

# **QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT DÂN SỰ VỀ THẾ CHẤP TÀI SẢN**

*(Trích trong Bộ luật Dân sự năm 2015)*

-----

## **Điều 317. Thế chấp tài sản.**

1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp).

2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

## **Điều 318. Tài sản thế chấp.**

1. Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chi trả tiền bảo hiểm trực tiếp cho bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

Trường hợp bên nhận thế chấp không thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp thì tổ chức bảo hiểm chi trả tiền bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán cho bên nhận thế chấp.

## **Điều 319. Hiệu lực của thế chấp tài sản.**

1. Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

2. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

## **Điều 320. Nghĩa vụ của bên thế chấp.**

1. Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

2. Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp.

3. Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.

4. Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

5. Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.

6. Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.

7. Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp.

8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.

### **Điều 321. Quyền của bên thế chấp.**

1. Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thỏa thuận.

2. Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.

3. Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do bên nhận thế chấp giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

4. Được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp.

Trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận.

5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.

6. Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

### **Điều 322. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp.**

1. Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

2. Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

### **Điều 323. Quyền của bên nhận thế chấp.**

1. Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp.

2. Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp.

3. Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng.

4. Thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

5. Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

6. Giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

7. Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.

#### **Điều 324. Quyền và nghĩa vụ của người thứ ba giữ tài sản thế chấp.**

1. Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các quyền sau đây:

a) Được khai thác công dụng tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận;

b) Được trả thù lao và chi phí bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các nghĩa vụ sau đây:

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; nếu làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp thì phải bồi thường;

b) Không được tiếp tục khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp;

c) Giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 325. Thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất.**

1. Trường hợp 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 được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà 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 trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở

hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

**Điều 326. Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất.**

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

2. Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

**Điều 327. Chấm dứt thế chấp tài sản.**

Thế chấp tài sản chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt.
2. Việc thế chấp tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.
3. Tài sản thế chấp đã được xử lý.
4. Theo thỏa thuận của các bên./.

**QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ TỘI CHO VAY LÃI NẶNG  
TRONG GIAO DỊCH DÂN SỰ**

*(Trích trong Bộ luật Dân sự năm 2015)*

-----

**1. Cơ sở pháp lý:** Căn cứ theo Điều 201 BLHS 2015 có quy định về Tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự như sau:

*“1. Người nào trong giao dịch dân sự mà cho vay với lãi suất gấp 05 lần trở lên của mức lãi suất cao nhất quy định trong Bộ luật Dân sự, thu lợi bất chính từ 30.000.000 đồng đến dưới 100.000.000 đồng hoặc đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này hoặc đã bị kết án về tội này, chưa được xóa án tích mà còn vi phạm, thì bị phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng hoặc phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm.*

*2. Phạm tội mà thu lợi bất chính 100.000.000 đồng trở lên, thì bị phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng hoặc phạt tù từ 06 tháng đến 03 năm.*

*3. Người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm.”*

Hiện nay, lãi suất giao dịch dân sự được quy định tại khoản 1, Điều 468 BLDS 2015 như sau:

*“1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.*

*Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.*

*Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.”*

Như vậy, căn cứ theo quy định của pháp luật, hành vi cho vay nặng lãi có các dấu hiệu sau: Thứ nhất, lãi suất cho vay cao gấp 05 lần trở lên của mức lãi suất cao nhất quy định trong Bộ luật dân sự, theo đó lãi suất cao nhất quy định trong Bộ luật Dân sự là 20%/năm. Như vậy, khi cho vay mà lãi suất gấp 05 lần mức lãi suất cao nhất quy định trong Bộ luật Dân sự, tức là lãi suất từ 100%/năm trở lên thì việc cho vay đã có dấu hiệu hình sự.

Thứ hai, ngoài điều kiện về lãi suất hành vi phạm tội trên còn phải có đủ một trong các điều kiện sau: Một là, thu lợi bất chính từ 30.000.000 đồng đến dưới 100.000.000 đồng; hai là, đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này nhưng trong thời hạn là mười hai tháng; ba là, đã bị kết án về tội này, chưa được xóa án tích mà còn vi phạm

## 2. Các yếu tố cấu thành Tội cho vay lãi nặng:

\* **Khách thể:** Khách thể của tội phạm này là trật tự quản lý kinh tế mà cụ thể là trật tự trong lĩnh vực kinh doanh tiền tệ.

\* **Mặt khách quan:** Hành vi khách quan: Hành vi của người phạm tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự là hành vi cho người khác vay tiền với lãi suất cao gấp 05 lần trở lên mức lãi suất cao nhất quy định trong Bộ luật Dân sự.

\* **Hậu quả:** Gây thiệt hại về tài sản cho người vay là điều kiện bắt buộc của tội phạm này.

\* **Mối quan hệ nhân quả:** Thiệt hại về tài sản của người vay phải từ hành vi cho vay nặng lãi gây ra chứ không phải từ nguyên nhân nào khác.

\* **Chủ thể:** Chủ thể của tội cho vay lãi nặng là bất kỳ người nào có năng lực trách nhiệm hình sự. Tuy nhiên, tội phạm này là tội phạm ít nghiêm trọng, nên người từ đủ 14 tuổi đến dưới 16 tuổi không phải chịu trách nhiệm hình sự về tội này

\* **Mặt chủ quan:** Phạm tội với lỗi cố ý trực tiếp

**3. Mức hình phạt của tội phạm:** Mức hình phạt của tội này được chia thành hai khung, cụ thể như sau:

- Khoản 1, Điều 201 BLHS 2015

Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng hoặc phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm. Được áp dụng đối với trường hợp phạm tội có đủ dấu hiệu cấu thành cơ bản nêu ở mặt khách quan.

- Khoản 2, Điều 201 BLHS 2015

Phạm tội thu lợi bất chính từ 100.000.000 đồng trở lên, thì bị phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng hoặc phạt tù từ 06 tháng đến 03 năm.

- Hình phạt bổ sung (khoản 3, BLHS 2015)

Ngoài việc phải chịu một trong các hình phạt chính nêu trên, thì tùy từng trường hợp cụ thể mà người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm./.