



KỸ NĂNG HỢP ĐỒNG & GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Hà Nội 20 – 21/7/2022



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

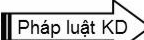
1/100

1

Nội dung chương trình

1	Đàm phán, soạn thảo & ký kết hợp đồng	06
2	Thực hiện & giải quyết tranh chấp hợp đồng	38
3	Tài sản & biện pháp bảo đảm	47
4	Tài sản cầm cố, thế chấp	59
5	Thủ tục & xử lý tài sản bảo đảm	76
6	Tổng kết – Thảo luận – Hỏi đáp	95

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức  Pháp luật KD 2/100

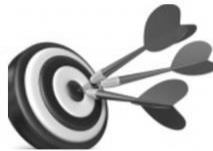
2

Luật sư Trương Thanh Đức

 UV thường vụ - TB	 Trọng tài viên	 Giám đốc	 PGĐ TTBD	 UV chấp hành
 Luật sư vì Cộng đồng	 2016 (Tổ Công tác...)	 2017 (HĐTV & TĐ)	 2020 (Ban soạn thảo)	 Gương sáng Tư pháp
 Chuyên viên	 Kiểm soát viên	 TP Pháp chế	 GD Pháp chế	 Phó TGD
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm 		TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức		3/100

3

Mục tiêu - Thời lượng



- Nắm bắt được những vấn đề pháp lý cơ bản về hợp đồng & giao dịch bảo đảm
- Ứng dụng thực tế & giải quyết những vấn đề vướng mắc



02 ngày
Sáng
8h – 11h30
Giải lao 15'
Chiều:
13h30 – 16h30
Giải lao 15'

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

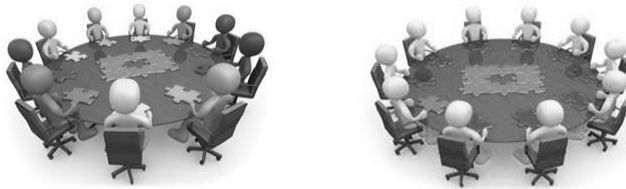
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

4/100

4

Phương pháp làm việc

Ưu tiên trao đổi, thảo luận vấn đề thực tế



Một số tình huống có thể phân chia lớp thành các nhóm khác nhau để nghiên cứu & tranh luận

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

5/100

5

1. SOẠN THẢO & KÝ KẾT HỢP ĐỒNG



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

6/100

6

Chủ thể ký kết



Điều 16, 74 & 101, BLDS 2015

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

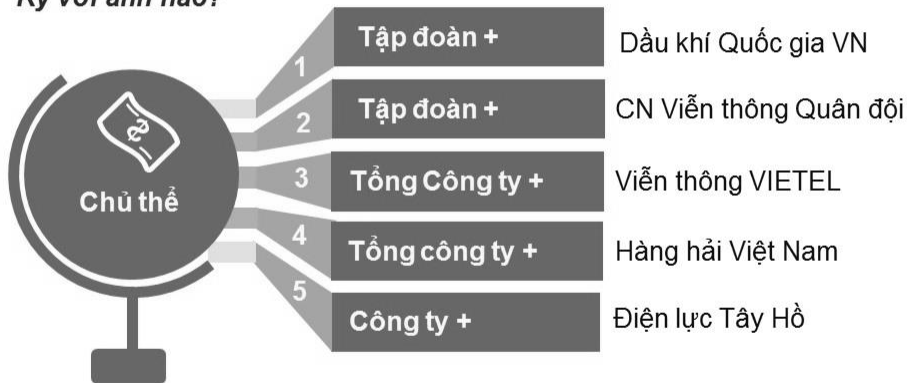
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

7/100

7

Chủ thể ký tá

Ký với anh nào?



PN: Bộ QG, CN

Điều 194, Luật DN 2020

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

8/100

8

Năng lực hành vi

Có ký hợp đồng với ông tâm thần?



Điều 125, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm



TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

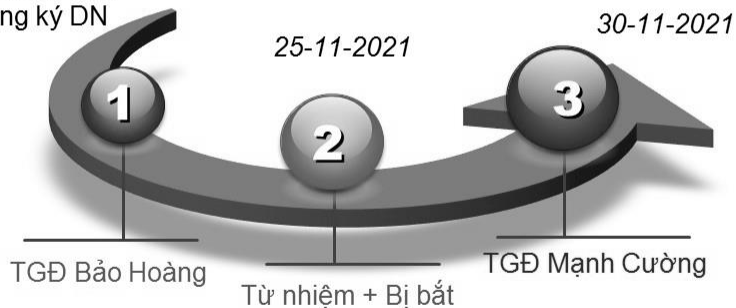
9/100

9

Thẩm quyền ký kết

Ai đại diện Thuduc House ký Hợp đồng?
từ chiều 25 đến sáng 29-11-2021

Đại diện pháp luật
theo Đăng ký DN



Điều 12, Luật DN 2020
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

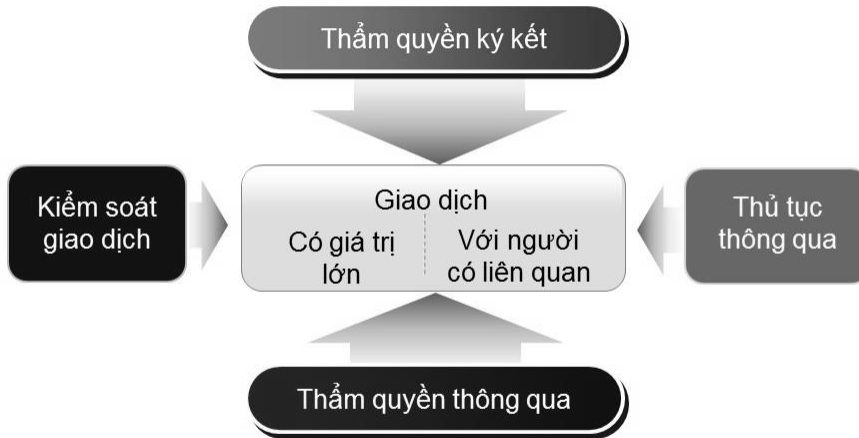
Điều 85 & 134, BLDS 2015

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

10/100

10

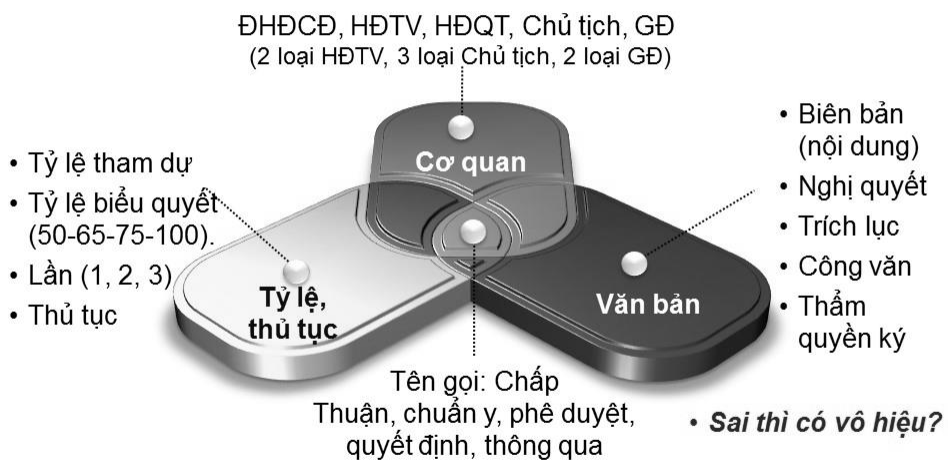
Kiểm soát giao dịch đặc biệt



Điều 55, 59, 67, 76, 86, 138, 153, 167, 182, Luật DN 2020 Điều 85 & 134, BLDS 2015
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức 11/100

11

Cơ chế thông qua



Điều 55, 59, 67, 76, 86, 138, 153, 167, 182, Luật DN 2020 Điều 85 & 134, BLDS 2015
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức 12/100

12

Ủy quyền ngược chiều

Có chấp nhận không?

Điều 85 & 134, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức 13/100

13

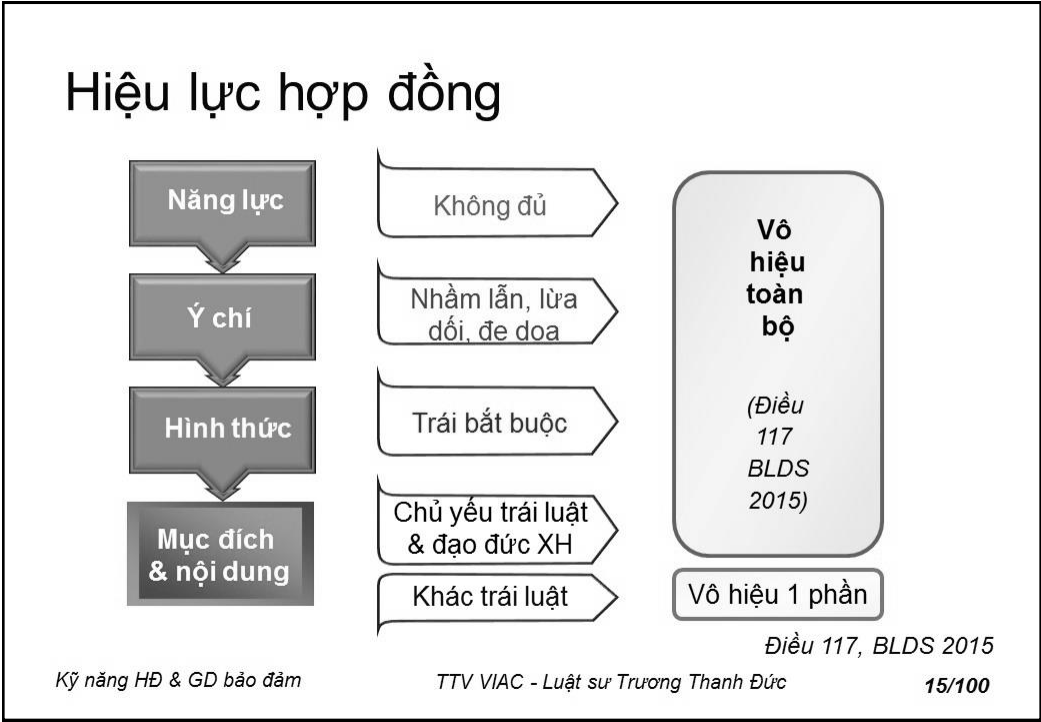
Ủy quyền & đại diện

Điều kiện	Phạm vi	Hình thức	Thời hạn	Số lần
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đồng ý của bên ủy quyền, trừ ▪ Bất khả kháng 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Không được vượt quá ban đầu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phải phù hợp với ủy quyền ban đầu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 năm, trừ ▪ Xác định khác 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Không hạn chế đến người thứ 3

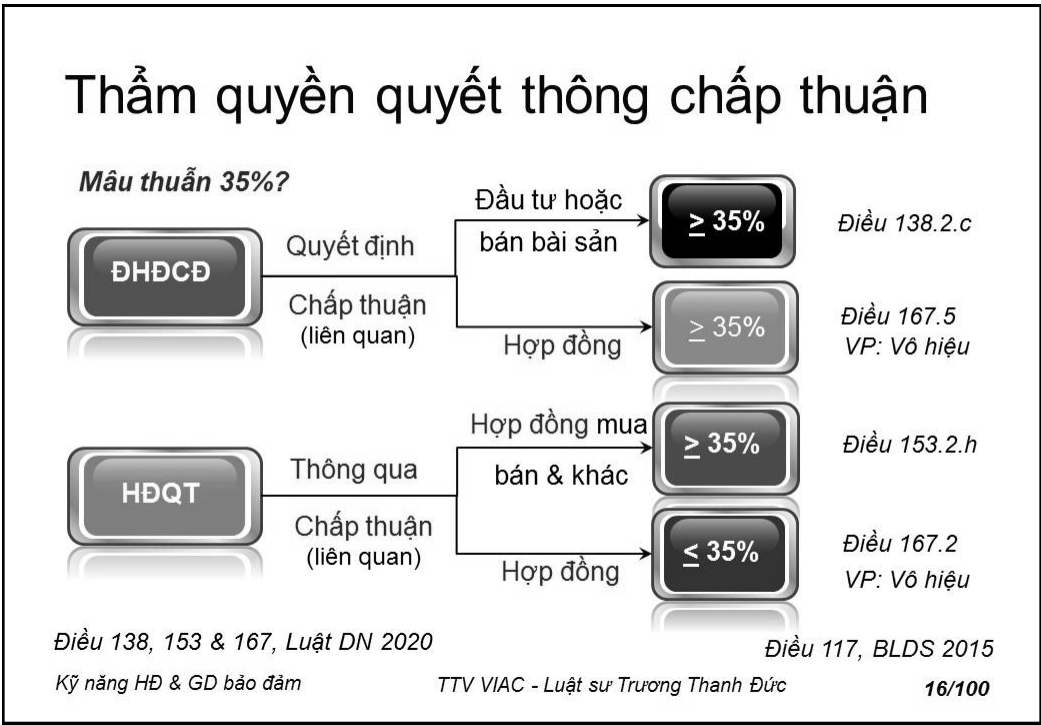
Điều 85, 140 & 564, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức 14/100

