Cơ quan phát hành: Văn phòng Chính phủ

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 21/2021/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2021*

NGHỊ ĐỊNH
Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm tài sản bảo đảm; xác lập, thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (sau đây gọi là biện pháp bảo đảm) và xử lý tài sản bảo đảm.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người có nghĩa vụ được bảo đảm.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân 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 bao gồm bên cầm cố, bên thế chấp, bên đặt cọc, bên ký cược, bên ký quỹ, bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu, bên bảo lãnh, tổ chức chính trị - xã hội ở cơ sở trong trường hợp tín chấp, bên có nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ đối với biện pháp cầm giữ.

2. Bên nhận bảo đảm bao gồm bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên có quyền trong ký quỹ, bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu, bên nhận bảo lãnh, tổ chức tín dụng trong trường hợp tín chấp, bên có quyền trong hợp đồng song vụ đối với biện pháp cầm giữ.

3. Người có nghĩa vụ được bảo đảm là người mà nghĩa vụ của họ được bảo đảm thực hiện thông qua biện pháp bảo đảm. Người có nghĩa vụ được bảo đảm có thể đồng thời hoặc không đồng thời là bên bảo đảm.

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

5. Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ký cược, hợp đồng ký quỹ, hợp đồng mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu, hợp đồng bảo lãnh hoặc hợp đồng tín chấp.

Hợp đồng bảo đảm có thể là sự thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm hoặc thỏa thuận giữa bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm.

Hợp đồng bảo đảm có thể được thể hiện bằng hợp đồng riêng hoặc là điều khoản về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hình thức giao dịch dân sự khác phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Giấy chứng nhận bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ khác xác nhận quyền sở hữu đối với tài sản theo quy định của pháp luật.

7. Thời hạn hợp lý là khoảng thời gian được hình thành theo thói quen đã được xác lập giữa các bên hoặc là khoảng thời gian mà trong điều kiện bình thường, các bên trong hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền, lợi ích liên quan có thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ của mình.

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

1. Trường hợp pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, doanh nghiệp, chứng khoán, bảo hiểm, ngân hàng, tài nguyên thiên nhiên, thủy sản, lâm nghiệp, hàng không, hàng hải, sở hữu trí tuệ, khoa học và công nghệ hoặc lĩnh vực khác có quy định đặc thù về tài sản bảo đảm, xác lập, thực hiện biện pháp bảo đảm hoặc xử lý tài sản bảo đảm thì áp dụng quy định đặc thù đó.

Trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc người có nghĩa vụ được bảo đảm bị tuyên bố phá sản thì việc thực hiện nghĩa vụ về tài sản, xử lý khoản nợ có bảo đảm và các biện pháp bảo toàn tài sản áp dụng theo quy định của pháp luật về phá sản.

2. Trường hợp các bên trong quan hệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có thỏa thuận khác với quy định tại Nghị định này mà phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, không vi phạm giới hạn việc thực hiện quyền dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan thì thực hiện theo thỏa thuận của các bên.

3. Trường hợp chủ sở hữu tài sản và bên nhận bảo đảm thỏa thuận dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác thì áp dụng quy định về cầm cố tài sản, thế chấp tài sản.

4. Trường hợp thỏa thuận có nội dung về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhưng các bên không xác định rõ hoặc xác định không chính xác tên biện pháp bảo đảm mà nội dung thỏa thuận phù hợp với biện pháp bảo đảm quy định tại Bộ luật Dân sự thì áp dụng quy định về biện pháp bảo đảm tương ứng với nội dung thỏa thuận này.

Điều 5. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng nhiều biện pháp bảo đảm, bằng nhiều tài sản

1. Một nghĩa vụ có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều biện pháp bảo đảm. Trường hợp nghĩa vụ này bị vi phạm mà bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm không có thỏa thuận về việc lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm thì bên nhận bảo đảm lựa chọn biện pháp bảo đảm để áp dụng hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm.

2. Một nghĩa vụ có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản trong số các tài sản bảo đảm được xác định theo thỏa thuận của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm. Trường hợp không có thỏa thuận thì bất kỳ tài sản nào trong số đó được dùng để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

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

1. Trường hợp tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc để thực hiện giao dịch dân sự khác mà bên nhận bảo đảm đang giữ bản chính Giấy chứng nhận thì người này giao bản chính Giấy chứng nhận cho chủ thể trong giao dịch liên quan hoặc thực hiện nghĩa vụ khác theo thỏa thuận để chủ thể trong giao dịch liên quan thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên nhận bảo đảm giao bản chính Giấy chứng nhận cho chủ thể trong giao dịch liên quan thì chủ thể đã nhận phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận cho bên nhận bảo đảm ngay sau khi thực hiện xong thủ tục, nếu chậm hoặc không giao lại bản chính Giấy chứng nhận mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Bên bảo đảm được dùng bản sao Giấy chứng nhận và bản chính văn bản xác nhận còn hiệu lực của bên nhận bảo đảm về việc giữ bản chính Giấy chứng nhận để sử dụng hoặc lưu hành tài sản.

