

BỘ TƯ PHÁP
Số: 06/2002/TT-BTP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2002

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số quy định của Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm

Căn cứ Nghị định số 38/CP ngày 4 tháng 6 năm 1993 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm,

Nhằm bảo đảm thi hành thống nhất Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề sau đây:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Về phạm vi áp dụng quy định tại Điều 1 của Nghị định 165

1.1 Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (sau đây gọi tắt là Nghị định 165) được ban hành nhằm cụ thể hoá các quy định về cầm cố, thế chấp, bảo lãnh trong Bộ luật Dân sự. Do đó, Nghị định này được áp dụng thống nhất đối với việc ký kết, thực hiện hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

1.2 Trong trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác với quy định của Nghị định 165 về cùng một vấn đề, thì áp dụng quy định đó của pháp luật chuyên ngành; nếu không có quy định, thì áp dụng các quy định của Nghị định 165 và Thông tư này. Sau đây là một số trường hợp cụ thể:

a) Việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch kinh tế, thương mại phải tuân theo các quy định có liên quan của văn bản quy phạm pháp luật về giao dịch kinh tế, thương mại; nếu không có quy định, thì áp dụng các quy định tương ứng của Nghị định 165 và Thông tư này.

Ví dụ: Đối với việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ cho tổ chức tín dụng, thì áp dụng các quy định tại chương V của Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và văn bản hướng dẫn thi hành; nếu không có quy định, thì áp dụng các quy định tương ứng của Nghị định 165 và Thông tư này.

b) Việc thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải tuân theo các quy định có liên quan của pháp luật về đất đai; nếu không có quy định, thì áp dụng các quy định tương ứng của Nghị định 165 và Thông tư này. Việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý quyền sử dụng đất trong trường hợp thế chấp để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định 165 và điểm 8.2 khoản 8 Mục II của Thông tư này.

c) Việc cầm cố, thế chấp tàu bay dân dụng Việt Nam, tàu biển Việt Nam phải tuân theo các quy định có liên quan của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam, Bộ luật Hàng hải Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành; nếu không có quy định, thì áp dụng các quy định của Nghị định 165 và Thông tư này.

1.3 Đối với việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch dân sự, kinh tế, thương mại có yếu tố nước ngoài, thì trước hết áp dụng các quy định của điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia; nếu không có quy định, thì căn cứ Điều 834 của Bộ luật Dân sự, việc áp dụng pháp luật Việt Nam về giao dịch bảo đảm được thực hiện như sau:

a) Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết tại Việt Nam, thì phải tuân theo các quy định của pháp luật Việt Nam về hình thức giao dịch bảo đảm;

b) Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được thực hiện tại Việt Nam, thì quyền và nghĩa vụ của các bên được xác định theo pháp luật Việt Nam về giao dịch bảo đảm, nếu các bên không có thoả thuận khác;

c) Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết tại Việt Nam và thực hiện hoàn toàn tại Việt Nam hoặc hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng bất động sản tại Việt Nam, thì phải tuân theo pháp luật Việt Nam về giao dịch bảo đảm;

d) Đối với hợp đồng cầm cố, thế chấp tàu bay dân dụng Việt Nam, tàu biển Việt Nam, nếu ký kết ở Việt Nam, thì được giải quyết theo pháp luật Việt Nam về giao dịch bảo đảm; nếu ký kết ở nước ngoài thì được giải quyết theo pháp luật của nước nơi ký kết hợp đồng.

1.4 Nghị định 165 và Thông tư này cũng được áp dụng đối với việc giao kết, thực hiện giao dịch bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp có cá nhân là người nước ngoài, pháp nhân nước ngoài tham gia.

2. Về việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định 165

Các bên được thoả thuận về việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hiện tại hoặc nghĩa vụ trong tương lai. Trong trường hợp các bên thoả thuận về việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, thì nghĩa vụ này phải được mô tả trong văn bản về giao dịch bảo đảm. Khi nghĩa vụ trong tương lai được xác lập, các bên phải lập phụ lục mô tả cụ thể về nghĩa vụ, thời hạn thực hiện nghĩa vụ; trong trường hợp giao dịch bảo đảm đã được đăng ký, thì phải đăng ký thay đổi nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký thay đổi nghĩa vụ không làm thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán của bên nhận bảo đảm khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai được các bên thoả thuận khi ký kết giao dịch bảo đảm.

Ví dụ: Ngày 1 tháng 1 năm 2001, A đồng ý cho B vay 100 triệu đồng để xây dựng nhà máy, đồng thời họ thoả thuận nếu B cần bổ sung vốn để hoàn thiện nhà máy trong Quý IV năm 2001, thì A sẽ cho B vay tiếp. Để bảo đảm cho việc trả nợ khoản vay 100 triệu đồng nêu trên, B lập hợp đồng thế chấp ngôi nhà trị giá 300 triệu đồng cho A, đồng thời, các bên thoả thuận ngoài việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hiện tại (là nghĩa vụ trả nợ khoản vay 100 triệu đồng), ngôi nhà này cũng được dùng để bảo đảm việc trả nợ khoản vay tiếp theo của B trong Quý IV năm 2001. Ngày 15 tháng 10

năm 2001, B tiếp tục vay A 150 triệu đồng. Trong trường hợp này nghĩa vụ trả nợ 150 triệu đồng của B là nghĩa vụ trong tương lai và cũng được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp nhà trị giá 300 triệu đồng của B.

3. Về việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định 165

Các bên được thoả thuận về việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai và có thể lựa chọn tài sản thuộc một trong các trường hợp sau đây:

3.1 Tại thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm, tài sản đó chưa tồn tại; chỉ sau thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm, tài sản mới được hình thành và thuộc sở hữu của bên bảo đảm (ví dụ: cầm cố bằng tài sản là tàu biển được đóng sau khi Ngân hàng cho vay vốn);

3.2 Tại thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm, tài sản có thể là hàng hoá đang được sản xuất, công trình đang được xây dựng; chỉ sau thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm, tài sản mới được hình thành đồng bộ và thuộc sở hữu của bên bảo đảm (ví dụ: cầm cố dây chuyền sản xuất đang được lắp ráp, thế chấp nhà ở đang được xây dựng);

3.3 Tại thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm, tài sản đang tồn tại, nhưng chưa hoàn tất thủ tục xác nhận quyền sở hữu của bên bảo đảm; chỉ sau thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm, tài sản mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm bằng việc hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu như mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, thừa kế;

3.4 Nguồn thu nhập hợp pháp theo các căn cứ được quy định tại Điều 176 của Bộ Luật Dân sự mà bên cầm cố, thế chấp, bảo lãnh có được sau thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm.

4. Về việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định 165

Doanh nghiệp nhà nước được dùng tài sản mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý, sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh. Trong trường hợp pháp luật về doanh nghiệp nhà nước và các văn bản pháp luật khác có liên quan quy định việc

cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, thì doanh nghiệp nhà nước chỉ được cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản đó, nếu được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Về việc tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh phải là tài sản được phép giao dịch và không có tranh chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định 165

5.1 Tài sản được phép giao dịch là tài sản không bị cấm lưu thông theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm.

5.2 Tài sản không có tranh chấp là tài sản mà tại thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm, chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng tài sản đó không bị người thứ ba khiếu nại, khởi kiện tại Toà án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỤ THỂ TRONG VIỆC KÝ KẾT, THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH BẰNG TÀI SẢN VÀ XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

1. Hình thức của hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản theo quy định tại Điều 10 của Nghị định 165

1.1 Hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi chung trong hợp đồng chính. Các bên có quyền thoả thuận về việc yêu cầu Phòng Công chứng tiến hành công chứng hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) chứng thực hợp đồng. Trong trường hợp pháp luật quy định hợp đồng phải được công chứng hoặc chứng thực, thì các bên phải tuân theo.

1.2 Việc công chứng hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản không thay thế cho việc đăng ký các hợp đồng này. Vì vậy, các bên muốn hưởng thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm, thì phải đăng ký theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Về việc bán tài sản bảo đảm là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Nghị định 165

2.1. Theo yêu cầu của hoạt động sản xuất, kinh doanh, bên bảo đảm được bán tài sản là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh và phải thực hiện