14

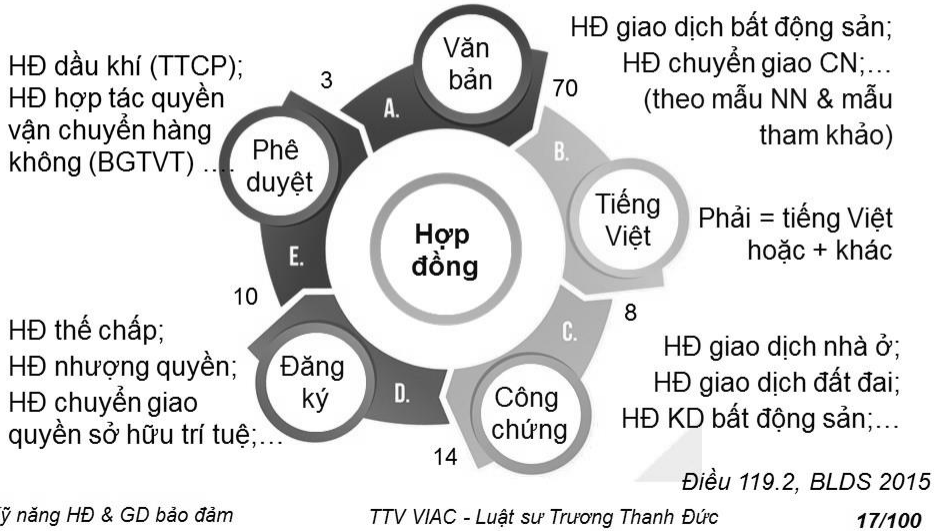


15



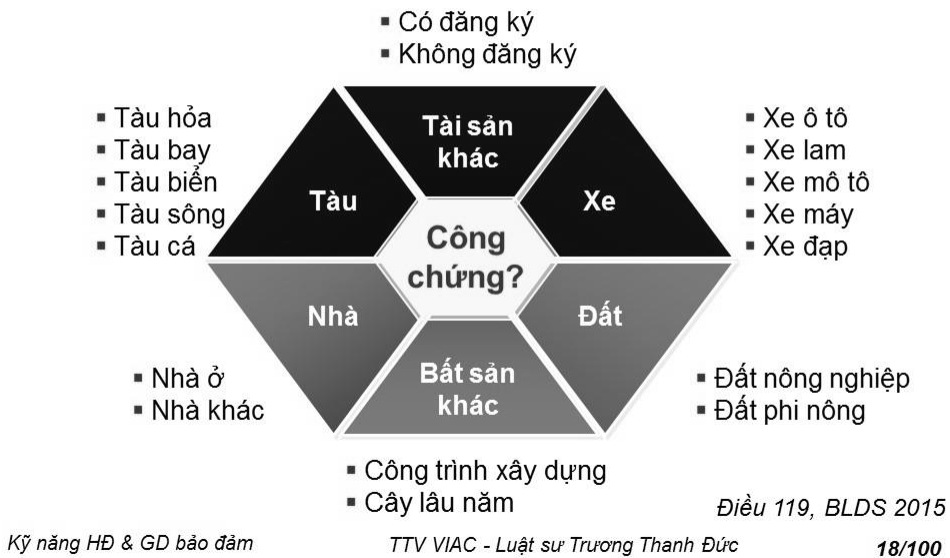
16

Một số yêu cầu pháp lý



17

Công chứng hợp đồng

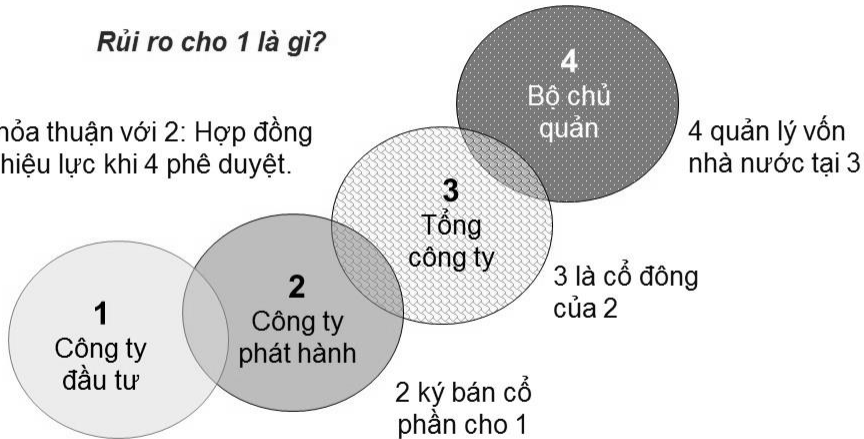


18

Hợp đồng có điều kiện

Rủi ro cho 1 là gì?

1 thỏa thuận với 2: Hợp đồng có hiệu lực khi 4 phê duyệt.



1 đặt cọc 61 tỷ mua cổ phần của 2 (2107)

Điều 120, BLDS 2015

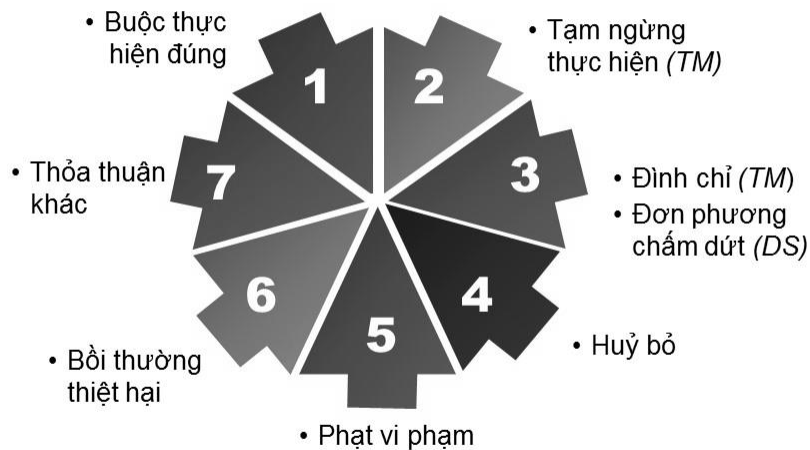
Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

19/100

19

Chế tài hợp đồng



Điều 292, Luật TM 2005

Điều 360, 418, 423 & 428, BLDS 2015

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

20/100

20

Mức phạt vi phạm

Hợp đồng chung	Hợp đồng thương mại	Hợp đồng xây dựng	Hợp đồng vay tài sản
Không	≤ 8%	≤ 12%	≤ 20% & 1,5 lần
Do các bên thỏa thuận	Giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm	Giá trị phần hợp đồng bị vi phạm (vốn nhà nước)	Quá hạn nợ lãi & nợ gốc
<i>Điều 418, Bộ luật Dân sự 2015</i>	<i>Điều 301, Luật Thương mại 2005</i>	<i>Điều 146, Luật Xây dựng 2014</i>	<i>Điều 466, Bộ luật Dân sự 2015</i>

Điều 300 - 307, Luật TM 2005

Điều 360, 418, 423 & 428, BLDS 2015

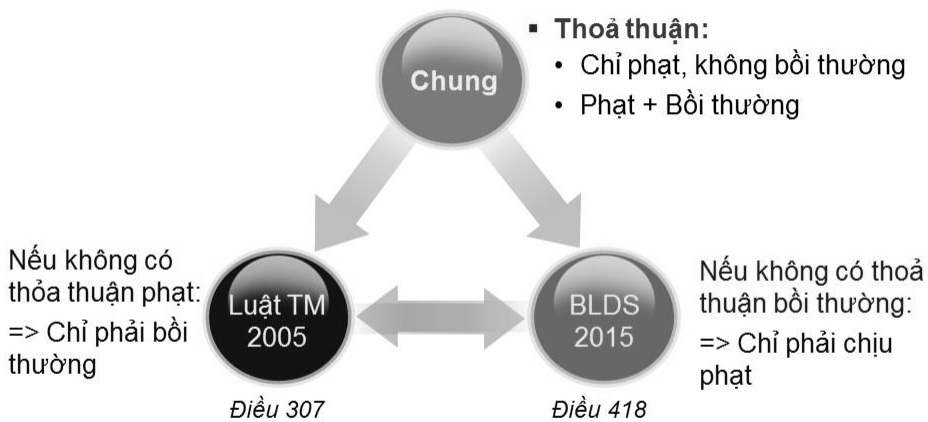
Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

21/100

21

Phạt & bồi thường



Điều 300 - 307, Luật TM 2005

Điều 360, 418, 423 & 428, BLDS 2015

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

22/100

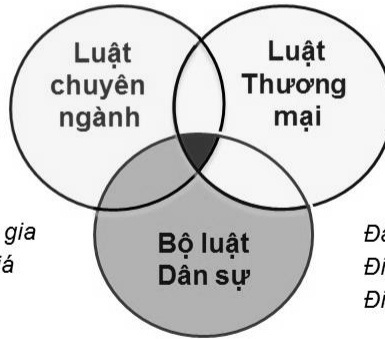
22

Phân loại hợp đồng

“Hợp đồng là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ”

Đấu giá, đấu thầu là hợp đồng gì?

Đấu giá: Bán ≥ 2 tham gia
Điều 33. HĐ DV đấu giá
Điều 46. HĐ MBTS



Hợp đồng thuê văn phòng là Thương mại hay Dân sự?

Đấu thầu: Lựa chọn nhà thầu
Điều 65. HĐ với nhà thầu
Điều 71. HĐ với nhà đầu tư

Điều 33&46, Luật ĐGTS 2016 Điều 65&71, Luật ĐT 2013 Điều 385&472, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

23/100

23

Tư duy hợp đồng

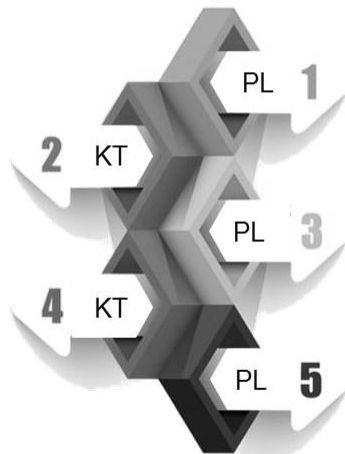
Tư duy kinh tế

Kết hợp

Tư duy pháp lý

Tìm kiếm & tối đả
hóa lợi nhuận

Đơn giản, thuận
tiện nhất



Tuân thủ
pháp luật

Tránh các rủi
ro pháp lý

Tránh tranh chấp
& kiện cáo

Điều 398, BLDS 2015

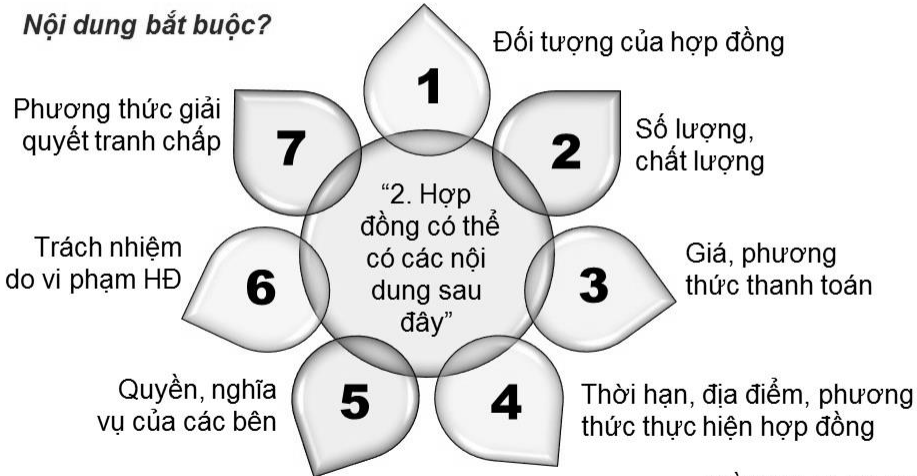
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

24/100

24

“Nội dung của hợp đồng”