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

Điều 7. Quyền truy đòi tài sản bảo đảm

1. Quyền của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm trong biện pháp bảo đảm đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba không thay đổi hoặc không chấm dứt trong trường hợp tài sản bảo đảm bị chuyển giao cho người khác do mua bán, tặng cho, trao đổi, chuyển nhượng, chuyển giao khác về quyền sở hữu; chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi về tài sản bảo đảm không có căn cứ pháp luật và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm không áp dụng đối với tài sản sau đây:

a) Tài sản bảo đảm đã được bán, được chuyển nhượng hoặc đã được chuyển giao khác về quyền sở hữu do có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm và không được tiếp tục dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận;

b) Tài sản thế chấp được bán, được thay thế hoặc được trao đổi theo quy định tại khoản 4 Điều 321 của Bộ luật Dân sự;

c) Tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế bằng tài sản khác quy định tại Điều 21 Nghị định này;

d) Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

3. Trường hợp bên bảo đảm là cá nhân chết, pháp nhân chấm dứt tồn tại thì quyền truy đòi tài sản bảo đảm của bên nhận bảo đảm không chấm dứt nhưng thực hiện theo quy định tại Điều 658 của Bộ luật Dân sự và quy định khác về thừa kế của Bộ luật Dân sự trong trường hợp bên bảo đảm là cá nhân chết hoặc thực hiện theo quy định của pháp luật về giải thể pháp nhân, phá sản trong trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân bị giải thể, bị tuyên bố phá sản.

Chương II
TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 8. Tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

Tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bao gồm:

1. Tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan cấm mua bán, cấm chuyển nhượng hoặc cấm chuyển giao khác về quyền sở hữu tại thời điểm xác lập hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm;

2. Tài sản bán trong hợp đồng mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu;

3. Tài sản thuộc đối tượng của nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ bị vi phạm đối với biện pháp cầm giữ;

4. Tài sản thuộc sở hữu toàn dân trong trường hợp pháp luật liên quan có quy định.

Điều 9. Mô tả tài sản bảo đảm

1. Việc mô tả tài sản bảo đảm do bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận, phù hợp với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, các Điều 12, 13, 18 và 19 Nghị định này.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm là bất động sản, động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký thì thông tin được mô tả theo thỏa thuận phải phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền tài sản thì thông tin được mô tả theo thỏa thuận phải thể hiện được tên, căn cứ pháp lý phát sinh quyền tài sản.

Điều 10. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

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

2. Trường hợp tài sản gắn liền với đất là tài sản pháp luật không quy định phải đăng ký và cũng chưa được đăng ký theo yêu cầu mà chủ sở hữu và bên nhận bảo đảm thỏa thuận dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì quyền, nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng mà chủ sở hữu và bên nhận bảo đảm thỏa thuận dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì áp dụng theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển.

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

4. Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai không áp dụng đối với quyền sử dụng đất.

Điều 11. Tài sản được tạo lập từ quyền bề mặt, quyền hưởng dụng

1. Tài sản thuộc sở hữu của chủ thể quyền bề mặt quy định tại khoản 2 Điều 271 của Bộ luật Dân sự được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trường hợp tài sản quy định tại khoản này là tài sản gắn liền với đất thì áp dụng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9, các khoản 1, 2 và 3 Điều 10 Nghị định này.

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

Điều 12. Vật có vật phụ, vật đồng bộ, vật đặc định

Tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là vật có vật phụ, vật đồng bộ hoặc vật đặc định thì việc mô tả phải thể hiện được đặc điểm để xác định vật này theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Điều 13. Giấy tờ có giá, chứng khoán, số dư tiền gửi

Giấy tờ có giá, chứng khoán, số dư tiền gửi tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhưng việc mô tả tài sản bảo đảm phải phù hợp với quy định của pháp luật về giấy tờ có giá, chứng khoán, ngân hàng.

Điều 14. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng

Bên có quyền trong hợp đồng được dùng quyền đòi nợ, các khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác; quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư; quyền cho thuê, cho thuê lại; quyền hưởng hoa lợi, lợi tức, lợi ích khác trị giá được bằng tiền hình thành từ hợp đồng; quyền được bồi thường thiệt hại; quyền khác trị giá được bằng tiền phát sinh từ hợp đồng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 15. Tài sản hình thành từ việc góp vốn

Chủ thể góp vốn được dùng cổ phần, phần vốn góp, quyền mua phần vốn góp hoặc lợi tức phát sinh từ cổ phần, phần vốn góp trong pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật liên quan và điều lệ của pháp nhân (nếu có).

Điều 16. Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên

Chủ thể có quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật liên quan được dùng quyền khai thác khoáng sản; sản phẩm của rừng tự nhiên, trừ động vật; hải sản tự nhiên, bao gồm động vật và thực vật biển; tài nguyên nước, bao gồm nước mặt, nước biển và nước dưới đất, trừ nước thiên nhiên dùng cho nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, diêm nghiệp; yến sào thiên nhiên; quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên khác trị giá được bằng tiền để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Việc dùng quyền khai thác khoáng sản, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên khác để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều này phải phù hợp với quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về tài nguyên thiên nhiên khác.

Điều 17. Quyền tài sản phát sinh từ quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ thông tin, hoạt động khoa học, công nghệ

Chủ sở hữu quyền tài sản phát sinh từ quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ thông tin, hoạt động khoa học, công nghệ được dùng quyền tài sản đối với đối tượng quyền tác giả, quyền liên quan, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng; quyền sở hữu, quyền sử dụng kết quả nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, chuyển giao công nghệ; quyền khác trị giá được bằng tiền phát sinh từ quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ thông tin, hoạt động khoa học, công nghệ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 18. Dự án đầu tư, tài sản thuộc dự án đầu tư

Chủ đầu tư được dùng dự án đầu tư mà Luật Đầu tư, luật khác liên quan không cấm chuyển nhượng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Chủ đầu tư có thể dùng toàn bộ dự án đầu tư, quyền tài sản của mình về khai thác, quản lý dự án đầu tư và quyền tài sản khác hoặc tài sản khác thuộc dự án đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trường hợp dự án đầu tư dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là dự án xây dựng nhà ở, dự án xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án khác mà theo quy định của pháp luật liên quan phải có Giấy chứng nhận, Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc căn cứ pháp lý khác thì việc mô tả trong hợp đồng bảo đảm phải thể hiện được căn cứ pháp lý này.

