quyền yêu cầu ngân hàng nơi ký quỹ hoàn trả tài sản ký quỹ sau khi trừ chi phí dịch vụ ngân hàng và số tiền đã thanh toán theo yêu cầu của bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại khi chấm dứt ký quỹ.

Điều 39. Nghĩa vụ của bên có quyền

được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại

Bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại có nghĩa vụ thực hiện theo đúng thủ tục khi yêu cầu ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán.

Điều 40. Quyền của bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại

Bên có quyền được ngân hàng thanh toán, bồi thường thiệt hại có quyền yêu cầu ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán đầy đủ, đúng hạn.

Mục 5 BẢO LÃNH

Điều 41. Căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định, bao gồm các trường hợp sau đây:

1. Khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với bên nhận bảo lãnh;

2. Bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo lãnh trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ đó, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

3. Bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ;

4. Các căn cứ khác, nếu pháp luật có quy định.

Điều 42. Thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Bên nhận bảo lãnh thông báo cho bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 41 Nghị định này; nếu bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đó thì bên nhận bảo lãnh phải nêu rõ lý do trong thông báo về việc bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn.

Điều 43. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong một thời hạn hợp lý, kể từ thời điểm được thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Điều 44. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

bảo lãnh, nghĩa vụ của bên được bảo lãnh đối với bên bảo lãnh

Các bên có thể thỏa thuận về việc xác lập giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nghĩa vụ của bên được bảo lãnh đối với bên bảo lãnh theo quy định của Bộ luật Dân sự, Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 45. Quyền yêu cầu hoàn trả của bên bảo lãnh

Bên bảo lãnh thông báo cho bên được bảo lãnh về việc đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; nếu không thông báo mà bên được bảo lãnh tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với bên nhận bảo lãnh thì bên bảo lãnh không có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Bên bảo lãnh có quyền yêu cầu bên nhận bảo lãnh hoàn trả những gì đã nhận từ bên bảo lãnh.

Điều 46. Quyền của bên nhận bảo lãnh

Kể từ thời điểm thông báo cho bên bảo lãnh theo quy định tại Điều 42 Nghị định này, bên nhận bảo lãnh có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

2. Yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của

bên nhận bảo lãnh phải chấm dứt hành vi đó.

Điều 47. Xử lý tài sản của bên bảo lãnh

Trong trường hợp phải xử lý tài sản của bên bảo lãnh theo quy định tại Điều 369 Bộ luật Dân sự thì các bên thỏa thuận về tài sản, thời gian, địa điểm và phương thức xử lý; nếu không thỏa thuận được thì bên nhận bảo lãnh có quyền khởi kiện tại Tòa án.

Điều 48. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản, bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết

1. Trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản thì việc bảo lãnh được giải quyết như sau:

a) Nếu nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp bên bảo lãnh không thanh toán đầy đủ trong phạm vi bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thanh toán phần còn thiếu;

b) Nếu nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh thì bên được bảo lãnh phải thay thế biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong trường hợp bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là

đã chết thì việc bảo lãnh được giải quyết như sau:

a) Nếu việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do chính bên bảo lãnh thực hiện theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì bảo lãnh chấm dứt;

b) Nếu việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh không phải do chính bên bảo lãnh thực hiện thì bảo lãnh không chấm dứt. Người thừa kế của bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho bên bảo lãnh theo quy định tại Điều 637 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp từ chối nhận di sản theo quy định tại Điều 642 Bộ luật Dân sự. Người thừa kế đã thực hiện nghĩa vụ thay cho bên bảo lãnh thì có các quyền của bên bảo lãnh đối với bên được bảo lãnh.

MỤC 6 TÍN CHẤP

Điều 49. Tín chấp

1. Tín chấp là việc tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở bằng uy tín của mình bảo đảm cho cá nhân, hộ gia đình nghèo vay một khoản tiền tại tổ chức tín dụng để sản xuất, kinh doanh, làm dịch vụ.

2. Cá nhân, hộ gia đình nghèo được bảo đảm bằng tín chấp phải là thành viên của một trong các tổ chức chính trị - xã hội quy định tại Điều 50 Nghị định này.

3. Chuẩn nghèo được áp dụng trong từng thời kỳ theo quy định của pháp luật.

Điều 50. Tổ chức chính trị - xã hội bảo đảm bằng tín chấp

Đơn vị tại cơ sở của các tổ chức chính trị - xã hội sau đây là bên bảo đảm bằng tín chấp:

1. Hội Nông dân Việt Nam;
2. Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam;
3. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam;
4. Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh;
5. Hội Cựu chiến binh Việt Nam;
6. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

Điều 51. Nghĩa vụ của tổ chức chính trị - xã hội

1. Xác nhận theo yêu cầu của tổ chức tín dụng về điều kiện, hoàn cảnh của cá nhân, hộ gia đình nghèo khi vay vốn tại tổ chức tín dụng đó.