Điều 398, BLDS 2015

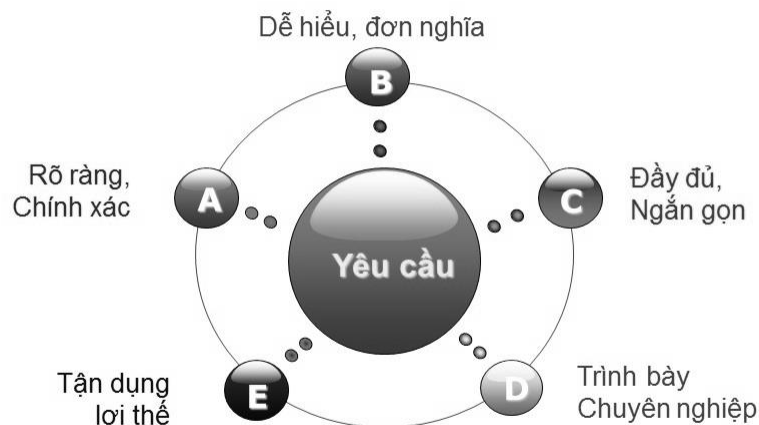
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

25/100

25

Yêu cầu soạn thảo Hợp đồng



Điều 398, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

26/100

26

6 “hay” 7 “và”

"Mỗi bên sẽ bồi thường, bảo vệ và giữ cho bên kia không bị thiệt hại từ và đối với bất kỳ và tất cả các khiếu nại, hành động, kiện tụng, yêu cầu, đánh giá, hay phán quyết đòi quyền lợi, và bất cứ hay tất cả các thua thiệt, thiệt hại, trách nhiệm, chi phí và phí tổn (bao gồm, nhưng không giới hạn, các chi phí luật sư, chi phí kế toán và các chi phí điều tra trong phạm vi pháp luật cho phép) phải chịu phát sinh liên quan tới bất cứ hoạt động, hành động hay thiếu sót nào của bên bồi thường hay bất cứ nhân viên, đại lý và khách mời trong việc thực thi các quyền của bên bồi thường hay việc thực hiện hay tuân thủ các trách nhiệm của bên bồi thường theo bản hợp đồng này."

Điều 398, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

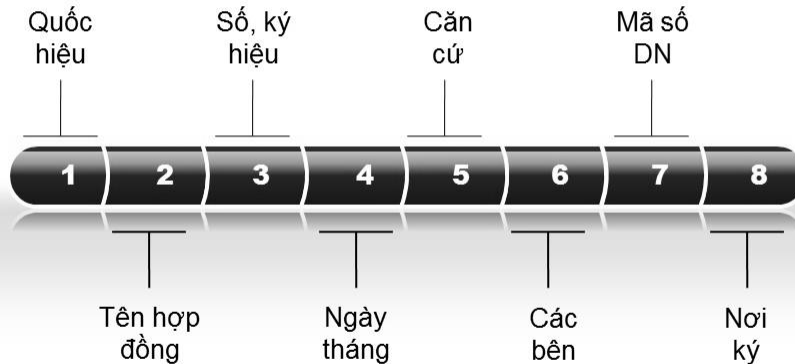
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

27/100

27

Phần mở đầu

Cái gì bắt buộc phải có?



Điều 398, BLDS 2015

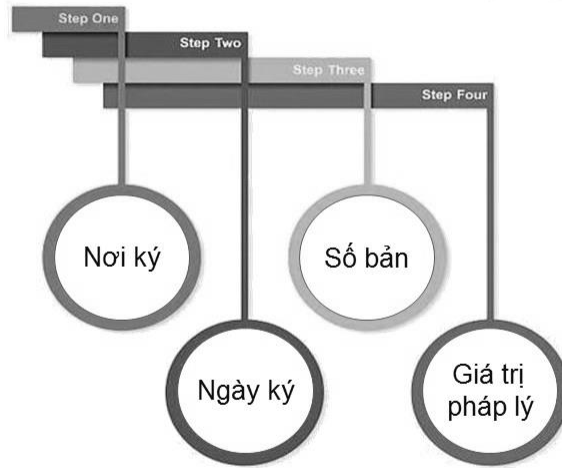
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

28/100

28

Phần kết thúc



Cái gì có thể bỏ?

Điều 398, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

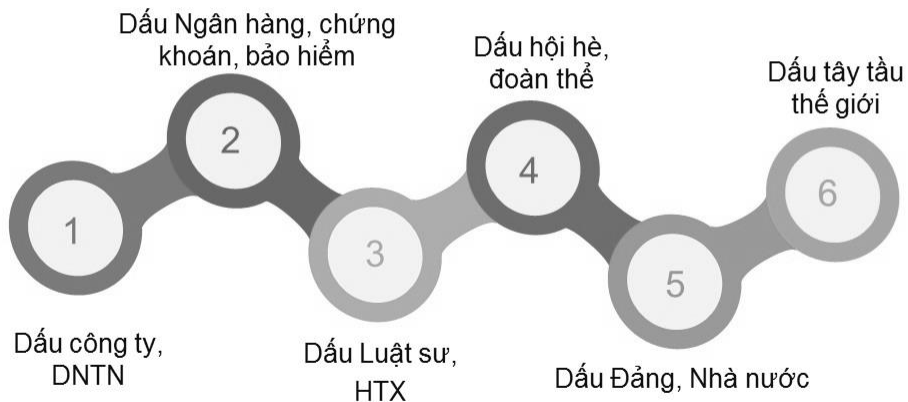
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

29/100

29

Pháp lý con dấu

Bắt buộc & giá trị pháp lý thế nào?



Điều 43, Luật DN 2020
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

NĐ 99/2016/NĐ-CP

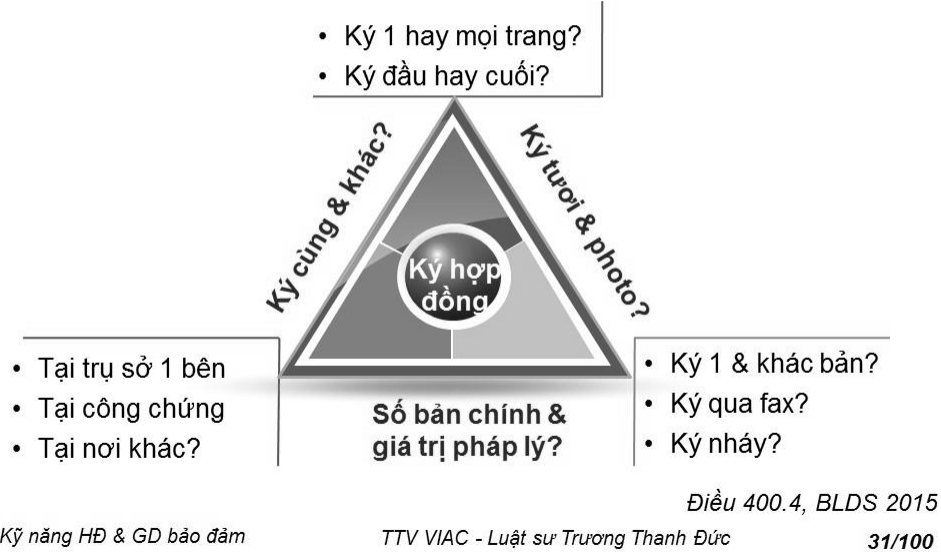
Điều 400, BLDS 2015

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

30/100

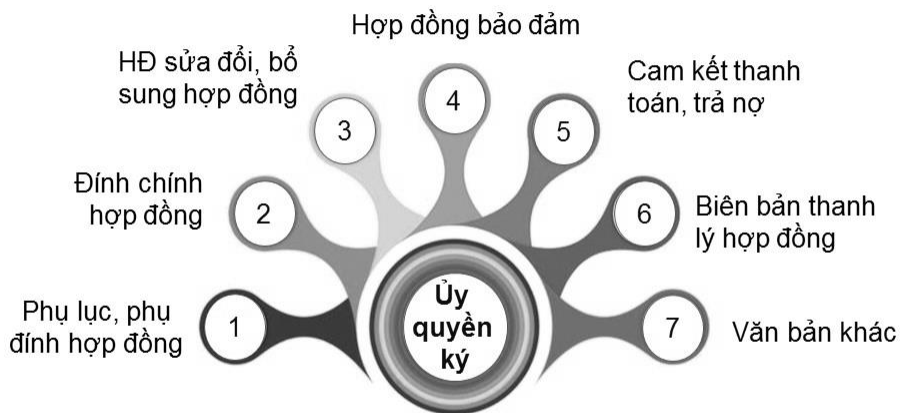
30

Ký kết hợp đồng



31

Thẩm quyền ký tiếp



Người được ủy quyền ký Hợp đồng được ký cái gì tiếp theo?

Điều 400, 562 - 566, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

32/100

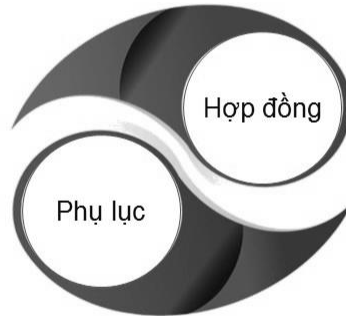
32

Phụ lục hợp đồng

Thực tế Phụ lục Hợp đồng là gì?

1. Phụ lục kèm theo hợp đồng

3. Phụ lục sửa đổi hợp đồng



2. Phụ lục không được trái với hợp đồng

Có chấp nhận phụ lục trái với hợp đồng?

Điều 22.2, BLLĐ 2019 (1+3)

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

Điều 403.1, BLDS 2015 (1+2)

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

33/100

33

“Hợp đồng theo mẫu”

1

Gồm những điều khoản do 1 bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong 1 thời gian hợp lý => chấp nhận toàn bộ

2

Phải được công khai để bên biết hoặc phải biết về những nội dung của hợp đồng

3

Có điều khoản Ko rõ ràng thì bên đưa ra phải chịu bất lợi khi giải thích

4

Có điều khoản miễn trách của bên đưa ra, tăng TN hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì Ko có hiệu lực, trừ có thỏa thuận #

Mẫu hợp đồng tín dụng là gì?

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

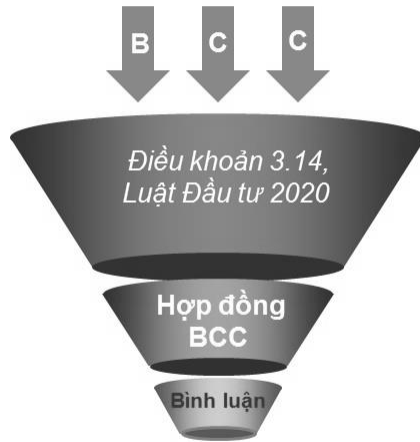
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 405, BLDS 2015

34/100

34

Hợp đồng hợp tác



- “Hợp đồng hợp tác kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng BCC) là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm mà không thành lập tổ chức kinh tế”.
- “Mỗi tháng Bên A được hưởng 1 tỷ đồng, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh theo Hợp đồng này”.
- **Đúng hay sai?**

Điều 44.1.6.b, TT 200/2014/TT-BTC

Điều 504, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

35/100

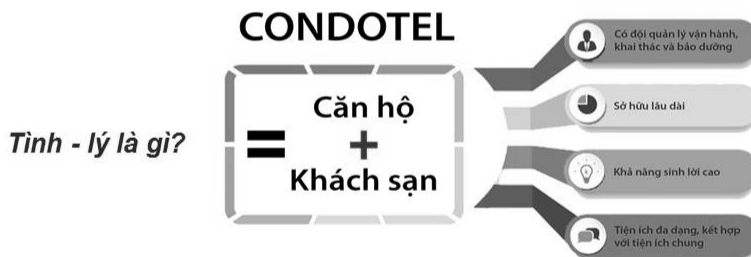
35

Hợp tác kinh doanh

Hợp đồng mua bán
bất động sản

VinGroup, Flamingo, FLC

Cam kết trả lãi 12%
trong 8 năm đầu



Điều 3.14, Luật ĐT 2020

Điều 44.1.6.b, TT 200/2014/TT-BTC

Điều 504, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

36/100

36



2. THỰC HIỆN & GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG



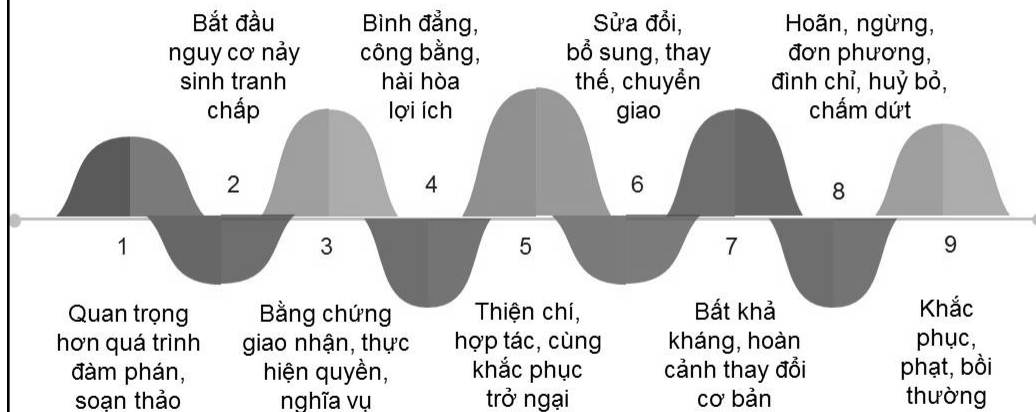
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

37/100

37

Thực hiện hợp đồng



Điều 409-420, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

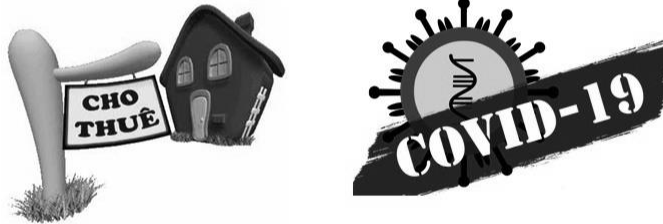
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

38/100

38

COVID-19

Có phải là bất khả kháng?



Quyền & nghĩa vụ của Thế giới Di động đối với Hợp đồng thuê cửa hàng?

Điều 409-420, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

39/100

39

Hoàn cảnh thay đổi cơ bản

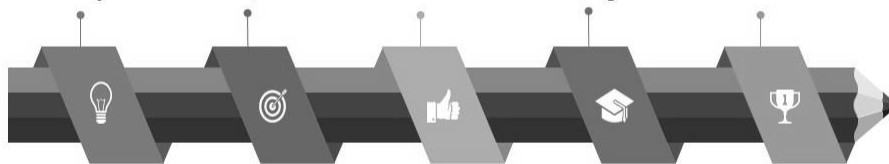
Do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi ký

Không thể lường trước được

Nếu biết trước đã không ký hoặc hoàn toàn #

Không thay đổi sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng

Đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết



Yêu cầu bên kia đàm phán lại & yêu cầu Tòa án (vẫn phải thực hiện nghĩa vụ):

Chấm dứt hợp đồng tại 1 thời điểm xác định

Sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền lợi

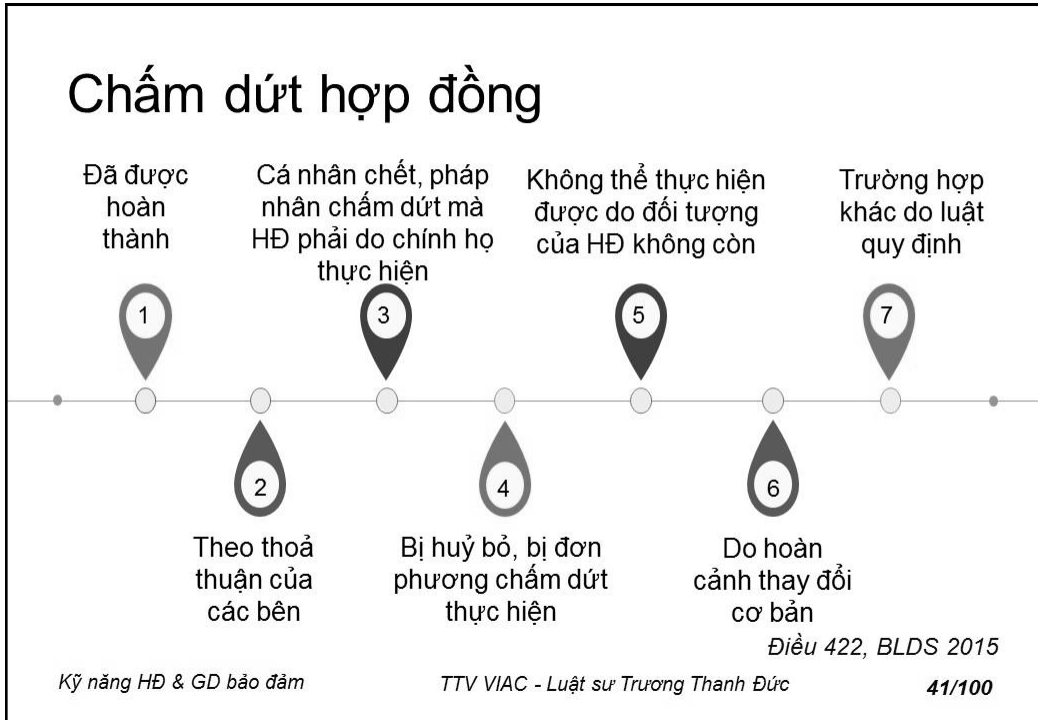
Điều 420, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

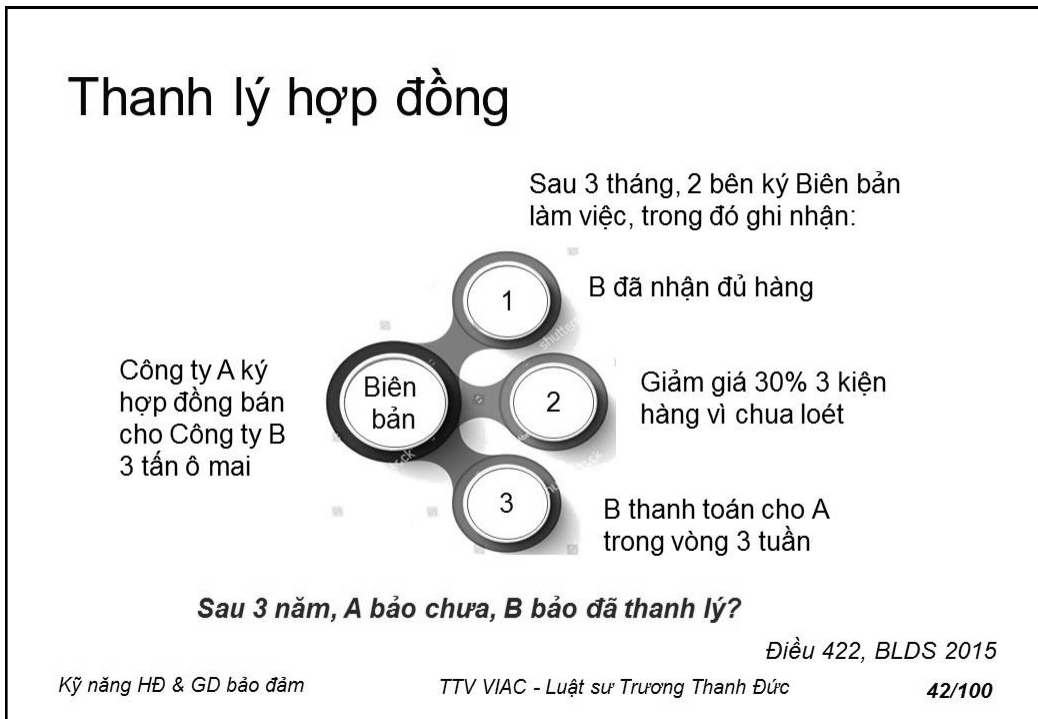
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

40/100

40

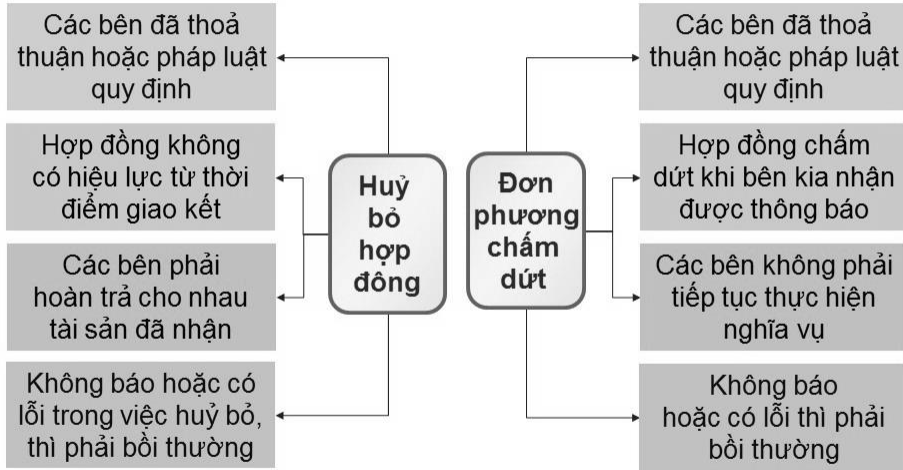


41



42

Hủy bỏ - Đơn phương chấm dứt

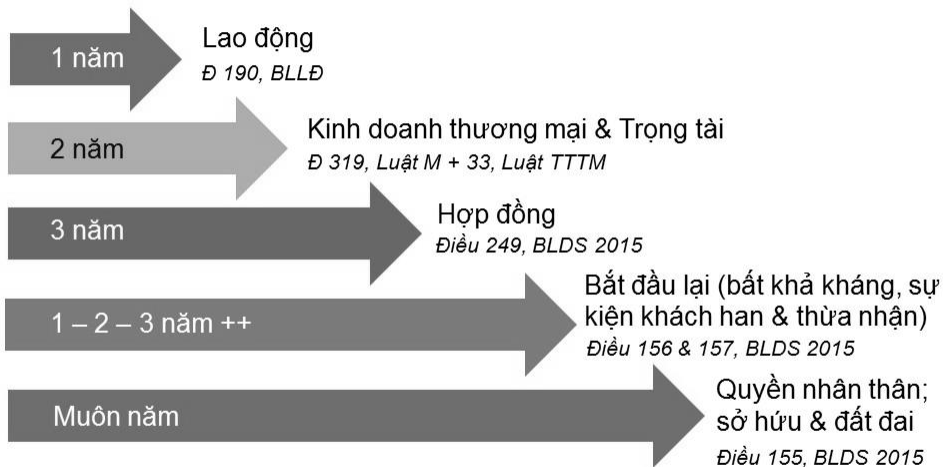


Đ 423-427, BLDS; Đ 312, Luật TM
Kỹ năng HB & GD bảo đảm

Điều 428, BLDS; Đ 310, Luật TM
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức
43/100

43

Thời hiệu khởi kiện tranh chấp



Điều 319, Luật TM 2005
Kỹ năng HB & GD bảo đảm

Điều 33, Luật TTTM 2010

Điều 154-157&429, BLDS 2015

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

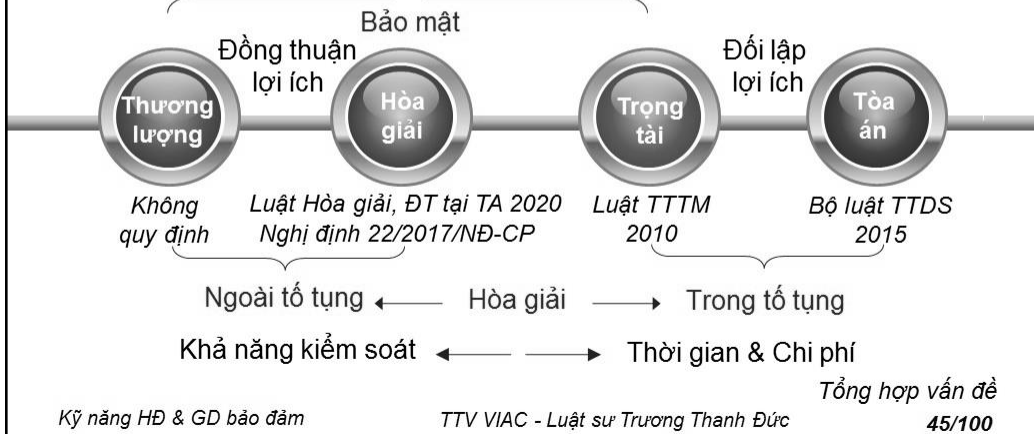
44/100

44

Đặc điểm tứ phương

4 yếu tố lựa chọn: Loại hợp đồng – Tính chất – Thời gian – Chi phí

Giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án



45

3. TÀI SẢN & BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

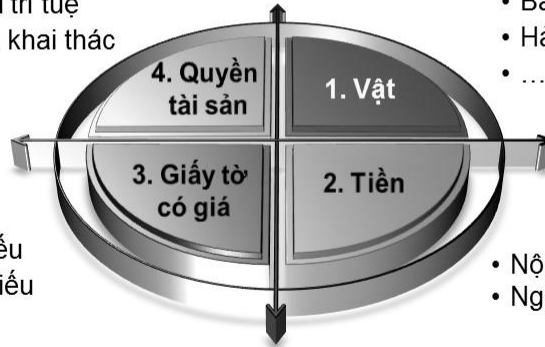


46

Tài sản bảo đảm

Quyền sử dụng đất thuộc nhóm nào?

- Sở hữu trí tuệ
- Đòi nợ, khai thác
- ...



- Bất động sản
- Hàng hóa
- ...

- Cổ phiếu
- Trái phiếu
- ...

- Nội tệ
- Ngoại tệ

Điều 8 - 21, NĐ 21/2021/NĐ-CP

Điều 105 & 295, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

47/100

47

Bảo đảm nhà xe

Là giao dịch cầm cố, thế chấp hay bảo lãnh?



Nếu Cty Tiến Tùng dùng
con xe, thẻ tiết kiệm & nhà của chính Giám đốc
Công ty để bảo đảm tiền vay

Điều 292, BLDS 2015

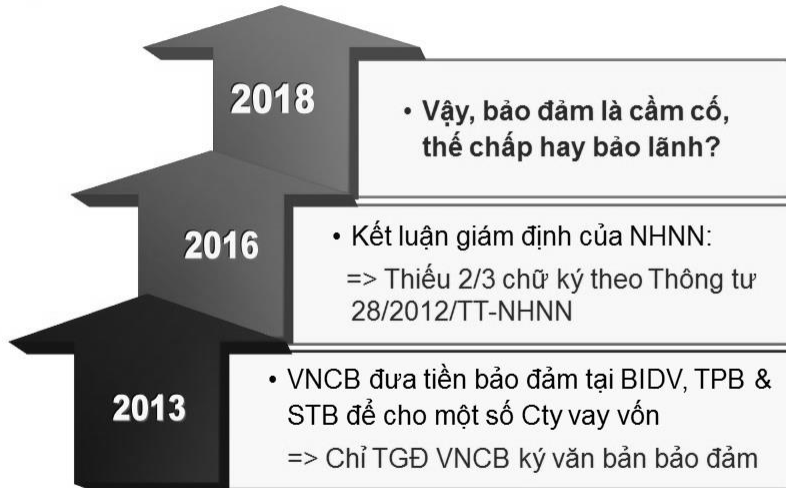
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

48/100

48

Đại án VNCB



Điều 292, BLDS 2015

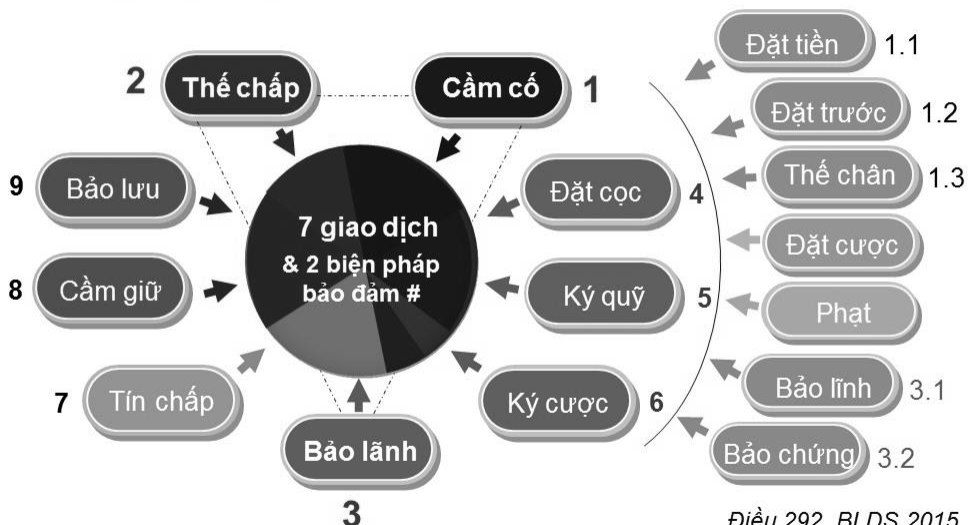
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

49/100

49

9 biện pháp bảo đảm



Điều 292, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

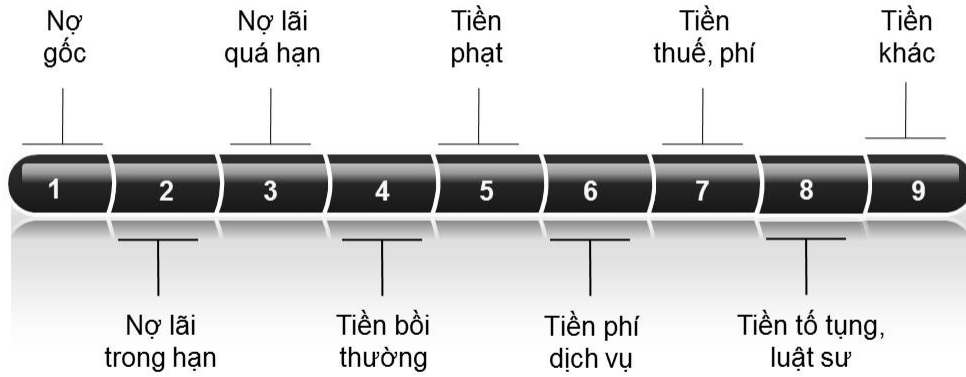
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

50/100

50

Phạm vi bảo đảm

Bảo đảm khoản gì & căn cứ?



Điều 293, BLDS 2015

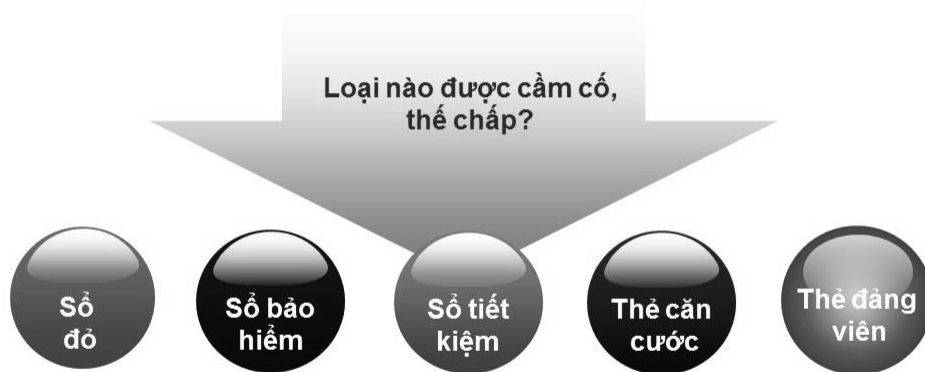
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

51/100

51

Xác định tài sản bảo đảm



Điều 295, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

52/100

52

Tài sản & giao dịch bảo đảm

• Tại sao lại 3b,c?

- Tín chấp?
- Bảo lãnh?
- Cầm giữ?
- Bảo lưu?

3b,c + 4b,c: Ký quỹ
(Điều 330)

3b,c,d+4b: Đặt cọc + Ký cược
(Điều 328, 329)

2b Cầm cố
(Điều 309)

1 Thẻ chấp
(Điều 317)

Điều 295, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức 53/100

53

Điều kiện tài sản

4. Giá trị lớn, bằng, nhỏ hơn nghĩa vụ được bảo đảm

3. Hiện có hoặc hình thành trong tương lai

- 1.1. Đất?
- 1.2. Tài sản tương lai?
- 1.3. Ủy quyền thế chấp

1. Phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ cầm giữ & bảo lưu

2. Có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được

Điều 295, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức 54/100

54

Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Cầm cố	Thế chấp	Bảo lãnh
Điều 309 BLDS	Điều 317.1	Điều 335
Cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.	Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia.	Bảo lãnh là việc người thứ ba cam kết với bên có quyền sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ, nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Điều 309, 317 & 335, BLDS 2015

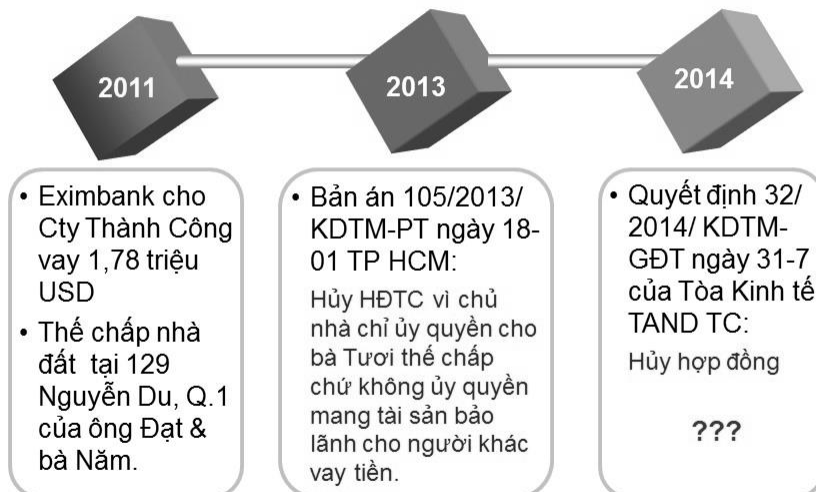
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

55/100

55

Thế chấp – Bảo lãnh



Điều 317 & 335, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

56/100

56

Bản án bảo lãnh



“Chứng thư bảo lãnh không xác định tài sản của ông NVC sử dụng để bảo lãnh là loại tài sản gì, giá trị bao nhiêu tiền để xác định giới hạn nghĩa vụ bảo lãnh hoặc việc bảo lãnh có cần phải công chứng, chứng thực hay không. Do vậy chứng thư bảo lãnh ngày 10-7-2012 không thực hiện đầy đủ quy định tại Điều 361, Điều 362 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không có giá trị”.

*Bản án số 20/2017/KDTM-ST ngày
13-10-2017 của TAND TP Nam Định*

Nhận định đúng hay sai?

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 335, BLDS 2015

57/100

57

4. TÀI SẢN CẦM CỐ THẾ CHẤP



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

58/100

58

Tài sản của hộ gia đình

Hợp đồng thế chấp nhà đất của hộ gia đình

**Ai phải,
được ký?**



**Căn cứ
xác định?**

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 101, BLDS 2015

59/100

59

Vụ án thế chấp hộ vô hiệu

Tín dụng

Năm 2013 & 2015, CTG HK, Hà Nội cho ông T. & bà P. vay 5 tỷ đồng, lãi 456 triệu

Bảo đảm

Thế chấp là 2 quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền đứng tên 2 ông bà, được cấp 2004 & 2010

Bản án

Năm 2016 TAND huyện H, Vĩnh Phúc đã công nhận sự thoả thuận về trả nợ & xử lý tài sản bảo đảm

Hủy án

Giám đốc thẩm hủy, vì Hộ khẩu 2001 - 2012 có thêm 5 - 7 người con

QHĐ 25/2017/KDTM-GĐT 11-9 UBTP TAND CC tại HN

Điều 101, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

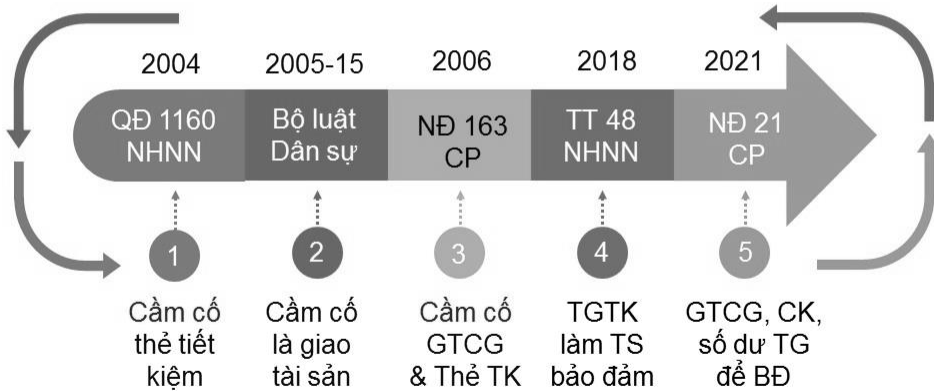
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

60/100

60

Bảo đảm bằng giấy tờ có giá

Cầm cố thay thế chấp giấy tờ có giá & tiền gửi?



Điều 105.1, 309 & 317, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

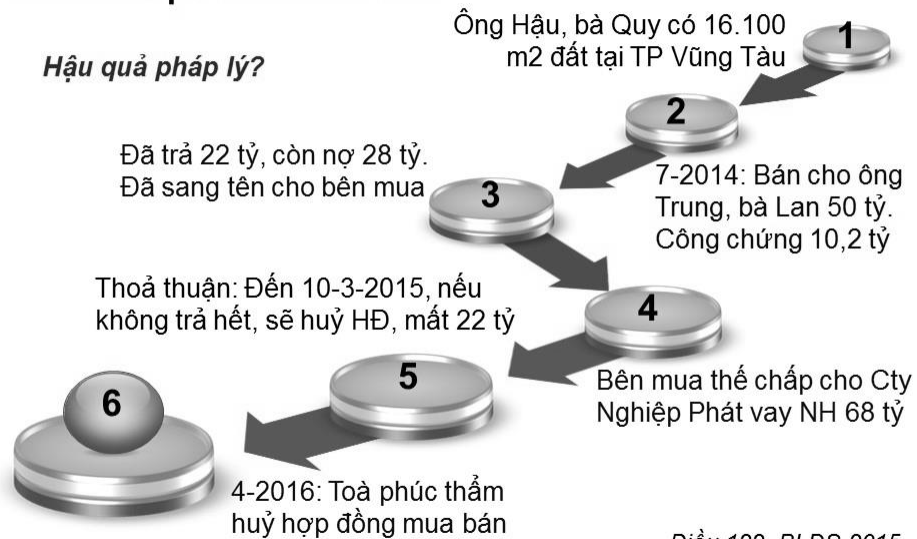
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

61/100

61

Thế chấp đất sổ đỏ

Hậu quả pháp lý?



Điều 122, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

62/100

62

Sở hữu & giao dịch

- Đồng chí X.
- Mua nhà Thu 2013
 - Kết hôn Xuân 2014
 - Thế chấp Hè 2015

**1 hay 2 vợ
chồng ký?**



**Khác nhau
thế nào?**

Điều 33 & 43, Luật HN&GD 2014

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

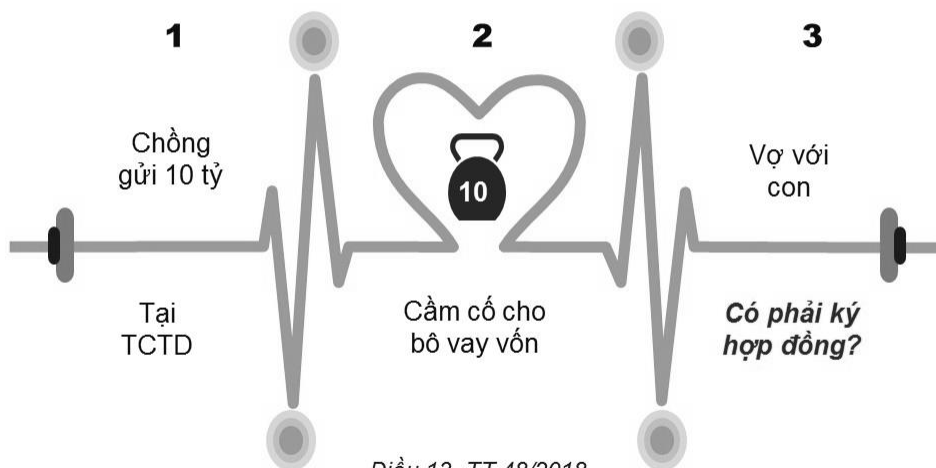
Điều 213, BLDS 2015

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

63/100

63

Tiền gửi vợ chồng



Điều 32, Luật HNGĐ 2014
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

Điều 13, TT 48/2018
Điều 11, TT 49/2018/TT-NHNN

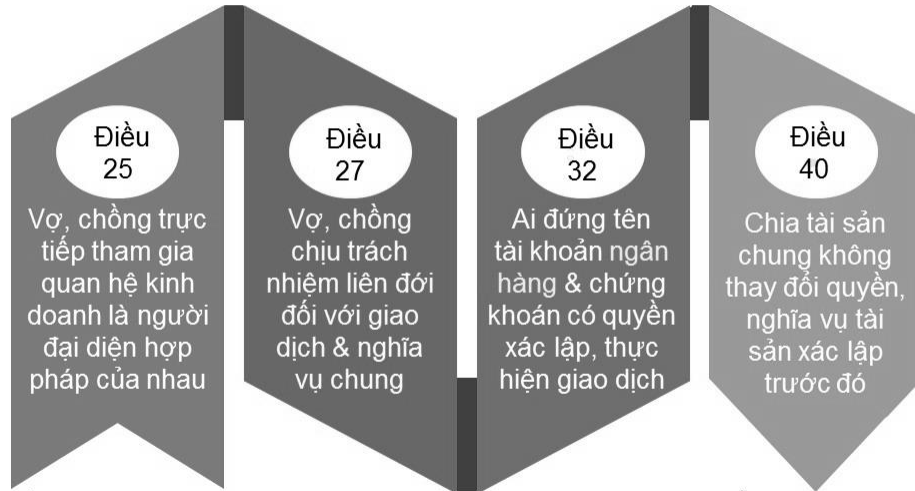
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 213, BLDS 2015

64/100

64

Trách nhiệm vợ chồng



Điều 25, 27, 32 & 40, Luật HN&GD 2014
Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 213, BLDS 2015
65/100

65

Tài sản vợ chồng



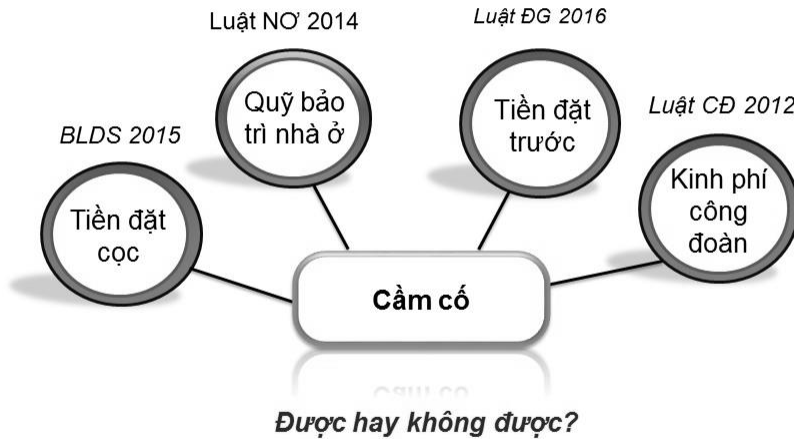
Điều 33 & 43, Luật HN&GD 2014
Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 213, BLDS 2015
66/100

66

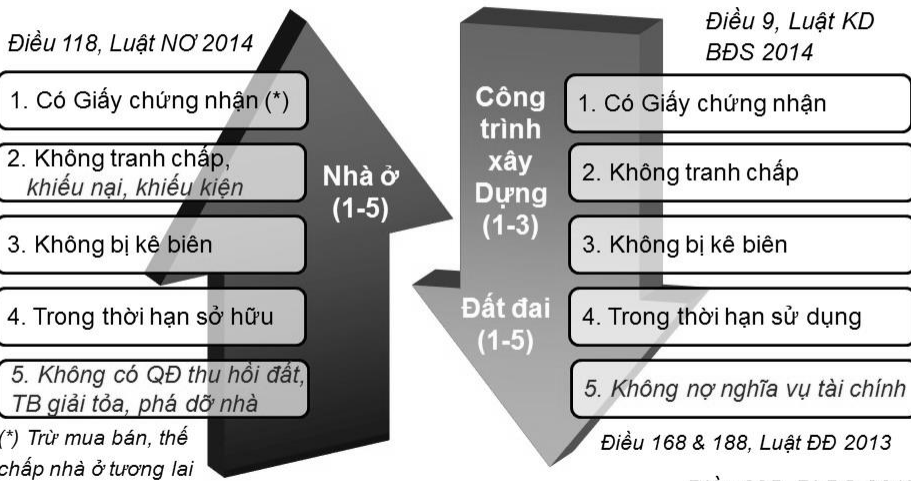
Cầm cố một số loại tiền



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức Điều 295, BLDS 2015
67/100

67

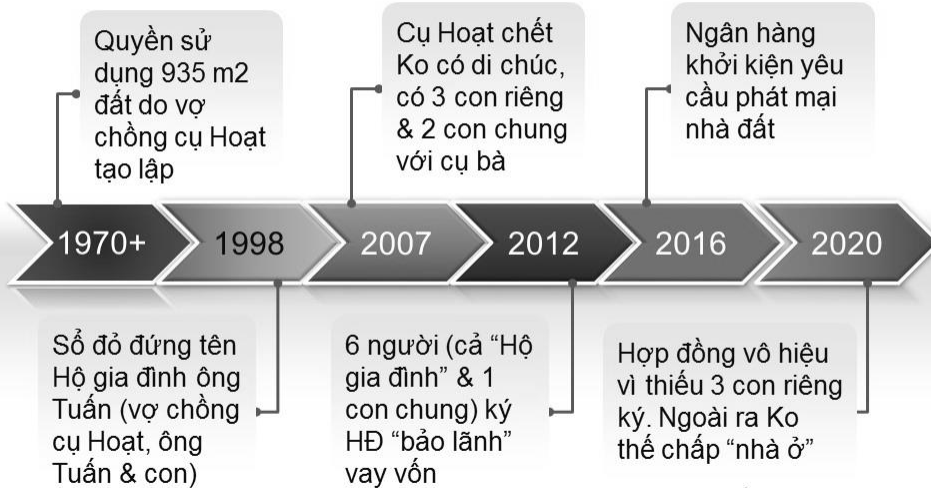
Điều kiện giao dịch bất động sản



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức Điều 295, BLDS 2015
68/100

68

Vụ án thế chấp vô hiệu



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 295, BLDS 2015

69/100

69

Tài sản cầm cố

Có nhận bảo đảm bằng:

- Bitcoin?
- Pháo

Điều 6.1.g,
Luật ĐT 2020



- USD?
- Vàng?

Điều 22, PLNH
2006 - 2013
NĐ 24/2012/NĐ-CP

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 309, BLDS 2015

70/100

70

Thế chấp đất cho doanh nghiệp

Công ty TNHH A. có được nhận thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán trái phiếu của Công ty cổ phần B.?



Điều 179.1, Luật ĐĐ 2013

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

Điều 317, BLDS 2015

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

71/100

71

Thế chấp nhà đất của tổ chức

▪ Tổ chức kinh tế được Nhà nước:

- Giao đất có thu tiền
- Cho thuê đất trả 1 lần

Điều 174.2.d

- 1.1. Quyền SD đất
- 1.2. Tài sản trên đất

Thế chấp 1.1 "tại TCTD được phép hoạt động tại VN"



Không ai được nhận 2.1

▪ Đất thuê cảng hàng không

- Tổ chức KT, tổ chức sự nghiệp công lập được NN cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Điều 156.4; 175.1.b

- 2.1. Quyền SD đất
- 2.2. Tài sản trên đất

Điều 156, 174 & 175, Luật ĐĐ 2013

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

Điều 317, BLDS 2015

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

72/100

72

Thế chấp đất quy hoạch



“Thửa đất không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là đất ở nhưng chưa có chủ trương & quyết định thu hồi đất”

Có nhận thế chấp không?

Đ 188.1, Luật ĐĐ 2013
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 317, BLDS 2015
73/100

73

5. THỦ TỤC & XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

74/100

74

Xử lý thực tế khác hồ sơ

Thế chấp nhà trên Sổ là 3 tầng, thực tế 5 tầng

Xử lý kiểu gì?



Điều 118 & 318, BLDS 2015

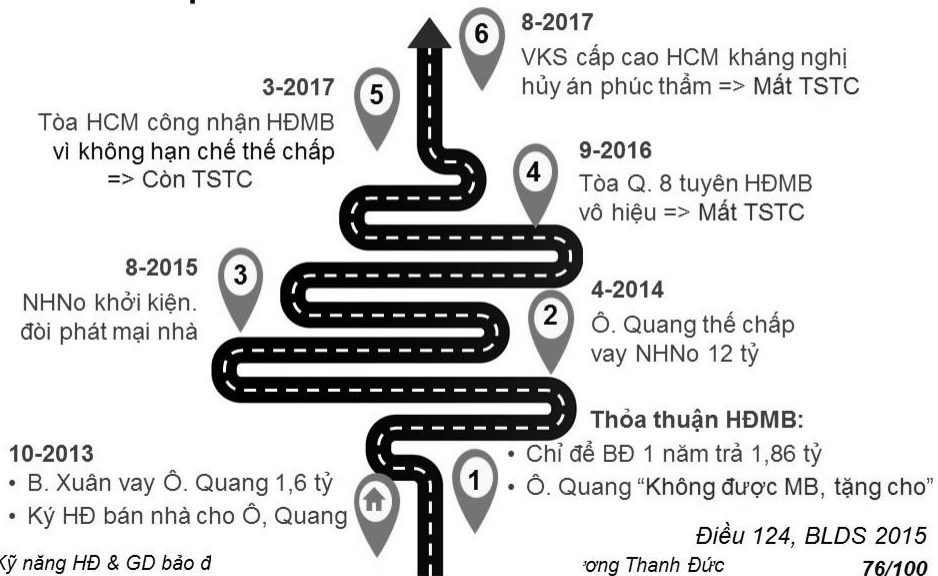
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

75/100

75

Thế chấp mất nhà



76

Ủy quyền thế chấp

Hợp đồng ủy quyền thế chấp viết: Người nhận ủy quyền “được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt căn nhà”



Có chấp nhận không?

Điều 138 & 562, BLDS 2015

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

77/100

77

Hưởng dụng tài sản

Phải làm gì khi tài sản thế chấp có người hưởng dụng?

“Quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định”.

Điều 257



Điều 257 - 266 BLDS 2015

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

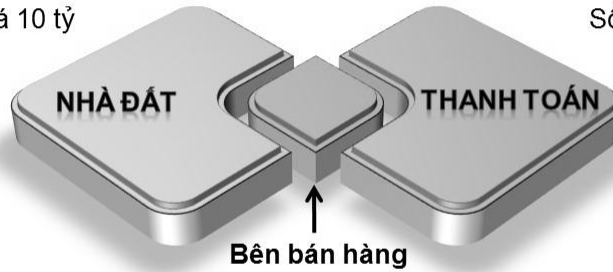
78/100

78

Xác định nghĩa vụ bảo đảm

Ông D. thế chấp
Trị giá 10 tỷ

Công ty Kh. mua hàng
Số tiền 10 tỷ



YÊU CẦU CÁC NHÓM 15'

Soạn thảo điều khoản về Nghĩa vụ bảo đảm cho các hợp đồng mua bán đã và sẽ ký

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

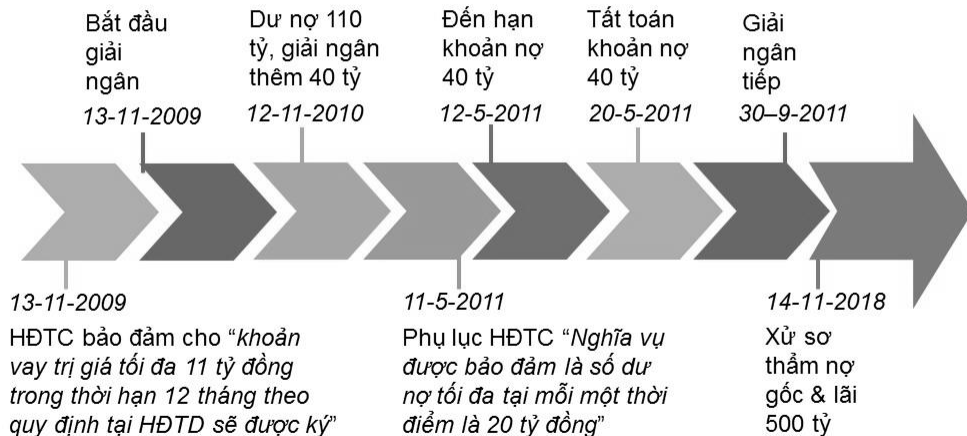
Điều 293, BLDS 2015

79/100

79

Vụ án nghĩa vụ trả nợ

HĐTC bảo đảm cho khoản nợ nào?



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

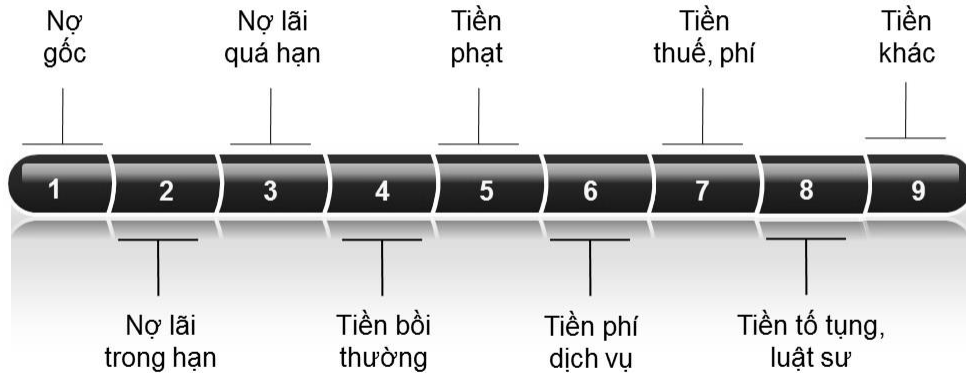
Điều 293, BLDS 2015

80/100

80

Phạm vi bảo đảm

Bảo đảm khoản gì & căn cứ?



Điều 293, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

81/100

81

Bản án nghĩa vụ bảo đảm

Bảo đảm

- VCB Thăng Long cho Công ty Kaoli vay
 - 4 hợp đồng tín dụng 8,2 tỷ đồng & 2007 – 2008
 - 2 hợp đồng bảo đảm bằng tài sản là nhà đất của bên thứ 3.

Án giám đốc thẩm

- Cả 2 hợp đồng thế chấp
 - Điều không nêu rõ bảo đảm cho khoản vay theo HĐTD nào
 - Điều được ký kết sau khi 4 HĐTD đã được giải ngân
 - Ghi bảo đảm cho khoản vay “sẽ được” ghi cụ thể “& sẽ” ký.

Điều 293, BLDS 2015

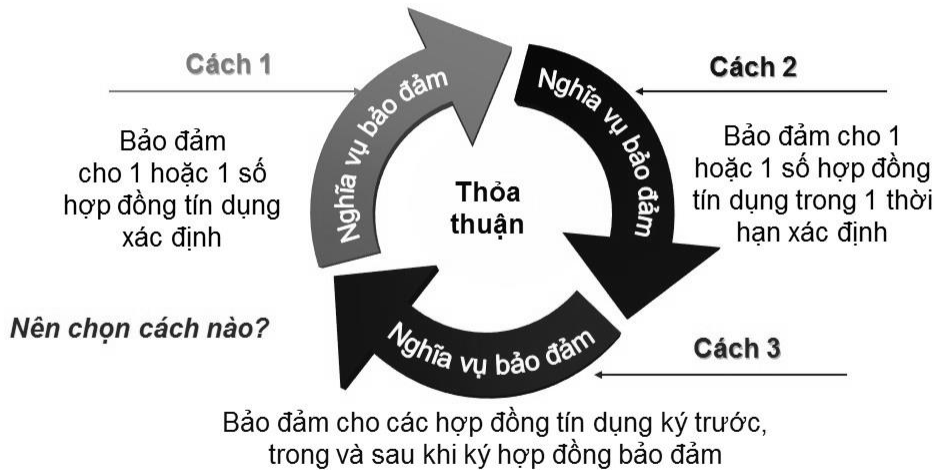
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

82/100

82

Thỏa thuận nghĩa vụ bảo đảm



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 293, BLDS 2015

83/100

83

Bản án loại trừ nợ lãi

Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3

“3. Nghĩa vụ được bảo đảm tại mỗi thời điểm **đối với nợ gốc** và/hoặc số dư bảo lãnh **tối đa không quá 1.600.000.000 đ** (bằng chữ: Một tỷ sáu trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số: 040.11.00109 ngày 18/03/2011 được ký giữa Bên thế chấp và/hoặc Bên vay với OCB trong khoảng thời gian từ ngày 18/03/2011 đến ngày 18/03/2012”

Bản án 20/2012/KDTM TAND TP Sóc Trăng

Bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ **“với số tiền tối đa không quá 1.600.000 đồng”**

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 293, BLDS 2015

84/100

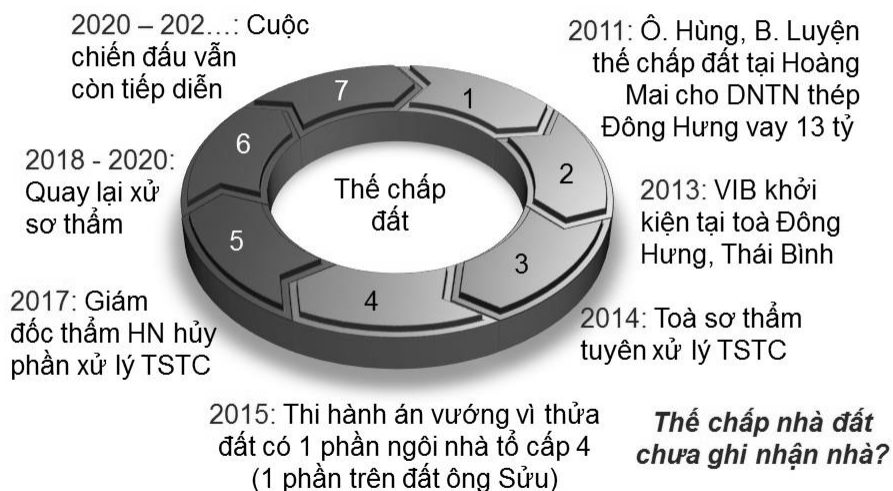
84

Thế chấp nhà đất đã bán



85

Bình luận vụ án



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

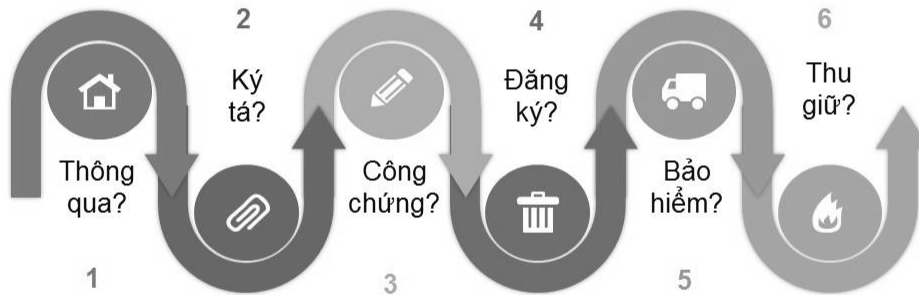
Điều 295, BLDS 2015

86/100

86

Thủ tục bảo đảm tiền vay

Thủ tục nào là thoả thuận & bắt buộc?



Công chứng rồi, đăng ký không được thì tranh chấp & khắc phục?

(Quý Bình Dương)

Điều 298, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

87/100

87

Xử lý tài sản bảo đảm

Trường hợp xử lý	Thông báo xử lý	Giao tài sản để xử lý	Phương thức xử lý TS cầm cố, TC
<ul style="list-style-type: none"> Thực hiện nghĩa vụ quá hạn Thực hiện nghĩa vụ trước hạn Khác theo thoả thuận hoặc luật định 	<ul style="list-style-type: none"> Phải thông báo trước 1 thời hạn hợp lý Xử lý ngay nếu bị hư hỏng, giảm mất giá trị Bồi thường Ko thông báo gây thiệt hại 	<ul style="list-style-type: none"> Người đang giữ có nghĩa vụ giao tài sản để xử lý Không giao thì bên nhận có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết 	<ul style="list-style-type: none"> Bán đấu giá (có & không thoả thuận) Bên nhận tự bán Nhận thay thế nghĩa vụ Phương thức khác

Tài sản ngoài cầm thế?

Điều 299 - 303, BLDS 2015

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

88/100

88

Điều kiện thu giữ tài sản bảo đảm

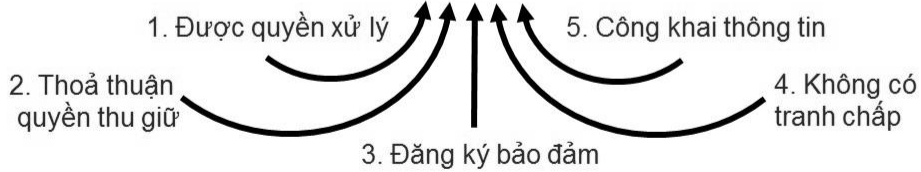
Vướng mắc?

Điều 7, Nghị quyết
42/2017/NQ-QH14



Công khai văn bản thu giữ
bất động sản \geq 15 ngày:

- Đăng trên web nội bộ
- Gửi UB xã & Công an sở tại
- Niêm yết tại UB xã bên bảo đảm & có tài sản
- Gửi bảo đảm hoặc trực tiếp cho bên bảo đảm.



Đ 8, NQ 03/2018: Trừ phá sản
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

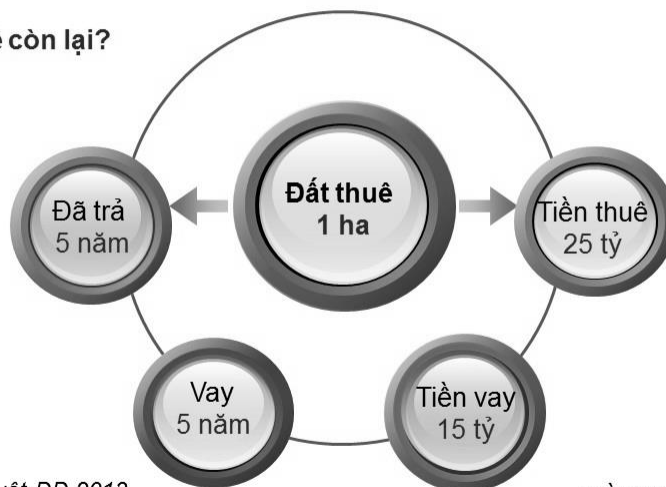
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 301, BLDS 2015
89/100

89

Xử lý đất thuê thế chấp

Tiền thuê còn lại?



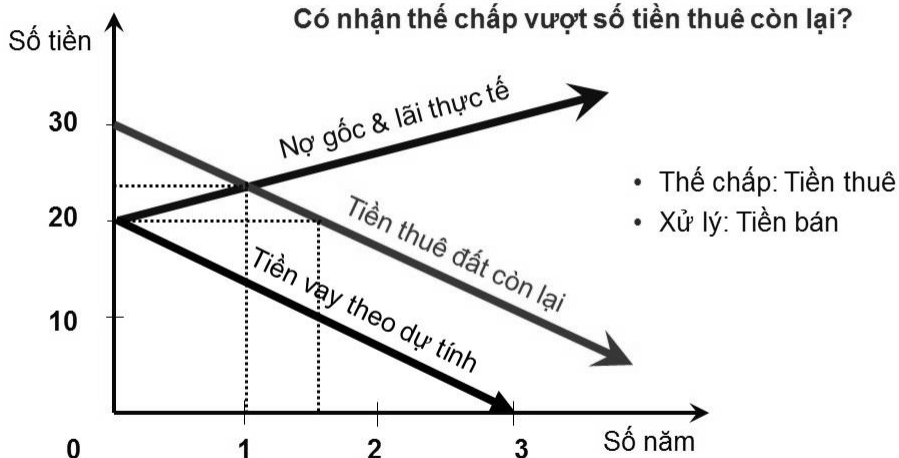
Điều 167, Luật ĐĐ 2013
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 303, BLDS 2015
90/100

90

Biểu đồ thể chấp đất thuê



Điều 167, Luật ĐĐ 2013
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

Điều 303, BLDS 2015
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

91/100

91

Thứ tự bán tài sản

Nhóm Cầm cố, Thể chấp & Ngân hàng
(30 phút thảo luận)

1. Cầm cố cổ phần

5. Thể chấp nhà đất, bất động sản

2. Cầm cố thẻ tiết kiệm

6. Thể chấp nhà đất của bên thứ 3

3. Thể chấp hàng hóa, vật tư

7. Thể chấp quyền đòi nợ

4. Thể chấp máy móc, thiết bị

8. Thể chấp quyền sở hữu công nghiệp

Bảo đảm

Đều là tài sản của 1 công ty

Điều 304, BLDS 2015

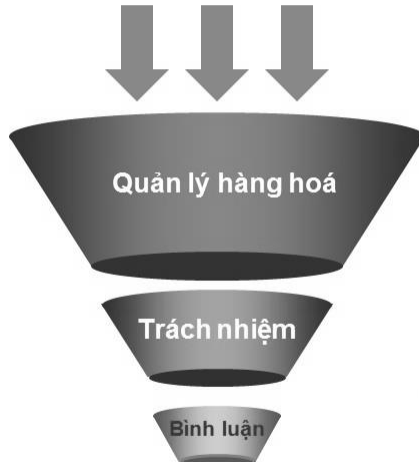
Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

92/100

92

Quản lý tài sản



- Hợp đồng thế chấp hàng hoá
- Bên thế chấp quản lý hàng hoá
- Kho hàng của ngân hàng

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 309 & 317, BLDS 2015
93/100

93

Thời điểm hiệu lực

	Tài sản	Thời điểm	Quy định
1	Đất đai	▪ Đăng ký vào Sổ địa chính	▪ Điều 188.3, Luật ĐĐ 2013
2	Nhà ở	▪ Công chứng, chứng thực	▪ Điều 122.1, Luật NƠ 2014
3	Tàu bay	▪ Ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay	▪ Điều 29.3, Luật HK 2006+14
4	Tàu biển	▪ Ghi vào Sổ đăng ký tàu biển	▪ Điều 39.2, BL HH 2015
5	Khác	▪ Giao kết, trừ T.thuận hoặc luật QĐ khác	▪ Điều 310, 319 BL DS 2015

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

Điều 310 & 319, BLDS 2015
94/100

94




6. TỔNG KẾT - THẢO LUẬN HỎI ĐÁP



Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

95/100

95

Tổng kết khoá học

Tổng kết

- Thảo luận
- Hỏi đáp

Hợp đồng

- Soạn thảo
- Ký kết

Bảo đảm

- Thủ tục
- Xử lý

Hợp đồng

- Thực hiện
- Tranh chấp

Bảo đảm

- Động sản
- Bất động

Bảo đảm

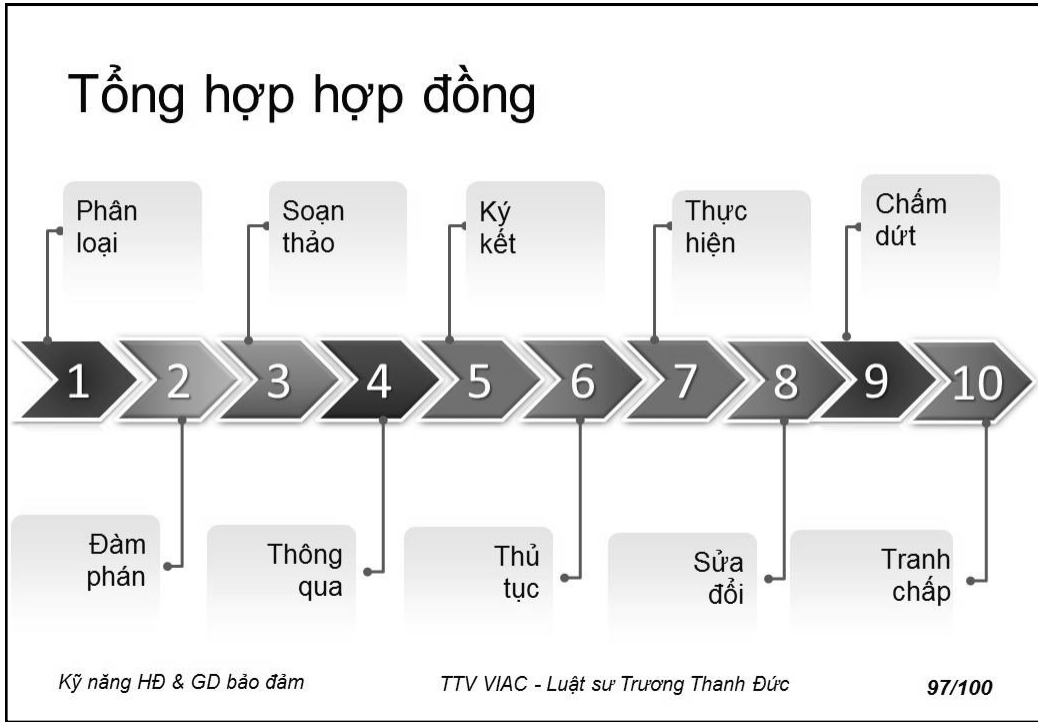
- Tài sản
- Biện pháp

Kỹ năng HĐ & GD bảo đảm

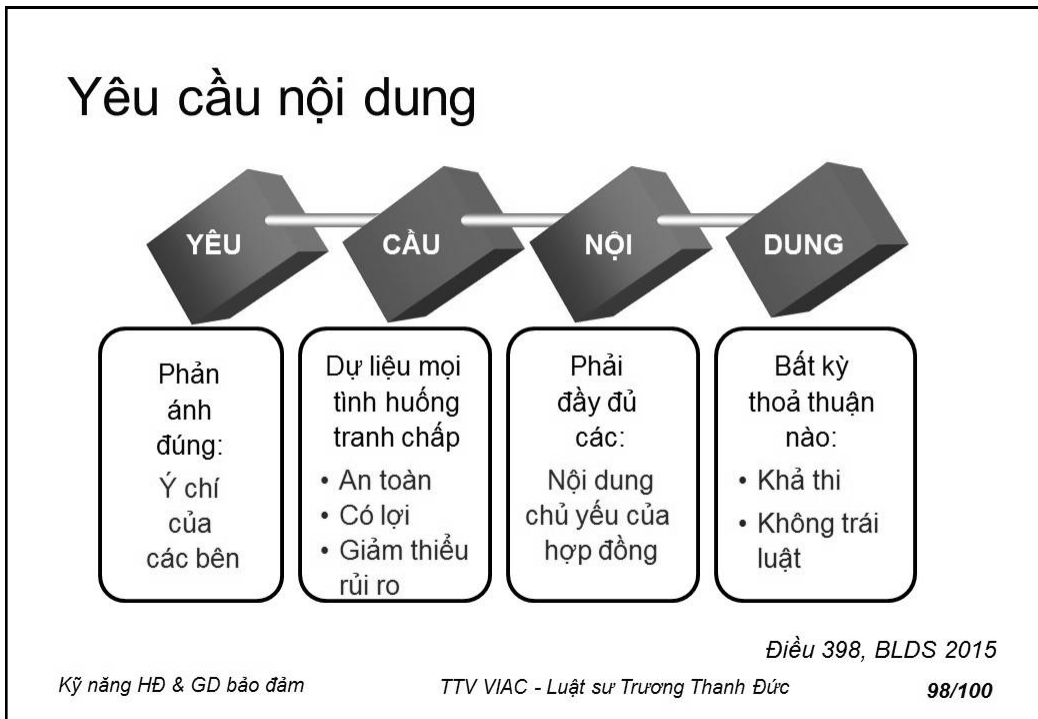
TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

96/100

96

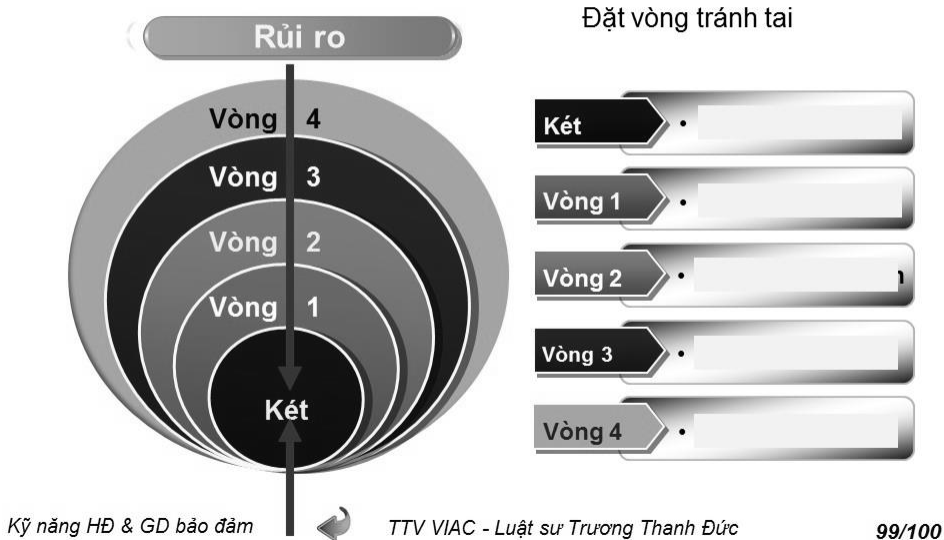


97



98

Tổng hợp bảo đảm



99

- Web : www.anvilaw.com
- E-mail : duc.tt@anvilaw.com
- Điện thoại : 090.345.9070
- Facebook : Trương Thanh Đức (Dấu ✓)
! Mỗi ngày 1 luật !



<https://anvilaw.com/vi/cat/tu-lieu-anvi/sach-luat/>

Kỹ năng HB & GD bảo đảm

TTV VIAC - Luật sư Trương Thanh Đức

100/100

100