

**CHÍNH PHỦ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 11/2012/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2012

**NGHỊ ĐỊNH**

**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**

**CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp,

**NGHỊ ĐỊNH:**

**Điều 1.** 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 như sau:

**1. Sửa đổi khoản 1 và khoản 9 Điều 3 như sau:**

“1. Bên bảo đảm là bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình, dùng quyền sử dụng đất của mình, dùng uy tín hoặc cam kết thực hiện công việc đối với bên nhận bảo đảm để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự 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 và tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở trong trường hợp tín chấp.”

“9. Giấy tờ có giá bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, séc, chứng chỉ quỹ, giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật, trị giá được thành tiền và được phép giao dịch.”

**2. Sửa đổi khoản 1 và khoản 2 Điều 4 như sau:**

“1. Tài sản bảo đảm là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai mà pháp luật không cấm giao dịch.”

“2. Tài sản hình thành trong tương lai gồm:

a) Tài sản được hình thành từ vốn vay;

b) Tài sản 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 thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.

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

### **3. Bổ sung Điều 7a như sau:**

“Điều 7a: Thông báo về việc thế chấp phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt

1. Sau khi đăng ký thế chấp phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt và người yêu cầu đăng ký đã nộp phí yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm thì cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm gửi 01 bản sao văn bản chứng nhận đăng ký đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký lưu hành phương tiện giao thông. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký phương tiện giao thông phải cập nhật thông tin về việc phương tiện giao thông đang được thế chấp ngay trong ngày nhận được bản sao văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Sau khi xóa đăng ký thế chấp và người yêu cầu xóa đăng ký đã nộp phí yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thì cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm gửi 01 bản sao văn bản chứng nhận xóa đăng ký đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký phương tiện giao thông để cập nhật thông tin về việc phương tiện giao thông đó đã được xóa thế chấp.

3. Trong trường hợp có yêu cầu cấp lại, cấp đổi Giấy đăng ký phương tiện giao thông hoặc chuyển quyền sở hữu đối với phương tiện giao thông đang được ghi nhận là tài sản thế chấp mà chưa có văn bản chứng nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thì chủ sở hữu phương tiện giao thông phải xuất trình 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao để đối chiếu với bản chính văn bản giải chấp hoặc văn bản đồng ý của bên nhận thế chấp phương tiện giao thông đó.”

### **4. Sửa đổi Điều 8 như sau:**

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

1. 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 pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý.

2. Trong trường hợp tài sản hình thành trong tương lai bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ dân sự 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 người mua, người nhận tài sản ngay khi có kết quả xử lý tài sản bảo đảm.”

#### **5. Bổ sung Điều 8a như sau:**

“Điều 8a. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai

1. Trong hợp đồng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai, các bên không bắt buộc phải thỏa thuận cụ thể về phạm vi của nghĩa vụ bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Khi nghĩa vụ được hình thành, các bên không phải đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký.”

#### **6. Bổ sung khoản 4 Điều 12 như sau:**

“Trong trường hợp bên bảo đảm là người phải thi hành án, bên nhận bảo đảm là người được thi hành án và việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm đối với bên nhận bảo đảm đã được cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cấp Giấy xác nhận kết quả thi hành án thì Giấy xác nhận đó thay thế cho văn bản đồng ý xóa đăng ký giao dịch bảo đảm của bên nhận bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm là bên bảo đảm.”

#### **7. Sửa đổi khoản 3 Điều 14 như sau:**

“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.”

#### **8. Sửa đổi khoản 3 Điều 19 như sau:**

“3. Trong trường hợp nhận cầm cố giấy tờ có giá thì bên nhận cầm cố có quyền yêu cầu người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán đảm bảo quyền giám sát của bên nhận cầm cố đối với giấy tờ có giá đó.

Trong trường hợp người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán vi phạm cam kết đảm bảo quyền giám sát của bên nhận cầm cố 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.

Trong trường hợp tài sản cầm cố là các loại chứng khoán thuộc đối tượng phải đăng ký, lưu ký chứng khoán thì việc đăng ký cầm cố 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 và 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.”

#### **9. Bổ sung Điều 20a như sau:**

“Điều 20a. Giữ giấy tờ về tài sản thế chấp

Trong trường hợp tài sản thế chấp là tàu bay, tàu biển hoặc phương tiện giao thông quy định tại Điều 7a Nghị định này 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.”

#### **10. Sửa đổi Điều 21 như sau:**

“Điều 21. Tài sản thế chấp đang bị cầm giữ

Trong trường hợp tài sản thế chấp đang bị cầm giữ theo quy định tại Điều 416 Bộ luật Dân sự thì bên cầm giữ có trách nhiệm giao tài sản mà mình đang cầm giữ cho bên nhận thế chấp để xử lý theo quy định của pháp luật sau khi bên nhận thế chấp hoặc bên có nghĩa vụ đã hoàn thành nghĩa vụ đối với bên cầm giữ.”

#### **11. Bổ sung khoản 5 Điều 22 như sau:**

“5. Trong trường hợp quyền đòi nợ được chuyển giao theo quy định tại Điều 313 Bộ luật Dân sự thì các bên không phải ký kết lại giao dịch bảo đảm. Khi thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật thì bên nhận chuyển giao quyền đòi nợ xuất trình hợp đồng chuyển giao quyền đòi nợ để chứng minh sự thay đổi.”

#### **12. Bổ sung khoản 3 Điều 27 như sau:**

“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 phân 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 phân 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.”

### **13. Sửa đổi Điều 47 như sau:**

“Điều 47. Xử lý tài sản của bên bảo lãnh

Việc xử lý tài sản của bên bảo lãnh theo quy định tại Điều 369 Bộ luật Dân sự được thực hiện như sau:

1. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì tài sản cầm cố, thế chấp được xử lý theo quy định tại Chương IV của Nghị định này.

2. Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho bên nhận bảo lãnh xử lý theo yêu cầu của bên nhận bảo lãnh, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Nếu bên bảo lãnh không giao tài sản thì bên nhận bảo lãnh có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

3. Tại thời điểm xử lý tài sản của bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh không có tài sản để xử lý hoặc khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán nghĩa vụ được bảo lãnh thì trong phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên bảo lãnh phải giao tài sản có được sau thời điểm xử lý cho mình để tiếp tục xử lý.”

### **14. Bổ sung Điều 47a như sau:**

“Điều 47a: Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo lãnh và giữa bên nhận bảo lãnh với bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên nhận ký quỹ

1. Các bên cùng nhận bảo lãnh có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản của bên bảo lãnh được chia cho các bên cùng nhận bảo lãnh theo tỷ lệ tương ứng với nghĩa vụ được bảo lãnh.

2. Trong trường hợp hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ký cược, hợp đồng ký quỹ đã được đăng ký theo quy định của pháp luật thì bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên nhận ký quỹ được ưu tiên thanh toán trước bên nhận bảo lãnh.

3. Trong trường hợp hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ký cược, hợp đồng ký quỹ chưa đăng ký theo quy định của pháp luật thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa bên nhận bảo lãnh với bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên nhận ký quỹ được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm.”

#### **15. Sửa đổi khoản 4 và bổ sung khoản 6 Điều 58 như sau:**

“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 thỏa 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.”

“6. Trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở thì tổ chức, cá nhân mua tài sản bảo đảm hoặc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm 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 hưởng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở.”

#### **16. Sửa đổi khoản 1 Điều 61 như sau:**

“1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản phải thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm cho các bên cùng nhận bảo đảm khác theo địa chỉ được 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 giao dịch bảo đảm.”

#### **17. Bổ sung Điều 64a như sau:**

“Điều 64a. Bán tài sản bảo đảm

1. Trong trường hợp các bên thỏa thuận phương thức xử lý tài sản bảo đảm là 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.

2. Trong trường hợp các bên thỏa thuận về việc bán tài sản không thông qua phương thức bán đấu giá thì việc bán tài sản bảo đảm được thực hiện theo các quy định về bán tài sản trong Bộ luật Dân sự và quy định sau đây:

a) Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá bán tài sản bảo đảm;

b) Bên nhận bảo đảm phải thanh toán cho bên bảo đảm số tiền chênh lệch giữa giá bán tài sản bảo đảm với giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

c) Sau khi có kết quả bán tài sản thì chủ sở hữu tài sản và bên có quyền xử lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua tài sản bảo đảm.”

#### **18. Bổ sung Điều 64b như sau:**

“Điều 64b. Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm

Trong 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 có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị của tài sản bảo đảm;

2. Trong 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 đó 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.”

#### **19. Bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 68 như sau:**

“3. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.”

20. Bãi bỏ quy định tại khoản 2 Điều 10 và cụm từ “và số máy” tại điểm b khoản 1 Điều 20.

21. Thay thế cụm từ “phương tiện giao thông cơ giới” bằng cụm từ “phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt” tại điểm b khoản 1 Điều 20.

22. Thay thế cụm từ “thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng của người thứ ba” bằng cụm từ “thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác” tại khoản 4 Điều 72.

## **Điều 2. Điều khoản thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2012.

2. Bộ Tư pháp có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các quy định về xử lý tài sản bảo đảm;

b) Xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị về tăng cường hiệu quả thi hành pháp luật về giao dịch bảo đảm nhằm nâng cao tính an toàn pháp lý của hoạt động cho vay có bảo đảm;

c) 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;

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



3. 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 CP;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- 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;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, PL (Sb). **XH 290**



**Nguyễn Tấn Dũng**