2. Chủ động hoặc phối hợp chặt chẽ với tổ chức tín dụng giúp đỡ, hướng dẫn, tạo điều kiện cho cá nhân, hộ gia đình nghèo vay vốn; giám sát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả; đôn đốc trả nợ đầy đủ, đúng hạn cho tổ chức tín dụng.

Điều 52. Quyền của tổ chức chính trị - xã hội

Tổ chức chính trị - xã hội có quyền từ chối bảo đảm bằng tín chấp, nếu xét thấy cá nhân, hộ gia đình nghèo không có khả năng sử dụng vốn vay để sản xuất, kinh doanh, làm dịch vụ và trả nợ cho tổ chức tín dụng.

Điều 53. Nghĩa vụ của tổ chức tín dụng

Tổ chức tín dụng có nghĩa vụ phối hợp với tổ chức chính trị - xã hội bảo đảm bằng tín chấp trong việc cho vay và thu hồi nợ.

Điều 54. Quyền của tổ chức tín dụng

Tổ chức tín dụng có quyền yêu cầu tổ chức chính trị - xã hội bảo đảm bằng tín chấp phối hợp trong việc kiểm tra sử dụng vốn vay và đôn đốc trả nợ.

Điều 55. Nghĩa vụ của bên vay vốn

1. Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã cam kết.

2. Tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức tín dụng và tổ chức chính trị - xã hội kiểm tra việc sử dụng vốn vay.

3. Trả nợ đầy đủ gốc và lãi vay đúng hạn cho tổ chức tín dụng.

Chương IV

XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG CẦM CỐ, THẾ CHẤP

Điều 56. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

4. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

Điều 57. Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm bị phá sản

1. Trong trường hợp bên bảo đảm là bên có nghĩa vụ bị phá sản thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản và Nghị định này để thực hiện nghĩa vụ; trường hợp pháp luật về phá sản có quy định khác với Nghị định này về việc xử lý tài sản bảo đảm thì áp dụng các quy định của pháp luật về phá sản.

2. Trong trường hợp bên bảo đảm là người thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản bị phá sản thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:

a) Nếu nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì tài sản bảo đảm được

xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều này để thực hiện nghĩa vụ;

b) Nếu nghĩa vụ được bảo đảm chưa đến hạn thực hiện thì tài sản bảo đảm được xử lý theo thỏa thuận của các bên; trong trường hợp không có thỏa thuận thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm.

Điều 58. Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm

1. Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định tại Nghị định này.

4. Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thỏa thuận khác.

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.

Điều 59. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

1. Bán tài sản bảo đảm.

2. Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.

3. Bên nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ.

4. Phương thức khác do các bên thỏa thuận.

Điều 60. Nghĩa vụ của người xử lý tài sản trong trường hợp một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ

1. Thông báo cho các bên cùng nhận bảo đảm khác về việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 61 Nghị định này.

2. Thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm.

3. Thanh toán tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm theo thứ tự ưu tiên thanh toán.

Điều 61. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ

1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản phải thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm cho các bên cùng nhận bảo đảm khác theo địa chỉ được lưu giữ tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm, vận đơn thì người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho các bên nhận bảo đảm khác về việc xử lý tài sản đó.

3. 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;
- b) Nghĩa vụ được bảo đảm;
- c) Mô tả tài sản;
- d) Phương thức, thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm.

4. Trong trường hợp người xử lý tài sản không thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho các bên cùng nhận bảo đảm trong giao dịch bảo

đảm đã được đăng ký thì phải bồi thường thiệt hại.

Điều 62. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm

Tài sản bảo đảm được xử lý trong thời hạn do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì người xử lý tài sản có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không được trước bảy ngày đối với động sản hoặc mười lăm ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định này.

Điều 63. Thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý

1. Bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản theo thông báo của người này; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì người xử lý tài sản có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều này để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Khi thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản có trách nhiệm:

a) Thông báo trước cho người giữ tài sản về việc áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong một thời hạn hợp lý. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do, thời gian thực hiện việc thu giữ tài sản

bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên.

b) Không được áp dụng các biện pháp vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm.

3. Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì bên bảo đảm có trách nhiệm phối hợp với người xử lý tài sản thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm.

4. Bên bảo đảm hoặc người thứ ba giữ tài sản bảo đảm phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên nhận bảo đảm thì phải bồi thường.

5. Trong quá trình tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, nếu bên giữ tài sản bảo đảm có dấu hiệu chống đối, cản trở, gây mất an ninh, trật tự nơi công cộng hoặc có hành vi vi phạm pháp luật khác thì người xử lý tài sản bảo đảm có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và cơ quan Công an nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ gìn an ninh, trật tự, bảo đảm cho người xử lý tài sản thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm.

Điều 64. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm

1. Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm được khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc ủy quyền cho người thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản. Việc cho phép hoặc ủy quyền khai thác, phương thức khai thác và việc xử lý hoa lợi, lợi tức thu được phải được lập thành văn bản.

2. Hoa lợi, lợi tức thu được phải được hạch toán riêng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. 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 65. Xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm, thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Riêng đối với tài sản bảo đảm có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì người xử lý tài sản được bán theo giá thị trường mà không phải qua thủ tục bán đấu giá, đồng thời phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có).

Điều 66. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền đòi nợ

1. Bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu người thứ ba là người có nghĩa vụ trả nợ chuyển giao các khoản tiền hoặc tài sản khác cho mình hoặc cho người được ủy quyền. Trong trường hợp người có nghĩa vụ trả nợ yêu cầu thì bên nhận bảo đảm phải chứng minh quyền được đòi nợ.

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

Điều 67. Xử lý tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá, vận đơn, thẻ tiết kiệm

1. Việc xử lý tài sản bảo đảm là trái phiếu, cổ phiếu, hối phiếu, giấy tờ có giá khác và thẻ tiết kiệm được thực hiện theo quy định của pháp luật về trái phiếu, cổ phiếu, hối phiếu, giấy tờ có giá khác và thẻ tiết kiệm.

2. Bên nhận cầm cố vận đơn có quyền xuất trình vận đơn theo thủ tục được pháp luật quy định để thực hiện quyền chiếm hữu đối với hàng hóa ghi trên vận đơn đó. Việc xử lý hàng hóa ghi trên vận đơn được thực hiện theo quy định tại Điều 65 Nghị định này.

Trong trường hợp người giữ hàng hóa không chuyển giao hàng hóa theo vận đơn cho bên nhận bảo đảm mà gây ra thiệt hại thì phải bồi thường cho bên nhận bảo đảm.

3. Trong 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 68. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

1. Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì các tài sản này được bán đấu giá.

2. Trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 69. Xác định thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai

Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai thì nghĩa vụ trong tương lai có thứ tự ưu tiên thanh toán theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo

đảm đó, không phụ thuộc vào thời điểm xác lập giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ trong tương lai.

Điều 70. Chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm

1. Người mua tài sản bảo đảm, người nhận chính tài sản bảo đảm thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm đối với mình có quyền sở hữu tài sản đó. Thời điểm chuyển quyền sở hữu được xác định theo quy định tại Điều 439 Bộ luật Dân sự.

2. Trong trường hợp tài sản bảo đảm có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì người nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Trong trường hợp pháp luật quy định việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu, hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản về việc xử lý tài sản bảo đảm thì hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản được dùng để thay thế cho các loại giấy tờ này.

Điều 71. Quyền nhận lại tài sản bảo đảm

Trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm thực hiện đầy đủ 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 thì có quyền nhận lại tài sản đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác về thời điểm được nhận lại tài sản bảo đảm trước khi xử lý.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 72. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

3. Nghị định này bãi bỏ:

a) Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng;

b) Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25 tháng 10 năm 2002 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng;

c) Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

4. Việc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, quy định tại khoản 5 Điều 32, khoản 4 Điều 33, khoản 4 Điều 34, khoản 4 Điều 35 và khoản 1 Điều 36 Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2006 của Chính phủ về thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng và các văn bản hướng dẫn thi hành được chuyển thành việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng của người thứ ba.

5. Các quy định khác trái với Nghị định này đều bị bãi bỏ.

Điều 73. Điều khoản chuyển tiếp

Các giao dịch bảo đảm được giao kết theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 1999 của Chính

phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25 tháng 10 năm 2002 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng hoặc văn bản quy phạm pháp luật khác mà còn thời hạn thực hiện sau ngày Nghị định này có hiệu lực thì vẫn có hiệu lực mà không phải sửa đổi hoặc giao kết lại giao dịch bảo đảm đó.

Điều 74. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng