

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2017/NĐ-CP

(DỰ THẢO 1)

Hà Nội, ngày tháng năm 2017

NGHỊ ĐỊNH

QUY ĐỊNH CÁC BIỆN PHÁP THI HÀNH BỘ LUẬT DÂN SỰ VỀ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

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 Nghị quyết số 111/2015/QH13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội về công tác phòng, chống vi phạm pháp luật và tội phạm, công tác của Viện Kiểm sát nhân dân, của Tòa án nhân dân và công tác thi hành án năm 2016 và các năm tiếp theo;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định các biện pháp thi hành Bộ luật Dân sự về giao dịch bảo đảm.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định các biện pháp thi hành Bộ luật dân sự về việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

- Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện các biện pháp bảo đảm quy định tại Điều 292 Bộ luật dân sự.
- Bên bảo đảm là bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình, dùng uy tín hoặc cam kết thực hiện công việc đối với bên nhận bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chính mình hoặc của người khác, bao gồm: bên cầm cố, bên thế chấp, bên đặt cọc, bên ký cược, bên ký quỹ, bên bảo lãnh, tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở trong trường hợp tín chấp, bên mua trong trường hợp bảo lưu quyền sở hữu, bên có nghĩa vụ trong trường hợp cầm giữ.
- Bên nhận bảo đảm là bên có quyền trong quan hệ dân sự mà việc thực hiện quyền đó được bảo đảm bằng tài sản, uy tín hoặc cam kết thực hiện công việc của bên bảo đảm, bao gồm bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên có quyền trong trường hợp ký quỹ, bên nhận bảo lãnh, tổ chức tín dụng trong trường hợp tín chấp, bên bán trong trường hợp bảo lưu quyền sở hữu, bên cầm giữ tài sản trong trường hợp cầm giữ.
- Nghĩa vụ trong tương lai là nghĩa vụ mà giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ được xác lập sau khi giao kết giao dịch bảo đảm.
- 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.
- Giấy tờ có giá bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, séc, giấy tờ khác theo quy định của pháp luật, trị giá được thành tiền mà pháp luật không cấm giao dịch.

Điều 3. Tài sản bảo đảm

- Các quyền tài sản theo quy định tại Điều 115 Bộ luật dân sự được sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền tài sản đối với quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền bồi thường thiệt hại, quyền tài sản đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng và các quyền tài sản khác thuộc sở hữu của bên bảo đảm.

2. Tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Bộ luật dân sự bao gồm:

a) Tài sản được hình thành từ vốn vay;

b) Tài sản chưa hình thành, đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;

c) Tài sản đã hình thành và pháp luật có quy định về đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký lưu hành phương tiện nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất.

Điều 4. Mô tả tài sản bảo đảm

1. Việc mô tả chung về tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp mô tả chung về tài sản bảo đảm dẫn đến không xác định được tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, hàng tồn kho, quyền tài sản, nhà ở hình thành trong tương lai hoặc công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì các bên có thể mô tả tài sản bảo đảm như sau:

a) Trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, hàng tồn kho thì mô tả tên hàng hóa, chủng loại, số lượng, địa chỉ cụ thể của kho hàng hoặc các thông tin khác có liên quan đến hàng hóa đó;

b) Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền tài sản thì mô tả tên cụ thể của quyền tài sản, căn cứ pháp lý phát sinh quyền, giá trị thành tiền của quyền tài sản (nếu có) hoặc các thông tin khác có liên quan đến quyền tài sản.

c) Trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì mô tả số của căn hộ, diện tích căn hộ, số thứ tự của tầng, tên tòa nhà, tên dự án, địa chỉ dự án.

d) Trường hợp tài sản bảo đảm là công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng công trình thì mô tả tên, diện tích, vị trí công trình xây dựng, ghi tên dự án, địa chỉ dự án.

Điều 5. Lựa chọn giao dịch bảo đảm để xử lý

Trong trường hợp một nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều giao dịch bảo đảm, thì khi có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự, 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, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 6. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai

Khi bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai thì bên nhận bảo đảm có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản thuộc đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc đăng ký lưu hành phương tiện mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự.

Điều 7. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai

Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai thì khi nghĩa vụ được hình thành theo quy định tại Điều 294 Bộ luật dân sự, các bên không phải ký kết lại hợp đồng bảo đảm, công chứng, chứng thực hợp đồng bảo đảm hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó.

Điều 8. Hiệu lực của giao dịch bảo đảm

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

1. 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.

2. Giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng hoặc chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định.

3. Các bên có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

Điều 9. Thời điểm biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba

1. Biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc kể từ thời điểm bên nhận bảo đảm nắm giữ thực tế tài sản bảo đảm hoặc kể từ thời điểm bên cầm giữ chiếm giữ tài sản trong trường hợp cầm giữ tài sản.

2. Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp và biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì Toà 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 10. Thực hiện quyền, nghĩa vụ trong 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 thoả 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 thoả 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 loại hình doanh nghiệp thì doanh nghiệp được chuyển đổi phải thực hiện giao dịch bảo đảm.

3. Đối với giao dịch bảo đảm được ký kết trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi pháp nhân (sau đây gọi là tổ chức lại pháp nhân), mà vẫn còn hiệu lực thì các bên không phải ký kết lại giao dịch bảo đảm đó khi tổ chức lại pháp nhân.

Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì pháp nhân mới xuất trình văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc tổ chức lại pháp nhân để thực hiện đăng ký thay đổi theo quy định của pháp luật.

Điều 11. 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 thoả 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 thoả thuận khác.

3. Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị huỷ 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 thoả thuận khác.

4. Giao dịch bảo đảm bị huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thoả 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 II

XÁC LẬP, THỰC HIỆN GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Mục 1. CẦM CỐ TÀI SẢN, THỂ CHẤP TÀI SẢN

Điều 12. Cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác

1. Bên bảo đảm được quyền cầm cố, thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác.

2. Trường hợp bên bảo đảm cầm cố, thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác thì hợp đồng bảo đảm được giao kết giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm.
3. Trường hợp tài sản cầm cố, thế chấp bị xử lý thì bên cầm cố, bên thế chấp có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã thanh toán cho bên nhận thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 13. Cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Trường hợp bên bảo lãnh và bên nhận bảo lãnh có thỏa thuận sử dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định của khoản 3 Điều 336 Bộ luật dân sự thì bên bảo lãnh được quyền cầm cố, thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.
2. Bên bảo lãnh chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi bảo lãnh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi giá trị của tài sản cầm cố, tài sản thế chấp.
3. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi giá trị của tài sản cầm cố, tài sản thế chấp mà giá trị nghĩa vụ được bảo lãnh lớn hơn giá trị tài sản cầm cố, tài sản thế chấp thì bên được bảo lãnh phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ còn thiếu đối với bên nhận bảo lãnh; nếu giá trị tài sản cầm cố, tài sản thế chấp lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh phải trả lại cho bên bảo lãnh phần giá trị chênh lệch đó.

Điều 14. Nắm giữ tài sản cầm cố

Sau khi nhận chuyển giao tài sản cầm cố, bên nhận cầm cố trực tiếp giữ tài sản hoặc giao cho người thứ ba giữ tài sản; trường hợp bên nhận cầm cố giao 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 313 Bộ luật dân sự và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên cầm cố.

Điều 15. Trách nhiệm của bên nhận cầm cố trong trường hợp tài sản cầm cố bị mất, bị hư hỏng, bị 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. Không áp dụng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này trong trường hợp vật cầm cố bị hao mòn tự nhiên.

Điều 16. Trách nhiệm của bên nhận cầm cố trong trường hợp bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố, sử dụng 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 313 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2) 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 Điều 236 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 167 Bộ luật dân sự.

c) Bên mua, bên nhận trao đổi tài sản cầm cố là động sản thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản và ngay tình theo quy định tại Điều 168 Bộ luật dân sự.

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

Điều 17. 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) 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 không phải do mình phát hành 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.

Bên nhận cầm cố phải cung cấp bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp đồng cầm cố thẻ tiết kiệm cho tổ chức nhận tiền gửi tiết kiệm để chứng minh việc nhận cầm cố thẻ tiết kiệm.

Tổ chức nhận tiền gửi tiết kiệm có trách nhiệm phong tỏa tài khoản tiền gửi tiết kiệm theo yêu cầu của bên nhận cầm cố; trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng yêu cầu của bên nhận cầm cố mà gây thiệt hại thì tổ chức nhận tiền gửi tiết kiệm phải bồi thường cho bên nhận cầm cố.

3. 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 khoán đảm bảo quyền giám sát của bên nhận cầm cố đối với giấy tờ có giá đó.

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 mà gây thiệt hại cho bên nhận cầm cố thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên nhận cầm cố, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Trường hợp tài sản cầm cố, tài sản thế chấp là các loại chứng khoán thuộc đối tượng phải đăng ký, lưu ký chứng khoán thì việc đăng ký thế chấp tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm còn việc đăng ký, lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán được thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Điều 18. Ký kết hợp đồng thế chấp trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi người sử dụng đất là hộ gia đình

1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi người sử dụng đất là hộ gia đình thì người có tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc người được ủy quyền ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nếu có sự đồng ý bằng văn bản của các thành viên hộ gia đình.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do người có tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc người được ủy quyền xác lập, thực hiện mà có sự đồng ý bằng văn bản của các thành viên hộ gia đình làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.

2. Thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung trong trường hợp quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 được xác định là thành viên đang sống chung trong hộ gia đình và có quan hệ hôn nhân, huyết thống hoặc nuôi dưỡng (trong trường hợp nhận nuôi con nuôi) với chủ hộ tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp trong Quyết định giao đất, Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng cho thuê đất, Sổ Địa chính ghi đầy đủ thông tin về các thành viên hộ gia đình tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình thì Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất, tài sản gắn liền với đất có thẩm quyền cung cấp thông tin về thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung với chủ hộ.

4. Trường hợp các giấy tờ nêu tại khoản 3 Điều này không ghi hoặc ghi không đầy đủ thông tin về các thành viên trong gia đình có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng với chủ hộ thì khi thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, công chứng viên thực hiện việc xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung với chủ hộ dựa trên các giấy tờ sau đây do người yêu cầu công chứng cung cấp:

a) Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn hoặc Giấy khai sinh hoặc Quyết định nuôi con nuôi trong trường hợp xác định thành viên hộ gia đình có quan hệ hôn nhân, huyết thống hoặc nuôi dưỡng với chủ hộ tại thời điểm hộ gia đình được

Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Văn bản xác nhận quan hệ sống chung của thành viên hộ gia đình với chủ hộ tại thời điểm hộ gia đình được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cấp. Thành viên hộ gia đình sống chung là những người có tên trong Sổ Hộ khẩu và những người không có tên trong Sổ Hộ khẩu nhưng đang sống cùng chủ hộ tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Điều 19. Trách nhiệm của bên thế chấp trong trường hợp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp

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

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

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

2. Trong trường hợp bên nhận thế chấp không thực hiện quyền truy đòi tài sản thế 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 thế chấp trở thành tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi.

Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì bên nhận thế 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 thế chấp bán, trao đổi tài sản thế chấp là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh trong phạm vi hoạt động sản xuất, kinh doanh của bên thế chấp; bán, trao đổi tài sản thế chấp khác mà có sự đồng ý của bên nhận thế 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 20. 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 thế chấp quyền đòi nợ không được xác lập các giao dịch làm giảm trị quyền đòi nợ, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

4. 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.

Điều 21. Thông báo về việc thế chấp phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông cơ giới đường sắt

1. Sau khi đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi, hoặc xóa đăng ký thế chấp phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt thì bên nhận thế chấp tự mình hoặc yêu cầu cơ quan

đăng ký biện pháp bảo đảm thông báo bằng văn bản về việc đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký thế chấp phương tiện giao thông đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký lưu hành phương tiện giao thông.

2. Trường hợp bên nhận thế chấp tự thông báo theo quy định tại khoản 1 Điều này thì phải gửi kèm theo văn bản chứng nhận nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm. Bên nhận thế chấp tự chịu trách nhiệm về nội dung thông báo; nếu nội dung thông báo không chính xác, gây thiệt hại cho người có quyền và lợi ích liên quan thì bên nhận thế chấp phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký phương tiện giao thông có trách nhiệm cập nhật thông tin về việc phương tiện giao thông đang được thế chấp hoặc đã được xóa đăng ký thế chấp ngay trong ngày nhận được văn bản thông báo về việc thế chấp hoặc xóa đăng ký phương tiện giao thông.

Điều 22. 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 6 Điều 321 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 thoả thuận khác.

Điều 23. 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 thoả thuận khác.

Điều 24. Trách nhiệm của bên thế chấp hoặc bên 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 thoả 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 2 Điều 324 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 25. 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 26. 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.

3. Trường hợp bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp (sau đây gọi là người đã đầu tư vào tài sản thế chấp), nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì khi xử lý tài sản bảo đảm người đã đầu tư vào tài sản thế chấp có quyền tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác

Điều 27. Giữ giấy tờ về tài sản thế chấp

1. Các bên có thể thỏa thuận bên nhận thế chấp hoặc người thứ ba giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trong trường hợp tài sản thế chấp là tàu bay, tàu biển hoặc phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thì bên thế chấp giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tàu bay, Giấy chứng nhận đăng ký tàu biển Việt Nam, Giấy đăng ký phương tiện giao thông trong thời hạn hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

Điều 28. Giao lại giấy tờ về tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên nhận thế chấp giữ giấy tờ về tài sản thế chấp theo quy định của khoản 6 Điều 323 Bộ luật Dân sự thì phải giao lại giấy tờ đó cho người yêu cầu đăng ký để thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp trong trường hợp pháp luật quy định hồ sơ thế chấp và đăng ký thế chấp phải có giấy tờ về tài sản thế chấp.

2. Ngay sau khi hoàn thành việc đăng ký biện pháp bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp có quyền giữ giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Mục 2. ĐẶT CỌC, KÝ CƯỢC

Điều 29. Trường hợp không xác định rõ là tiền đặt cọc hay 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 thoả thuận khác.

Mục 3. KÝ QUỸ

Điều 34. Tài sản ký quỹ

1. Tài sản ký quỹ theo quy định tại khoản 1 Điều 330 Bộ luật Dân sự được gửi vào tài khoản phong toả tại tổ chức tín dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.
2. Tài sản ký quỹ và việc ký quỹ một lần hoặc nhiều lần tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định.

Điều 35. Nghĩa vụ của tổ chức tín dụng nơi ký quỹ

1. Thanh toán theo yêu cầu của bên có quyền trong phạm vi giá trị tài sản ký quỹ, sau khi trừ chi phí dịch vụ ký quỹ.
2. Hoàn trả tài sản ký quỹ còn lại cho bên ký quỹ sau khi trừ chi phí dịch vụ ký quỹ và số tiền đã thanh toán theo yêu cầu của bên có quyền khi chấm dứt ký quỹ.

Điều 36. Quyền của tổ chức tín dụng nơi ký quỹ

1. Yêu cầu bên có quyền thực hiện đúng thủ tục để được thanh toán, bồi thường thiệt hại.
2. Được hưởng chi phí dịch vụ ký quỹ.

Điều 37. Nghĩa vụ của bên ký quỹ

1. Thực hiện ký quỹ tại tổ chức tín dụng mà bên có quyền chỉ định hoặc chấp nhận.
2. Nộp đủ tài sản ký quỹ theo đúng thoả thuận với bên có quyền.
3. Thoả thuận với tổ chức tín dụng nơi ký quỹ về điều kiện thanh toán theo đúng cam kết với bên có quyền.

Điều 38. Quyền của bên ký quỹ

Bên ký quỹ có quyền yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ hoàn trả tài sản ký quỹ sau khi trừ chi phí dịch vụ ký quỹ và số tiền đã thanh toán theo yêu cầu của bên có quyền khi chấm dứt ký quỹ.

Mục 4. BẢO LƯU QUYỀN SỞ HỮU

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của bên mua

1. Bên mua được quyền sử dụng, khai thác tài sản và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản trong thời hạn bảo lưu quyền sở hữu theo quy định của Điều 333 Bộ luật Dân sự.
2. Bên mua tài sản không được bán tài sản, cho thuê tài sản hoặc dùng tài sản đã mua để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn bảo lưu quyền sở hữu, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 5. BẢO LÃNH

Điều 40. Căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do các bên thoả 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 thoả 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 các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định.

Điều 41. 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 40 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 42. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả 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 43. 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 44. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh là cá nhân bị chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết

Trong trường hợp bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị Toà án tuyên bố là đã chết thì việc bảo lãnh được giải quyết như sau:

1. Nếu việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do chính bên bảo lãnh thực hiện theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì bảo lãnh chấm dứt.
2. 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 615 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp từ chối nhận di sản theo quy định tại Điều 620 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 45. 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 48 Nghị định này.
3. Chuẩn nghèo được áp dụng trong từng thời kỳ theo quy định của pháp luật.

Điều 46. 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 47. Nghĩa vụ của tổ chức chính trị - xã hội bảo đảm bằng tín chấp

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 48. Quyền của tổ chức chính trị - xã hội bảo đảm bằng tín chấp

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 49. 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 50. 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 CẦM CỐ, THẾ CHẤP VÀ XÁC ĐỊNH THỨ TỰ ƯU TIÊN THANH TOÁN

Mục 1. XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP

Điều 51. Nguyên tắc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp

1. 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 thoả thuận của các bên; nếu không có thoả thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.
 2. 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 thoả thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu không có thoả thuận hoặc không thoả 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 thoả thuận khác.
- Người xử lý tài sản căn cứ nội dung đã được thoả thuận trong hợp đồng bảo đảm để tiến hành xử lý tài sản bảo đảm mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của bên bảo đảm.
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 52. Xử lý tài sản cầm cố, thế chấp trong trường hợp bên bảo đảm bị phá sản

1. 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 cầm cố, thế chấp 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 thoả thuận của các bên; trong trường hợp không có thoả 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 53. Thỏa thuận lựa chọn phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp

1. Thỏa thuận lựa chọn phương thức xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 303 Bộ luật Dân sự có thể được lập thành văn bản riêng hoặc được ghi trong hợp đồng bảo đảm. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng bảo đảm hoặc tại thời điểm có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự hoặc tại thời điểm khác theo thỏa thuận của các bên.

2. Các bên có thể thỏa thuận thay đổi phương thức xử lý tài sản bảo đảm. Trong trường hợp này, việc thỏa thuận thay đổi phương thức xử lý tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.

Điều 54. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm

1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản bảo đảm phải gửi thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm bằng văn bản cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm bằng tài sản bảo đảm bị xử lý theo địa chỉ nhận thông báo trong hợp đồng bảo đảm hoặc địa chỉ do bên bảo đảm cung cấp hoặc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm có thể bao gồm các nội dung sau:

- 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.

Điều 55. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm

Tài sản bảo đảm được xử lý trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì người xử lý tài sản có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không được trước 07 ngày đối với động sản hoặc 15 ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp xử lý ngay tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều 300 Bộ luật dân sự.

Điều 56. Giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý

1. Người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý khi thuộc một trong các căn cứ quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự.

2. Trường hợp bên bảo đảm vắng mặt tại nơi cư trú hoặc bị tuyên bố mất tích hoặc chưa xác định được người quản lý tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền tiếp cận để quản lý và xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận của các bên và theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp này, bên nhận bảo đảm phải thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản bảo đảm biết.

3. Trong quá trình tiếp cận để quản lý và xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan Công an nơi có 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 bên nhận bảo đảm thực hiện quyền tiếp cận để quản lý và xử lý tài sản bảo đảm;

4. Chi phí cho việc tiếp cận để quản lý và xử lý tài sản bảo đảm được tính vào chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 307 Bộ luật dân sự.

Điều 57. Giao tài sản cầm giữ cho bên nhận thế chấp để xử lý trong trường hợp tài sản thế chấp bị cầm giữ

1. Trường hợp tài sản thế chấp đang bị cầm giữ thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ hoặc tự mình thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ để nhận lại tài sản thế chấp. Sau khi bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ thì bên cầm giữ có trách nhiệm giao lại tài sản theo thời hạn và địa điểm mà bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp yêu cầu. Việc giao tài sản thế chấp phải được lập thành văn bản.

Trường hợp bên nhận thế chấp thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ thì có quyền yêu cầu bên thế chấp hoàn trả giá trị nghĩa vụ đã thực hiện và các chi phí hợp lý phát sinh (nếu có) hoặc được tính vào giá trị nghĩa vụ của bên thế chấp khi xử lý tài sản thế chấp.

2. Khi yêu cầu bên cầm giữ giao lại tài sản để xử lý, bên nhận thế chấp có trách nhiệm xuất trình Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc hợp đồng thế chấp để chứng minh tài sản đó đang được dùng để thế chấp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Trường hợp bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ mà bên cầm giữ không giao tài sản dẫn đến thiệt hại cho bên nhận thế chấp thì bên cầm giữ phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Điều 58. 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 uỷ 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 uỷ 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 thoả 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 59. Xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ

Trường hợp các bên thỏa thuận về việc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm thì việc nhận chính tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

1. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức thẩm định giá tài sản để xác định giá trị của tài sản bảo đảm;

2. Trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận bảo đảm phải thanh toán số tiền chênh lệch cho bên bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

3. Bên nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ phải xuất trình văn bản chứng minh quyền được xử lý tài sản bảo đảm và kết quả xử lý tài sản bảo đảm cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm. Trong trường hợp này, bên bảo đảm và bên nhận chính tài sản bảo đảm không phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc mua bán tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sau khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có quyền sở hữu đối với tài sản đó.

Trường hợp tài sản bảo đảm thuộc đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì bên nhận thế chấp thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sở hữu đối với tài sản bảo đảm. Trong trường hợp này, hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản thỏa thuận khác về việc nhận chính tài sản bảo đảm được sử dụng thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng mua bán tài sản bảo đảm hoặc các giấy tờ, tài liệu khác về chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm khi bên nhận thế chấp thực hiện việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Điều 60. Xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bên nhận bảo đảm tự bán tài sản bảo đảm

Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về việc bên nhận bảo đảm tự bán tài sản bảo đảm thì việc định giá bán tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

1. Theo thỏa thuận của các bên;

2. Theo giá thị trường trong trường hợp tài sản bảo đảm có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường;

3. Trường hợp không xác định được giá bán tài sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì việc xác định giá bán tài sản như sau:

a) Bên bảo đảm chỉ định tổ chức thẩm định giá để xác định giá bán tài sản trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày không thỏa thuận được giá bán. Nếu bên bảo đảm không chỉ định tổ chức thẩm định giá sau thời hạn quy định tại khoản này thì bên nhận bảo đảm có quyền chỉ định tổ chức thẩm định giá để xác định giá bán tài sản. Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá được tính vào chi phí xử lý tài sản bảo đảm.

b) Trường hợp tài sản bảo đảm không bán được theo định giá của tổ chức thẩm định giá thì bên nhận bảo đảm được quyền hạ giá bán tài sản trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày không bán được tài sản. Việc hạ giá bán tài sản thực hiện liên tục 03 lần nhưng mỗi lần hạ giá bán tài sản không được quá 10% giá đã định và phải cách nhau ít nhất là 30 ngày đối với bất động sản và 15 ngày đối với động sản. Bên nhận bảo đảm có trách nhiệm thông báo cho bên bảo đảm việc hạ giá bán tài sản bảo đảm.

Sau 03 lần liên tục hạ giá mà vẫn không bán được tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm được nhận chính tài sản bảo đảm với mức giá của lần hạ giá cuối cùng để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 59 của Nghị định này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 61. Xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bán đấu giá tài sản

Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bán đấu giá tài sản thì việc bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Điều 62. Xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức khác

Các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thể thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức cho thuê tài sản bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm trực tiếp khai thác, sử dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản bảo đảm hoặc các phương thức xử lý tài sản bảo đảm khác mà pháp luật không cấm.

Điều 63. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền đòi nợ

1. Trước thời điểm xử lý quyền đòi nợ ít nhất 07 ngày, bên nhận thế chấp gửi cho bên có nghĩa vụ trả nợ văn bản thông báo xử lý quyền đòi nợ; 01 bản sao hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực hoặc văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền đòi nợ do cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm cấp nếu bên có nghĩa vụ trả nợ yêu cầu.

2. Trường hợp quyền đòi nợ đến hạn trước thời điểm phát sinh căn cứ xử lý quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự thì bên có nghĩa vụ trả nợ có trách nhiệm chuyển khoản tiền trả nợ vào tài khoản của bên thế chấp mở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam theo chỉ định của bên nhận thế chấp trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo xử lý quyền đòi nợ.

Kể từ thời điểm tiền được chuyển vào tài khoản, bên thế chấp không được quyền yêu cầu tổ chức tín dụng giải tỏa và thực hiện giao dịch đối với số tiền này.

Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu tổ chức tín dụng phong tỏa tài khoản này và chỉ được quyền yêu cầu tổ chức tín dụng giải tỏa tài khoản này để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm trong trường hợp có căn cứ xử lý quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự.

3. Trường hợp quyền đòi nợ đến hạn sau thời điểm đến hạn của nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận thế chấp được quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ trả nợ phải thanh toán khoản nợ đó cho mình tại thời điểm quyền đòi nợ đến hạn.

Bên nhận thế chấp không được yêu cầu bên có nghĩa vụ trả nợ thanh toán khi quyền đòi nợ chưa đến hạn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp bên có nghĩa vụ trả nợ không thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thì bên nhận thế chấp có quyền thực hiện các biện pháp sau:

a) Yêu cầu giao tài sản bảo đảm để xử lý theo thủ tục quy định tại Điều 56 của Nghị định này trong trường hợp khoản nợ là vật;

b) Yêu cầu bên có nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc, lãi và lãi trên số tiền chậm trả (nếu có), tiền phạt và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

c) Khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Điều 64. 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 hoá ghi trên vận đơn đó. Việc xử lý hàng hoá ghi trên vận đơn được thực hiện theo quy định của Điều 303 Bộ luật dân sự và của Nghị định này.

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

3. 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 65. Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hợp đồng thế chấp đã được đăng ký trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo quy định của pháp luật

Trường hợp xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, nếu hợp đồng thế chấp đã được đăng ký trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo quy định của điểm a khoản 1 Điều 16 Luật Đất đai năm 2013 mà bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp được nhận số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản thế chấp trong thời gian hợp đồng thế chấp có hiệu lực thì số tiền bồi thường do thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất được chi trả cho bên nhận thế chấp.

Trường hợp số tiền bồi thường lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận thế chấp phải trả số tiền còn lại cho bên thế chấp; nếu số tiền bồi thường không đủ để thanh toán giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì bên có nghĩa vụ được bảo đảm có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho bên nhận thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 66. Xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất hoặc chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Trường hợp xử lý đồng thời quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự thì số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Điều 308 Bộ luật dân sự.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất được trả cho bên thế chấp. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất không đủ thanh toán giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất chỉ được thanh toán cho phần nghĩa vụ còn thiếu, nếu bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thỏa thuận.

2. Trường hợp xử lý đồng thời quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 326 Bộ luật dân sự thì số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của Điều 308 Bộ luật dân sự.

Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất được trả cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất không đủ thanh toán giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất chỉ được thanh toán cho phần nghĩa vụ còn thiếu, nếu bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thỏa thuận.

Điều 67. Xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng khác hình thành trong tương lai

1. Trường hợp tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở thương mại, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở thương mại cho bên thế chấp thì bên nhận thế chấp được quyền nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thứ ba theo thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Trong trường hợp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua nhà ở trong trường hợp nhà ở được bán để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm hoặc cấp cho bên nhận chính tài sản thế chấp để thay thế thực hiện nghĩa vụ.

b) Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở xã hội, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở cho bên thế chấp thì bên nhận thế chấp phối hợp với chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng mua bán

nhà ở với bên thế chấp để bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì bên nhận thế chấp phối hợp với chủ đầu tư bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì khi có căn cứ xử lý quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự, bên nhận thế chấp được quyền nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp hoặc bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua. Trong trường hợp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của mình thì việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được đưa vào sử dụng thì bên nhận thế chấp được quyền nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp hoặc bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì bên nhận thế chấp được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp hoặc thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu và cấp Giấy chứng nhận cho người mua. (thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua nhà ở trong trường hợp nhà ở được bán để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm hoặc cấp cho bên nhận chính tài sản thế chấp để thay thế thực hiện nghĩa vụ).

4. Việc xử lý tài sản bảo đảm là công trình xây dựng hình thành trong tương lai không phải là nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 68. Xử lý tài sản hình thành trong tương lai thuộc đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản nhưng không phải là nhà ở, công trình xây dựng

1. Trường hợp tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản nhưng không phải là nhà ở, công trình xây dựng khi có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:

a) Trường hợp tài sản bảo đảm là đối tượng của hợp đồng mua bán thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Bên nhận bảo đảm (trong trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm) hoặc người mua tài sản bảo đảm được quyền yêu cầu người bán tài sản giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản khi tài sản đó đã hình thành.

Người bán tài sản có nghĩa vụ giao tài sản theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm. Khi yêu cầu người bán giao tài sản, bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm có trách nhiệm xuất trình hợp đồng bảo đảm để chứng minh tài sản đó đã được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Việc giao tài sản bảo đảm phải được lập thành biên bản có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm và người bán tài sản.

Trường hợp người bán tài sản không giao tài sản đã hình thành cho bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm có quyền yêu cầu giao tài sản đã hình thành theo quy định tại Điều 56 của Nghị định này hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nếu bên bảo đảm là bên chế tạo, sản xuất tài sản thì bên bảo đảm có trách nhiệm chuyển giao tài sản đã hình thành và các hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản đã hình thành cho bên nhận bảo đảm hoặc bên mua tài sản. Việc giao tài sản và hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản giữa các bên phải được lập thành biên bản có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm và bên bảo đảm.

b) Việc đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản sau khi tài sản hình thành được thực hiện theo quy định của pháp luật và trên cơ sở hợp đồng bảo đảm mà không cần có văn bản ủy quyền của bên bảo đảm.

2. Khi có căn cứ quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự dẫn đến việc phải xử lý tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là các loại tài sản không thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản quy định tại khoản 1 Điều này thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:

Bên nhận bảo đảm (trong trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm) hoặc người mua tài sản bảo đảm được sở hữu tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Hợp đồng bảo đảm và biên bản xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) là giấy tờ chứng minh bên nhận bảo đảm được thực hiện các quyền, giao dịch về tài sản.

Điều 69. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trường hợp thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, khi có căn cứ xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự, bên nhận thế chấp được quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho người khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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.

Trường hợp tổ chức, cá nhân mua tài sản bảo đảm hoặc nhận chính tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm thì tổ chức, cá nhân đó phải thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì chỉ được nhận số tiền từ việc bán tài sản bảo đảm cho tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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.

3. Trường hợp tài sản hình thành trong tương lai bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận tài sản ngay khi có kết quả xử lý tài sản bảo đảm.

MỤC 2. XÁC ĐỊNH THỨ TỰ ƯU TIÊN THANH TOÁN KHI XỬ LÝ TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP

Điều 71. Thứ tự ưu tiên thanh toán

1. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm giữa các bên cùng nhận bảo đảm được xác định theo quy định tại Điều 308 Bộ luật dân sự.

2. Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp là bên được thi hành án thì số tiền thu được từ việc bán tài sản cầm cố, thế chấp được ưu tiên thanh toán cho bên nhận cầm cố, thế chấp hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ án phí của bản án, quyết định đó, chi phí cưỡng chế và khoản tiền quy định tại khoản 5 Điều 115 của Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp không phải là người được thi hành án thì bên nhận cầm cố, thế chấp được ưu tiên thanh toán trước khi thanh toán các khoản theo quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự.

3. Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên cầm cố, thế chấp là doanh nghiệp, hợp tác xã thuộc đối tượng áp dụng của Luật Phá sản thì số tiền thu được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp được thanh toán như sau:

a) Đối với khoản nợ có bảo đảm được xác lập trước khi Tòa án nhân dân thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản thì được thanh toán bằng tài sản bảo đảm đó. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán số nợ thì phần nợ

còn lại sẽ được thanh toán trong quá trình thanh lý tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã; nếu giá trị tài sản bảo đảm lớn hơn số nợ thì phần chênh lệch được nhập vào giá trị tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã.

b) Trường hợp Thẩm phán ra quyết định tuyên bố phá sản thì việc thanh toán khoản nợ có bảo đảm và các khoản nợ khác của doanh nghiệp, hợp tác xã được xác định theo thứ tự sau: Chi phí phá sản; Khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đối với người lao động, quyền lợi khác theo hợp đồng lao động và thoả ước lao động tập thể đã ký kết; Khoản nợ phát sinh sau khi mở thủ tục phá sản nhằm mục đích phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã; Nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, khoản nợ không có bảo đảm phải trả cho chủ nợ trong danh sách chủ nợ, khoản nợ có bảo đảm chưa được thanh toán do giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ.

4. 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 72. 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 xác lập hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm đó, không phụ thuộc vào thời điểm xác lập giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ trong tương lai.

Điều 73. Thứ tự ưu tiên giữa bên cho thuê, bên bán trong trường hợp bảo lưu quyền sở hữu với bên nhận bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm không thuộc sở hữu của bên bảo đảm

1. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là tài sản bán có bảo lưu quyền sở hữu, 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, thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa bên bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu, bên cho thuê tài sản và bên nhận thế chấp được xác định theo thứ tự đăng ký.

2. Tổ chức, cá nhân nhận bảo đảm bằng tài sản bán có bảo lưu quyền sở hữu, tài sản thuê sau thời điểm đăng ký biện pháp bảo lưu quyền sở hữu, hợp đồng thuê không được coi là bên nhận bảo đảm ngay tình.

Điều 74. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa bên nhận chuyển giao quyền đòi nợ và bên nhận thế chấp quyền đòi nợ

Trong trường hợp quyền đòi nợ được chuyển giao theo quy định tại Điều 365 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 biện pháp bảo đảm có thẩm quyền.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 75. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày.... tháng.... năm 2017.
2. Nghị định này thay thế Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Điều 76. Điều khoản chuyển tiếp

Các giao dịch bảo đảm được giao kết theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm 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 77. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Tư pháp có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm; hướng dẫn, chỉ đạo, tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về pháp luật trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm cho các tổ chức, cá nhân có liên quan;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác để tổ chức thi hành Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm 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 Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, PL (3b) pvc.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc