

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 hàng 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.