Điều 19. Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh và kho hàng

Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh và kho hàng được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có thể được mô tả theo giá trị tài sản hoặc theo loại hàng hóa. Việc mô tả đối với tài sản bảo đảm là kho hàng còn phải thể hiện được địa chỉ, số hiệu kho (nếu có) hoặc dấu hiệu khác của vị trí kho hàng.

Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh có thể là hàng hóa trong kho hoặc là hàng hóa đang tham gia quá trình sản xuất, kinh doanh.

Điều 20. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên thế chấp thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 321 của Bộ luật Dân sự thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc tài sản thế chấp.

2. Việc đầu tư vào tài sản thế chấp phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp trong trường hợp:

a) Bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp;

b) Bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp làm phát sinh tài sản mới không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

3. Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị tài sản thế chấp.

4. Trường hợp bên thế chấp, bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên nhận thế chấp.

5. Trường hợp bên bảo đảm hoặc bên thứ ba đầu tư vào tài sản bảo đảm thuộc biện pháp bảo đảm khác mà các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật liên quan không quy định khác thì áp dụng các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 21. Biến động về tài sản bảo đảm

1. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận về việc chia, tách một tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan thì giải quyết như sau:

a) Việc chia, tách tài sản bảo đảm không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới được hình thành sau khi chia, tách tiếp tục là tài sản bảo đảm;

b) Việc chia, tách tài sản bảo đảm làm thay đổi chủ sở hữu thì tài sản mới được hình thành sau khi chia, tách thuộc quyền của chủ sở hữu mới không là tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận về việc hợp nhất, sáp nhập hoặc trộn lẫn tài sản bảo đảm với tài sản khác hoặc tài sản bảo đảm được chế biến tạo thành tài sản mới thì tài sản bảo đảm được xác định như sau:

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

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

3. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận về việc dùng tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì cổ phần hoặc phần vốn góp là tài sản bảo đảm, trừ trường hợp bên nhận bảo đảm và pháp nhân nhận góp vốn có thỏa thuận về việc tài sản bảo đảm mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

4. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận về việc dùng tài sản đang được bảo hiểm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoặc tài sản đang dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mà được bảo hiểm thì khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, số tiền bồi thường hoặc tài sản thay thế mà doanh nghiệp bảo hiểm phải trả cho người được bảo hiểm trở thành tài sản bảo đảm.

5. Trường hợp tài sản bảo đảm là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt được thu hoạch, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng bị phá dỡ thì hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch hoặc phá dỡ trở thành tài sản bảo đảm.

6. Trường hợp tài sản đang dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mà bên bảo đảm cài đặt, tích hợp phần mềm, hệ thống phần mềm phù hợp với quy định của pháp luật liên quan thì quyền tài sản đối với phần mềm, hệ thống phần mềm trong phạm vi tài sản bảo đảm này cũng là tài sản bảo đảm.

7. Trường hợp tài sản bảo đảm bị thu hồi do bên bảo đảm vi phạm pháp luật liên quan thì bên bảo đảm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên nhận bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm. Trường hợp bên bảo đảm được Nhà nước thanh toán, bồi thường theo quy định của pháp luật liên quan thì tài sản được thanh toán hoặc bồi thường trở thành tài sản bảo đảm.

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

9. Trường hợp tài sản bảo đảm bị tiêu hủy, bị tổn thất toàn bộ hoặc bị phá dỡ, bị tịch thu theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được xác định là không còn tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại các khoản 4, 5, 7 và 8 Điều này.

10. Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành tài sản bảo đảm.

Chương III
XÁC LẬP, THỰC HIỆN BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Mục 1
BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM XÁC LẬP THEO THỎA THUẬN

Tiểu mục 1
HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM, BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Điều 22. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm

1. Hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan hoặc theo yêu cầu thì có hiệu lực từ thời điểm được công chứng, chứng thực.

2. Hợp đồng bảo đảm không thuộc khoản 1 Điều này có hiệu lực từ thời điểm do các bên thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì có hiệu lực từ thời điểm hợp đồng được giao kết.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm được rút bớt theo thỏa thuận thì phần nội dung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản được rút bớt không còn hiệu lực; tài sản bảo đảm được bổ sung hoặc thay thế thì việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

4. Biện pháp bảo đảm chưa phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng bảo đảm.

Điều 23. Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba

1. Biện pháp bảo đảm chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong trường hợp hợp đồng bảo đảm đã có hiệu lực pháp luật.

2. Trường hợp biện pháp bảo đảm phải đăng ký theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan hoặc được đăng ký theo thỏa thuận hoặc được đăng ký theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm thì thời điểm đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật liên quan là thời điểm biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

3. Trường hợp không thuộc khoản 2 Điều này thì hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp cầm cố tài sản, đặt cọc, ký cược phát sinh từ thời điểm bên nhận bảo đảm nắm giữ tài sản bảo đảm.

Nắm giữ tài sản bảo đảm quy định tại khoản này là việc bên nhận bảo đảm trực tiếp quản lý, kiểm soát, chi phối tài sản bảo đảm hoặc là việc người khác quản lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật nhưng bên nhận bảo đảm vẫn kiểm soát, chi phối được tài sản này.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm thuộc biện pháp bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều này được giao cho người khác quản lý thì hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba phát sinh từ thời điểm:

a) Bên nhận cầm cố, bên nhận đặt cọc hoặc bên nhận ký cược nắm giữ tài sản bảo đảm;

b) Người quản lý tài sản nhận trực tiếp tài sản bảo đảm từ bên cầm cố, bên đặt cọc hoặc bên ký cược;

c) Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực trong trường hợp người khác đang quản lý trực tiếp tài sản mà tài sản này được dùng để cầm cố, để đặt cọc hoặc để ký cược.

5. Hiệu lực đối kháng của biện pháp ký quỹ với người thứ ba phát sinh từ thời điểm tài sản ký quỹ được gửi vào tài khoản phong tỏa tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ.

Điều 24. Bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai

1. Bên nhận bảo đảm xác lập quyền đối với phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai kể từ thời điểm phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm này được hình thành.

2. Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai với người thứ ba được áp dụng theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 23 Nghị định này.

Điều 25. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai

1. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm, hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba quy định tại Điều 22 và Điều 23 Nghị định này có hiệu lực đối với toàn bộ nghĩa vụ trong tương lai.

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

2. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm, hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba không thay đổi hoặc không chấm dứt trong trường hợp các bên không thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ trong tương lai, thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thời hạn bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 26. Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản được tạo lập từ quyền bề mặt, quyền hưởng dụng

1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 325 và Điều 326 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng thế chấp vẫn còn hiệu lực, biện pháp thế chấp vẫn còn hiệu lực đối kháng với người thứ ba khi tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sử dụng đất không phải là tài sản bảo đảm được mua bán, được chuyển nhượng, được chuyển giao khác về quyền sở hữu hoặc được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm, hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm bằng tài sản được tạo lập từ quyền bề mặt, quyền hưởng dụng với người thứ ba không thay đổi hoặc không chấm dứt trong trường hợp quyền sử dụng đất có quyền bề mặt, tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng được mua bán, được chuyển nhượng, được chuyển giao khác về quyền sở hữu hoặc được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 27. Xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm bằng tài sản chung của vợ chồng

1. Trường hợp dùng tài sản chung của vợ chồng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là số dư tiền gửi tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, chứng khoán hoặc động sản khác theo quy định của pháp luật không phải đăng ký thì vợ hoặc chồng đứng tên người gửi tiền, chứng khoán hoặc đang chiếm hữu động sản được tự mình xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm, trừ trường hợp sau đây:

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

b) Vợ chồng và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp vợ chồng thỏa thuận về việc một bên dùng tài sản chung để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội hoặc để thành lập doanh nghiệp tư nhân thì người góp vốn, người đứng tên chủ doanh nghiệp tư nhân được tự mình xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm liên quan đến phần vốn góp trong pháp nhân, tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân.

Trường hợp vợ chồng không có thỏa thuận bằng văn bản về việc dùng tài sản chung để góp vốn theo quy định tại khoản này nhưng việc góp vốn đã được thực hiện theo đúng thủ tục được quy định trong pháp luật liên quan mà người không trực tiếp kinh doanh biết hoặc phải biết về việc góp vốn nhưng không phản đối thì coi như đã có thỏa thuận.

3. Trường hợp hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà vợ chồng ly hôn thì người đã xác lập hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm tiếp tục thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm đã được xác lập, trừ trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có quyết định khác.

Điều 28. Thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm

1. Bên mua, bên nhận chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển giao khác về quyền sở hữu trở thành bên nhận bảo đảm trong trường hợp quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác có biện pháp bảo đảm được bán, được chuyển nhượng hoặc được chuyển giao khác về quyền sở hữu.

Bên nhận bảo đảm mới phải thông báo cho bên bảo đảm để biết về việc thay đổi bên nhận bảo đảm trước khi nghĩa vụ được bảo đảm được thực hiện theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Bên kế thừa trở thành bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc người có nghĩa vụ được bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc người có nghĩa vụ được bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại.

3. Việc bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao khác về quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều này và quy định khác liên quan về chuyển giao quyền yêu cầu có biện pháp bảo đảm, chuyển giao nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm không phải xác lập lại hợp đồng bảo đảm.

Điều 29. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm với hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm

1. Hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu hoặc bị huỷ bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm.

2. Trường hợp hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị vô hiệu hoặc bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì giải quyết như sau:

a) Các bên chưa thực hiện hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm thì hợp đồng bảo đảm chấm dứt;

b) Các bên đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm thì hợp đồng bảo đảm không chấm dứt. 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.

Điều 30. Xử lý hợp đồng bảo đảm vô hiệu từng phần

1. Trường hợp một phần nội dung hợp đồng bảo đảm bị tuyên bố vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan thì nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện theo phần nội dung này trở thành nghĩa vụ không có bảo đảm, bao gồm:

a) Phần nội dung của hợp đồng thuộc quyền của người không tham gia hợp đồng bảo đảm trong trường hợp tài sản dùng để bảo đảm thuộc sở hữu chung, trừ trường hợp quy định tại Điều 27 Nghị định này;

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

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

d) Phần nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội hoặc giới hạn thực hiện quyền theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan trong trường hợp các phần nội dung khác của hợp đồng bảo đảm không vi phạm;

đ) Nội dung khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

2. Trường hợp một nghĩa vụ được nhiều người cùng bảo lãnh hoặc được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản mà chỉ có một, một số người cùng bảo lãnh hoặc chỉ có một, một số tài sản bảo đảm thuộc phần nội dung hợp đồng bảo đảm bị tuyên bố vô hiệu thì việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thuộc phần nội dung hợp đồng bảo đảm này được giải quyết theo quy định tại Điều 338 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 5 Nghị định này.

Tiểu mục 2
CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 31. Giao tài sản cầm cố

1. Thỏa thuận về giao tài sản cầm cố quy định tại khoản 1 Điều 311 của Bộ luật Dân sự có thể là việc bên cầm cố giao tài sản cầm cố cho bên nhận cầm cố giữ hoặc giao cho người thứ ba giữ. Bên nhận cầm cố có thể giữ tài sản cầm cố tại nơi có tài sản hoặc tại địa điểm do mình lựa chọn.

2. 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 thời hạn hợp lý; 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.

3. 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.

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

Điều 32. Bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản cầm cố

Trường hợp bên nhận cầm cố đồng ý hoặc luật khác liên quan có quy định về việc bên cầm cố được bán, được thay thế, được trao đổi hoặc được tặng cho tài sản cầm cố thì biện pháp cầm cố chấm dứt kể từ thời điểm bên mua tài sản, bên nhận thay thế tài sản, bên nhận tặng cho tài sản xác lập quyền sở hữu đối với tài sản cầm cố theo quy định tại Điều 161 của Bộ luật Dân sự.

Tiểu mục 3
THẾ CHẤP TÀI SẢN

Điều 33. Việc thế chấp bằng quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác

Việc thế chấp bằng quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác không cần có sự đồng ý của người có nghĩa vụ nhưng người này phải được bên nhận thế chấp thông báo để biết trước khi thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Việc thế chấp liên quan đến tài sản cho thuê, cho mượn

1. Trường hợp tài sản đang cho thuê, cho mượn được dùng để thế chấp thì bên thế chấp phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

2. Việc tài sản thế chấp đang được cho thuê, cho mượn bị xử lý theo trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự không làm chấm dứt hợp đồng thuê, hợp đồng mượn; bên thuê, bên mượn được tiếp tục thuê, mượn cho đến khi hết thời hạn theo hợp đồng.

3. Trường hợp biện pháp thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba mà bên thế chấp dùng tài sản thế chấp để cho thuê, cho mượn nhưng không thông báo cho bên nhận thế chấp biết thì hợp đồng thuê, hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Quyền, nghĩa vụ giữa bên thế chấp và bên thuê, bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

Điều 35. Việc nhận thế chấp của cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Việc nhận thế chấp của cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai, cá nhân là công dân Việt Nam có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

2. Việc nhận thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không vi phạm điều cấm của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan, không trái đạo đức xã hội trong quan hệ hợp đồng về dự án đầu tư, xây dựng, thuê, thuê khoán, dịch vụ, giao dịch khác;

3. Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm trả tiền lãi thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, lãi trên nợ gốc trong hạn, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi chưa trả hoặc lãi, lãi suất khác áp dụng không được vượt quá giới hạn thỏa thuận về lãi, lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 5 Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp có thỏa thuận về việc xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên có nghĩa vụ và không có quy định khác của pháp luật thì chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn;

4. Điều kiện có hiệu lực khác của giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

Điều 36. Giải quyết trường hợp tài sản là đối tượng của giao dịch dân sự vô hiệu được dùng để thế chấp

1. Trường hợp tài sản là đối tượng của giao dịch dân sự vô hiệu được dùng để thế chấp mà đã được chuyển giao cho bên nhận thế chấp ngay tình trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu; quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

2. Chuyển giao tài sản thế chấp quy định tại khoản 1 Điều này là việc bên thế chấp không giao tài sản thế chấp nhưng bên nhận thế chấp đã giữ Giấy chứng nhận về tài sản thế chấp theo thỏa thuận hoặc đã thực hiện biện pháp thực tế cần thiết khác để bên thế chấp không vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 320 của Bộ luật Dân sự.

Tiểu mục 4
ĐẶT CỌC, KÝ CƯỢC

Điều 37. 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 38. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong đặt cọc, ký cược

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

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

b) Trao đổi, thay thế tài sản đặt cọc, tài sản ký cược hoặc đưa tài sản đặt cọc, tài sản ký cược tham gia giao dịch dân sự khác trong trường hợp được bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược đồng ý;

c) 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.

Chi phí hợp lý quy định tại điểm này là khoản chi thực tế cần thiết, hợp pháp tại thời điểm chi mà trong điều kiện bình thường bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược phải thanh toán để đảm bảo tài sản đặt cọc, tài sản ký cược không bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng;

d) Thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu tài sản hoặc thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật để bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược được sở hữu tài sản đặt cọc, tài sản ký cược quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

đ) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

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

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

b) Sở hữu tài sản đặt cọc trong trường hợp bên đặt cọc vi phạm cam kết về giao kết, thực hiện hợp đồng; sở hữu tài sản ký cược trong trường hợp tài sản thuê không còn để trả lại cho bên nhận ký cược;

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

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

đ) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

Tiểu mục 5
KÝ QUỸ

Điều 39. Việc gửi, thanh toán tiền được dùng để ký quỹ

1. Khoản tiền được dùng để ký quỹ (sau đây gọi là tiền ký quỹ) được gửi vào tài khoản phong tỏa tại tổ chức tín dụng theo thỏa thuận hoặc do bên có quyền chỉ định để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Tiền ký quỹ và việc ký quỹ một lần hoặc nhiều lần do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định.

3. Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm thì tiền ký quỹ được dùng để thanh toán nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại sau khi trừ phí dịch vụ (sau đây gọi là thanh toán nghĩa vụ).

Điều 40. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong ký quỹ

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

a) Hưởng phí dịch vụ;

b) Yêu cầu bên có quyền thực hiện đúng thỏa thuận về ký quỹ để được thanh toán nghĩa vụ từ tiền ký quỹ;

c) Thanh toán nghĩa vụ theo yêu cầu của bên có quyền trong phạm vi tiền ký quỹ;

d) Hoàn trả tiền ký quỹ còn lại cho bên ký quỹ sau khi thanh toán nghĩa vụ theo yêu cầu của bên có quyền và khi chấm dứt ký quỹ;

đ) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

2. Bên ký quỹ có quyền, nghĩa vụ:

a) Thỏa thuận với tổ chức tín dụng nơi ký quỹ về điều kiện thanh toán theo đúng cam kết với bên có quyền;

b) Yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ hoàn trả tiền ký quỹ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này; được trả lãi trong trường hợp có thỏa thuận với tổ chức tín dụng nơi ký quỹ;

c) Rút bớt, bổ sung tiền ký quỹ hoặc đưa tiền ký quỹ tham gia giao dịch dân sự khác trong trường hợp bên có quyền đồng ý;

d) Nộp đủ tiền ký quỹ tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ;

đ) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

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

a) Yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán nghĩa vụ đầy đủ, đúng hạn trong phạm vi tiền ký quỹ;

b) Thực hiện đúng thủ tục theo yêu cầu của tổ chức tín dụng nơi ký quỹ trong việc thực hiện quyền tại điểm a khoản này;

c) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

Tiểu mục 6
BẢO LƯU QUYỀN SỞ HỮU

Điều 41. Quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản mua

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

Việc đầu tư vào tài sản mua phải phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định này.

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

Điều 42. Chuyển giao quyền, nghĩa vụ về bảo lưu quyền sở hữu

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

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

Tiểu mục 7
BẢO LÃNH

Điều 43. Thỏa thuận về bảo lãnh

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

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

3. Thỏa thuận về bảo lãnh có thể được thể hiện bằng hợp đồng riêng về bảo lãnh, thư bảo lãnh hoặc hình thức cam kết bảo lãnh khác.

Điều 44. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nghĩa vụ được bảo lãnh bị vi phạm theo một trong các căn cứ sau đây:

a) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn;

b) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn theo thỏa thuận;

c) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ;

d) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ;

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

e) Căn cứ khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

2. Trường hợp có căn cứ tại khoản 1 Điều này, bên nhận bảo lãnh thông báo cho bên bảo lãnh biết để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Bên bảo lãnh có quyền từ chối thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp căn cứ được bên nhận bảo lãnh thông báo không thuộc phạm vi cam kết bảo lãnh.

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

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

Tiểu mục 8
TÍN CHẤP

Điều 45. Bên bảo đảm bằng tín chấp

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

Điều 46. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong tín chấp

1. Bên bảo đảm bằng tín chấp có quyền, nghĩa vụ:

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

b) Xác nhận theo yêu cầu của tổ chức tín dụng cho vay về điều kiện, hoàn cảnh của người vay khi vay vốn;

c) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

2. Tổ chức tín dụng cho vay có quyền, nghĩa vụ:

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

b) Phối hợp với bên bảo đảm bằng tín chấp trong việc cho vay và thu hồi nợ;

c) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

3. Người vay có quyền, nghĩa vụ:

a) Sử dụng vốn vay để sản xuất, kinh doanh, phục vụ nhu cầu đời sống hoặc tiêu dùng phù hợp với mục đích vay;

b) Tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức tín dụng cho vay và bên bảo đảm bằng tín chấp kiểm tra việc sử dụng vốn vay;

c) Trả nợ đầy đủ gốc và lãi vay (nếu có) đúng hạn cho tổ chức tín dụng cho vay;

d) Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

Mục 2
CẦM GIỮ TÀI SẢN

Điều 47. Bảo đảm quyền cầm giữ

1. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật liên quan yêu cầu bên cầm giữ giao tài sản cầm giữ để giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật thì việc giao tài sản cầm giữ trong trường hợp này không phải là căn cứ chấm dứt cầm giữ.

2. Trường hợp chủ sở hữu tài sản hoặc người có quyền khác đưa tài sản đang bị cầm giữ vào giao dịch dân sự thì bên cầm giữ không có nghĩa vụ giao tài sản cho bên tham gia giao dịch dân sự đó, trừ trường hợp:

a) Nghĩa vụ đối với bên cầm giữ đã được hoàn thành;

b) Nghĩa vụ đối với bên cầm giữ chưa được hoàn thành nhưng thuộc trường hợp cầm giữ tài sản chấm dứt quy định tại các khoản 1, 2 hoặc 5 Điều 350 của Bộ luật Dân sự.

Điều 48. Thực hiện quyền cầm giữ

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

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

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

Chương IV
XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 49. Quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm

1. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên, quy định của Nghị định này và pháp luật liên quan.

Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền khai thác khoáng sản, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên khác thì việc xử lý tài sản bảo đảm phải phù hợp theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về tài nguyên thiên nhiên khác và pháp luật có liên quan.

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

3. Trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định tài sản đang dùng để bảo đảm phải xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì tài sản này được xử lý theo quy định đó.

4. Việc bên nhận bảo đảm 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 50. Giải quyết trường hợp bên bảo đảm hoặc người có nghĩa vụ được bảo đảm là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết

Trường hợp bên bảo đảm, người có nghĩa vụ được bảo đảm là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác đã được xác lập trước thời điểm bên bảo đảm, người có nghĩa vụ được bảo đảm chết hoặc trước thời điểm bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết.

Trường hợp xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm phải thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho người này theo địa chỉ được xác định như thông báo cho bên bảo đảm quy định tại Điều 51 Nghị định này.

Trường hợp chưa xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm mà nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết.

Điều 51. Thông báo xử lý tài sản bảo đảm

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

a) Lý do xử lý tài sản bảo đảm;

b) Tài sản bảo đảm sẽ bị xử lý;

c) Thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm.

2. Phương thức thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì bên nhận bảo đảm gửi trực tiếp văn bản thông báo cho bên bảo đảm hoặc thông qua ủy quyền, dịch vụ bưu chính, phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu hoặc phương thức khác đến địa chỉ được bên bảo đảm cung cấp.

Trường hợp bên bảo đảm thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho bên nhận bảo đảm biết thì địa chỉ của bên bảo đảm được xác định theo địa chỉ đã được bên bảo đảm cung cấp trước đó, theo hợp đồng bảo đảm hoặc theo thông tin được lưu trữ tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ hoặc được giữ bởi người khác thì văn bản thông báo phải được gửi đồng thời cho bên bảo đảm, các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) và người giữ tài sản bảo đảm.

Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ mà có nhiều bên cùng nhận bảo đảm thì ngoài phương thức thông báo quy định tại khoản 2 Điều này còn có thể thực hiện bằng phương thức đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Thời hạn thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì phải thực hiện trong thời hạn hợp lý, nhưng trước ít nhất 10 ngày đối với động sản hoặc trước ít nhất 15 ngày đối với bất động sản tính đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp tài sản bảo đảm bị xử lý ngay theo quy định tại khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp tài sản bảo đảm là chứng khoán niêm yết, hàng hóa trên sàn giao dịch hàng hóa hoặc động sản khác có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 52 Nghị định này.

Điều 52. Giao tài sản bảo đảm, xử lý tài sản cầm cố, thế chấp

1. Các bên có thể thỏa thuận về việc giao, xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm.

Trường hợp một nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản mà các bên không có thỏa thuận về việc lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý và pháp luật liên quan không có quy định khác thì bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp các bên thỏa thuận về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp theo phương thức đấu giá và có thỏa thuận riêng về thủ tục đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản thì việc xử lý tài sản thực hiện theo thỏa thuận này. Trường hợp không có thỏa thuận riêng thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm mà tài sản bảo đảm là chứng khoán niêm yết, hàng hóa trên sàn giao dịch hàng hóa hoặc động sản khác có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì bên nhận bảo đảm được bán theo giá tại thị trường giao dịch chứng khoán hoặc tại sàn giao dịch liên quan khác nhưng phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) biết trước khi bán.

4. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thoả thuận thì bên nhận bảo đảm quyết định thời hạn xử lý sau khi thực hiện nghĩa vụ thông báo quy định tại khoản 4 Điều 51 Nghị định này.

5. Bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm theo thông báo về xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 51 Nghị định này.

6. Trường hợp bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm có quyền xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm để ngăn chặn việc tẩu tán tài sản bảo đảm, để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

7. Trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì bên bảo đảm và người giữ tài sản có trách nhiệm phối hợp với bên nhận bảo đảm thực hiện việc xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm.

8. Bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản bảo đảm theo thỏa thuận hoặc không giao tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 301 của Bộ luật Dân sự, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên nhận bảo đảm thì phải bồi thường.

Điều 53. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm trong thời gian tài sản bảo đảm chưa bị xử lý

1. Bên nhận bảo đảm có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm trong trường hợp giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

2. 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, ủy quyền hoặc xử lý hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.

3. Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm cho bên nhận bảo đảm sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

Điều 54. Xử lý tài sản bảo đảm là vật đồng bộ; tài sản có tài sản gắn liền; quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác; giấy tờ có giá, chứng khoán, số dư tiền gửi; vận đơn, chứng từ vận chuyển

1. Bên nhận bảo đảm được xử lý đồng thời toàn bộ các phần, các bộ phận của tài sản bảo đảm là vật đồng bộ. Trường hợp tài sản bảo đảm bao gồm nhiều tài sản gắn liền mà có thể chia được thì xử lý theo từng tài sản, không chia được thì xử lý đồng thời.

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

3. Bên nhận bảo đảm xử lý tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá, chứng khoán, số dư tiền gửi tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định tại Điều 52 Nghị định này.

4. Bên nhận bảo đảm khi thực hiện quyền chiếm hữu đối với hàng hóa ghi trên tài sản bảo đảm là vận đơn, chứng từ vận chuyển có nghĩa vụ xuất trình vận đơn, chứng từ vận chuyển theo thủ tục được pháp luật về hàng hải, hàng không hoặc pháp luật khác liên quan quy định. Trường hợp pháp luật này không quy định thì việc xử lý hàng hoá ghi trên vận đơn, chứng từ vận chuyển áp dụng quy định tại Điều 52 Nghị định này.

5. Trường hợp bên nhận bảo đảm đồng thời là người có nghĩa vụ thanh toán thì bên nhận bảo đảm được bù trừ nghĩa vụ từ khoản tiền hoặc tài sản thu được quy định tại Điều này.

Điều 55. Xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai

Việc xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai thực hiện theo thỏa thuận của các bên. Thỏa thuận này có thể có các nội dung sau đây:

1. Trường hợp tài sản bảo đảm chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thuộc đối tượng phải đăng ký theo quy định của pháp luật thì bên nhận bảo đảm có thể chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng khác về xác lập quyền đối với tài sản hình thành trong tương lai, nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật;

2. Trường hợp tài sản bảo đảm đã hình thành và bên bảo đảm đã xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thì bên nhận bảo đảm có thể nhận chính tài sản này để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc xử lý theo quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm đối với tài sản hiện có.

Điều 56. Xử lý tài sản thế chấp được đầu tư

1. Trường hợp đầu tư vào tài sản thế chấp quy định tại Điều 20 Nghị định này làm phát sinh tài sản mới hoặc tài sản tăng thêm do đầu tư (sau đây gọi là tài sản mới phát sinh) không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp thì giải quyết như sau:

a) Tài sản mới phát sinh 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 được đầu tư thì việc xử lý tài sản không bao gồm tài sản mới phát sinh, phần tài sản này được bên nhận thế chấp giao lại cho bên đầu tư;

b) Tài sản mới phát sinh không thể tách rời như quy định tại điểm a khoản này thì tài sản được xử lý bao gồm cả phần tài sản mới phát sinh, bên đầu tư được bên nhận thế chấp thanh toán giá trị phần tài sản này.

2. Trường hợp tài sản mới phát sinh vừa tiếp tục được dùng để thế chấp vừa được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì áp dụng quy định về một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

3. Trường hợp tài sản mới phát sinh không tiếp tục dùng để thế chấp nhưng được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì giải quyết như sau:

a) Tài sản mới phát sinh 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 được đầu tư thì bên nhận bảo đảm mới có quyền tách phần tài sản mà mình nhận bảo đảm;

b) Tài sản mới phát sinh không thể tách rời như quy định tại điểm a khoản này thì tài sản được xử lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. Giá trị tài sản mới phát sinh được bên nhận thế chấp thanh toán cho bên nhận bảo đảm khác.

4. Bên nhận thế chấp được thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định này từ số tiền thu được trong xử lý tài sản thế chấp.

5. Việc xử lý tài sản bảo đảm được đầu tư thuộc biện pháp bảo đảm khác mà các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật liên quan không quy định khác thì áp dụng các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 57. Nhận lại tài sản bảo đảm

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

a) Hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Điều 302 của Bộ luật Dân sự;

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

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

d) Trường hợp khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định tài sản bảo đảm không bị xử lý.

2. Trường hợp thuộc khoản 1 Điều này mà pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật khác liên quan có quy định về nghĩa vụ phải thực hiện trước khi được nhận lại tài sản bảo đảm thì bên bảo đảm chỉ được nhận lại tài sản sau khi nghĩa vụ này được hoàn thành.

Điều 58. Mua, nhận chuyển nhượng, nhận chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản bảo đảm

1. Người mua, người nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản bảo đảm (sau đây gọi là người nhận chuyển giao) có quyền sở hữu tài sản, được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Người nhận chuyển giao tài sản bảo đảm là cổ phần, phần vốn góp trong pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội kế thừa quyền, nghĩa vụ của bên bảo đảm đối với cổ phần, phần vốn góp này trong pháp nhân.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm đã được xử lý và được chuyển giao quyền sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền áp dụng một trong các văn bản sau đây để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu cho người nhận chuyển giao:

a) Hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản bảo đảm giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người có quyền bán tài sản với người nhận chuyển giao;

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

c) Hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác chứng minh việc chuyển quyền sở hữu tài sản bảo đảm.

3. Trường hợp pháp luật quy định việc chuyển giao quyền sở hữu phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu, văn bản thoả thuận giữa chủ sở hữu tài sản, người có quyền bán tài sản với người nhận chuyển giao hoặc giữa người phải thi hành án với người nhận chuyển giao về việc xử lý tài sản bảo đảm thì những văn bản quy định tại khoản 2 Điều này được dùng để thay thế cho các loại giấy tờ đó.

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

Điều 59. Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm

1. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận về xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm thì bên nhận bảo đảm được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại Điều 223 của Bộ luật Dân sự.

2. Bên nhận bảo đảm phải cung cấp hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc mình có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, Giấy chứng nhận về tài sản bảo đảm (nếu có) cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật liên quan.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 60. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 5 năm 2021.

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

Điều 61. Điều khoản chuyển tiếp

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

2. Hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều này mà chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện có nội dung khác với quy định của Nghị định này thì các bên có thể thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm phù hợp với Nghị định này và để áp dụng quy định của Nghị định này.

Điều 62. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Tư pháp 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, các cơ quan, tổ chức và 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 Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, PL (2b). 111

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc