

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI

KHOA LUẬT

DOÃN HỒNG NHUNG

**NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HỢP ĐỒNG
THUÊ MUA Ở VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2006

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI

KHOA LUẬT

DOÃN HỒNG NHUNG

**NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ HỢP ĐỒNG
THUÊ MUA Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành: LUẬT KINH TẾ

Mã số: 62 38 50 01

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

- 1. GS.TS Nguyễn Thị Mơ**
- 2. PGS.TS Phạm Hữu Nghị**

HÀ NỘI – 2006

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trên thế giới hiện nay, xu hướng toàn cầu hoá đang diễn ra ngày càng sâu rộng. Trong cuộc đua tranh phát triển kinh tế hiện nay, vấn đề tăng trưởng và bền vững đang đặt ra gay gắt đối với tất cả các quốc gia. Đối với những nước đang phát triển, đặc biệt là đối với những nước đi sau, yêu cầu này đặt ra như một đòi hỏi sống còn: hoặc là đuổi kịp và vượt lên trước hoặc là tụt lại sau và ngày càng xa rời các cơ hội phát triển. Vốn là chìa khoá, là điều kiện hàng đầu của mọi quá trình phát triển. Để có một khối lượng vốn lớn cho sự phát triển nền kinh tế đất nước cần phải đa dạng hoá các hình thức huy động vốn cả trong và ngoài nước. Sự cần thiết phải đa dạng hoá các hình thức huy động vốn đã được khẳng định trong Văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VIII: *“phát triển vốn bằng nhiều hình thức như thu hút tiền gửi trung, dài hạn qua ngân hàng và các công ty tài chính để cho vay đầu tư phát triển”* [2, tr.236]. Trong các hình thức huy động vốn phát triển ở Việt Nam hiện nay, hình thức thuê mua ngày càng có vai trò quan trọng. Thông qua hình thức thuê mua máy móc thiết bị và động sản khác, những mục tiêu đổi mới về chất lượng, mẫu mã, sản phẩm hàng hóa cũng như phương thức kinh doanh phục vụ đã đem lại cho các doanh nghiệp Việt Nam những lợi thế nhất định trên thị trường đầy sức cạnh tranh khốc liệt. Thuê mua nhà ở xã hội và thuê mua nhà ở, công trình xây dựng sẽ giúp cho các doanh nghiệp, người dân được sử dụng tài sản- đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh và đời sống của họ trong giai đoạn hiện nay.

Thuê mua là một phương thức tín dụng nhằm huy động vốn tài trợ trung hạn và dài hạn cho các doanh nghiệp, cá nhân trong nước. Do những ưu điểm của mình, thuê mua là một hình thức huy động vốn đã đang và sẽ được áp dụng phổ biến ở Việt Nam. Ngày 7/11/2006 Việt Nam được kết nạp vào tổ chức WTO, là thành viên chính thức ngày 11/1/2007, từ 12/1/2007 nước ta

bắt đầu được hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ đối với WTO như đã cam kết.

Hoạt động thuê mua được triển khai và thực hiện chủ yếu thông qua hợp đồng thuê mua. Hợp đồng thuê mua là một trong những công cụ pháp lý để bảo đảm cho hoạt động thuê mua được thực hiện tốt. Ở Việt Nam, thực tiễn hoạt động thuê mua nói chung và việc giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua trong nhiều năm đã qua đã có những thành công bước đầu. Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua đang gặp nhiều khó khăn. Nhiều hợp đồng thuê mua bị vi phạm, bị chấm dứt trước thời hạn đã đặt ra những vướng mắc về mặt lý luận và thực tiễn, đặc biệt là về mặt pháp lý. Làm thế nào để tháo gỡ những khó khăn này? Câu trả lời cho câu hỏi này là phải có sự nghiên cứu đầy đủ hơn về hợp đồng thuê mua, đặc biệt là những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua. Chính vì vậy, việc nghiên cứu những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua là rất cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Với tất cả những điều trình bày ở trên, Nghiên cứu sinh đã chọn vấn đề “*Những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*” làm đề tài cho Luận án tiến sĩ Luật học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Ở nước ngoài, có rất nhiều công trình khoa học của các tác giả nghiên cứu về thuê mua và hợp đồng thuê mua, tiêu biểu là các công trình như: “*Lemons and Leases in the Used Business Aircraft Market*” của tác giả Thomas W. Gilligan (April 1, 2003),- Khoa Tài chính và Kinh doanh của trường Kinh doanh Marshall Nam California Hoa kỳ(Department of Finance and Business Economics Marshall School of Business University of Southern California Los Angeles); “*Public Land Leasing and changing Roles of Local Government in Urbain China*” của tác giả F.Frederic Deng, (February 12, 2003); “*Leasing Decision, Banking Debt and Moral Hazard*” của các tác giả Eric De Bodt, Marie - Christine Filareto and Frederic Lobeze (2002), University of Lille 2, ESA; “*Equilibrium Leasing Contracts under Double –sided Asymmetric Infomation*” của tác giả Thomas

Chemmanur and An Yan, in Boston College (March 2000); Cuốn sách “*Leasing*” của tác giả David Wainman, xuất bản tại London Sweet & Maxwell (1995)...

Ở Việt Nam, thuê mua và hợp đồng thuê mua đã được nhiều luật gia cũng như các chuyên gia kinh tế trong nước quan tâm nghiên cứu dưới các khía cạnh khác nhau. Trong số đó, tiêu biểu là các công trình khoa học, các bài viết, các luận văn thạc sĩ như: “*Tìm hiểu và sử dụng tín dụng thuê mua*” của Trần Tô Tử, Nguyễn Hải Sản, Nxb Trẻ - thành phố Hồ Chí Minh (1996); “*Điều chỉnh pháp luật đối với hoạt động thuê mua tài chính tại Việt Nam*” - Luận văn Thạc sĩ Luật học của Lê Hoàng Oanh (1998); “*Một số vấn đề pháp lý về hợp đồng cho thuê tài chính ở Việt Nam*” - Luận văn Thạc sĩ Luật học của Lê Thị Thảo (2002); “*Pháp luật về công ty cho thuê tài chính trực thuộc của tổ chức tín dụng*” - Luận văn Thạc sĩ Luật học của Đinh Tiểu Khuê (2003); “*Pháp luật về Hợp đồng thuê mua Tài chính ở Việt Nam*” - Luận văn thạc sĩ Luật học của Đặng Tuyết Chinh (2005)... Tuy nhiên, những công trình nghiên cứu nói trên chỉ nghiên cứu ở góc độ một số vấn đề pháp lý về thuê mua, về hợp đồng CTTC hoặc một số vấn đề pháp lý trong hoạt động thuê mua cũng như tìm hiểu chế độ pháp lý về tín dụng thuê mua... Năm 1998, bản thân nghiên cứu sinh đã bảo vệ luận văn Thạc sĩ với đề tài: “*Cơ sở pháp lý cho hoạt động thuê mua ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp*”. Luận văn này chỉ đề cập đến các hoạt động thuê mua và cơ sở pháp lý cho các hoạt động thuê mua ở Việt Nam. Vì vậy, có thể nói cho đến nay chưa có đề tài nghiên cứu nào phân tích một cách chuyên sâu những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua. Đây là Luận án Tiến sĩ Luật học đầu tiên nghiên cứu vấn đề này. Những công trình của các tác giả đi trước là cơ sở để tác giả Luận án kế thừa và tiếp tục nghiên cứu, phát triển ở mức chuyên sâu hơn.

3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ của Luận án

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của Luận án là trên cơ sở làm rõ những vấn đề lý

luận và thực tiễn pháp lý của hợp đồng thuê mua để trên cơ sở đó, luận án đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam, đáp ứng yêu cầu của sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước và hội nhập kinh tế quốc tế.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nêu trên, Luận án có các nhiệm vụ cụ thể sau đây:

Thứ nhất, Làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản nhất liên quan đến hợp đồng thuê mua như: khái niệm và nội dung của hợp đồng thuê mua, cách phân loại hợp đồng thuê mua, đặc điểm và bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua.

Thứ hai, làm rõ những vấn đề pháp lý liên quan đến hợp đồng thuê mua như: Chủ thể của hợp đồng thuê mua, điều kiện hiệu lực của hợp đồng thuê mua, các nguyên tắc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua...

Thứ ba, xác định những nhân tố ảnh hưởng đến sự điều chỉnh pháp luật đối với quan hệ hợp đồng thuê mua.

Thứ tư, phân tích thực trạng pháp luật của Việt Nam về hợp đồng thuê mua, chỉ ra những hạn chế, bất cập và nguyên nhân của những bất cập của pháp luật Việt Nam về hợp đồng thuê mua.

Thứ năm, đề xuất phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam, đáp ứng yêu cầu CNH-HDH đất nước trong điều kiện Việt Nam hội nhập kinh tế quốc tế.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của Luận án

4.1. Đối tượng nghiên cứu của Luận án

Đối tượng nghiên cứu của Luận án là những vấn đề lý luận và pháp lý cơ bản về hợp đồng thuê mua, các quy định của văn bản pháp luật và dưới luật của Việt Nam, của một số nước về hợp đồng thuê mua. Hợp đồng thuê mua tại Việt Nam không chỉ được điều chỉnh bởi các quy phạm pháp luật trong nước mà còn bị chi phối bởi các điều ước quốc tế hữu quan như: Các cam kết của Việt

Nam về thương mại và dịch vụ trong AFTA, các cam kết về thương mại dịch vụ của APEC và của Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ. Các văn kiện liên quan đến cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO- phần liên quan tới lĩnh vực ngân hàng và các cam kết về dịch vụ trong WTO. Vì vậy, những vấn đề này cũng là đối tượng nghiên cứu của Luận án.

4.2. Phạm vi nghiên cứu của Luận án

Vì là Luận án Tiến sĩ Luật học nên Nghiên cứu sinh không đi sâu nghiên cứu khía cạnh kinh tế của hợp đồng thuê mua. Phạm vi nghiên cứu của Luận án giới hạn ở việc phân tích những khía cạnh pháp lý của hợp đồng thuê mua như chủ thể của hợp đồng thuê mua, bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua, pháp luật về hợp đồng thuê mua... Thuê tài chính, thuê vận hành là hai hình thức cơ bản của thuê mua ở Việt Nam, vì vậy các quy định của Việt Nam về cho thuê vận hành cũng được phân tích trong luận án.

5. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp luận nghiên cứu của Luận án là chủ nghĩa Mác - Lênin về duy vật biện chứng và duy vật lịch sử. Luận án được thực hiện trên cơ sở vận dụng những quan điểm cơ bản của Đảng Cộng sản Việt Nam và Nhà nước ta trong sự nghiệp đổi mới về xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN. Luận án được thực hiện dựa trên việc áp dụng các phương pháp nghiên cứu tổng hợp như: Phân tích, thống kê, tổng hợp, quy nạp và diễn giải. Đặc biệt phương pháp so sánh luật học được áp dụng nhiều trong quá trình nghiên cứu. Ngoài ra, tác giả cũng có phỏng vấn trực tiếp ý kiến của các chuyên gia ở trong nước và ở nước ngoài khi đi nghiên cứu tại Viện UNIDROIT tại Roma từ tháng 9 đến tháng 11 năm 2003.

6. Những đóng góp mới về khoa học của Luận án

Là luận án tiến sĩ luật học đầu tiên nghiên cứu một cách hệ thống những vấn đề pháp lý cơ bản về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam trong thời kỳ đổi mới và hội nhập kinh tế quốc tế. Có thể coi những điểm sau đây là những

đóng góp mới về mặt khoa học của Luận án:

- Luận án đã phân tích để làm rõ sự khác nhau giữa thuê mua với bán trả góp, giữa hợp đồng thuê mua với hợp đồng mua bán hàng hoá, hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho thuê, thuê mua trả góp. Đồng thời, luận án đã nêu bật bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua là hợp đồng cấp tín dụng dưới dạng tài sản có ưu tiên quyền chọn mua cho bên thuê tài sản và đã nêu ra nhận định về tiền thuê và cách qui định tiền thuê tối thiểu trong hợp đồng.

- Đã góp ý kiến trong quá trình hoàn thiện khái niệm thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng; khái niệm hợp đồng thuê mua nhà ở công trình xây dựng trong Dự thảo luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Luật này đã được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006

- Đã khẳng định đặc điểm pháp lý của hợp đồng thuê mua là loại hợp đồng tín dụng mang tính thương mại.

- Đã làm rõ sự cần thiết phải điều chỉnh pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay, cũng như việc cần thiết phải xây dựng mô hình pháp luật phù hợp để điều chỉnh hợp đồng thuê mua, đáp ứng với điều kiện hiện nay của Việt Nam.

- Đã nêu lên những bất cập của pháp luật Việt Nam về hợp đồng thuê mua, từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam, đáp ứng yêu cầu của sự nghiệp CNH-HĐH đất nước trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.

7. Kết cấu của Luận án

Ngoài Lời nói đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo và các Phụ lục, nội dung Luận án gồm ba chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng thuê mua

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam

Chương 3: Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA

1.1. Hoạt động thuê mua trong nền kinh tế thị trường

1.1.1. *Lược sử hình thành và phát triển của thuê mua*

1.1.1.1. *Lược sử hình thành hoạt động thuê mua*

Từ những năm 2000 - 2800 trước Công nguyên, tại thành phố Sumerian của người Ur [92, p. 912] sống ở phía Nam Mesopotamia cổ [94, p.6-7] (gần vịnh Ba Tư thuộc lãnh thổ Iraq ngày nay) đã sử dụng hình thức cho thuê vận hành đối với các dụng cụ và công cụ cầm tay trong ngành nông nghiệp. Với vị trí gần vịnh Ba Tư, những người nông dân và chủ sở hữu tài sản đã đem công cụ sản xuất nông nghiệp, bò, nhà cửa, trang trại, ruộng đất canh tác, vào giao dịch thuê này. Các thầy tu giữ vai trò Bên cho thuê, Bên thuê là những nông dân tự do [71, tr.2]. Những ghi chép mới nhất tìm được vào năm 1984 chỉ ra rằng vào khoảng năm 1700 trước Công nguyên, Vua xứ Babylonia là Hamurabi đã tập hợp các quy định về cho thuê tài sản của người Sumerian và người Achaian (vùng đất của người Achaian cổ sinh sống ngày nay thuộc nước Hy Lạp) để ban hành Đạo luật cho thuê tài sản trong Bộ luật nổi tiếng Hammurabi [100, p.4]. Nền văn minh cổ đại Ai Cập, Hy Lạp và La Mã đã ghi nhận những giao dịch cho thuê bất động sản, động sản trong giai đoạn đó. Những người Phoenix cổ đại đã sử dụng việc thuê tàu rất giống với hình thức thuê thiết bị thuyền tuý hiện nay. Vào khoảng năm 400 - 450 trước Công nguyên, tại phía Đông Nam xứ Babylonia, tại thành phố Nipper cổ đại (nay là Nuffer), gia đình Murashu thành lập cái gọi là trung tâm thuê mua (Leasing House) khá nổi tiếng về cho thuê đất, bò, công cụ sản xuất và hạt giống [94, p.8]. Hoạt động cho thuê ở Anh được pháp luật công nhận từ thế kỷ thứ XIII cho phép cho thuê tài sản cá nhân. Đến năm 1571 ở Anh đã thông qua đạo luật cấm lợi dụng hình thức cho thuê để chuyển quyền sở hữu bất hợp pháp

[100, p.5].

Những năm đầu thế kỷ XVIII, cho thuê ở Mỹ phát triển thực sự nhờ ngành công nghiệp đường sắt. Đầu năm 1950, các loại máy bay, máy tính và các thiết bị chủ yếu đắt tiền khác lần đầu tiên được sử dụng trong ngành công nghiệp Mỹ. Cuối năm 1950, thuê mua ở Mỹ đã phát triển và Bên cho thuê thấy cần thiết phải mở rộng hoạt động này sang các nước khác. Ngành công nghiệp thuê mua hiện đại xuất hiện ở Mỹ vào năm 1952 [82, p.2] với sự thành lập của công ty mang tên “*United States Leasing International Inc*” [94, p.19-20]. Công ty này khởi nghiệp với một số vốn không lớn nhưng đã nhanh chóng cung cấp thiết bị máy móc cho khách hàng lớn hơn nhiều so với bản thân Công ty.

Kể từ đầu thập niên 70, hình thức thuê mua đã có bước phát triển đáng ngạc nhiên ở châu Á và nhiều khu vực khác [94, p.20]. Vào những năm 80, hoạt động này đã lan tới các nước đang phát triển và họ đã củng cố nghiệp vụ này vào đầu thập niên 90 của thế kỷ XX. Xét về tính ưu việt, thuê mua là phương thức tài trợ tín dụng có tính an toàn cao, thuận lợi cho các bên tham gia. Thuê mua là loại hình tín dụng thể hiện sự phát triển, sự đa dạng và phong phú của KTTT mà nguồn gốc là dựa vào những quy định cởi mở và thông thoáng của pháp luật về quyền tự do kinh doanh, tự do khế ước, tự do hợp đồng của cá nhân và tổ chức. Từ đó cho đến nay, thuê mua đã không ngừng phát triển và những qui định pháp lý về thuê mua cũng thường xuyên được sửa đổi và hoàn thiện.

1.1.1.2. Quá trình phát triển của thuê mua

Thuê mua là loại hình tín dụng phát triển không ngừng và nay đã trở thành phổ biến trong hoạt động kinh tế quốc tế. Nhưng ở mỗi một quốc gia, mỗi khu vực, nó đều có những đặc điểm riêng. Đây chính là sự đa dạng, phong phú nhưng đồng thời cũng là sự phức tạp của các giao dịch thuê mua. Thuê mua là một kỹ thuật đầu tư tài chính, là loại hình cấp tín dụng dưới dạng

tài sản. Thuê mua thật sự phát triển mạnh mẽ sau thế chiến thứ hai [81, p.2] nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các công ty, các nhà kinh doanh. Về quá trình phát triển, Thuê mua xuất phát từ thuê truyền thống (Traditional Lease) phát triển lên thành cho thuê tài chính(Finance Lease). Quá trình phát triển của thuê mua diễn ra theo chu trình trải qua 6 giai đoạn tính từ thời điểm bắt đầu cho thuê tài chính [94, p.35]; [71, tr. 4-9] Có thể tóm lược sáu giai đoạn phát triển của thuê mua như sau:

+ Giai đoạn 1: Cho thuê tài chính (Finance Lease). Các tài sản cho thuê trong giai đoạn này chỉ được coi là một hình thức tài trợ để bán thiết bị. Vì vậy, việc tài trợ vốn dưới hình thức tài sản và mức độ cạnh tranh cho thuê tài chính trong giai đoạn này chưa gay gắt. Hợp đồng CTTC được coi là hợp đồng hoàn trả toàn phần (Full Payout Lease). Hợp đồng được thoả thuận phải có điều khoản quy định không được huỷ ngang và đồng thời Bên thuê sẽ mua lại tài sản cho thuê khi kết thúc hợp đồng với giá tượng trưng. Bên thuê, thông thường, phải thanh toán mọi chi phí bảo hiểm, bảo trì, vận hành và các loại thuế được tính cho tài sản thuê. Bên cho thuê sẽ tài trợ 100% vốn đầu tư vào thiết bị, tài sản [71, tr.5].

Cho thuê tài chính có đặc điểm sau:

- Thoả thuận cho thuê tài chính cho phép Bên thuê có quyền ưu tiên mua tài sản thuê theo giá danh nghĩa thấp hơn giá trị thực tế của tài sản thuê tại thời điểm mua.

- Phần lớn các chi phí bảo trì, bảo hiểm, rủi ro, các lợi ích phát sinh trong quá trình sử dụng tài sản, thuế được chuyển từ Bên cho thuê sang Bên thuê.

- Tổng số tiền Bên thuê trả cho Bên cho thuê phải đủ để trang trải toàn bộ giá trị đầu tư của tài sản và phần lãi hợp lý được tính trên số tiền đầu tư ban đầu.

- Thời gian thực hiện cho thuê tài chính thường là trung và dài hạn, chiếm phần lớn thời gian sử dụng, vận hành tốt của tài sản và đặc biệt là hợp

đồng không thể huỷ ngang theo ý muốn của một bên.

+ Giai đoạn 2: Cho thuê tài chính mềm dẻo, linh hoạt (Flexible Finance Lease). Ở giai đoạn này, Bên cho thuê áp dụng mềm dẻo phương thức thanh toán phù hợp với năng lực tài chính của Bên thuê. Bên cho thuê có khả năng bảo trì, sửa chữa nhỏ tài sản cho thuê. Bên thuê có thể được lựa chọn mua tài sản theo giá trị của tài sản trên thị trường hoặc giá trị còn lại của tài sản theo thoả thuận. Đối với Bên thuê đây là sự tiện lợi về dịch vụ và ưu thế về tài chính so với khi đi thuê tài sản thông thường cũng như so với cho thuê tài chính ở giai đoạn 1. Giá trị của những hợp đồng được ký kết ở giai đoạn này thường rất lớn. Vì vậy, việc tài trợ vốn cho những hợp đồng này thường phải là các công ty tài chính.

+ Giai đoạn 3: Thuê vận hành (Operating Lease). Hoạt động thuê mua lúc này đã có sự chuyên môn hoá cao hơn do có sự phân tầng hoạt động cho thuê theo từng chủng loại thiết bị, tài sản [71, tr.7]. Thuê vận hành có đặc điểm là rủi ro đối với giá trị còn lại của thiết bị cho thuê thuộc về Bên cho thuê. Bên thuê có thể huỷ ngang hợp đồng vào bất cứ thời điểm nào; vì vậy, Bên cho thuê phải có trình độ quản lý tài sản và phát triển các kỹ thuật tài chính, kỹ thuật xây dựng điều khoản bảo hiểm tài sản trong hợp đồng thuê mua để phân bổ rủi ro.

Thuê vận hành rất *gần gũi* với thuê truyền thống “Traditional Lease”. Chính vì vậy, cho thuê vận hành có nhiều đặc điểm của cho thuê truyền thống nhưng tài sản tham gia vào hoạt động cho thuê có thay đổi theo nhu cầu của thị trường, của bên thuê trong mỗi giai đoạn phát triển của hoạt động này.

Thuê vận hành có đặc điểm sau:

- Quyền sở hữu tài sản cho thuê không được chuyển giao cho bên thuê khi kết thúc hợp đồng cho thuê vận hành.
- Hợp đồng cho thuê vận hành không quy định việc thoả thuận việc mua tài sản giữa bên cho thuê và bên thuê.

- Thời hạn thuê chỉ chiếm một phần trong khoảng thời gian hữu dụng của tài sản cho thuê.

- Tổng giá trị tiền thuê chỉ chiếm một phần trong giá trị tài sản cho thuê.

+ Giai đoạn 4: Thuê mua đổi mới (Innovative Lease). Giai đoạn này của thuê mua có đặc trưng của phương thức tài trợ mang tính trọn gói, khép kín. Bên cho thuê cũng có nhiều phương thức linh hoạt để khai thác hiệu quả tài sản cho thuê của mình. Vì vậy, Bên cho thuê có thể hạ thấp giá cho thuê bằng nhiều hình thức phát triển theo quy mô lớn để tận dụng lợi thế kinh doanh. Thuê mua đổi mới hiện nay đang phát triển khá nhanh và được áp dụng phổ biến ở Nhật Bản [71, tr. 8].

+ Giai đoạn 5: Thuê mua hoàn thiện (Maturity Lease). Ở giai đoạn này, hoạt động thuê mua phát triển cả về quy mô, trình độ, kỹ thuật và sự phục vụ. Để tồn tại và phát triển đòi hỏi các công ty cần cải tiến khả năng phục vụ và việc cung cấp dịch vụ cho khách hàng phải được dần nâng cao và hoàn thiện. Thuê mua hoàn thiện ra đời đã đáp ứng những yêu cầu này. Sự phát triển của thuê mua hoàn thiện đã thúc đẩy các công ty thuê mua mở rộng về quy mô, phạm vi hoạt động của mình. Các hoạt động thuê mua ở Hoa Kỳ đang từng bước tiến tới gần giai đoạn thuê mua hoàn thiện này [71, tr 8-9].

+ Giai đoạn 6: Thuê mua trên mức hoàn thiện (Beyond Maturity Lease) - thuê mua đã phát triển đến “nghệ thuật” cho thuê “đỉnh cao”. Hiện nay, trên thế giới chưa có nước nào có ngành công nghiệp cho thuê phát triển đến giai đoạn này. Trong tương lai, cùng với sự phát triển của các nghiệp vụ thuê mua thì loại hình này chắc chắn sẽ phát triển bởi sự sáng tạo của nhân loại.

Ở mỗi giai đoạn phát triển, thuê mua có đặc điểm và độ dài thời gian khác nhau. Quy mô và trình độ phát triển, nền tảng kinh tế, hệ thống pháp luật, nhận thức về thuê mua và vận dụng kỹ thuật tài trợ sẽ được các nước đang phát triển sau khi nghiên cứu, kế thừa kinh nghiệm của các nước phát triển, rút ngắn thời gian hơn trước và sẽ cung cấp dịch vụ thuê mua tốt trên cả mức hoàn thiện. Sáu giai đoạn nói trên là quá trình phát triển của thuê mua

được mô hình hoá theo hình xoáy tròn ốc [71, tr.5]. Điều này có nghĩa là thuê mua cũng có những đặc điểm của cho thuê tài chính - giai đoạn đầu của quá trình phát triển thuê mua - cũng như của các giai đoạn tiếp theo như cho thuê tài chính linh hoạt, cho thuê vận hành, thuê mua đổi mới, thuê mua hoàn thiện và thuê mua trên mức hoàn thiện. Mỗi giai đoạn, hợp đồng thuê mua – Công cụ pháp lý để tiến hành các hoạt động thuê mua giữa người cho thuê mua và người thuê mua cũng có những thay đổi về mặt nội dung để phản ánh đúng mối quan hệ pháp lý giữa các bên.

1.1.2. Khái niệm thuê mua

Thuê mua là thuật ngữ dùng để chỉ hoạt động cho thuê tài sản có kèm theo ước hẹn mua tài sản [107]- đối tượng của thuê mua - và vì vậy, nó liên quan đến vấn đề chuyển quyền sở hữu đối với tài sản này nếu như việc mua được đặt ra. Vì không phải bên cho thuê lúc nào cũng là sở hữu chủ của tài sản thuê mua, nên trong thực tế, bên cho thuê có thể là bên tài trợ vốn để có được tài sản đó cho người thuê sử dụng. Từ khi ra đời cho đến nay, thuật ngữ “*Leasing*” được hầu hết các quốc gia trên thế giới sử dụng để nói đến hoạt động cho thuê tài sản thông qua việc sử dụng các định chế tài chính để mua theo yêu cầu của Bên thuê tài sản. Hết thời hạn thuê, Bên thuê được phép đề nghị Bên cho thuê cho chuyển quyền sở hữu, cho mua lại hoặc cho tiếp tục được thuê tài sản đó theo các điều kiện đã thoả thuận. Vì vậy, thuê mua thực chất là một loại hình cấp tín dụng thông qua cho thuê tài sản dài hạn. Cùng với thuê mua, các quy định chi tiết để phân biệt thuê tài chính và cho thuê vận hành đã được người Justiny đưa ra lần đầu tiên trong thời kỳ La Mã cổ đại và sau này cũng xuất hiện trong cuốn sách “*Leasing*” của David Wainman [81, p.21].

Hiệp định Thống nhất Luật dân sự về tín dụng thuê mua Quốc tế được ký tại Ottawa (Canada) ngày 20/5/1998 đã cung cấp một cách hiểu cụ thể về Thuê mua. Tại khoản 1 Điều 1 Hiệp định này quy định .:

“Hiệp định này điều chỉnh các giao dịch thuê mua được quy định tại

đoạn 2, mà trong đó một bên (người cho thuê):

a- Căn cứ vào yêu cầu của bên kia (người thuê) thiết lập một thoả thuận (hợp đồng cung cấp) với một bên thứ ba (nhà cung cấp), theo đó người cho thuê mua máy móc, tài sản, hay thiết bị theo những điều kiện mà người thuê đã chấp nhận trong phạm vi liên quan tới quyền lợi của họ thu được từ thiết bị đó, và

b- Thiết lập một thoả thuận (hợp đồng thuê mua) với người thuê, chuyển giao cho người thuê quyền sử dụng thiết bị để nhận được những khoản tiền thuê”.

Theo Hiệp định này, tham gia vào giao dịch thuê mua gồm Bên cho thuê, nhà cung cấp tài sản và Bên thuê. Bên cho thuê mua máy móc từ nhà cung cấp theo yêu cầu của (yêu cầu về thiết bị, máy móc) rồi sau đó mới ký kết hợp đồng để cho Bên thuê thuê máy móc đó. Giao dịch thuê mua gồm hai hợp đồng cụ thể là hợp đồng mua (hợp đồng cung cấp) thiết bị và hợp đồng cho thuê thiết bị đó (hợp đồng thuê mua).

Theo định nghĩa về “tiêu chuẩn hoá hạch toán kế toán” của Ủy ban Tiêu chuẩn Kế toán Quốc tế (IAS 17, 1991/1992) thì thuê mua là sự thoả thuận, trong đó Bên cho thuê chuyển cho người đi thuê quyền sử dụng một tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trong thời gian nhất định. Thuê mua là hình thức cho thuê tài sản dài hạn mà trong thời hạn đó, Bên cho thuê dự tính thu hồi vốn tài trợ cùng với các chi phí tài chính có liên quan. Sau đó, tùy theo sự cam kết của các bên trong hợp đồng thuê mua, Bên cho thuê có thể bán lại tài sản đó cho Bên thuê vào bất kỳ lúc nào nhưng chậm nhất là khi kết thúc hợp đồng thuê mua [85, p.235-236].

Từ những phân tích trên đây, có thể hiểu thuê mua là một loại hình hoạt động cho thuê tài sản, theo đó người cho thuê, sau này thường là các công ty thuê mua, chuyển quyền sử dụng tài sản - đối tượng của thuê mua - cho người đi thuê trong một khoảng thời gian đủ để người cho thuê có thể thu hồi lại vốn tài trợ và các chi phí tài chính có liên quan, còn người đi thuê phải trả cho

người cho thuê tiền thuê tài sản đó theo như đã thoả thuận. Trong quá trình thuê hoặc trước khi kết thúc quan hệ thuê mua, người cho thuê có thể bán lại tài sản này cho người đi thuê.

Từ khái niệm về thuê mua này, có thể thấy đối tượng của thuê mua là tài sản bao gồm cả động sản và bất động sản. Thuê mua vừa là một kiểu cho thuê tài sản vừa là một kiểu mua bán tài sản. Đây là sự thoả thuận giữa Bên đi thuê và Bên cho thuê, theo đó khi hết thời hạn thuê, bên đi thuê có thể mặc cả mua lại hoặc tiếp tục thuê hoặc được phép chuyển quyền sở hữu tài sản đó theo điều kiện đã thoả thuận trong hợp đồng thuê mua.

1.1.3. Đặc điểm cơ bản của thuê mua

- Thuê mua kết hợp tính ưu việt của hình thức thuê và mua tài sản cùng với sự xuất hiện của người thứ ba.

Trong quan hệ thuê mua thường có người cho thuê, người thuê và nhà cung ứng tài sản. Người thuê sẽ có tài sản để sử dụng theo yêu cầu, mong muốn mà không phải trả toàn bộ tiền ngay, chỉ phải trả tiền thuê. Người cho thuê thu được tiền đầu tư vào tài sản và các khoản lãi phát sinh khi cho thuê. Nhà cung ứng tài sản, thiết bị hay nhà sản xuất ra tài sản đó sẽ bán được hàng.

Tuy nhiên, so với quan hệ thuê tài sản thuần túy hay quan hệ mua tài sản thuần túy, thuê mua cũng có đặc điểm riêng. Thuê mua khác với “thuê” và “mua” ở chỗ nếu “thuê” thì Bên cho thuê chỉ cho thuê những vật có sẵn; nếu “mua” thì người mua phải có đủ khả năng tài chính còn thuê mua lại kết hợp tính ưu việt của cả hai hình thức thuê và mua nhưng không phải đơn thuần chỉ có hai bên là bên cho thuê và bên thuê mà nó còn có một bên thứ ba là nhà cung ứng thiết bị hay nhà sản xuất.

- Trong quan hệ thuê mua, có sự dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản từ Bên cho thuê sang Bên thuê.

Cho thuê tài sản (Renting, Hiring) là cho thuê ngắn hạn thường là dưới 3 năm [72, tr.355] là thoả thuận, theo đó Bên cho thuê chuyển quyền sử dụng

tài sản cho Bên thuê trong khoảng thời gian nhất định và đổi lại Bên thuê có nghĩa vụ trả tiền thuê hàng kỳ [80]. Khi hết hạn thuê, tài sản - đối tượng của cho thuê vẫn thuộc quyền sở hữu của Bên cho thuê. Vì vậy, trong quan hệ cho thuê, không có sự dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản từ Bên cho thuê sang Bên thuê. Trong khi đó, như đã phân tích ở trên, trong quan hệ thuê mua, nếu Bên thuê muốn, họ có thể đề nghị Bên cho thuê chuyển quyền sở hữu về tài sản cho mình bằng cách mua lại tài sản đó trước khi quan hệ thuê mua hết hiệu lực. Những vấn đề này luôn được các bên tham gia vào quan hệ “Leasing” đặt ra. Tài sản Bên thuê đã thuê rồi nếu có thoả thuận sẽ được mua theo giá tượng trưng. Bên cho thuê mua tài sản theo yêu cầu của Bên thuê rồi sau đó cho Bên thuê thuê.

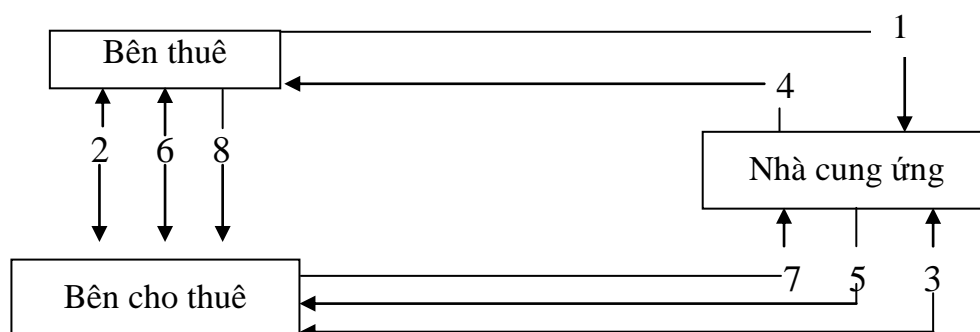
Về điều này, Tiêu chuẩn kế toán Quốc tế số 17 năm 1997 (được sửa đổi và có hiệu lực thực thi từ ngày 01/01/1999) đã khẳng định: “*Thuê mua là loại hình cho thuê tài sản có khả năng chuyển dịch về cơ bản mọi rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản. Quyền sở hữu tài sản cuối cùng được chuyển giao hoặc không được chuyển giao khi kết thúc hợp đồng thuê mua*” [86, p.3].

- *Thuê mua là hoạt động cho thuê mang tính phức hợp:*

Như đã khẳng định ở trên, thuê mua có hai phương thức cơ bản là cho thuê tài chính và cho thuê vận hành. Trong quá trình vận động và phát triển của nó, mỗi giai đoạn kế tiếp là sự phát triển mang tính kế thừa những thành tựu của giai đoạn trước và được đánh dấu bằng một phương thức tài trợ điển hình. Các giao dịch được cải tiến và hoàn thiện hơn. Nói cách khác, thuê mua hàm chứa và mang đầy đủ những đặc điểm của cho thuê tài chính và thuê vận hành. Tuy nhiên, khi các quan hệ cho thuê tài chính được thực hiện thì quyền sở hữu được chuyển giao khi hết hạn cho thuê tài sản của hợp đồng. Khi hoạt động cho thuê vận hành được thực hiện lại không có sự chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn cho thuê của hợp đồng. Riêng đối thuê mua thì quyền sở hữu tài sản cuối cùng được chuyển giao hoặc không được chuyển giao khi kết

thức hợp đồng thuê mua tùy theo thoả thuận của các bên. Đây chính là điểm phức tạp của thuê mua so với thuê tài chính và thuê vận hành. Sự phức tạp của thuê mua được biểu hiện cụ thể qua cấu trúc của thuê mua trong sơ đồ 1.1.

Sơ đồ 1.1: Cấu trúc cơ bản về thuê mua



Nguồn: [Tài liệu tham khảo Hội thảo về Leasing (1995) Swedish SIDA/IBRD Project for the Development of the Vietnamese Banking Sector (18-22/10/1995) tại Hà Nội.]

Nhìn từ sơ đồ trên, có thể thấy sự liên hệ của các bên trong hoạt động thuê mua như sau:

1. Đàm phán giữa Bên thuê và Nhà cung ứng trong đó nêu rõ các điều kiện mua.
2. Hợp đồng cho thuê thiết bị giữa Bên thuê và Bên cho thuê.
3. Hợp đồng giữa Bên cho thuê và Nhà cung ứng.
4. Chuyển giao thiết bị giữa Bên thuê và Nhà cung ứng.
5. Nhà cung ứng chuyển hoá đơn thanh toán đến Bên cho thuê.
6. Bên thuê tiếp nhận thiết bị chuyển giao từ Bên cho thuê.
7. Bên cho thuê thanh toán tiền cho Nhà cung ứng.
8. Bên thuê thanh toán định kỳ với Bên cho thuê (và hai bên xử lý tài sản thuê khi kết thúc hợp đồng tùy theo thoả thuận trong hợp đồng thuê mua giữa Bên cho thuê và Bên thuê).

Sơ đồ trên cũng cho thấy các giao dịch thuê mua thật phức tạp vì nó diễn

ra đan xen giữa ba bên là Bên thuê, Bên cho thuê và Nhà cung ứng thiết bị, tài sản trong một môi quan hệ liên quan đến tài sản - đối tượng của thuê mua - đến vấn đề chuyển giao tài sản cũng như việc thanh toán diễn ra, liên quan từ nhà cung ứng đến Bên cho thuê rồi Bên thuê.

- Thuê mua là một chế định tín dụng đặc thù.

Thuê mua là một chế định pháp lý đặc thù về tín dụng. Chế định tín dụng thuê mua là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các mối quan hệ giữa các chủ thể liên quan đến việc cấp tín dụng, tài trợ vốn dưới hình thức tài sản. Nó là một hoạt động tín dụng trung và dài hạn thông qua hợp đồng thuê mua. Đặc tính này đặt ra yêu cầu xây dựng và hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua. Theo GS.TS. Lê Hồng Hạnh khi đưa ra quan điểm của mình “ Về các biện pháp bảo đảm hợp đồng tín dụng” trên Tạp chí Luật học năm 1996(2) tại trang 13 đã nhấn mạnh “*có thể đảm bảo hoạt động tín dụng bằng nhiều biện pháp khác nhau: kinh tế, pháp lý, chính sách... Hệ thống chính sách tài chính, tiền tệ ổn định, chính sách phát triển, sản xuất phù hợp với nhu cầu xã hội chắc chắn phải được coi là những đảm bảo tốt nhất cho hoạt động tín dụng*”. Chính vì hoạt động tín dụng luôn tiềm ẩn rủi ro mà lại liên quan đến quyền lợi của đại chúng nên cần được các quy phạm pháp luật điều chỉnh. Xét trên bình diện của nghiệp vụ tín dụng nói riêng và hoạt động trong lĩnh vực ngân hàng nói chung thì yếu tố này chỉ ra yêu cầu xây dựng và hoàn thiện pháp luật về ngân hàng. Tiến sĩ Carsten Peter Claussen(Cộng hoà Liên bang Đức) tại trang nhất trong cuốn “ Bank Und Bosenrecht, C. H Beck” năm 1996 cũng đưa ra quan điểm “ Tất cả các nghiệp vụ ngân hàng đều là nghiệp vụ pháp luật”. Như vậy, các qui phạm pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê mua cần bảo đảm sự tương thích và đồng bộ giữa pháp luật ngân hàng với hệ thống pháp luật kinh doanh.

Mặc dù thuê mua là một loại tín dụng đặc thù của hoạt động tín dụng trung và dài hạn nhưng thuê mua cũng có sự khác biệt với các hình thức tín dụng khác.

Thứ nhất, thuê mua khác với tín dụng thông thường ở chỗ đối tượng của thuê mua là tài sản, là hiện vật còn đối tượng của tín dụng thông thường là tiền. Trong thuê mua, lãi suất thường cao hơn so với tín dụng thông thường, bởi lẽ Bên cho thuê là người chủ sở hữu tài sản nên phải chịu trách nhiệm về vấn đề quản lý tài sản cho thuê và họ phải chịu phí tổn cho việc quản lý nên lãi suất trong tín dụng thuê mua phải bao gồm cả những chi phí này.

Thứ hai, thuê mua khác với bán trả góp và tín dụng trả góp.

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, nhu cầu về vốn và mục đích tìm kiếm lợi nhuận, hoạt động thuê mua đã phát triển từ thấp đến cao, từ đơn giản đến phức tạp theo hướng ngày càng thoả mãn nhu cầu thị trường. Các phương thức tài trợ kết hợp, đan xen nhau tạo thành những biến thể rất phong phú và đa dạng. Các phương thức này có những điểm tương đồng và cả sự khác biệt. Thuê mua khác với tín dụng trả góp và bán trả góp ở 6 vấn đề là chủ thể cấp vốn, hình thức cấp vốn, tính chất pháp lý đối với tài sản tham gia giao dịch (Sở hữu tài sản), thời hạn hoàn trả vốn, rủi ro phát sinh. Quan điểm của tôi có điểm tương đồng với Đào Hồng Hoa(Phụ lục số 5) về sự khác biệt này nhưng cũng có điểm khác được so sánh, tổng hợp khái quát trong Bảng 1.1 dưới đây:

Bảng 1.1. So sánh thuê mua với tín dụng trả góp và bán trả góp

Đối tượng	Thuê mua	Tín dụng trả góp	Bán trả góp
Chủ thể cấp vốn của hoạt động	- Ngân hàng; - Cty CTTC chuyên trách	Ngân hàng thương mại, Công ty tài chính, Quỹ tiết kiệm, tổ chức bán lẻ	Doanh nghiệp sản xuất (hoặc có thể thông qua công ty tài chính)
Hình thức cấp vốn tài trợ của hợp đồng	Vốn hiện vật	Vốn bằng tiền	Vốn hiện vật
Tính chất pháp lý đối với tài sản tham gia giao dịch(Sở hữu)	Bên cho thuê là chủ sở hữu đối với tài sản	Người được cấp vốn sở hữu tài sản mua được từ vốn tín dụng	Người nhận được tài sản là người chủ sở hữu
Tính chất tài sản dùng trong hoạt	Tài sản, máy móc, thiết bị sản xuất có	Vốn tín dụng thường được sử	Hàng tiêu dùng: xe máy, ô tô, vật dụng

động	giá trị lớn và tuổi thọ lâu dài	dùng cho việc tiêu dùng, mua ô tô, cho vay lưu thông, cho vay chuyển nhà	gia đình.
Thời hạn hoàn trả vốn tài trợ trong hợp đồng	Thời hạn thuê dài chiếm ít nhất 60% thời gian hữu dụng của tài sản và cuối hợp đồng thuê, người đi thuê có quyền chọn mua, thuê tiếp hay trả lại tài sản	Thời hạn vay ngắn	Thời hạn vay ngắn
Vấn đề rủi ro đối với tài sản	Hình thức tài trợ ít rủi ro vì tài sản cho thuê vẫn thuộc về Bên cho thuê (quyền sở hữu) Bên thuê không được quyền sửa chữa làm giảm giá trị tài sản hay thế chấp nó. Nếu có vi phạm những quy định ghi trong hợp đồng thì Bên cho thuê thu hồi tài sản	Rủi ro loại cho vay này rất cao. Quyền sở hữu tài sản thuộc về người vay nên khó có thể kiểm soát được việc sử dụng tài sản. Khi người vay không trả được nợ, ngân hàng tịch thu tài sản đã sử dụng nên giá trị còn lại rất thấp trên thực tế	Rủi ro cao vì tài sản đã sử dụng nên giá trị còn lại ít.

Nguồn: Do NCS tự tổng hợp và đúc rút từ tài liệu [108], [109]

1.1.4. Vai trò của thuê mua trong nền kinh tế thị trường

Thuê mua có tác động mạnh mẽ tới toàn bộ hệ thống tài chính của các nước và Việt Nam nó có vai trò quan trọng trong việc huy động vốn.

Các vai trò của thuê mua thể hiện ở:

Một là, thuê mua góp phân khai thác triệt để nguồn vốn trong nước hiện có.

Chúng ta nhận thấy giữa tiết kiệm và đầu tư thường có một khoảng cách khá xa, thuê mua nối chung và cho thuê tài chính, cho thuê vận hành là phương thức truyền tải vốn từ tiết kiệm sang đầu tư. Chính vì mức độ rủi ro thấp, phạm vi hoạt động rộng (máy móc, thiết bị công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải...) nên thuê mua có thể thu hút các thành phần kinh tế góp vốn tham gia. Thuê mua còn huy động được nguồn vốn nhàn rỗi trong nội bộ nền kinh tế hay từ các lĩnh vực đầu tư khác. Vì vậy, các ngân hàng đã đứng ra thành lập những công ty thuê mua trực thuộc để thực hiện nghiệp vụ này.

Hai là, thuê mua góp phần thúc đẩy đổi mới công nghệ, nâng cao khả năng ứng dụng các thành tựu khoa học kỹ thuật áp dụng vào kinh doanh.

Sản xuất luôn cần cho ra đời những sản phẩm có chất lượng công nghệ cao, mẫu mã kiểu dáng mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Cty CTTC đã cấp tín dụng cho các doanh nghiệp thuê, giúp cho các doanh nghiệp thay thế các loại máy móc thiết bị lạc hậu bằng hệ thống các trang thiết bị tiên tiến hiện đại đưa vào các cơ sở sản xuất để cải thiện và nâng cao chất lượng sản phẩm. Như vậy, thuê mua có thể giúp Việt Nam đáp ứng nhu cầu đổi mới công nghệ trong giai đoạn tới.

Ba là, thuê mua là một kênh thu hút vốn đầu tư linh hoạt, góp phần đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về vốn cho nền kinh tế.

Thông qua việc thành lập Cty CTTC liên doanh với sự tham gia của các cổ đông nước ngoài có kinh nghiệm trong hoạt động thuê mua, các nước sẽ có khả năng thu hút nguồn vốn rất lớn. Tác giả Thái Minh đã viết: “Tín dụng thuê mua giải quyết vấn đề vốn đầu tư cho nền kinh tế. Đầu tư bổ sung, đổi mới máy móc, thiết bị, hiện đại hoá công nghệ, cải tiến khoa học kỹ thuật đang là một trong những mục tiêu quan trọng trong việc thực hiện chương trình kinh tế xã hội và là yêu cầu có tính chất cấp bách sống còn đối với các doanh nghiệp có thể được đầu tư vốn dưới nhiều hình thức và nhiều nguồn vốn tài trợ của ngân sách, vốn tự bổ sung của doanh nghiệp, vốn vay ngân hàng, vốn huy động trên thị trường vốn trong nước và ngoài nước” [50, tr.30-32].

Để thực hiện thành công sự nghiệp Công nghiệp hoá- Hiện đại hoá đất nước, Việt Nam đang rất cần vốn cho đầu tư và phát triển. Các nguồn vốn trong nước hiện nay rất hạn hẹp. Nhà nước cần tạo ra nhiều khả năng để khuyến khích các nguồn vốn đầu tư xây dựng đất nước. Thuê mua có nhiều ưu thế nhất định không phải chỉ đối với Việt Nam mà nó đã được trải nghiệm ở nhiều nước trên thế giới.

Như vậy, thuê mua có vai trò quan trọng đối với nền kinh tế của Việt Nam, đặc biệt là trong điều kiện Việt Nam đã gia nhập WTO.

Bốn là, thuê mua có vai trò tích cực đối với các bên có liên quan.

- Đối với Bên thuê tài sản: thuê mua là biện pháp thay thế hữu hiệu cho việc vay vốn. Thuê mua tạo điều kiện cho Bên thuê giải quyết nhu cầu về vốn lưu động và nhận được hạn mức tín dụng ngân hàng. Ngay cả đối với những thị trường vốn phát triển, hợp đồng thuê mua vẫn là công cụ hữu hiệu cho việc vay vốn. Do mức độ rủi ro thấp hơn so với các hình thức tín dụng khác nên việc đánh giá tín dụng ít gặp khó khăn hơn. Điều này giúp cho doanh nghiệp vừa và nhỏ tiếp cận với cho thuê dễ hơn vay vốn ngân hàng. Các doanh nghiệp, nếu đi vay thông thường sẽ gặp khó khăn do thiếu tài sản thế chấp. Nếu áp dụng thuê mua, doanh nghiệp có thể từ tay không mà vẫn mua được máy móc - thiết bị phục vụ yêu cầu sản xuất.

- Đối với Bên cho thuê: Thuê mua tạo ra thu nhập và lợi nhuận cho người cho thuê. Thuê mua “là khoản tài trợ ít rủi ro vì trong suốt quá trình cho thuê, Bên cho thuê vẫn là người sở hữu tài sản, được quyền quản lý và kiểm soát tài sản, do vậy rất dễ dàng thu hồi lại. Bên cho thuê cung cấp cho Bên thuê những loại tài sản cụ thể đáp ứng được yêu cầu tín dụng đúng mục đích và có bảo đảm. Vốn được thu hồi dần cho phép Bên cho thuê linh hoạt trong kinh doanh.

Tín dụng thuê mua đã đáp ứng được yêu cầu sử dụng vốn một cách linh hoạt của Bên cho thuê” [50, tr.30-32]. Vốn tài trợ trong thuê mua thể hiện bằng hiện vật chứ không phải bằng tiền. Thuê mua cũng giúp cho việc tái đầu tư và nâng cao hiệu quả kinh doanh của Bên cho thuê. Bởi vì, vốn tài trợ được thu hồi dần trong thời hạn cho thuê, Bên cho thuê có thể đầu tư vốn vào mục đích kinh doanh khác, nâng cao hiệu quả quay vòng vốn, dễ dàng thực hiện giao dịch.

- Đối với nhà cung ứng và người tiêu dùng: Đối với nhà cung ứng,

những máy móc được thuê mua sẽ đáp ứng được kế hoạch sản xuất cho doanh nghiệp, mẫu mã sản phẩm được cải tiến, chất lượng và giá thành được cải thiện, nguyên nhiên liệu được tiết kiệm tối đa, sản phẩm hàng hoá sản xuất ra với giá thành giảm nhưng chất lượng được tăng lên, đáp ứng thị hiếu người tiêu dùng, vì thế mà hàng hoá bán chạy và đương nhiên lương của người công nhân được cải thiện. Hàng hoá tới tay người tiêu dùng bền đẹp, giá cả hợp lý, nâng cao đời sống người lao động, đó chính là nhờ có nghiệp vụ thuê mua đáp ứng nhu cầu về vốn để trang bị đầu tư máy móc. Thuê mua nhà ở, văn phòng và đặc biệt là những người dân nghèo, sinh viên, công chức mới ra trường chưa có điều kiện mua nhà, căn hộ... có thể có được chỗ ở, sinh hoạt phù hợp sẽ nâng cao chất lượng cuộc sống cho họ nếu pháp luật của nước sở tại cho phép sử dụng hình thức thuê mua nhà ở, thuê mua văn phòng hay bán nhà trả dần trong thời gian từ 15 đến 20 năm. Với nhà sản xuất, thuê mua là biện pháp giúp nhà sản xuất thúc đẩy bán hàng, tăng cạnh tranh trên thị trường. Các nhà sản xuất (hoặc nhà cung ứng) thiết bị có thể bán thiết bị cũ, nhập thiết bị mới để đáp ứng nhu cầu sản xuất.

- Đối với ngân hàng: Trong hoạt động thuê mua, các ngân hàng sẽ mở rộng được đối tượng phục vụ tới những khách hàng không đủ điều kiện vay vốn tín dụng ngân hàng theo loại hình khác. Do đó, nguồn vốn ngân hàng nếu được sử dụng cho thuê mua sẽ giảm được nhiều rủi ro hơn so với các loại hoạt động tín dụng khác. Bên cạnh đó, các loại hình dịch vụ thông tin, tư vấn, thanh toán, bảo lãnh... tất yếu sẽ phát triển. Tham gia thuê mua, ngân hàng có nhiều lợi thế và có đủ điều kiện cần thiết như nguồn vốn, bao gồm vốn tự có, quỹ dự trữ và vốn huy động. Cũng vì những lý do này, các Cty CTTC hiện nay ở Việt Nam đều là Công ty trực thuộc hoặc liên doanh với ngân hàng.

- Đối với các tổ chức tín dụng: Sự phát triển thị trường thuê mua là một điểm mạnh giúp cho các tổ chức tín dụng hoạt động thuận lợi. Vốn luôn được luân chuyển, lãi vẫn thu đều đặn. Đa dạng hoá các hình thức và kỹ thuật tài trợ là

một biện pháp có thể phân tán rủi ro, vì thế mà thuê mua có vai trò hữu hiệu trong việc phát triển kinh tế của nhiều quốc gia trên thế giới.

1.2. Hợp đồng thuê mua

1.2.1. Khái niệm hợp đồng thuê mua

Hợp đồng là sự thoả thuận, theo đó các bên- chủ thể của hợp đồng xác định quyền và nghĩa vụ đối với nhau về một vấn đề nào đó. Hợp đồng thuê mua cũng vậy. Hợp đồng thuê mua là sự thoả thuận giữa Bên cho thuê và Bên thuê(*hay nhiều bên*) về việc cho thuê và thuê một (*hay nhiều*) tài sản nhất định - đối tượng của hợp đồng thuê mua - trong một thời gian nhất định thông qua nhà cung cấp tài sản. Hợp đồng thuê mua hàm chứa trong nó những điều khoản cụ thể, xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Một khi các bên đã thoả thuận và đã ký vào hợp đồng thuê mua, nó trở thành Luật ràng buộc các bên, Bên cho thuê và Bên thuê, xung quanh tài sản cho thuê.

Thật vậy, hợp đồng là hình thức pháp lý phổ biến của các giao dịch dân sự, thương mại. Nền tảng của bất kỳ quan hệ hợp đồng nào cũng là sự tự do ý chí [59, tr.35-51], tự do thoả thuận trên cơ sở bình đẳng giữa các bên. Khi xác lập một quan hệ hợp đồng, các bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ với nhau. Những cam kết đã được thoả thuận thống nhất giữa các bên trong hợp đồng sẽ mang tính ràng buộc về mặt pháp lý đối với các bên tham gia giao kết hợp đồng [4, Điều 390 - 396]. Ngoài những điểm chung này, hợp đồng thuê mua có những đặc điểm nhất định.

Hợp đồng thuê mua là hợp đồng cấp tín dụng dưới dạng tài sản, được thoả thuận giữa Bên cho thuê và Bên đi thuê, theo đó hợp đồng này được thanh toán gọn theo thời gian ký kết, Bên thuê có thể (thuê tiếp tài sản), mua hoặc không mua lại tài sản đó theo thoả thuận của các bên khi hết thời hạn trong hợp đồng.

1.2.2. Đặc điểm cơ bản của hợp đồng thuê mua

So với các loại hợp đồng khác, hợp đồng thuê mua có những đặc điểm

cơ bản sau đây:

1.2.2.1. Đặc điểm về bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua

Nghiên cứu bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua có ý nghĩa rất quan trọng trong lý luận cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê mua. Có xác định rõ bản chất pháp lý của hợp đồng này thì mới có phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua. Xét về mặt bản chất pháp lý, hợp đồng thuê mua có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, phần lớn các hợp đồng thuê mua là hợp đồng mang tính chất thương mại.

Khi khẳng định đặc điểm về bản chất pháp lý này của hợp đồng thuê mua, tác giả căn cứ vào những điểm sau đây: trước hết, hợp đồng thuê mua được ký kết nhằm tạo điều kiện cho Bên thuê có được tài sản để sử dụng vào mục đích hoạt động của mình. Tài sản - đối tượng của thuê mua thường là thiết bị như máy bay, tàu biển... hoặc những tài sản có giá trị lớn. Như vậy, thường thì thuê mua phù hợp với các hoạt động kinh doanh thương mại của doanh nghiệp (hơn là hoạt động dân sự của người dân). Tiếp theo, vì doanh nghiệp là “tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh” (Điều 4 Khoản 1 Luật Doanh nghiệp Việt Nam năm 2005). Còn *kinh doanh* lại được hiểu là “việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích sinh lời” (Điều 4 Khoản 2 Luật Doanh nghiệp Việt Nam năm 2005). Ngoài ra, Luật Thương mại Việt Nam năm 2005 (có hiệu lực từ 1/1/2006) quy định rõ rằng hoạt động thương mại là “hoạt động nhằm mục đích sinh lời...” (Điều 3 Khoản 1). Đặc biệt, Pháp lệnh Trọng tài Thương mại (ban hành ngày 16/12/2002 và có hiệu lực ngày 1/7/2003) khi quy định về phạm vi điều chỉnh và thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về thương mại của mình đã mở rộng

và cụ thể hoá khái niệm về hoạt động thương mại, theo đó, thuê mua cũng nằm trong khái niệm Hoạt động thương mại theo cách hiểu của Pháp lệnh này. Cụ thể, Điều 2 Khoản 3 của Pháp lệnh này ghi rõ: *“hoạt động thương mại là việc thực hiện một hay nhiều hành vi thương mại của cá nhân, tổ chức kinh doanh bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, phân phối, đại diện, đại lý thương mại, ký gửi, thuê, cho thuê, **thuê mua**, xây dựng, tư vấn, kỹ thuật, li-xăng, đầu tư, tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, thăm dò, ... và các hành vi thương mại khác theo quy định của pháp luật”*.

Điều 4 khoản 12 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 đã nêu rõ: *“**Thuê mua nhà, công trình xây dựng là hình thức kinh doanh bất động sản, theo đó bên thuê mua trở thành chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê mua sau khi trả hết tiền thuê mua theo **hợp đồng thuê mua**.**”*

Điều 18 Nghị định số 64/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9/10/1995 ban hành Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC tại Việt Nam đã xác định rõ ràng hợp đồng CTTC là một loại hợp đồng kinh tế nhưng trong Nghị định số 16/ 2001/NĐ-CP của Chính phủ ngày 02/05/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC lại không đề cập bản chất pháp lý của hợp đồng CTTC là hợp đồng kinh tế hay hợp đồng dân sự. Điều 19 Quy chế tạm thời về cho thuê vận hành của các Cty CTTC ban hành kèm theo Quyết định số 731/2004/ QĐ-NHNN ngày 15/6/2004 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cũng không đề cập bản chất pháp lý của hợp đồng cho thuê vận hành. Thêm vào đó, Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế năm 1989 đã chính thức hết hiệu lực vào ngày 01/01/2006, do đó, tác giả cho rằng, không nên nói hợp đồng thuê mua là hợp đồng kinh tế mà là hợp đồng thương mại.

Cũng cần lưu ý rằng hợp đồng thuê mua không chỉ mang tính thương mại mà còn mang tính xã hội như: hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Trong Luật Nhà ở năm 2005 (được Quốc hội khoá XI thông qua ngày 29/11/2005), tại Điều 56 có quy định về giá trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội phải thoả mãn yêu cầu “bảo toàn vốn” và “đủ bù đắp chi phí quản lý, duy trì, bảo dưỡng, duy tu” nhà ở

trong quá trình sử dụng. Và đối tượng thuê mua nhà ở xã hội phải thoả mãn những điều kiện theo quy định của Điều 53 Luật này. Tuy nhiên, những đối tượng được tham gia hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội rất ít (Nghị định số 90/2006/NĐ- CP ngày 06/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Nhà ở). Vì vậy, tác giả cho rằng, xét về bản chất pháp lý, phần lớn các hợp đồng thuê mua là hợp đồng thương mại. Từ những điểm trình bày ở trên, tác giả khẳng định hợp đồng thuê mua là *hợp đồng thương mại*. Đây là một trong những đặc điểm đầu tiên về bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua.

Thứ hai, hợp đồng thuê mua là hợp đồng cấp tín dụng dưới dạng tài sản.

Như đã nói ở trên, để có tài sản cho Bên thuê thuê theo hợp đồng thuê mua, người cho thuê phải tìm được tài sản phù hợp từ người cung ứng tài sản (người sản xuất, người có tài sản). Vì tài sản - đối tượng của hợp đồng thuê mua thường có giá trị lớn, có thời gian thuê phụ thuộc vào yêu cầu của bên thuê mua nên chủ yếu là các tổ chức tín dụng, các ngân hàng mới đủ khả năng về tài chính để mua tài sản này từ nhà cung ứng. Vì vậy, theo pháp luật của các nước phát triển, Bên cho thuê trong hợp đồng thuê mua thường là tổ chức tín dụng được phép hoạt động kinh doanh lĩnh vực này. Đó là các Công ty thuê mua. Còn ở Việt Nam, đó là các công ty có tên gọi là Công ty CTTC. Sự xuất hiện các tổ chức tín dụng với tư cách là Bên cho thuê trong hợp đồng thuê mua sẽ làm cho hợp đồng này mang bản chất của một hợp đồng tài trợ vốn (cấp tín dụng) dưới hình thức tài sản hơn là hợp đồng thuê tài sản hoặc mua tài sản thuần túy. Chính đặc điểm này lý giải vì sao các hoạt động thuê mua cũng như việc giao kết và thực hiện hợp đồng này chịu sự điều chỉnh đặc biệt của các văn bản pháp luật về tín dụng.

Thứ ba, hợp đồng thuê mua là hợp đồng không được đơn phương huỷ ngang. Điều này có nghĩa là Hợp đồng không được phép huỷ ngang nếu một trong các bên không vi phạm hợp đồng thuê mua; tài sản không bị mất, hỏng không thể phục hồi, sửa chữa; Bên cho thuê chấp thuận để Bên thuê thanh

toán toàn bộ tiền thuê trước thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng. Bên cho thuê đứng ra mua tài sản thuê, số tiền mua được xem như vốn đầu tư của Bên cho thuê. Vì vậy, Bên cho thuê sẽ thu hồi tổng vốn đầu tư cộng với tiền lãi trong thời gian cho thuê. Chính vì vậy, hợp đồng thuê mua phải được thanh toán trọn vẹn và không được phép đơn phương huỷ ngang. Đặc điểm này được xác định xuất phát từ bản chất của giao dịch thuê mua nhưng đồng thời đây chính là yếu tố an toàn của tín dụng đối với việc bảo đảm vốn đầu tư. Điều 17 Khoản 3 Nghị định số 16/NĐ-CP của Chính phủ ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC cũng quy định về vấn đề này như sau: “*Bên thuê và Bên cho thuê không được đơn phương huỷ bỏ hợp đồng CTTC (trừ những trường hợp được nêu trong Điều 27 của Nghị định này)*”. Khoản 19.3 Điều 19 Quy chế tạm thời về hoạt động cho thuê vận hành của các Cty CTTC (ban hành kèm theo Quyết định số 731/2004/QĐ-NHNN ngày 15/6/2004 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) quy định: “*Các bên không được đơn phương huỷ bỏ hợp đồng cho thuê (trừ trường hợp được nêu tại Điều 20 của Quy chế này)*”. Khác với hợp đồng thuê tài sản truyền thống, khi hết hạn thuê, Bên thuê phải trả lại tài sản cho Bên cho thuê. Nếu họ muốn mua tài sản này thì Bên thuê và Bên cho thuê tài sản phải ký kết hợp đồng mới là hợp đồng mua bán tài sản. Đối với hợp đồng thuê mua, khi hết thời hạn, Bên thuê tài sản trong hợp đồng thuê mua có thể mua lại tài sản này mà không cần ký kết hợp đồng mua bán mới với Bên cho thuê. Hết hạn hợp đồng, Bên thuê có thể thuê tiếp hoặc mua lại tài sản theo thoả thuận trong hợp đồng. Đây là đặc điểm, là căn cứ để phân biệt hợp đồng thuê mua với các hình thức cho thuê khác.

Thứ tư, tài sản - đối tượng của hợp đồng thuê mua chủ yếu là tài sản có giá trị lớn.

Đối tượng của hợp đồng thuê mua thường rất đa dạng bao gồm: Máy móc thiết bị phụ tùng công nghiệp; Thiết bị Nông nghiệp; Thiết bị bảo vệ môi sinh; Thiết bị xây dựng; Thiết bị y khoa; Thiết bị xây dựng thương mại và văn

phòng; Thiết bị điện viễn thông; Thiết bị giao thông vận tải; Thiết bị khoa học kỹ thuật chính xác... Có thể phân chia tài sản- đối tượng của hợp đồng Thuê mua thành hai loại chính, đó là:

+ Bất động sản: Nhà cửa, văn phòng làm việc, cửa hàng kinh doanh, nhà máy, phân xưởng sản xuất, hầm mỏ,...

+ Động sản: Trang thiết bị văn phòng, trang thiết bị nhà xưởng... có thời gian hữu ích trên một năm hoặc là máy bay, tàu biển lớn, vệ tinh...

Tài sản được giao kết trong hợp đồng thuê mua chủ yếu là tài sản có giá trị lớn, đặc biệt lớn. Nếu tài sản không có giá trị lớn thì các doanh nghiệp, cá nhân, tổ chức có thể có đủ tiền để mua luôn tài sản đó và họ trở thành chủ sở hữu mà không phải đi tìm kiếm nguồn tài trợ khác. Trong thực tế, cũng có khi doanh nghiệp có đủ tiền nhưng họ vẫn có thể áp dụng hình thức thuê mua này vì họ muốn dùng tiền để đầu tư cho mục đích khác mà lợi nhuận đem lại có thể sẽ lớn hơn nhiều so với số tiền họ phải trả cho tài sản đi thuê trong hợp đồng thuê mua.

Thứ năm, quyền sở hữu tài sản thuộc Bên cho thuê trong suốt thời gian cho thuê tài sản, quyền sử dụng trong suốt thời gian thuê thuộc Bên thuê.

Bên cho thuê là chủ sở hữu của tài sản cho thuê trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Điều này có nghĩa là khi Bên thuê chưa trả hết tiền thuê tài sản hay Bên cho thuê chưa thực hiện việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho Bên thuê trong hợp đồng thuê mua thì Bên thuê chỉ được quyền sử dụng tài sản mà không có quyền sau đây:

- Bán, chuyển giao, thế chấp tài sản thuê hay dùng thiết bị làm vật thế nợ;

- Thay đổi hình dáng tài sản hoặc chuyển thiết bị thuê khỏi nơi mà thiết bị đã được lắp đặt đúng địa điểm đã nêu trong hợp đồng đã ký kết mà không có thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê;

- Thay đổi hoặc hủy bỏ xác nhận nguồn gốc của tài sản, thiết bị cho thuê;

- Sử dụng thiết bị cho thuê với những mục đích không được thoả thuận.

Nếu Bên thuê tài sản vi phạm 4 quy định trên thì Bên cho thuê có quyền lấy lại tài sản với tư cách là chủ sở hữu về mặt pháp lý đối với tài sản cho thuê.

Thứ sáu, sự lựa chọn tài sản thuê của Bên thuê là cơ sở để Bên cho thuê lựa chọn mua tài sản từ nhà cung ứng.

Bên thuê tìm cách giao dịch với nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng tài sản cho thuê. Bên thuê có thể tùy theo nhu cầu của mình để lựa chọn tài sản thuê theo tính năng, đặc điểm của tài sản thuê. Nó là đặc điểm quan trọng trong hoạt động này. Bên cho thuê không phải có trách nhiệm trong trường hợp tài sản bị hư hỏng, mất hoặc thiếu sót do lỗi của Bên thuê hoặc của nhà cung ứng. Bên thuê phải có trách nhiệm bồi thường cho Bên cho thuê nếu tài sản bị mất, hỏng trong thời gian thực hiện hợp đồng. Ngày giao nhận tài sản hay các vấn đề liên quan đến bảo lãnh của người cung cấp tài sản do Bên thuê đưa ra.

Thứ bảy, hợp đồng thuê mua phải được ký bằng văn bản và phải ghi rõ việc xử lý khi hợp đồng chấm dứt trước thời hạn.

Về hình thức, hợp đồng thuê mua phải được lập bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Đây là điều kiện bắt buộc và cũng chính là một trong những đặc điểm của hợp đồng thuê mua để có thể phân biệt hợp đồng này với các hợp đồng có tính thương mại khác, đồng thời nó là điều khoản không thể thiếu được trong hợp đồng. Đối với cả hợp đồng CTTC [13, Điều 17] và hợp đồng cho thuê vận hành [27, Điều 19.1] cũng đều phải tuân theo quy định trên. Ở Việt Nam đặc điểm này của hợp đồng thuê mua được quy định cụ thể tại Điều 17 khoản 2 Nghị định số 16/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC như sau: “*Hợp đồng CTTC phải được lập thành văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng phải ghi rõ việc xử lý khi hợp đồng chấm dứt trước hạn*”.

Từ phân tích bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua có thể đưa ra định nghĩa về hợp đồng thuê mua như sau: *Hợp đồng thuê mua là sự thoả thuận bằng văn bản giữa Bên cho thuê và Bên thuê theo đó, Bên cho thuê, thường là*

các công ty thuê mua, phải chuyển quyền sử dụng tài sản - đối tượng của hợp đồng thuê mua, mà tài sản đó được mua từ nhà cung cấp - cho Bên thuê trong một thời gian nhất định, còn Bên thuê phải trả tiền thuê tài sản tính theo kỳ hạn. Trong thời hạn cho thuê, các bên không được đơn phương huỷ bỏ hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng, Bên thuê có thể mua lại (hoặc không mua hoặc thuê tiếp) tài sản đó theo sự thoả thuận giữa hai bên hoặc theo quy định của pháp luật và phù hợp với quyền và nghĩa vụ của các bên.

1.2.2.2. Sự khác nhau giữa hợp đồng thuê mua so với một số loại hợp đồng khác

- Hợp đồng thuê mua khác với hợp đồng mua bán hàng hoá.

Hợp đồng thuê mua khác với hợp đồng mua bán hàng hoá ở các điểm sau:

Thứ nhất, hợp đồng mua bán hàng hoá có thể giao kết bằng lời nói hoặc bằng văn bản. Hợp đồng bán hàng có thể được ký kết bằng văn bản hoặc bằng thoả thuận miệng hoặc một phần của hợp đồng được thoả thuận bằng miệng, một phần bằng văn bản có thể được suy đoán căn cứ vào hành vi của các bên tham gia ký kết hợp đồng còn hợp đồng thuê mua phải được ký kết bằng văn bản.

Thứ hai, hợp đồng mua bán hàng hoá khác với hợp đồng thuê mua ở vấn đề chuyển giao quyền sở hữu. Mua bán hàng hoá thì chuyển giao quyền định đoạt số phận của hàng hoá còn trong quan hệ thuê mua tài sản thì Bên cho thuê chỉ chuyển giao quyền chiếm hữu và sử dụng chứ không chuyển giao quyền định đoạt tài sản. Như vậy, các tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê mua, hợp đồng chuyển nhượng vốn, tài sản... không được xem là tranh chấp về hợp đồng mua bán hàng hoá.

- Hợp đồng thuê mua khác với hợp đồng cho thuê tài sản thông thường.

Tài sản cho thuê trong hợp đồng thuê mua về bản chất là việc tài trợ vốn dưới hình thức tài sản. Hợp đồng thuê mua không chỉ đơn thuần là sự thoả thuận việc chuyển giao quyền sử dụng đối với tài sản, thuộc sở hữu của Bên cho thuê (trong thời gian ngắn) để lấy tiền thuê như trong hợp đồng cho thuê tài sản thông thường. Ngược lại, trong hợp đồng thuê mua, Bên thuê có trách

nhiệm nhận hầu hết mọi rủi ro và khai thác mọi lợi ích liên quan đến quyền sử dụng tài sản kể từ khi hợp đồng có hiệu lực. Khi hết hạn thuê, Bên thuê có thể nhận được quyền sở hữu về tài sản theo như thoả thuận trong hợp đồng thuê mua. Điều này không thể có được trong hợp đồng cho thuê tài sản thông thường. Nhưng riêng với hợp đồng thuê mua, vấn đề bảo hiểm tài sản được đưa vào trong hợp đồng thuê mua như một điều khoản. Vì vậy, không thể áp dụng các quy định của pháp luật về cho thuê tài sản trong giao lưu dân sự để điều chỉnh hợp đồng thuê mua được.

- Hợp đồng thuê mua khác với hợp đồng tín dụng thông thường.

Hợp đồng thuê mua và hợp đồng tín dụng thông thường đều là sự thoả thuận nhằm tài trợ vốn nhưng chủ thể cung cấp vốn trong quan hệ hợp đồng tín dụng là các tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng có đủ các điều kiện theo luật định, với tư cách là bên cấp tín dụng. Về điều này, ở Việt Nam, Luật các Tổ chức tín dụng (đã được sửa đổi, bổ sung vào ngày 15/6/2004 – có hiệu lực từ ngày 1/10/2004) quy định như sau: “Hoạt động tín dụng là việc tổ chức tín dụng sử dụng nguồn vốn tự có, nguồn vốn huy động để cấp tín dụng” (Điều 20 Khoản 8). Tổ chức tín dụng là “doanh nghiệp được thành lập ... để hoạt động ngân hàng” (Điều 20 Khoản 1). Còn hoạt động ngân hàng được hiểu là “hoạt động kinh doanh tiền tệ và dịch vụ ngân hàng với nội dung thường xuyên là nhận tiền gửi, sử dụng số tiền này để cấp tín dụng và cung ứng các dịch vụ thanh toán” (Điều 20 Khoản 7). Điều này có nghĩa là bên cấp tín dụng trong hợp đồng tín dụng là ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng thực hiện các hoạt động ngân hàng. Trong khi đó, ở hợp đồng thuê mua, chủ thể cấp tín dụng của hợp đồng thuê mua là công ty thuê mua (Leasing Company). Tại Việt Nam, chưa có luật nào quy định về công ty thuê mua mà chỉ có công ty được mang tên là Cty CTTC. Cty CTTC là tổ chức tín dụng phi ngân hàng. Tổ chức tín dụng phi ngân hàng là “loại hình tổ chức tín dụng được thực hiện một số hoạt động ngân hàng như là một nội dung kinh doanh thường xuyên,

nhưng không được nhận tiền gửi không kỳ hạn, không làm dịch vụ thanh toán. Tổ chức tín dụng phi ngân hàng gồm công ty tài chính, công ty cho thuê tài chính và các tổ chức tín dụng phi ngân hàng khác” (Điều 20 Khoản 3 Luật các Tổ chức tín dụng đã sửa đổi ngày 15/6/2004). Điều này có nghĩa là chủ thể cấp vốn trong thuê mua là các công ty CTTC - tổ chức tín dụng phi ngân hàng, chứ không phải là ngân hàng hay tổ chức tín dụng. Những lợi ích của các bên như đã phân tích và trình bày thể hiện tính đặc thù của hợp đồng này. Sự khác nhau giữa các hợp đồng trên làm phát sinh yêu cầu phải có sự điều chỉnh pháp luật phù hợp và yêu cầu này là yêu cầu có tính khách quan.

1.2.3. Phân loại hợp đồng thuê mua

1.2.3.1. Căn cứ theo bản chất pháp lý và hình thức hoạt động

Dựa vào bản chất pháp lý và hình thức hoạt động có thể phân loại hợp đồng thuê mua thành hợp đồng cho thuê tài chính (Financial Lease Contract) và hợp đồng cho thuê vận hành (Operating Lease Contract). (xem phụ lục số 9, 10)

Hợp đồng cho thuê tài chính là sự thỏa thuận, trong đó, Bên cho thuê đồng ý tài trợ để Bên thuê sử dụng thiết bị trong một thời gian (thường bằng thời hạn khấu hao của tài sản cho thuê). Tại một số nước, hình thức cho thuê này còn gọi là thuê mua thuần. Thuê mua thuần (Net Lease) là phương thức tài trợ tín dụng trung hạn hay dài hạn không thể huỷ ngang [71, tr.19] (trừ khi có sự nhất trí của Bên thuê và Bên cho thuê). Bên cho thuê thường mua tài sản, thiết bị mà Bên thuê cần đã thương lượng từ trước các điều kiện mua tài sản đó với nhà cung cấp hoặc Bên cho thuê cung cấp tài sản của họ cho Bên thuê. Thuê mua thuần khi thời hạn thuê mua chiếm phần lớn thời gian sử dụng vận hành tốt của tài sản và giá trị của tài sản, của toàn bộ các khoản tiền thuê phải bù đắp đủ hoặc tương ứng với số tiền có thể mua tài sản đó tại thời điểm bắt đầu thực hiện hợp đồng. Bên thuê được thuê tiếp sau khi hợp đồng đã hết hạn lần đầu tiên với giá thuê thấp hơn ban đầu. Bên thuê có thể tham gia trong quá trình phát mại tài sản đó. Bên cho thuê chuyển

quyền sở hữu tài sản cho Bên thuê trong lúc Bên thuê vẫn đang sử dụng tài sản (xem phụ lục số 1).

Hợp đồng cho thuê vận hành là sự thoả thuận bằng văn bản về việc tài trợ theo phương thức cho thuê vận hành. Mọi rủi ro và lợi ích đem lại đối với quyền sở hữu tài sản cho thuê vẫn thuộc Bên cho thuê. Muốn thu hồi được toàn bộ vốn đã bỏ ra đầu tư vào thiết bị cho thuê và lãi, trong thời gian sử dụng của máy móc, thiết bị, Bên cho thuê phải cho nhiều Bên thuê hoặc phải đem bán giá trị còn lại của thiết bị trên thị trường. Cho thuê vận hành được áp dụng đối với những tài sản thiết bị có thời hạn sử dụng tương đối lâu và các thiết bị có nhiều chức năng. Đối với việc thuê máy bay, tàu biển thì thời hạn có thể kéo dài. Cho thuê vận hành luôn đòi hỏi Bên cho thuê phải có trình độ hiểu biết cao đối với thiết bị và thị trường để có thể phán đoán được rủi ro của hao mòn thiết bị và cung cấp thiết bị bảo trì, bảo hiểm. Hợp đồng cho thuê tài chính và cho thuê vận hành có những điểm khác nhau (xem: Bảng 1.2 và phụ lục số 2).

Bảng 1.2: Sự khác nhau giữa hợp đồng cho thuê tài chính và hợp đồng thuê vận hành

Hợp đồng cho thuê tài chính	Hợp đồng cho thuê vận hành
<ul style="list-style-type: none"> - Quyền sở hữu được chuyển giao khi hết hạn cho thuê của hợp đồng. - Hợp đồng thuê có quy định quyền mặc cả mua. - Thời hạn thuê bằng phần lớn tài sản hữu dụng của tài sản. Sẽ thuận lợi hơn nếu Bên cho thuê có liên hệ mật thiết với doanh nghiệp chuyên sản xuất, cung cấp thiết bị chuyên dụng. - Giá trị hiện thời của các khoản tiền 	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền sở hữu không chuyển giao khi hết hạn cho thuê của hợp đồng. - Hợp đồng không có quy định mặc cả mua. - Thời hạn cho thuê ngắn chiếm tỉ lệ nhỏ so với thời gian hữu dụng của tài sản. Thời gian thu hồi vốn rất lâu trong khi thời gian hữu dụng của tài sản rất dài. - Giá trị của tiền thuê không bằng giá trị của tài sản. Phát sinh nhiều chi phí bảo

<p>thuê tối thiểu lớn hơn hay bằng giá trị của tài sản</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mức thu hồi vốn của hợp đồng gần bằng giá trị của tài sản, nhất là đối với thuê động sản. - Hợp đồng thuê tài chính không được phép huỷ ngang. - Trách nhiệm bảo dưỡng, bảo hiểm và đóng thuế tài sản Người thuê chịu trách nhiệm. - Người đi thuê chịu phần lớn rủi ro kể cả những lỗi do người thứ ba gây ra (Không do mình gây ra) 	<p>trì ngoài dự kiến ban đầu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mức thu hồi vốn nhỏ hơn nhiều so với giá trị tài sản. - Hợp đồng thuê vận hành có thể bị huỷ ngang. - Người cho thuê chịu trách nhiệm bảo dưỡng, bảo hiểm, đóng thuế tài sản. Khó tìm được những khách hàng thuê tiếp theo, nhất là đối với tài sản chuyên dụng. - Người cho thuê chịu rủi ro, trừ do lỗi của người đi thuê gây ra trong quá trình thực hiện hợp đồng.
--	---

Nguồn: Tác giả tập hợp và đúc rút qua các tài liệu:[52], [64], [71], [81]

1.2.3.2. Căn cứ vào chủ thể của hợp đồng thuê mua

Hợp đồng thuê mua được phân thành các loại sau [108]:

- Hợp đồng thuê mua trong nước là hợp đồng được ký kết khi Bên cho thuê và Bên thuê đều đặt trụ sở kinh doanh tại một nước nhất định. Tài sản hiện có trong nước và các chủ thể thống nhất giao kết hợp đồng thuê mua.

- Hợp đồng thuê mua qua biên giới (Export Lease/Cross-border Lease Contract) là hợp đồng theo đó các bên tham gia có trụ sở kinh doanh ở các quốc gia khác nhau. Ở hợp đồng này có sự di chuyển thiết bị ra thị trường ngoài nước (để xuất khẩu). Đây là hình thức đặc biệt của thuê mua. Ngày nay, nghiệp vụ thuê mua ở cả phạm vi quốc gia lẫn phạm vi quốc tế đều phát triển rất nhanh. Các mối quan hệ cũng như vấn đề thuế và vấn đề luật pháp sẽ phức tạp hơn đối với cho thuê trong nước. Thuê mua qua biên giới thường là thuê mua trả hết. Bên thuê có thể bị đánh thuế hai lần nếu thoả thuận không rõ trong hợp đồng về các vấn đề liên quan đến thuế, rủi ro, tỷ giá thanh toán, bảo

hiểm... Những rủi ro pháp lý cũng cần xem xét đối với tình huống này. Về mặt luật pháp cũng như trên thực tế trong cho thuê xuất khẩu, đặc biệt về quyền của Bên cho thuê trong việc lấy lại tài sản từ Bên thuê ở nước ngoài, thông thường Bên cho thuê yêu cầu có bảo lãnh ngân hàng để đảm bảo cho việc thanh toán tiền thuê chưa trả hết. Hai hình thức hợp đồng trên ra đời xuất phát từ nhu cầu giao lưu quốc tế và nhu cầu tài trợ vốn đầu tư từ các nước phát triển sang các nước đang phát triển. Đặc biệt là hiện nay cùng với xu thế hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế, hai hình thức hợp đồng trên được áp dụng rất phổ biến.

- Hợp đồng thuê mua quốc tế (International Leasing Contract) là hợp đồng được ký kết khi chủ sở hữu và người sử dụng tài sản thuê mua cư trú ở những nước khác nhau tham gia vào hoạt động thuê mua nhưng không hoàn toàn là thuê mua qua biên giới. Bởi lẽ, một công ty thuê mua quốc tế là thành viên của Hiệp hội các công ty Leasing quốc tế thường hay có chi nhánh của mình ở nước ngoài nên mọi giao dịch giữa các bên sẽ thuận lợi hơn nhiều. Khi tiến hành thuê mua quốc tế, Bên thuê trong hợp đồng (nhập khẩu) liên hệ với công ty Leasing nước mình, công ty này với sự trợ giúp của các công ty thành viên của Hiệp hội thuê mua tìm kiếm Bên cho thuê (xuất khẩu) để cung cấp tài sản cần thuê cho Bên thuê. Nhà xuất khẩu có thể trực tiếp bán sản phẩm của mình cho công ty cho thuê nước ngoài nói trên, hoặc có thể bán cho công ty Leasing của nước mình (nước xuất khẩu), sau đó công ty này sẽ bán lại cho công ty Leasing của nước nhập khẩu. Chính vì là thành viên của Hiệp hội thuê mua, Công ty Leasing của nhà xuất khẩu sẽ đảm đương việc này trên cơ sở giúp đỡ Công ty Leasing của nhà nhập khẩu. Họ có thể nhận phí hoa hồng trong giao dịch này. Hợp đồng này được thực hiện khi có ba nước tham gia. Hợp đồng thuê mua quốc tế còn được gọi là hợp đồng thuê mua đa biên (Foreign-to-Foreign Lease Contract). Hình thức này giúp cho việc tiêu thụ máy móc, thiết bị được khai thác và sử dụng có hiệu quả trên thương trường quốc tế và các nước trong khu vực. Đặc điểm của hợp đồng này là có yếu tố nước

ngoài tham gia. Nó chịu sự điều chỉnh không chỉ của pháp luật quốc gia mà còn cả pháp luật quốc tế.

1.2.3.3. Căn cứ theo tổng số tiền thuê mà Bên thuê nhận được trong thời hạn thuê của hợp đồng

Có thể phân loại thuê mua thuần thành hai loại:

- Hợp đồng thuê mua hoàn trả toàn bộ. Đây là hợp đồng mà tổng số tiền thuê mà Bên cho thuê nhận được trong thời hạn cơ bản của hợp đồng đủ trang trải toàn bộ chi phí mua sắm tài sản, lãi suất vốn tài trợ, các chi phí quản lý, hao mòn vô hình đủ đem lại lợi nhuận cho Bên cho thuê [71, tr.31]. Hợp đồng này thuận tiện, thoả mãn lợi ích cho cả hai bên tham gia hợp đồng nên khá phổ biến trên thị trường. Tại Hoa Kỳ, số hợp đồng thuê mua hoàn trả toàn bộ chiếm 90% các giao dịch thuê mua thuần [71, tr.32].

- Hợp đồng thuê mua hoàn trả từng phần (Non - Full payout Lease Contract).

Theo hợp đồng này, sau khi kết thúc thời hạn cơ bản của hợp đồng, tổng số tiền gốc nhận được từ hợp đồng này không hoàn trả đủ chi phí ban đầu đã bỏ ra để mua sắm tài sản. Vì vậy, để thu hồi vốn và có lợi nhuận, Bên cho thuê sẽ tiếp tục cho thuê. Từ đây, có thể nhận thấy 4 đặc trưng của thuê mua hoàn trả từng phần như sau:

Một là, tiền thu hồi vốn rất cao trong giai đoạn đầu được sử dụng vào các hoạt động đầu tư khác để thu lợi nhuận. Một phần lợi nhuận sẽ trích đưa vào quỹ phòng ngừa rủi ro của công ty.

Hai là, do hợp đồng thực hiện ngắn hạn và tính không chắc chắn của việc tiếp tục cho thuê tài sản nên thông thường các công ty cho thuê đã tăng tốc độ khấu hao để thu hồi vốn nhanh ở giai đoạn đầu nên số tiền thuê cao. Nếu hợp đồng càng đưa ra cho Bên thuê nhiều sự lựa chọn khi đáo hạn hợp đồng thì tiền thuê càng cao. Số tiền tăng thêm này sẽ nhiều lên vì thu được từ nhiều hợp đồng tiếp sau. Chính vì vậy, nó sẽ bù đắp những thiệt hại cho công ty khi có tài sản hết hạn sử dụng và không được khai thác nữa.

Ba là, khi hết thời hạn thuê cơ bản, các bên có quyền tự do thoả thuận lựa chọn tiếp tục thuê tài sản đó hay mua lại chúng theo giá cả hợp lý. Song sự khác nhau cơ bản về mặt pháp lý đối với cho thuê toàn bộ và cho thuê từng phần ở chỗ: Đối với thuê mua hoàn trả từng phần, trong trường hợp tiếp tục thuê tài sản sau khi kết thúc thời hạn cơ bản thì Bên thuê có quyền huỷ ngang hợp đồng như đối với hợp đồng cho thuê vận hành. Nhưng trong thời gian thuê thì các bên không được đơn phương huỷ bỏ hợp đồng.

Bốn là, phương thức thuê mua hoàn trả toàn bộ và thuê mua hoàn trả từng phần mang nét đặc trưng pháp lý của loại hình cho thuê tài chính: trong thời hạn cơ bản của hợp đồng, các bên không có quyền huỷ ngang nếu không có sự nhất trí chung hoặc do điều kiện bất khả kháng xảy ra [71, tr .33].

1.2.3.4. Căn cứ vào sự tham gia của các bên trong hợp đồng thuê mua

Có thể phân loại thành:

- Hợp đồng thuê mua trực tiếp (Direct Lease, Direct Financing Lease Contract), theo đó, có sự tham gia trực tiếp của hai bên. Hợp đồng này là sự kết hợp cho thuê vận hành và cho thuê tài chính trên cơ sở trả hết (full payout basis), Bên thuê có quyền lựa chọn mua tài sản vào cuối thời hạn thuê. Trong phương thức này, tài sản cho thuê thuộc quyền sở hữu của Bên cho thuê (nhà sản xuất có thiết bị, các định chế tài chính hay công ty Leasing). Hoặc trong phương thức bán và thuê lại, Bên cho thuê mua tài sản của doanh nghiệp rồi lại cho chính doanh nghiệp thuê. Đặc điểm cơ bản của hợp đồng này là chỉ có hai bên tham gia. Họ là Bên thuê và Bên cho thuê, trong đó nhà cung cấp, thường có chức năng kép là Bên cho thuê [108], [71, tr.36] (xem phụ lục số 6).

- Hợp đồng có sự tham gia của ba bên (Bên thuê, Bên cho thuê, nhà cung cấp) [71, tr.153]. Hợp đồng này cho phép Bên thuê có quyền lựa chọn tài sản với nhà cung cấp phù hợp với yêu cầu của mình. Đây là loại hình cho thuê tài chính, được áp dụng phổ biến nhất trong hoạt động thuê mua. Đặc điểm pháp lý cơ bản của loại hợp đồng này là: Khi chuyển giao tài sản trực tiếp giữa nhà

cung cấp và Bên thuê hai bên cùng phải chịu trách nhiệm pháp lý về hoạt động của tài sản cũng như việc bảo hành, bảo dưỡng tài sản. Bên cho thuê không chịu trách nhiệm về việc tiếp nhận tài sản, vận hành của tài sản. Những rủi ro liên quan đến vận chuyển, nhận hàng và giao hàng, sự nhầm lẫn về kỹ thuật... do nhà cung cấp và Bên thuê chịu trách nhiệm giải quyết. Bên cho thuê không phải mua tài sản trước để cho thuê nên họ quay vòng vốn sẽ hiệu quả hơn và không phải dự trữ hàng tồn kho. Bên cho thuê có thể tài trợ cho nhiều đối tượng cùng một lúc mà không phụ thuộc vào tài sản Bên thuê (xem phụ lục số 1).

- Hợp đồng thuê mua có sự tham gia của bốn bên [71, tr.155]. Tham gia vào loại hình thuê mua này gồm các bên: Bên thuê, Bên cho thuê, người cho vay, nhà cung cấp. Phương thức này giống như cho thuê tài chính nhưng khác ở điểm tổ chức cho thuê mua tài sản không hoàn toàn bằng vốn của mình mà một phần từ vốn vay ở người cho vay (các cổ đông hay ở chính nhà cung cấp). Hợp đồng này còn được ký kết trong trường hợp có tài sản cầm cố, thế chấp hay có sự bảo lãnh của một cá nhân, một tổ chức hay một ngân hàng. Tuy nhiên, hợp đồng bảo lãnh cũng có thể tồn tại dưới hình thức một điều khoản trong hợp đồng này (xem phụ lục số 5).

1.2.3.5. Căn cứ vào điều kiện ưu đãi, các điều kiện bảo đảm giá trị tài sản trong thuê mua, hợp đồng thuê mua có thể phân loại:

- Hợp đồng thuê mua kèm theo điều kiện ưu đãi.
- Hợp đồng thuê mua có bảo lãnh về giá trị tài sản (Guaranteed Residual Lease Contract).
- Hợp đồng thuê mua chuyển giao (Novated Lease Contract):
- Hợp đồng thuê mua cập nhật (Update Lease Contract).
- Hợp đồng thuê mua phát sinh theo hợp đồng thuê gốc (Master Lease Contract).
- Hợp đồng thuê mua đóng (Closed Lease Contract).
- Hợp đồng thuê mua mở (Open-ended Lease Contract). [108]

- Hợp đồng thuê mua ướt và thuê mua khô (Wet and Dry Lease Contracts).

Hai loại hợp đồng này được các bên ký kết áp dụng cho phương thức cho thuê vận hành. Các hợp đồng này được các bên ký kết rất nhiều đối với hoạt động cho thuê máy bay, tàu thủy trong thời gian qua trên thế giới.

- Hợp đồng thuê mua ướt (*Wet Lease Contract*) là hợp đồng, theo đó Bên cho thuê cung cấp phi công, thuyền trưởng, tài chính, dịch vụ bảo hành, bảo dưỡng và đôi khi cả nhiên liệu cho Bên thuê.

Hình thức thuê ướt này được sử dụng trong thời gian dưới 12 tháng do nhu cầu vận chuyển tăng nhanh và các hãng hàng không thiếu máy bay và phi hành đoàn (xem Điều 36 Luật Hàng không dân dụng Việt Nam năm 2006 về thuê, cho thuê tàu bay có tổ bay). Hình thức này có thể áp dụng cho các chuyến bay nhỏ, lẻ, không thường xuyên. Các chuyến bay này thường phục vụ cho các “đại gia”, khách du lịch nhiều tiền hoặc các nhân vật quan trọng để đảm bảo bí mật, an toàn của người đi và chuyến bay. Hãng hàng không phải mua bảo hiểm cho hành khách trên chuyến bay vì họ là người vận chuyển. Còn Bên cho thuê máy bay phải mua bảo hiểm cho máy bay và chịu chi trả bảo dưỡng máy bay.

- Hợp đồng thuê mua khô (*Dry Lease Contract*) là hợp đồng theo đó, Bên cho thuê chỉ cung cấp tài chính đơn thuần được thể hiện dưới dạng tài sản.

Thuê khô thì Bên cho thuê chỉ cung cấp máy bay cho Bên đi thuê. Bên đi thuê tự vận hành máy bay, khai thác hết tính năng, tác dụng của máy bay bằng phi hành đoàn của mình. Bên đi thuê lại chịu trách nhiệm bảo dưỡng và mua bảo hiểm cho máy bay, hàng hoá và hành khách và chịu trách nhiệm với người thứ ba (nếu có). Thời gian thuê tài sản thường là từ 12 tháng đến 36 tháng (xem Điều 37 Luật Hàng không dân dụng Việt Nam năm 2006 về thuê, cho thuê tàu bay không có tổ bay).

- Hợp đồng thuê mua tổng hợp (*Synthetic Lease Contract*). Đặc trưng

pháp lý của hợp đồng này là Bên thuê muốn lợi dụng các lợi ích về thuế nên Bên thuê kết hợp để sao cho có thể hạch toán các khoản thuê như là một khoản vay, vì Bên thuê muốn hạch toán ngoại bảng các tài sản có được từ nguồn tài trợ bên ngoài nhưng vẫn có lợi ích từ việc sở hữu tài sản sau này.

- Hợp đồng thuê mua trả góp (Hire - Purchase Arrangement or Lease - Purchase Arrangement) [71, tr.47 - 49]. Hợp đồng thuê mua trả góp là hợp đồng được ký kết dựa trên cơ sở Bên cho thuê hay tổ chức cho thuê sẽ tiến hành mua tài sản mà người đi thuê yêu cầu để cho thuê (khi đó Bên cho thuê vẫn là chủ sở hữu của tài sản và người đi thuê vẫn chỉ được quyền sử dụng tài sản mà thôi). *Sau khi cho thuê một thời gian nhất định, Bên cho thuê đã hoàn vốn bằng tiền thuê được thanh toán từng kỳ đến một tỷ lệ phù hợp. Bên thuê phải thực hiện những điều khoản trong hợp đồng tức là vẫn phải thực hiện bảo dưỡng và thanh toán đủ số tiền còn nợ lại trong khi đã được chuyển giao quyền sở hữu.* Đây là hình thức tài trợ có sự lai tạo giữa hai hình thức thuê mua và trả góp. Theo phương thức này Bên cho thuê hay tổ chức cho thuê sẽ tiến hành mua tài sản mà người đi thuê yêu cầu để cho thuê (Xem phụ lục 4). Đặc trưng pháp lý cơ bản của hợp đồng này là *người bán có thể chuyển giao quyền sở hữu cho người mua ngay từ khi hợp đồng có hiệu lực. Người bán cũng có thể giữ lại quyền sở hữu đối với thiết bị thay vì nhận vật thế chấp của người mua.* Người bán trong hợp đồng cho phép người mua thanh toán tiền mua làm nhiều kỳ, theo thời gian đã quy định cụ thể và số tiền trả mỗi lần bao gồm một phần giá trị tài sản và tiền lãi. Hợp đồng này được ký kết đối với tài sản có thể chấp hoặc không có thể chấp. Bên thuê có thể bị mất quyền sở hữu tài sản vào thời điểm kết thúc hợp đồng nếu không thực hiện đúng tiến độ thanh toán.

Trên đây là một số loại hợp đồng thuê mua đã được áp dụng trên thế giới. Tác giả nêu một số loại cơ bản để làm rõ về nghiệp vụ thuê mua cũng như đặc điểm và sự phức tạp của hợp đồng thuê mua cũng như các nghiệp vụ thuê mua. Trong khuôn khổ của luận án tiến sĩ này, để có thể đi sâu phân tích

chúng tôi giới hạn nghiên cứu về hợp đồng thuê mua thuần (cho thuê tài chính) và hợp đồng cho thuê vận hành được phân tích và so sánh để làm rõ những vấn đề nghiên cứu được đưa ra.

Tóm lại, để tiến hành thuê mua, các bên có thể soạn thảo ra những hợp đồng sao cho thoả mãn được nhu cầu của nhau một cách tốt nhất. Việc phân loại các hợp đồng thuê mua như trên cho thấy tính phức tạp cũng như đặc điểm riêng của hợp đồng thuê mua. Những đặc điểm đó sẽ là cơ sở để nghiên cứu, phân tích trong chương 2 và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam tại chương 3 của Luận án.

1.2.4. Các yếu tố pháp lý của hợp đồng thuê mua

1.2.4.1. Chủ thể của hợp đồng thuê mua

Trong quá trình giao kết hợp đồng thuê mua, việc xác định chủ thể của nó có vai trò quan trọng, góp phần xác định trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền hạn của các bên. Chủ thể hợp đồng thuê mua gồm: Bên cho thuê, Bên thuê và nhà cung cấp.

- *Bên cho thuê (The Lessor)*: Là chủ sở hữu về mặt pháp lý của tài sản hay thiết bị được dùng làm đối tượng của hợp đồng thuê mua. Bên cho thuê, như đã nêu ở trên, thường là có tổ chức đủ mạnh về tài chính để có thể mua tài sản từ người cung ứng và dùng tài sản đó cho Bên thuê thuê lại. Bên cho thuê ở các nước phát triển thường là các công ty thuê mua (Leasing Company). Bên cho thuê có thể cho thuê tài sản của mình thì khi đó Bên cho thuê đóng vai trò là nhà cung ứng tài sản. Nền KTTT càng phát triển, hoạt động thuê mua càng đa dạng thì địa vị pháp lý của các công ty thuê mua ngày càng được củng cố. Do đó, pháp luật về các công ty thuê mua cũng phải được ban hành nhằm tạo điều kiện cho các công ty này hoạt động.

- *Bên thuê (The Lessee)*: Là người sử dụng tài sản hay thiết bị do Bên cho thuê chuyển giao. Bên thuê có thể là bất kỳ ai, tổ chức hoặc cá nhân có nhu cầu thuê tài sản. Tuy nhiên, ngày nay, trong cơ chế thị trường, Bên thuê thường là các doanh nghiệp. Các doanh nghiệp đứng ra thuê tài sản để phục

vụ cho các hoạt động kinh doanh của mình. Họ thường không đủ tài chính để mua đứt toàn bộ tài sản ngay từ đầu, mà chỉ có khả năng chi trả tiền thuê tài sản đó. Bên thuê được sử dụng tài sản, khai thác những lợi ích mà tài sản mang lại.

- *Người cung cấp, nhà chế tạo (Manufacturer or Supplier)*: Là người cung cấp tài sản, thiết bị theo thỏa thuận với Bên thuê và thực hiện hợp đồng mua bán thiết bị đã ký kết với Bên cho thuê. Người cung cấp đóng vai trò cầu nối giữa Bên thuê và Bên cho thuê.

- Trong một số trường hợp đặc biệt có thể có *Bên cho vay* tham gia hợp đồng thuê mua. Bên cho vay có thể tham gia cùng với Bên cho thuê đầu tư mua tài sản để cho thuê theo yêu cầu của Bên thuê.

1.2.4.2. Đối tượng của hợp đồng thuê mua

Đối tượng của hợp đồng thuê mua là tài sản, máy móc, thiết bị nếu thiếu nó thì hợp đồng sẽ bị vô hiệu. Tín dụng thuê mua là phương thức tài trợ vốn dưới hình thức tài sản. Tài sản dùng trong hoạt động này phổ biến là động sản, có thời gian sử dụng lâu dài (như máy móc, trang thiết bị, ô tô, xe lửa, tàu thuyền, máy móc trong xây dựng, kỹ thuật, thông tin máy bay, thiết bị văn phòng...) [71, tr.24]. Đối với thuê mua thì tài sản tham gia giao dịch phải là tài sản hữu hình. Thời hạn cho thuê động sản thường ngắn từ 1- 10 năm, khác với thời hạn cho thuê bất động sản thường dài từ 20-30 năm [71, tr.29] hoặc lâu hơn nữa. Thuê mua cũng có thể thực hiện để xây dựng các toà nhà văn phòng hiện đại, siêu thị lớn, khách sạn, khu công nghiệp, nhà ở, khu dân cư tập trung, công trình xây dựng... Đối với loại tài sản này Bên thuê thường chọn tài sản thuê và lựa chọn nhà sản xuất, nhà xây dựng hoặc nhà đầu tư thật kỹ lưỡng để đáp ứng chất lượng tài sản.

1.2.4.3. Nội dung của hợp đồng thuê mua

Nội dung của hợp đồng chính là toàn bộ các điều khoản mà các bên đã giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, tự do ý chí. Nội dung của hợp đồng sẽ

xác định quyền và nghĩa vụ của các bên với nhau.

Dưới đây phân tích kỹ hơn nội dung của hợp đồng thuê mua thông qua việc làm rõ một số điều khoản cụ thể của hợp đồng thuê mua [96].

- Tên của hợp đồng là hợp đồng thuê mua và ghi rõ số hợp đồng, ngày tháng, năm giao kết hợp đồng.

- Thông tin về các chủ thể của hợp đồng: Bên cho thuê, Bên thuê là hai chủ thể cơ bản. Ngoài ra, tùy theo loại hình tài trợ, chủ thể còn có người bảo lãnh, người cho vay (ngân hàng) hoặc người cung cấp tài sản. Thông tin về chủ thể phải đầy đủ: Tên, địa chỉ, trụ sở, tài khoản giao dịch, điện thoại, fax, e-mail và họ tên người đại diện (xem Phụ lục số 17).

- *Điều khoản về tài sản thuê thường gồm:* Tên, định nghĩa, đặc tính kỹ thuật, nơi sản xuất, quy cách, số seri, công dụng, số lượng tài sản thuê. Việc đưa ra tên, định nghĩa và các thuật ngữ, khái niệm có liên quan tới tài sản thuê trong hợp đồng thuê mua là hết sức cần thiết. Nếu trong trường hợp Bên cho thuê không thực hiện được hợp đồng với nhà cung cấp, Bên cho thuê phải báo cho Bên thuê biết và thảo luận với Bên thuê khả năng thay thế tài sản khác trong thời gian ngắn nhất. Vì vậy, các từ được sử dụng trong hợp đồng sẽ mang cùng một ý nghĩa trong suốt toàn bộ hợp đồng. Từ đó không gây ra bất kỳ sự bất đồng nào. Nếu sau này Bên thuê vi phạm hợp đồng và tài sản thuê phải thu hồi thì Bên cho thuê có thể lấy lại tài sản ngay.

- *Điều khoản về thời hạn thuê:* Trong hợp đồng thuê mua người ta thường đưa ra khái niệm về thời hạn thuê cơ bản (Basic Lease Period). Thời hạn thuê cơ bản của hợp đồng thuê mua bằng phần lớn thời gian hữu dụng của tài sản thuê và tổng hiện giá (Present Value) của các khoản thanh toán tiền thuê mà Bên cho thuê nhận được tối thiểu phải lớn hơn hay gần bằng giá trị tài sản cho thuê. Việc quy định thời hạn thuê mua bằng phần lớn thời gian hữu dụng của tài sản thuê là yếu tố đảm bảo quyền lợi của Bên cho thuê. Khi đi thuê gặp khó khăn về tài chính thì một khoảng thời gian đủ dài của khoản tiền

nợ sẽ là yếu tố tốt giúp cho họ có điều kiện tìm kiếm lợi nhuận trước khi đến hạn thanh toán. Thời hạn thuê cơ bản theo nguyên tắc là không thể huỷ ngang được. Tuy nhiên, do khả năng kinh tế, Bên thuê có thể thoả thuận một thời hạn phù hợp hoặc do tốc độ lỗi thời của thiết bị mà Bên cho thuê đưa ra một thời hạn ngắn hơn. Như vậy, thời hạn thuê mua phụ thuộc vào 4 yếu tố là:

i) Thời gian hữu ích của tài sản; ii) Quy chế tài trợ thuê mua của Nhà nước; iii) Khả năng tài chính của Bên thuê; iv) Tốc độ hao mòn vô hình của tài sản.

Tài sản được giao cho Bên thuê kiểm tra và ghi lại trong biên nhận giao hàng hoặc hợp đồng giao nhận hàng hoá. Nếu tài sản có lỗi, không đúng với yêu cầu thì Bên thuê có thể từ chối nhận hàng bằng văn bản và yêu cầu cung cấp tài sản phù hợp.

- *Điều khoản về địa điểm giao nhận tài sản:* Trong hợp đồng thuê mua việc quy định địa điểm giao nhận, bàn giao hoặc lắp đặt của tài sản giúp cho Bên cho thuê có thể giới hạn phạm vi mà Bên thuê có thể sử dụng tài sản đó và đảm bảo là Bên cho thuê có thể giám sát việc sử dụng cũng như biết rõ địa điểm của tài sản thuê. Bên thuê có thể đề nghị Bên cho thuê chấp nhận mỗi khi có thông báo về việc tài sản được chuyển dịch khỏi địa điểm cũ.

- *Điều khoản về thời gian sử dụng tài sản:* Là thời gian được Bên thuê và Bên cho thuê thoả thuận thuê tài sản trong hợp đồng. Trong thời gian này, việc sử dụng tài sản phụ thuộc vào quyết định của Bên thuê. Việc quy định thời gian sử dụng tài sản được dùng làm căn cứ để xác định thời hạn cho thuê và số tiền thuê mà Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê. Chỉ có xác định chính xác tốc độ hao mòn (cả hữu hình và vô hình) TSCĐ và định ra thời hạn sử dụng hợp lý của chúng mới giúp cho cả Bên thuê và Bên cho thuê định ra thời hạn thuê mua một cách hợp lý nhất.

- *Điều khoản về quyền sở hữu đối với tài sản:* Thiết bị cho thuê ở mọi thời điểm đều thuộc quyền sở hữu của Bên cho thuê và hợp đồng không có quy định rằng quyền sở hữu được chuyển sang cho Bên thuê vào bất kỳ thời

điểm nào trước khi hợp đồng thuê mua kết thúc. Bên cho thuê sẽ đi chứng nhận hợp đồng thuê mua, đăng ký hợp đồng và thiết bị cho thuê với các cơ quan theo quy định của pháp luật. Nếu hợp đồng có phương thức mua hẳn thì vào cuối thời hạn thuê, thiết bị sẽ được bán cho Bên thuê theo hợp đồng. Bên cho thuê thường muốn thu hồi đủ số vốn đã bỏ ra ban đầu cộng với tiền lãi tín dụng, phân lợi nhuận hợp lý đã được khấu trừ phần khuyến khích về các loại thuế mà tài sản đó được hưởng. Do giữ quyền sở hữu pháp lý đối với tài sản nên mọi ưu đãi về thuế và các khoản tiền bồi thường do cơ quan bảo hiểm trả cho tài sản đều do Bên cho thuê hưởng.

- *Điều khoản về tài sản thế chấp hoặc bảo lãnh*: Bên cho thuê đôi khi đòi hỏi Bên thuê phải có tài sản thế chấp hoặc người bảo lãnh để đảm bảo khả năng an toàn của mình cũng như bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê mua. Người bảo lãnh, theo yêu cầu, sẽ đứng ra bảo lãnh không điều kiện và không huỷ ngang các khoản tiền thuê của Bên thuê hoặc các khoản tiền khác phải trả theo hợp đồng thuê mua.

- *Điều khoản về tiền thuê và thời hạn thanh toán tiền thuê*: Tùy thuộc vào tính chất của từng giao dịch cụ thể cũng như loại hình thuê mua và đặc điểm của Bên thuê mà các bên lựa chọn phương pháp tính tiền thuê, số tiền phù hợp để vừa hạn chế rủi ro, phù hợp với khả năng thanh toán của Bên thuê vừa đạt hiệu quả cao trong giao dịch thuê mua. Trong hợp đồng phải thoả thuận và xác định rõ các chi phí về bảo hiểm, vận chuyển, lắp đặt do ai thanh toán và nó có thể được tính trong tiền thuê hay không. Đồng tiền thanh toán được dùng trong hợp đồng là nội tệ hay ngoại tệ... Ví dụ ở Việt Nam, để đảm bảo quyền lợi của Bên cho thuê, các khoản thanh toán tiền thuê có thể được tính bằng ngoại tệ và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có thể chấp thuận việc chuyển đổi đồng Việt Nam thành ngoại tệ để thanh toán tiền thuê. Đối với việc thanh toán tiền thuê, các bên có thể thoả thuận theo nhiều cách khác nhau. Có thể trong hợp đồng thuê mua sẽ quy định một số tiền thuê cố định và

thanh toán vào các ngày cụ thể hoặc vào cuối các tháng, quý... Việc thanh toán tiền có thể được linh hoạt điều chỉnh trong quá trình thực hiện hợp đồng. Bên cho thuê có thể gia hạn nợ hoặc điều chỉnh thời hạn trả nợ của Bên thuê nếu thấy cần thiết để hỗ trợ Bên thuê khi có các tình huống đột xuất.

- *Điều khoản xác định ngày hiệu lực của hợp đồng thuê mua:* Các bên phải quy định rõ ràng ngày có hiệu lực của hợp đồng, có nghĩa là các bên thoả thuận rằng hợp đồng sẽ không có hiệu lực cho tới khi xảy ra sự kiện nhất định nào đó như đã thoả thuận. Các sự kiện thường được yêu cầu phải thực hiện trước khi một hợp đồng thuê mua có hiệu lực là: Các bên ký kết tất cả các tài liệu; nếu Bên cho thuê đang vay tiền để mua tài sản thì phải vay được tiền; Bên cho thuê phải có được các tài sản và không phụ thuộc vào bất kỳ ràng buộc nào; phải có các chấp thuận cần thiết và hoàn thành các công việc đăng ký tài sản; phải thực hiện bảo hiểm theo yêu cầu đã thoả thuận trong hợp đồng.

- *Điều khoản về lãi suất trong hợp đồng thuê mua:* Đây là điều khoản quan trọng, ảnh hưởng đến tổng giá trị số tiền thuê. Đó là giá cả của hợp đồng và là khoản tiền mà khách hàng phải trả cho công ty thuê mua với ý nghĩa là Bên cho thuê khi công ty cho họ thuê tài sản.

- *Điều khoản về nộp thuế, mua bảo hiểm cho tài sản thuê và các chi phí khác:* Hợp đồng cần ghi nhận các nghĩa vụ nộp thuế, các chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng. Các chi phí có liên quan như sửa chữa nhỏ, bảo dưỡng trong quá trình thuê thuộc về bên nào do tính chất giao dịch của hoạt động tài trợ. Hai bên có thể thoả thuận về chi phí bảo hiểm có thể tính gộp vào tiền thuê hay không. Bên cho thuê có quyền nhận những khoản tiền bảo hiểm do nhà bảo hiểm hoặc do người thứ ba trả nếu xảy ra mất mát hoặc thiệt hại đối với tài sản thuê.

- *Điều khoản về việc chấm dứt hợp đồng trước khi kết thúc thời hạn thuê.* Thông thường hợp đồng thuê mua sẽ chấm dứt khi kết thúc thời hạn thuê nhưng cũng có trường hợp, hợp đồng buộc phải chấm dứt trước khi thời hạn

thuê kết thúc. Bên cho thuê sẽ ngừng ngay hợp đồng thuê mua và thông báo cho Bên thuê biết bằng văn bản trong những điều kiện sau đây:

i). Chi phí thuê mua hoặc bất cứ khoản phải trả theo hợp đồng không được thanh toán sau khi thông báo đề nghị thanh toán đã được gửi tới Bên thuê.

ii). Nếu có khoản vay hay những bảo đảm hoặc các khoản nợ khác của Bên thuê (của người đứng ra bảo lãnh cho Bên thuê) đến hạn phải trả do việc không tuân thủ các điều khoản, điều kiện của bất cứ hợp đồng hoặc thoả thuận nào khác. Đây chính là điều khoản thường được gọi là điều khoản không tuân thủ chéo hợp đồng để bảo đảm an toàn cho tính thực thi của hợp đồng.

iii). Nếu Bên thuê quyết định mua tài sản hoặc người đứng ra bảo lãnh tuyên bố là họ mất khả năng thanh toán hoặc bị phá sản.

iv). Thiết bị hoặc các tài sản khác của Bên thuê hoặc người đứng ra bảo lãnh bị lấy mất hoặc bị người khác chiếm đoạt.

v). Thiết bị, tài sản thuê mua bị hư hỏng mà không thể khôi phục được.

vi). Việc Bên thuê hoặc người đứng ra bảo lãnh thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mua có sự kiện pháp lý làm họ trở thành người vi phạm pháp luật.

vii). Nếu Bên thuê báo cáo với Bên cho thuê những thông tin tỏ ra không trung thực hoặc không chính xác làm ảnh hưởng đến quyết định của Bên cho thuê.

- *Điều khoản về xử lý khi hợp đồng bị chấm dứt trước khi kết thúc thời hạn thuê:* Việc đưa điều khoản này vào hợp đồng thuê mua là nhằm mục đích tạo cơ sở pháp lý cho Bên cho thuê có thể lấy lại được tài sản đã cho thuê trong trường hợp hợp đồng thuê mua bị chấm dứt trước khi kết thúc thời hạn thuê do lỗi của Bên thuê. Trong trường hợp này, Bên thuê phải: Ngay lập tức phải gửi trả thiết bị, tài sản thuê cho Bên cho thuê; Đồng thời bồi thường cho

Bên cho thuê tất cả các khoản chi phí chưa trả và các khoản chi phí quá hạn vào ngày hợp đồng thuê mua kết thúc; Bồi thường cho Bên cho thuê tất cả những mất mát mà Bên cho thuê phải chịu bao gồm mất mát về lợi nhuận, về vốn và những mất mát khác phát sinh do Bên cho thuê không có khả năng bán lại thiết bị hoặc là số tiền bán thiết bị lúc đó ít hơn dư nợ còn lại phải trả theo hợp đồng cho thuê. Bên thuê sẽ chịu trách nhiệm bồi thường những thiếu hụt, mất mát cho toàn bộ phần còn lại chưa hết hạn của hợp đồng thuê mua. Bên thuê sẽ phải bồi thường cho Bên cho thuê mà không làm tổn hại đến bất cứ quyền lợi nào của Bên cho thuê khi tiến hành bù đắp những thiệt hại, những mất mát (kể cả mất mát về lợi nhuận), những chỉ tiêu hoặc chi phí do việc phá vỡ hợp đồng gây ra.

- *Điều khoản về xử lý tài sản cho thuê khi kết thúc hợp đồng:* Hợp đồng thuê mua chấm dứt vào lúc thời hạn cho thuê kết thúc. Trong trường hợp kết thúc bình thường có thể tiến hành những việc sau: Nếu hợp đồng thuê mua có phương thức mua hẫng thì Bên thuê có thể mua tài sản thuê (giá tài sản có thể được xác định khi bắt đầu thực hiện hợp đồng hoặc được xác định ở mức giá thích hợp của tài sản khi thời hạn thuê mua kết thúc). Giá bán tài sản thường được xác định ở mức danh nghĩa vào thời điểm bắt đầu có hiệu lực của hợp đồng thuê mua. Nếu hợp đồng không có thoả thuận mua hẫng thì Bên thuê có thể làm đại lý cho Bên cho thuê để bán tài sản. Bên thuê có thể tận dụng cơ hội này để bán tài sản cho chính bản thân mình. Nếu Bên thuê không được Bên cho thuê bán lại tài sản thì tài sản phải được gửi trả hoặc bàn giao ngay lập tức cho Bên cho thuê.

- *Điều khoản về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên:*

Đối với Bên cho thuê cần thực hiện thanh toán hợp đồng mua tài sản từ nhà cung cấp tài sản và tiến hành mua bảo hiểm vật chất cho tài sản. Bên cho thuê có thể kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc sử dụng tài sản của Bên thuê. Bên cho thuê không chịu trách nhiệm đối với việc bảo hành tài sản hay bị

hỏng tài sản, tai nạn, tổn thất về vật chất và con người do tài sản thuê trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra. Bên cho thuê có thể thu hồi tài sản nếu Bên thuê vi phạm bất cứ điều khoản nào của hợp đồng.

Đối với Bên thuê được quyền sử dụng, vận hành hoặc khai thác tài sản thuê theo đúng mục đích đã ghi trong hợp đồng. Họ phải tự lo chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng như sửa chữa lớn, nhỏ của tài sản, hỏng hóc, tai nạn, thiệt hại vật chất và con người do tài sản thuê trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra. Bên thuê phải thanh toán tiền thuê đúng quy định trong hợp đồng. Bên thuê phải thanh toán những chi phí phát sinh về giao nhận, vận chuyển tài sản... bảo hành tốt và vận hành tài sản đúng theo quy định đã được đề ra. Họ không được thay thế, làm thay đổi chất lượng và hình thức của tài sản nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên cho thuê. Nếu có hỏng hóc, mất mát phải thay thế ngay hoặc phải bồi thường theo đúng tiêu chuẩn chất lượng của tài sản. Họ không được phép bán, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp tài sản đang thuê.

- *Các cam kết và thoả thuận của các bên:* Ngoài các điều khoản nêu trên, có thể đưa vào hợp đồng một số cam kết mà theo đó Bên thuê đồng ý thực hiện một số hành vi nhất định trong suốt thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Chẳng hạn, có thể sẽ thích hợp nếu quy định trong hợp đồng các cam kết yêu cầu Bên thuê phải thực hiện các công việc như: Phải có đủ các giấy tờ và duy trì tất cả các giấy phép cần thiết liên quan đến việc sử dụng tài sản (và cung cấp cho Bên cho thuê các bản sao những giấy tờ đó); thực hiện các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán có liên quan đến việc sử dụng tài sản (bao gồm các khoản thuế, phí,...); thông báo kịp thời cho Bên cho thuê những vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình sử dụng.

- *Các bên cũng có thể quy định điều khoản về giải quyết tranh chấp* bằng con đường hoà giải, trọng tài hay toà án hay phạt do vi phạm hợp đồng một cách cụ thể trong nội dung của hợp đồng.

1.2.5 Xác lập hợp đồng thuê mua

Để một thoả thuận được coi là sự kiện pháp lý xác lập quan hệ hợp đồng thì thoả thuận đó phải phù hợp với quy định của pháp luật. Các quy định này gọi là các điều kiện có hiệu lực của giao dịch [59, tr.114].

- Phương thức giao kết:

Việc giao kết hợp đồng thuê mua có thể thực hiện bằng hai cách: Trực tiếp hoặc gián tiếp. Giao kết hợp đồng thuê mua trực tiếp trong trường hợp đại diện hợp pháp của các bên trực tiếp gặp nhau để bàn bạc, thoả thuận đi đến thống nhất ý chí. Các bên xác định được các yêu cầu, xây dựng các điều khoản trong hợp đồng và cùng ký vào một văn bản. Hợp đồng được hình thành và có hiệu lực pháp lý vào ngày mà hai bên thoả thuận, được ghi nhận cụ thể trong hợp đồng. Hợp đồng được giao kết trực tiếp có hiệu lực pháp lý khi các bên có mặt cùng nhất trí ký vào văn bản theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng thuê mua cũng có thể được giao kết bằng cách gián tiếp đó là thông qua việc gửi thư từ giao dịch. Các bên có thể không trực tiếp gặp nhau mà có thể gửi công văn, điện báo, đơn chào hàng, đơn đặt hàng, giấy báo giá, thư điện tử, fax...trong đó chứa đựng những thông tin có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng thuê mua được giao kết theo cách gián tiếp có giá trị pháp lý kể từ khi các bên nhận được tài liệu giao dịch thể hiện sự thoả thuận, nhất trí về nội dung của hợp đồng. Giao kết hợp đồng gián tiếp thường được áp dụng cho các chủ thể ở xa nhau về mặt vị trí địa lý.

- Quy trình ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê mua.

Dù hợp đồng thuê mua được giao kết theo phương thức nào thì trước hết nó vẫn phải được tiến hành theo các quy trình của một giao dịch thuê mua:

Thứ nhất, xét duyệt tài trợ. Quy trình này liên quan đầu tiên đến Bên thuê. Doanh nghiệp có nhu cầu về loại tài sản hay máy móc thiết bị nào đó để phát triển sản xuất, kinh doanh, họ phải suy xét, tính toán, lập kế hoạch đầu tư

(luyện chứng kinh tế, kỹ thuật, thăm dò nhu cầu bao tiêu sản phẩm trên thị trường...). Sau đó, họ tìm hiểu xem nhà cung cấp nào có thể đáp ứng cho họ những tài sản, thiết bị phục vụ cho dự án đầu tư, giá cả, đặc tính của hàng hoá, lựa chọn nhà cung cấp có uy tín, thương hiệu trên thị trường. Khi đã quyết định, họ trình bày yêu cầu với công ty thuê mua để xin tài trợ. Lúc này, công ty thuê mua - Bên cho thuê phải kiểm tra tư cách pháp lý của doanh nghiệp, khả năng hoàn trả vốn và lãi của doanh nghiệp. Sau khi bộ phận nghiên cứu khách hàng của công ty thuê mua thẩm định, tính toán, kiểm tra hồ sơ pháp lý thực tế, đánh giá năng lực, lập phương án dự phòng rủi ro thì có thể ra quyết định tài trợ hoặc từ chối tài trợ.

Thứ hai, ký kết và tiến hành tài trợ. Sau các cuộc đàm phán, thoả thuận, các bên sẽ ký kết hợp đồng. Để bảo đảm an toàn cho nguồn vốn, hợp đồng được ký kết có khả năng thực thi cao thì việc tiến hành ký kết và tiến hành tài trợ phải theo một quy trình cụ thể. Tùy theo đối tượng là tài sản được mua từ nhà cung cấp hay nhà sản xuất, công ty thuê mua sẽ lựa chọn một hình thức tài trợ thích hợp hai bên hay nhiều bên.

Thứ ba, thanh toán. Việc thanh toán định kỳ một phần vốn và lãi của Bên thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng là trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên thuê. Kiểm soát hoạt động nhận vốn là công việc không thể thiếu để bảo đảm việc quản lý vốn và tài sản thuộc sở hữu của Bên cho thuê. Hết hạn hợp đồng, Bên thuê cần thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Bên cho thuê. Quá thời hạn ghi trong hợp đồng, Bên cho thuê sẽ có quyền chuyển số tiền thuê thành nợ quá hạn và có thể tính lãi phạt đối với số tiền thuê đó.

Thứ tư, kiểm tra tài sản. Bên cho thuê kiểm tra, định kỳ hoặc đột xuất, tài sản của mình nhằm đánh giá, kiểm tra xem Bên thuê có sử dụng tài sản đúng theo quy định của hợp đồng hay không. Bản thân trong quy định của hợp đồng đã quy định Bên thuê phải có trách nhiệm, nghĩa vụ tạo điều kiện để cho Bên cho thuê có thể kiểm tra và đặt tài sản thuê trong phạm vi kiểm soát của

chủ sở hữu. Nếu thấy có sự vi phạm hợp đồng, có sự đe dọa đến sự an toàn của tài sản, Bên cho thuê có thể thu hồi tài sản bất cứ lúc nào.

Thứ năm, chuyển nhượng hợp đồng thuê mua. Quyền sở hữu đối với tài sản cho thuê thuộc về Bên cho thuê vì vậy Bên cho thuê có thể chuyển nhượng hợp đồng cho một đối tượng khác mà không phải tham khảo ý kiến của Bên thuê. Bên cho thuê chỉ cần thông báo bằng văn bản cho Bên thuê biết hợp đồng đã được chuyển nhượng cho một chủ mới. Chủ mới của tài sản có quyền và trách nhiệm đối với Bên thuê và các bên giao dịch như đối với chủ cũ.

Thứ sáu, kết thúc hợp đồng. Sau một quá trình thực hiện, việc kết thúc hợp đồng, đáo hạn hợp đồng sẽ diễn ra trong các trường hợp: i) Trường hợp bất khả kháng; ii) Do có sự vi phạm của một trong các bên tham gia; iii) Khi đến thời hạn đã được quy định rõ trong hợp đồng.

Thứ bảy, thanh lý hợp đồng. Bên cho thuê thực hiện việc thanh lý hợp đồng cho thuê. Họ phải thanh toán các khoản vay, các vấn đề liên quan đến bảo lãnh hợp đồng của người thứ ba nếu có trong giai đoạn này. Các chi phí cho lắp đặt, tháo dỡ được quy định từ trước trong hợp đồng, nhưng thực tế Bên cho thuê luôn nhận trách nhiệm này để khi lắp đặt và tháo dỡ, họ có ý thức bảo vệ tài sản của chính mình hơn bất cứ đối tượng nào khác[71, tr.150-157]. Quy trình tiến hành một giao dịch thuê mua diễn ra như trên là những bước không thể thiếu. Tùy theo nhận thức, trình độ hiểu biết, thông tin về thị trường, nguồn hàng mà các bên trao đổi, thoả thuận. Rõ ràng quy trình này cũng thường được áp dụng cho việc đàm phán để đi đến giao kết các hợp đồng tín dụng thông thường khác. Song, khác với hợp đồng tín dụng thông thường, hợp đồng thuê mua có rất nhiều điểm riêng biệt thể hiện trong trình tự giao kết hợp đồng.

- Trình tự ký kết hợp đồng:

Bước một: Ký biên bản thoả thuận về việc mua tài sản. Việc ký biên bản

thoả thuận mua tài sản này cũng giống như hợp đồng mua bán hàng hoá thông thường. Nhưng điểm khác biệt ở đây là nội dung của hợp đồng này ghi nhận về phương thức thanh toán, ghi nhận bên có nhu cầu sử dụng tài sản (Bên thuê) không có nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản mà nghĩa vụ đó là thuộc về trách nhiệm của Bên cho thuê. Bên thuê tài sản sẽ lựa chọn tài sản, thiết bị hay nhà ở phù hợp với yêu cầu của mình về chất lượng, kiểu dáng, mẫu mã, chủng loại và chỉ tiêu kỹ thuật, về ngày giao tài sản, thiết bị. Trong biên bản thoả thuận Bên thuê sẽ nêu các điều kiện về bảo dưỡng và phương thức thanh toán, thoả thuận về mua tài sản, thiết bị được ký kết giữa Bên thuê với nhà cung cấp hay nhà sản xuất. Biên bản thoả thuận này có vai trò quan trọng để thiết lập quan hệ và chi phối quyền và nghĩa vụ pháp lý giữa bên có nhu cầu thuê với bên sẽ cho thuê. Biên bản này sẽ phải xác định giá cả của tài sản. Vấn đề giá của tài sản, giá trị của tài sản là vấn đề không đơn giản. Nếu tài sản là loại có giá trị lớn nhưng thông dụng, nhiều nơi sản xuất thì có thể tham khảo giá trên thị trường bằng nhiều cách nhưng nếu tài sản là loại tài sản đặc biệt, đặc dụng, chuyên biệt thì việc xác định giá cả là khó khăn. Nếu Cty CTTC không có cán bộ giàu kinh nghiệm hoặc không thuê được cơ quan giám định có trình độ, có chuyên gia cao cấp nhiều kinh nghiệm thì việc định giá của tài sản không chính xác. Nội dung của biên bản thoả thuận này thường đưa ra những điều kiện có tính chất tổng quát nhất để phù hợp với phương thức tài trợ hai bên, ba bên có sự tham gia của Nhà cung cấp hay có sự tham gia của Bên cho vay, bốn bên khi có sự tham gia của cả Nhà cung cấp và Bên cho vay [71, tr.152-155], kèm theo những đề nghị cụ thể để cho bên kia xem xét chấp nhận. Nó là những vấn đề mà hai bên cần xem xét trước khi đưa vào các điều khoản cụ thể của hợp đồng chính thức.

Bước hai: Bên thuê đề nghị Bên cho thuê (Công ty Leasing) tài trợ vốn. Sau khi có biên bản thoả thuận về mua hàng, Bên thuê sẽ gửi hồ sơ xin thuê tài sản tới Bên cho thuê. Hồ sơ gồm đơn xin thuê thiết bị, báo cáo tài

chính của Bên thuê và phương án sử dụng tài sản muốn thuê. Bên thuê phải cung cấp một số văn bản, tùy theo yêu cầu của Bên cho thuê, để Bên cho thuê có thể thẩm định hồ sơ xin thuê của Bên thuê, tính toán để quyết định là chấp nhận đề nghị cho thuê hay không. Đề nghị giao kết hợp đồng Thuê mua là hành vi pháp lý do một bên có nhu cầu thuê tài sản, thực hiện dưới hình thức văn bản chính thức gửi cho bên kia với nội dung thể hiện ý chí muốn giao kết.

Bước ba: Ký kết hợp đồng thuê mua. Hồ sơ được Bên cho thuê chấp nhận và Bên thuê đồng ý các điều kiện của Bên cho thuê thì hai bên sẽ đàm phán về nội dung các điều khoản của hợp đồng và ký kết hợp đồng thuê mua đó. Để đảm bảo an toàn cho hoạt động tài trợ, công ty thuê mua căn cứ vào kết quả thẩm định, có thể thiết lập các biện pháp phòng chống rủi ro như bảo lãnh, cầm cố, ký quỹ, yêu cầu mua bảo hiểm đối với tài sản, thiết bị cho thuê.

[42, tr 247-248]

1.2.6 . Hiệu lực của hợp đồng thuê mua

Theo PGS. TS Phạm Duy Nghĩa(VNU) trước khi quyết định hợp tác kinh doanh, các bên nên đặt sự tín nhiệm và uy tín lên hàng đầu nhưng cũng không nên thiếu thận trọng. Sự thận trọng và rành mạch tạo nên sự bền vững trong mọi mối quan hệ. Nó hạn chế những hợp đồng ký kết xong lại bị vô hiệu.

- *Sự vô hiệu của hợp đồng thuê mua.* Hợp đồng thuê mua sẽ bị vô hiệu khi thiếu một trong các điều kiện để một hợp đồng có hiệu lực. Trên thực tế sẽ xuất hiện tình trạng hợp đồng tuy đã được giao kết, song chưa có hiệu lực. Chẳng hạn như: Bên tham gia giao dịch không có năng lực hành vi hoặc trái với các nguyên tắc đã nêu ở trên. Mục đích và nội dung giao dịch vi phạm những điều cấm của pháp luật. Hợp đồng thuê mua không được lập thành văn bản, sẽ bị vô hiệu do không đáp ứng được yêu cầu về mặt hình thức. Hợp đồng thuê mua vô hiệu khác với hợp đồng thuê mua mất hiệu lực. Việc mất hiệu lực có thể xảy ra ở bất kỳ thời điểm nào khi xuất hiện các điều kiện làm

mất hiệu lực và không mang tính hiệu lực hồi tố. Hợp đồng thuê mua vô hiệu kéo theo hệ quả là toàn bộ quan hệ hợp đồng được coi như không tồn tại từ thời điểm bắt đầu giao kết. Hợp đồng thuê mua vô hiệu toàn phần nếu toàn bộ nội dung của nó vô hiệu. Hợp đồng thuê mua vô hiệu tuyệt đối khi nó được giao kết không còn cơ hội nào có thể làm cho nó có hiệu lực. Hợp đồng thuê mua vô hiệu từng phần khi một phần của hợp đồng đó vô hiệu, song không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại. Trong thực tiễn, hợp đồng thuê mua vô hiệu tương đối nếu nó có cơ hội trở nên có hiệu lực khi các chủ thể có liên quan mong muốn thực hiện nó.

- *Chấm dứt hiệu lực của hợp đồng thuê mua.* Kết thúc hợp đồng được hiểu là việc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Về nguyên tắc thì hợp đồng thuê mua là hợp đồng không được đơn phương huỷ ngang. Nó chấm dứt hiệu lực theo thời hạn như: Điều 63 Khoản 2 Luật Các tổ chức tín dụng ngày 12/12/1997, sửa đổi bổ sung năm 2004 quy định: “*Khi hết hạn thuê, Bên thuê mua lại tài sản thuê hoặc tiếp tục thuê theo thoả thuận trong hợp đồng cho thuê*”. Trong thực tiễn pháp lý thì hợp đồng có thể bị chấm dứt, bị kết thúc trong các trường hợp cụ thể sau: Trong trường hợp bất khả kháng; khi hết thời hạn cho thuê trong hợp đồng; kết thúc hợp đồng do có sự vi phạm của một trong các bên tham gia. Vấn đề này sẽ được phân tích từng trường hợp cụ thể tại Chương 2 của luận án.

1.3. Điều chỉnh pháp luật đối với quan hệ hợp đồng thuê mua

1.3.1. Sự cần thiết phải điều chỉnh pháp luật về hợp đồng thuê mua

Pháp luật về hợp đồng thuê mua là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh các mối quan hệ phát sinh liên quan đến việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua. Cùng với sự hình thành các hoạt động thuê mua, hợp đồng thuê mua sẽ là cơ sở pháp lý, là “luật giữa các bên”. Tuy nhiên, dù có chi tiết đến bao nhiêu, hợp đồng thuê mua cũng không thể đề cập hết, hoặc tiên liệu được hết các vấn đề có liên quan đến các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Vì

vậy, vẫn cần phải có pháp luật điều chỉnh, với những quy định vừa có tính chất bắt buộc, vừa có tính hướng dẫn, vừa có tính răn đe nhằm giúp các bên tự giác hơn, dễ dàng hơn trong việc giao kết hợp đồng thuê mua và đặc biệt, giúp các bên giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Thuê mua, như đã trình bày ở trên, không chỉ hình thành và phát triển ở phạm vi một nước. Ngược lại, thuê mua cũng có thể mang tính quốc tế. Vì vậy, các chủ thể giao kết hợp đồng thuê mua có thể là các cá nhân, pháp nhân ở các nước khác nhau. Việc điều chỉnh pháp luật về hợp đồng thuê mua, trong những trường hợp như vậy là đặc biệt cần thiết.

Nhà nước, với chức năng quản lý của mình, cần quản lý các hoạt động thuê mua nhằm tạo hành lang pháp lý phù hợp cho các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước tham gia vào thuê mua trong một khuôn khổ mà pháp luật đã quy định, nhất là hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng. Hoạt động tín dụng ngân hàng nói chung và thuê mua nói riêng luôn tiềm ẩn trong nó tính rủi ro. Chính vì vậy, pháp luật đóng vai trò rất quan trọng vì nó là cơ sở để các bên thực thi các thoả thuận cũng như quyền và nghĩa vụ. Điều chỉnh các mối quan hệ về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nói chung và ở Việt Nam nói riêng bằng pháp luật vừa là nhiệm vụ cần thiết vừa là yêu cầu khách quan trong hoạt động quản lý của Nhà nước ta hiện nay. Việc điều chỉnh pháp luật hợp đồng thuê mua nhằm đảm bảo các yêu cầu sau đây:

- Giúp Nhà nước quản lý tốt hơn hoạt động thuê mua nói chung và việc ký kết, thực hiện hợp đồng thuê mua nói riêng.

- Hình thành hệ thống các quy phạm pháp luật có tính chuyên ngành, phù hợp với hoạt động thuê mua cũng như hướng dẫn giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua. Hệ thống các quy phạm có tính chuyên ngành về thuê mua góp phần bổ sung cho những điểm còn thiếu, còn khuyết trong hệ thống pháp luật dân sự và thương mại của mỗi nước cũng như ở Việt Nam.

- Đưa các hoạt động thuê mua cũng như việc giao kết và thực hiện hợp

đồng thuê mua đi đúng đường lối phát triển kinh tế, ngăn chặn các biểu hiện tiêu cực có thể gây phản ứng dây chuyền đối với hệ thống các công ty CTTC hoặc các doanh nghiệp.

- Góp phần hướng các hoạt động thuê mua, trong đó có việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua phát triển phù hợp và đáp ứng yêu cầu của sự nghiệp CNH-HĐH trong điều kiện Việt Nam hội nhập kinh tế quốc tế.

1.3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc điều chỉnh pháp luật đối với hợp đồng thuê mua

Có bốn yếu tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc điều chỉnh pháp luật hợp đồng thuê mua. Đó là:

Thứ nhất, thuê mua là một chế định tín dụng đặc thù. Ở Việt Nam, có những quy định về cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại. Chính vì vậy, việc nghiên cứu pháp luật điều chỉnh hợp đồng thuê mua thực chất là nghiên cứu các yếu tố pháp lý chi phối, tác động, điều chỉnh đến hoạt động giao kết và thực hiện không chỉ hợp đồng cho thuê tài sản, mua bán tài sản mà cả hợp đồng cho thuê tài chính, cho thuê vận hành... Khi phân tích ở phần 1.2, Luận án đã làm rõ vấn đề tài sản, thiết bị được mua và nhập từ nước ngoài - đối tượng của hợp đồng thuê mua có yếu tố quốc tế sẽ bị chi phối bởi Quy chế về thuê máy móc, thiết bị của nước ngoài của Bộ Thương Mại, Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam về XNK và các hoạt động thương mại khác... Vì vậy, điều chỉnh loại hợp đồng này không chỉ có các văn bản quy phạm pháp luật (như Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng số 20/2004/QH11 ngày 15/6/2004, Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam năm 1997, pháp luật về thuế, Luật bảo hiểm, Pháp lệnh về trọng tài Thương mại năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật Hàng không dân dụng năm 2006...) và các văn bản dưới luật

hướng dẫn thi hành trong nước mà còn có cả các quy định của luật pháp quốc tế, thông lệ quốc tế trong hoạt động mua bán hàng hoá. Do hợp đồng thuê mua mang đặc thù là một dạng của hợp đồng tín dụng mang tính thương mại, đồng thời lại có những điểm giống với hợp đồng cho thuê tài sản, do đó, cần có sự điều chỉnh của pháp luật về lĩnh vực này.

Thứ hai, sự tác động của AFTA, của các cam kết về dịch vụ trong APEC và đặc biệt là Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ sẽ chi phối và tác động đến hoạt động giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ở Việt Nam. Vì vậy, Việt Nam cần sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện pháp luật về thuê mua nói chung và hợp đồng thuê mua nói riêng theo hướng sao cho Việt Nam có thể thực hiện tốt các cam kết của mình trong lĩnh vực này.

Thứ ba, việc phát triển thị trường vốn bằng các hình thức huy động vốn, thu hút tiền gửi trung và dài hạn qua các ngân hàng, các công ty tài chính đã và đang đặt ra những yêu cầu đòi hỏi khách quan về việc tiếp tục đổi mới pháp luật về ngân hàng [57, tr.538]. Do đặc thù của loại hợp đồng thuê mua là hợp đồng thuê có quyền chọn mua, mặc cả mua tài sản là nội dung quan trọng để các bên thoả thuận.

Quyền sở hữu tài sản luôn thuộc Bên cho thuê và Bên thuê chỉ trả một khoản tiền nhỏ tượng trưng thì quyền sở hữu này được chuyển giao (mua) với giá tượng trưng nếu trong hợp đồng có đặt ra điều kiện chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê tiếp hoặc không thuê khi đáo hạn hợp đồng. Chính vì vậy, pháp luật điều chỉnh về hợp đồng tín dụng ngân hàng, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng mua bán tài sản, hàng hoá không thể đủ để áp dụng cho hợp đồng thuê mua. Do đó, pháp luật điều chỉnh hợp đồng cần được nghiên cứu và bổ sung những quy định riêng khác để hợp đồng thuê mua có được những quy phạm pháp luật phù hợp điều chỉnh nó.

Thứ tư, là sự tác động của các văn kiện liên quan đến cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO- phần liên quan tới lĩnh vực ngân hàng và các cam

kết về dịch vụ trong WTO. Ông Ngô Quang Xuân- Đại sứ Việt Nam tại Geneve cho biết “ Việt Nam trở thành thành viên chính thức của WTO, tức là có các quyền và nghĩa vụ phải thực hiện như 149 thành viên khác”. Theo quy định của WTO, 30 ngày sau khi thông báo phê chuẩn của Quốc hội Việt Nam được gửi tới Ban thư ký WTO thì Việt Nam trở thành thành viên chính thức vào ngày 11/11/2007 và từ ngày 12/1/2007 thì Việt Nam sẽ bắt đầu hưởng các quyền lợi và có các nghĩa vụ thực hiện cam kết gia nhập WTO. Thuê mua tài chính là sẽ bị chi phối và tác động đến hoạt động giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ở Việt Nam. Như vậy, việc thông qua PNTR là điều kiện cuối cùng mở đường cho cả hai bên thực hiện cam kết trong khuôn khổ quy định của WTO và Hiệp định song phương Việt –Mỹ về việc Việt Nam gia nhập WTO.

Vì vậy, Việt Nam cần sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện pháp luật về thuê mua nói chung và hợp đồng thuê mua nói riêng theo hướng sao cho Việt Nam có thể thực hiện tốt các cam kết của mình trong lĩnh vực này.

Tóm lại, pháp luật về hợp đồng thuê mua chính là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa các chủ thể của hợp đồng thuê mua xung quanh việc giao kết và thực hiện hợp đồng trong quá trình Nhà nước quản lý xã hội bằng luật pháp đối với hoạt động thuê mua. Bằng cách tiếp cận như vậy, Luận án khẳng định rằng việc điều chỉnh pháp luật về hợp đồng thuê mua là sự cần thiết khách quan nhằm giúp các bên- chủ thể của hợp đồng thuê mua- tuân thủ các quy phạm đã được pháp luật quy định và giúp các cơ quan quản lý có thẩm quyền có thể tạo cơ chế thuận lợi phù hợp trong quá trình quản lý các hợp đồng đặc thù này. Trên cơ sở phân tích vấn đề lý luận cơ bản nhất liên quan đến thuê mua cũng như pháp luật về hợp đồng thuê mua, xác định các nhân tố ảnh hưởng đến pháp luật điều chỉnh hoạt động ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua đồng thời làm sáng tỏ bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua, tại chương 1 này, luận án đã cố gắng làm rõ nội hàm của những vấn

đề pháp lý về hợp đồng thuê mua như bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua, đặc điểm của hợp đồng này, về mặt pháp lý, so với một số loại hợp đồng có liên quan khác và đặc biệt là đã có một cái nhìn tổng quan bước đầu, rằng, hợp đồng thuê mua vừa chịu sự tác động của pháp luật chuyên ngành (tài chính tín dụng) vừa của pháp luật dân sự và pháp luật thương mại.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA Ở VIỆT NAM

Khi đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam, Luận án tiến hành đánh giá thực trạng các quy định pháp luật của Việt Nam về hợp đồng thuê mua. Luận án phân tích thực trạng cách hiểu, cách quan niệm về hợp đồng này; Luận án cũng phân tích các quy định về chủ thể của hợp đồng thuê mua, về nguyên tắc giao kết, về thực hiện hợp đồng thuê mua...

2.1. Thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam về hợp đồng thuê mua

2.1.1. Quan niệm về hợp đồng thuê mua theo pháp luật Việt Nam

Như đã trình bày ở chương 1, có thể thấy thuê mua mang đặc trưng của loại hình tín dụng tài chính. Cũng với tinh thần đó, pháp luật Việt Nam, khi đưa ra các quy định về hợp đồng thuê mua đã nhìn nhận hợp đồng thuê mua từ góc độ là một chế định tín dụng tài chính. Cụ thể: Điều 13 trong Thẻ lệ tín dụng thuê mua của Việt Nam (ban hành kèm theo Quyết định số 149/QĐ-NH5 ngày 27/05/1995 của Thống đốc Ngân hàng về việc ban hành Thẻ lệ tín dụng thuê mua) đã không dùng thuật ngữ hợp đồng thuê mua mà dùng thuật ngữ hợp đồng tín dụng thuê mua. Thẻ lệ này quy định “*Hợp đồng tín dụng thuê mua (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) là một hợp đồng được ký kết giữa tổ chức tín dụng và Bên thuê và là cơ sở pháp lý xác định quyền hạn và trách nhiệm của tổ chức tín dụng và Bên thuê trong một giao dịch tín dụng thuê mua*”. Tuy nhiên, 5 tháng sau, Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 9/10/1995 của Chính phủ ban hành Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC tại Việt Nam lại đưa ra khái niệm về hợp đồng cho thuê tài chính, thay vì hợp đồng thuê mua hoặc hợp đồng tín dụng thuê mua. Điều 18 của Nghị định số 64 này quy định: “*Hợp đồng CTTC (sau đây gọi tắt là hợp đồng) là một loại hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Bên cho thuê và Bên thuê về việc cho thuê một hoặc một số máy móc, thiết bị, động sản khác trong một thời gian nhất định (thời hạn cho thuê) theo những điều kiện quy định tại Điều 3 của Quy chế*

này” [14, Điều 18]. Điều 3 Quy chế này cụ thể hoá về điều kiện của hợp đồng CTTC như sau: “*Một giao dịch cho thuê tài chính phải thoả mãn một trong những điều kiện sau đây: 1. Khi kết thúc thời hạn cho thuê theo hợp đồng, bên thuê được chuyển quyền sở hữu tài sản thuê hoặc được tiếp tục thuê theo sự thoả thuận của hai bên; 2. Nội dung hợp đồng thuê có quy định: Khi kết thúc thời hạn thuê, Bên thuê được quyền lựa chọn mua tài sản thuê theo giá danh nghĩa thấp hơn giá trị thực tế của tài sản thuê tại thời điểm mua lại; 3. Thời hạn cho thuê một loại tài sản ít nhất phải bằng 60% thời gian cần thiết để khấu hao tài sản thuê; 4. Tổng số tiền thuê một loại tài sản quy định tại hợp đồng thuê ít nhất phải tương đương với giá của tài sản đó trên thị trường vào thời điểm ký hợp đồng*” [14, Điều 3].

Bảy năm sau, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 02/05/2001 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC (sau đây gọi tắt là Nghị định số 16/2001/NĐ-CP) được ban hành đã thay thế Nghị định số 64/NĐ-CP của Chính phủ ban hành Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC ngày 09/10/1995 (Nghị định số 64/CP). Nghị định số 16/2001/NĐ-CP vẫn dùng khái niệm hợp đồng cho thuê tài chính: “*1. Hợp đồng CTTC là thoả thuận giữa Bên cho thuê và Bên thuê về việc cho thuê một hoặc một số máy móc, thiết bị phương tiện vận chuyển và động sản khác theo quy định tại Điều 1 của Nghị định này, phù hợp với quyền và nghĩa vụ của các bên*” (Khoản 1 Điều 17).

Những văn bản nêu trên cho thấy cách dùng thuật ngữ để chỉ loại hợp đồng này là chưa thống nhất. Song có một điểm dễ nhận thấy là, dù cách gọi chưa thống nhất nhưng cách hiểu về bản chất của hợp đồng này là tương đối rõ: Đây là loại hợp đồng mang tính chất của một chế định tài chính tín dụng, theo đó bên cho thuê thường là công ty cho thuê tài chính. Đến tháng 6/2004 trên thị trường Việt Nam, theo Quy chế tạm thời về hoạt động cho thuê vận

hành của Cty CTTC (ban hành kèm theo Quyết định số 731/2004/QĐ-NHNN ngày 15/6/2004 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) các Cty CTTC được phép thực hiện cả hoạt động cho thuê vận hành. Giao dịch cho thuê vận hành có thời hạn thuê thường ngắn hơn so với thời hạn cho thuê tài chính. Trong cho thuê vận hành, Bên thuê có thể hủy ngang hợp đồng và trả lại tài sản trước thời hạn có báo trước. Bên cho thuê chịu trách nhiệm cung cấp phụ tùng thay thế và dịch vụ bảo dưỡng tài sản trong suốt quá trình vận hành. Hình thức này phù hợp với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các dự án kinh doanh ngắn hạn. Điều đó làm đa dạng hoá các hình thức hoạt động CTTC hay nói chính xác hơn là làm phong phú thêm hoạt động thuê mua trên thị trường thuê mua của nước ta.

Sở dĩ có cách dùng từ ngữ chưa thống nhất về hợp đồng thuê mua là do hiện nay trong khoa học pháp lý còn rất nhiều điểm tranh luận về khái niệm “thuê mua”, “cho thuê tài chính”, “cho thuê vận hành”, “cho thuê hoạt động”, “thuê khai thác”. Tương ứng với nó là cách hiểu và cách tiếp cận từ các nguồn tài liệu nước ngoài và trong thực tiễn liên quan đến thuê tài sản và người thuê có được chuyển quyền sở hữu tài sản thuê hay không. Bản thân chính các quy định pháp luật hiện hành tại Việt Nam ở các lĩnh vực khác nhau cũng sử dụng các thuật ngữ khác nhau. Tại Thông tư số 22/2000/TT-BTM ngày 15/12/2000 của Bộ Thương Mại hướng dẫn thực hiện Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam về XNK và các hoạt động thương mại khác của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quy định tại phần III như sau: “*1.1 Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê máy móc thiết bị để đầu tư bằng **hợp đồng thuê mua***”. Như vậy, đến năm 2000 thuật ngữ “hợp đồng thuê mua” đã chính thức được đưa vào văn bản pháp luật của Việt Nam. Hiện nay, khái niệm thuê mua còn được đề cập trong Bộ luật Hàng hải Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 14/6/2005 thay thế Bộ luật Hàng hải Việt Nam năm

1990 Cụ thể : Điều 157 quy định về hợp đồng có điều khoản thuê mua tàu:
“Khi hợp đồng thuê tàu trần có điều khoản về thuê mua tàu, quyền sở hữu tàu theo hợp đồng thuê tàu trần được chuyển cho người thuê tàu theo thoả thuận trong hợp đồng”.

Trong hợp đồng thuê mua tàu trần thì Bên cho thuê và Bên thuê có thể thoả thuận về đăng ký tàu. Ví dụ Bên cho thuê đồng ý cho Bên thuê đăng ký tàu mang cờ của quốc gia Bên thuê trong thời gian thuê mua. Như vậy trong thời gian này, tàu sẽ ngừng treo cờ mà Bên cho thuê đã đăng ký trước đó. Hết thời gian thuê mua- nếu Bên thuê thanh toán hết tiền theo đúng hợp đồng thuê mua thì con tàu đó được đăng ký chính thức. Nếu Bên thuê không thực hiện hợp đồng thì Bên cho thuê thu hồi tài sản. Trước đây, *hợp đồng thuê mua tàu ở Việt Nam có thể tiến hành trực tiếp giữa cá nhân với chủ tàu mà không thông qua Cty CTTC*. Nhưng hiện nay, việc thuê mua này đã được thực hiện thông qua Cty CTTC. Cụ thể, ngày 16/09/2005, Cty CTTC I – Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (ALCI) với tư cách là chủ tàu và Người khai thác, vận hành con tàu Hoàng Phương 126 –ALCI đó là Cty TNHH Hoàng Phương – Hải Phòng (Hoang Phuong Co.LTD)- xem Phụ lục số 18 .

Ngày 29/06/2006 Quốc hội khoá XI kỳ họp thứ 9 đã thông qua Luật Hàng không dân dụng (có hiệu lực từ ngày 01/01/2007). Điều 13 Luật Hàng không dân dụng năm 2006 quy định: *“Tàu bay thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân nước ngoài do tổ chức, cá nhân Việt Nam thuê theo hình thức thuê không có tổ bay, thuê mua được đăng ký mang quốc tịch Việt Nam theo quy định của Chính phủ”*. Đồng thời Điều 28 về các quyền đối với tàu bay có quy định: *“Quyền chiếm hữu tàu bay bằng việc thuê mua, thuê có thời hạn từ 6 tháng trở lên”*.

Như vậy, pháp luật của Việt Nam cũng đã có nhiều thay đổi theo hướng đã dùng thuật ngữ hợp đồng thuê mua để chỉ loại hợp đồng đặc thù này như cách làm của các nước. Đây là điểm tiến bộ đáng ghi nhận của pháp luật Việt

Nam về hợp đồng thuê mua. Nếu xét về hoạt động tín dụng thì thuê mua là một hợp đồng cho thuê kèm theo lời hứa đơn phương bán cho người thuê theo một giá nhất định, có tính đến số tiền thuê đã trả [74, tr.144]. Theo tác giả, về mặt khoa học, thuật ngữ “cho thuê tài chính” chưa bao quát, thể hiện toàn bộ bản chất, nội dung như khái niệm thuê mua. Bởi lẽ, về mặt từ ngữ “cho thuê tài chính” đã làm cho người ta hiểu nghiêng về việc cho thuê vốn dưới dạng tài sản hơn là “thuê mua”, mặc dù Nghị định số 65/ NĐ-CP ngày 19/5/2005 đã định nghĩa về loại giao dịch này rất chi tiết: “*Cho thuê tài chính là hoạt động tín dụng trung và dài hạn thông qua việc cho thuê máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển và các động sản khác trên cơ sở hợp đồng cho thuê giữa bên thuê với bên cho thuê. Bên cho thuê cam kết mua máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển và các động sản khác theo yêu cầu của bên thuê và nắm giữ quyền sở hữu đối với tài sản cho thuê. Bên thuê sử dụng tài sản thuê và thanh toán tiền thuê trong suốt thời hạn thuê đã được hai bên thoả thuận. Một giao dịch cho thuê tài chính phải thoả mãn một trong những điều kiện sau...*”. Các điều kiện nêu ra đều giống như Điều 3 Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC tại Việt Nam trong Nghị định số 64/ NĐ-CP ngày 9/10/1995 của Chính phủ trước đây.

Gần đây, khái niệm *thuê mua nhà ở xã hội* mới được đưa vào Điều 105 trong Luật Nhà ở năm 2005 (được Quốc hội khoá XI thông qua ngày 29/11/2005), theo đó thì “*1. Thuê mua nhà ở xã hội là việc người thuê nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đang thuê sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ của người thuê trong một thời gian quy định; 2. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải thông qua **hợp đồng** được ký kết giữa đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở xã hội với người được thuê mua; 3. Kết thúc thời hạn thuê mua theo hợp đồng, người thuê mua phải làm thủ tục theo quy định tại Điều 16 của Luật này để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở*”.

Với kinh nghiệm học hỏi tại Viện UNIDROIT , cùng quan điểm đó, tác giả của Luận án đã góp ý kiến, đề xuất với Ban soạn thảo Dự Luật Kinh doanh Bất động sản đưa khái niệm thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, khái niệm hợp đồng thuê mua và quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê mua vào Dự luật này. Trong thực tế, đề xuất này được Ban soạn thảo Dự luật chấp thuận. Luật Kinh doanh bất động sản đã được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 29/6/2006. Cụ thể: Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 đã cho phép: *“thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là hình thức kinh doanh bất động sản theo đó bên thuê mua trở thành chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê mua sau khi trả hết tiền thuê mua theo **hợp đồng thuê mua**”* (Điều 4 khoản 12).

Việc tiếp cận các thuật ngữ “Leasing” và “hire purchase” hiện nay trong khoa học pháp lý vẫn còn nhiều điểm tranh luận. Mặt khác “Lease - purchase agreement” được sử dụng và được hiểu như “Hire - purchase agreement” [79, tr.367] đây chính là thoả thuận thuê mua trả góp.(xem 1.2.3.5 của luận án)

Thuê mua theo nghĩa thuê trả trước toàn bộ và nếu có thoả thuận sau đó tài sản được mua với giá tượng trưng. Chỉ khi tài sản được mua với giá tượng trưng (giá danh nghĩa) của tài sản thì quyền sở hữu của tài sản mới được chuyển giao từ Bên cho thuê sang bên thuê như đã trình bày ở chương 1 của luận án.

Như vậy, trong thời gian gần đây, cách hiểu các quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng thuê mua về cơ bản cũng phù hợp với cách hiểu của các nước nói chung và phù hợp với thực tiễn kinh doanh loại hình hoạt động này nói riêng trên phạm vi quốc tế và ở Việt Nam. Đây là sự phát triển cao hơn trong nhận thức của các nhà lập pháp Việt Nam trong cách hiểu về hợp đồng thuê mua hiện nay.

Những điểm phân tích trên cho thấy rõ là ở Việt Nam, kể từ Thể lệ tín dụng thuê mua ban hành theo Quyết định số 149/QĐ-NH5, đến Nghị định số 64/CP,

Nghị định số 16/2001/NĐ-CP và Nghị định số 65/2005/NĐ-CP thì thuật ngữ thuê mua và hợp đồng thuê mua còn được làm rõ và cụ thể hơn qua cho thuê tài chính, hợp đồng CTTC. Tuy nhiên, xét về bản chất của hợp đồng này như đã nói ở trên, người đi thuê có thể trở thành chủ sở hữu của tài sản thuê như trong hợp đồng mua tài sản. Do vậy, chúng tôi cho rằng gọi là hợp đồng thuê mua sẽ rõ hơn, bao quát hơn.

2.1.2. Các quy định về chủ thể giao kết hợp đồng thuê mua

2.1.2.1. Bên cho thuê - chủ thể cơ bản trong giao kết hợp đồng thuê mua

Chủ thể trong quan hệ hợp đồng thuê mua khác với quan hệ hợp đồng cho thuê tài sản thông thường và quan hệ tín dụng như Luận án đã phân tích ở Chương 1. Sự khác biệt này không chỉ về địa vị pháp lý, quyền và nghĩa vụ mà còn khác về số lượng chủ thể tham gia vào quan hệ hợp đồng tùy thuộc vào phương thức tài trợ được các bên thoả thuận trong hợp đồng.

Các quy định hiện hành của Việt Nam về chủ thể hợp đồng thuê mua là khá đầy đủ. Những quy định này theo thông lệ quốc tế, việc cho thuê được tiến hành do các công ty thuê mua thực hiện. Các công ty này có thể là các công ty độc lập nhưng cũng có thể là công ty thành viên của một tập đoàn Tài chính - Ngân hàng.

Trong văn kiện liên quan đến cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO-Phần liên quan tới lĩnh vực Ngân hàng đã quy định các chính sách thương mại dịch vụ liên quan đến lĩnh vực ngân hàng. Tại điểm số 484 có quy định “ Điều kiện then chốt để thành lập một công ty tài chính 100% vốn nước ngoài, một công ty tài chính liên doanh, một công ty cho thuê tài chính 100% vốn nước ngoài hoặc một công ty cho thuê tài chính liên doanh là tổ chức tín dụng nước ngoài phải có tổng tài sản *trên 10 tỷ đô la Mỹ* vào cuối năm trước thời điểm nộp đơn, Chính phủ Việt Nam xem xét các điều kiện này về bản chất là mang tính thận trọng. ”[115, page 8] .

Tài liệu của Ban công tác về việc Việt Nam gia nhập WTO(

WTO/ACC/ VNM/48/ADD.2(27/10/2006) ở Phần B của Biểu cam kết dịch vụ ngân hàng và các dịch vụ tài chính khác trong WTO có qui định: Các cam kết về dịch vụ ngân hàng và các dịch vụ tài chính khác được thực hiện phù hợp với các luật lệ và các qui định liên quan được ban hành bởi các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam để đảm bảo sự phù hợp với Điều VI của GATS và đoạn 2(a) của Phụ lục về các Dịch vụ Tài chính. [115, page 11]. Hoạt động thuê mua tài chính được qui định tại phần (c) của Biểu cam kết dịch vụ. Vì vậy, việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua phải tuân theo nguyên tắc chung và trên cơ sở không phân biệt đối xử, việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ ngân hàng và tài chính khác phải tuân theo các yêu cầu về hình thức pháp lý và thể chế liên quan.[115, page 14-15] .

Tại Việt Nam, theo quy định tại Điều 7 khoản 1 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của công ty CTTC thì Cty CTTC là một tổ chức tín dụng phi ngân hàng, là pháp nhân Việt Nam. Bên cho thuê trong hợp đồng CTTC là Cty CTTC được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam. Để được cấp giấy phép hoạt động, Cty CTTC Việt Nam phải thoả mãn các điều kiện như: Phải có nhu cầu hoạt động cho thuê tài chính trên địa bàn xin hoạt động; đã có đủ vốn theo quy định của pháp luật [18, Mục 2, 6.2]; thành viên sáng lập là các tổ chức, cá nhân có uy tín và năng lực tài chính; người quản trị điều hành có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và trình độ chuyên môn phù hợp với hoạt động của Cty CTTC; đã có dự thảo điều lệ về tổ chức, hoạt động phù hợp với quy định của Luật tổ chức tín dụng và các quy định khác của pháp luật; công ty có phương án kinh doanh khả thi.

Về việc lập hồ sơ xin cấp giấy phép hoạt động đối với Cty CTTC được quy định cụ thể từ Điều 16 đến Điều 31 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC. Nghị định này quy định mức lệ phí cấp phép và gia hạn giấy phép thành lập và hoạt động bằng 0,1 % mức vốn điều lệ. Để đi vào hoạt động, Cty CTTC phải có đủ các điều kiện: 1)

Điều lệ đã được Ngân hàng Nhà nước chuẩn y; 2) Có đủ vốn pháp định, có trụ sở phù hợp với yêu cầu hoạt động cho thuê tài chính và đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; 3) Phần vốn pháp định góp bằng tiền phải được gửi vào tài khoản phong toả tại Ngân hàng Nhà nước trước khi hoạt động tối thiểu 30 ngày; 4) Đăng báo trung ương, địa phương theo quy định của pháp luật về những nội dung ghi trong giấy phép; 5) Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp giấy thành lập và hoạt động, Cty CTTC phải khai trương hoạt động.

Trong hoạt động của Cty CTTC, Điều 16 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP quy định các nghiệp vụ cụ thể trong đó có “*Cho thuê tài chính; 3. Mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính (còn được gọi là mua và cho thuê lại). Theo hình thức này, Cty CTTC mua lại máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển và các động sản thuộc sở hữu của Bên thuê và Bên cho thuê lại chính các tài sản đó để bên thuê tiếp tục sử dụng phục vụ cho hoạt động của mình; 4. Tư vấn cho khách hàng về những vấn đề có liên quan đến cho thuê tài chính; 5. Thực hiện các dịch vụ uỷ thác, quản lý tài sản và bảo lãnh liên quan đến hoạt động cho thuê tài chính; 6. Các hoạt động khác khi được Ngân hàng Nhà nước cho phép*”.

Trong Nghị định số 65/CP ngày 19/5/2005 có bổ sung thêm “*7. Được thực hiện cho thuê vận hành theo quy định của Ngân hàng Nhà nước; 8. Được bán các khoản phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính cho các cá nhân theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam*”. Điều 12 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP quy định: Cty CTTC có thể bị thu hồi, cấp giấy phép trong những trường hợp sau: Có chứng cứ là trong hồ sơ xin cấp phép có những thông tin cố làm sai sự thật; sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp giấy phép thành lập và hoạt động mà công ty không hoạt động; tự nguyện hoặc bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc phải giải thể; chia, sáp nhập, hợp nhất, phá sản; hoạt động sai mục đích; không có điều kiện quy định tại Điều 28 khoản 1 và 2 của Luật các tổ chức tín dụng. Sau khi bị thu hồi giấy phép, các Cty CTTC phải chấm dứt

ngay hoạt động.

Trong hoạt động cho thuê vận hành, các Cty CTTC được phép thành lập và hoạt động tại Việt Nam muốn được thực hiện hoạt động cho thuê vận hành phải được Ngân hàng Nhà nước chấp thuận bằng văn bản [27, Điều 5]. Các Cty CTTC muốn được thực hiện nghiệp vụ cho thuê vận hành cần phải đáp ứng điều kiện được quy định tại Điều 6 của Quy chế tạm thời về cho thuê vận hành “6.1. Có nhu cầu hoạt động cho thuê vận hành; 6.2. Có thời gian tối thiểu là 2 năm kể từ ngày chính thức khai trương hoạt động; 6.3. Hoạt động kinh doanh có lãi; tỷ lệ nợ quá hạn tại thời điểm cuối quý trước dưới 5%; không vi phạm các quy định về an toàn trong hoạt động; 6.4. Phải đảm bảo các điều kiện về cơ sở vật chất để phục vụ cho hoạt động cho thuê vận hành như: kho bãi, bảo dưỡng đối với tài sản cho thuê”.

Để tiến hành hoạt động cho thuê vận hành, Cty CTTC phải đáp ứng được điều kiện được quy định tại Điều 9 của Quy chế tạm thời về hoạt động cho thuê vận hành. Đó là : “Trước khi thực hiện hoạt động cho thuê vận hành, Cty CTTC phải tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký kinh doanh và đăng báo trung ương, địa phương 3 số liên tiếp bằng tiếng Việt theo quy định của pháp luật hiện hành; 9.2. Cty CTTC phải gửi tới Ngân hàng Nhà nước bản đăng ký của cơ quan đăng ký kinh doanh và các tài liệu có liên quan”. Cty CTTC hoạt động cho thuê vận hành phải bảo đảm các quy định về an toàn tại Luật Các tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước. Tổng giá trị tài sản sử dụng cho thuê vận hành đối với một khách hàng không được vượt quá 30% vốn tự có của Cty CTTC. Tổng giá trị của tài sản sử dụng cho thuê vận hành không được vượt quá 5 lần vốn tự có của Cty CTTC [27, Điều 14]. Bên cho thuê trong hoạt động cho thuê vận hành là các Cty CTTC được phép thành lập và hoạt động tại Việt Nam [27, Điều 4 khoản 4.3].

Như vậy, đối với mỗi hoạt động cho thuê, yêu cầu đặt ra cho mỗi phương thức tài trợ có những điểm khác nhau. Những điểm trình bày trên đây

cho thấy Bên cho thuê trong hợp đồng cho thuê tài chính và cho thuê vận hành theo quy định tại Điều 61 khoản 2 Luật Tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi năm 2004 phải là Cty CTTC.

Bên cho thuê tài sản cần phải lựa chọn Bên thuê để đảm bảo độ an toàn cho đồng vốn mà họ đầu tư cho tài trợ. Không phải bất cứ đối tượng nào có nhu cầu thuê tài sản là có thể Bên cho thuê tiến hành cho thuê ngay. Cty CTTC không được cho thuê tài chính đối với những người sau đây: “*Thành viên hội đồng quản trị, ban kiểm soát, tổng giám đốc (giám đốc), phó tổng giám đốc (phó giám đốc) của Cty CTTC; người thẩm định, xét duyệt cho thuê; bố, mẹ, vợ, chồng con của thành viên hội đồng quản trị, ban kiểm soát, tổng giám đốc (giám đốc), phó tổng giám đốc (phó giám đốc) của Cty CTTC*” [13, Điều 29]. Đây chính là những trường hợp không được cho vay quy định tại Điều 77 khoản 1 Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997.

Để đảm bảo tính khách quan của giao dịch, Cty CTTC không được cho thuê tài chính với điều kiện không được ưu đãi cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 78 Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997 [13, Điều 30]. Đây chính là những hạn chế tín dụng được quy định trong luật, cụ thể như sau: “*a) Tổ chức kiểm toán, kiểm toán viên đang kiểm toán tại tổ chức tín dụng; kế toán trưởng, thanh tra viên...; b) Các cổ đông lớn của tổ chức tín dụng; c) Doanh nghiệp có một trong những đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật này sở hữu trên 10% vốn Điều lệ của doanh nghiệp đó. Đối với tổng giá trị tài sản cho thuê đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định số 16 không được vượt quá 5% vốn tự có của Cty CTTC*”.

Để đảm bảo an toàn cho giao dịch, Cty CTTC phải duy trì tỉ lệ bảo đảm an toàn quy định tại Điều 81 của Luật Các tổ chức tín dụng có hiệu lực thi hành ngày 1/10/1998 và các văn bản hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước. Công ty có giới hạn cho thuê tài chính đối với một khách hàng được quy định tại Điều 31 khoản 2 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức

và hoạt động của Cty CTTC, cụ thể như sau: “a) Tổng mức cho thuê tài chính đối với một khách hàng không được vượt quá 30% vốn tự có của Cty CTTC, trừ trường hợp đối với những khoản cho thuê tài chính từ các nguồn vốn uỷ thác của Chính phủ, của các tổ chức cá nhân hoặc khách hàng thuê là tổ chức tín dụng; b) Trường hợp nhu cầu thuê của một khách hàng vượt quá 30% vốn tự có của Cty CTTC hoặc khách hàng có nhu cầu thuê từ nhiều nguồn thì các Cty CTTC được cho thuê hợp vốn theo quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Trong trường hợp đặc biệt, thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 79 Luật Các tổ chức tín dụng”. Trường hợp đặc biệt, để thực hiện nhiệm vụ kinh tế xã hội, mà khả năng hợp vốn của các tổ chức tín dụng chưa đáp ứng được yêu cầu vay vốn của một khách hàng thì Thủ tướng Chính phủ có thể quyết định mức cho vay tối đa đối với từng trường hợp cụ thể.

Đối với chủ thể của hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở là đơn vị quản lý nhà ở xã hội. Tại phụ lục số 7 của Nghị định số 90/2006/NĐ- CP ngày 06/09/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở có quy định mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được áp dụng đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Bên cho thuê mua bao gồm cả tổ chức, cá nhân trong nước (Điều 9), tổ chức cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài(Điều 10). Các tổ chức cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện được quy định tại Điều 8 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

Như vậy, chủ thể tham gia hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hẹp hơn nhiều so với chủ thể tham gia thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được quy định trong pháp luật Việt Nam hiện hành.

2.1.2.2 Bên thuê - Chủ thể cơ bản trong hợp đồng thuê mua

Trong Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 9/10/1995 của Chính phủ ban hành

Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC tại Việt Nam có quy định: Bên thuê là doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam trực tiếp sử dụng tài sản thuê trong thời hạn thuê theo mục đích kinh doanh hợp pháp của mình [14, Điều 2 khoản 2]. Như vậy, các cá nhân, hộ sản xuất, kinh doanh, các tổ chức phi kinh tế... đều không thể tham gia cho thuê tài chính với tư cách là bên thuê, các đối tượng có nhu cầu thuê nhưng không phải để phục vụ cho mục đích kinh doanh cũng không được phép thuê [55, tr.38].

Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997 đã mở rộng đối tượng thuê tài sản hơn trước như sau: *“Hoạt động cho thuê tài chính đối với tổ chức, cá nhân được thực hiện thông qua Cty CTTC”*(Điều 61 khoản 1 Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997) đã đề cập sự tham gia của các cá nhân trong hoạt động cho thuê tài chính. Như vậy, trong hoạt động cho thuê tài chính tại Việt Nam, không phải chỉ có các doanh nghiệp mới có quyền tham gia vào quan hệ hợp đồng CTTC với tư cách là Bên thuê mà còn có các cá nhân. Bên thuê còn được mở rộng và quy định cụ thể hơn tại Điều 7 khoản 2 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC như sau: *“Bên thuê là các tổ chức, cá nhân hoạt động tại Việt Nam, trực tiếp sử dụng tài sản thuê cho mục đích hoạt động của mình”*. Các tổ chức kinh doanh có thể tham gia vào lĩnh vực cho thuê tài chính nếu họ có nhu cầu thuê máy móc, thiết bị dùng vào hoạt động kinh doanh. Hộ gia đình, các cá nhân có đăng ký kinh doanh cũng được pháp luật cho phép tham gia hoạt động cho thuê tài chính với tư cách là Bên thuê.

Việc mở rộng mối quan hệ với khách hàng nước ngoài (Bên thuê) của Cty CTTC sẽ tạo điều kiện để phát triển nghiệp vụ thuê mua. Trong xu thế phát triển hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế, việc cho phép triển khai hoạt động này được pháp luật Việt Nam thừa nhận, cụ thể Điều 1 khoản 4 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC quy định: *“Các hoạt động cho thuê tài chính của các Cty CTTC ra*

nước ngoài được thực hiện theo quy định của Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật Việt Nam hoặc các bên tham gia có thể thoả thuận áp dụng tập quán quốc tế, nếu tập quán quốc tế đó không trái với pháp luật của Việt Nam”. Thông tư số 05 /2006/TT-NHNN ngày 25/7/2006 hướng dẫn một số nội dung cho thuê tài chính và dịch vụ uỷ thác cho thuê tài chính theo quy định tại Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 và Nghị định số 65/2005 ngày 19/5/2005 của Chính phủ đã mở rộng Bên thuê hơn nữa “ 1. Công ty cho thuê tài chính thực hiện cho thuê tài chính đối với bên thuê tài chính là các tổ chức, cá nhân hoạt động tại Việt Nam...”. Như vậy, Bên thuê bao gồm cả tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức cá nhân nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam có nhu cầu thuê tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận chuyển và các động sản khác để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh dịch vụ hoặc dự án đầu tư phục vụ đời sống ở trong nước.

Việc mở rộng đối tượng cho thuê tài sản, phạm vi thực hiện hợp đồng thuê mua sẽ là những yếu tố và cơ hội thúc đẩy cho hoạt động thuê mua phát triển ở Việt Nam trong tiến trình hội nhập.

Điều 9 của Thể lệ tín dụng thuê mua (Ban hành theo Quyết định số 149/QĐ-NH5 ngày 27/5/1995 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) đã quy định điều kiện để Bên thuê được thuê máy móc, thiết bị và các loại động sản khác dùng cho sản xuất kinh doanh dưới dạng hình thức tín dụng thuê mua những điều kiện đó là: “9.1 Đối với pháp nhân được thành lập và hoạt động theo luật pháp hiện hành của Việt Nam; 9.1.1. Có tình trạng tài chính lành mạnh; 9.1.2. Có nhu cầu đổi mới trang thiết bị, máy móc nhằm hiện đại hoá và hợp lý hoá sản xuất; 9.1.3. Có những bảo đảm thích hợp cho tài sản thuê, khi tổ chức tín dụng yêu cầu (tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh...); 9.2. Đối với thể nhân, hộ sản xuất, ngoài một số điều kiện quy định tại điểm 9.1 phải có hộ khẩu cùng địa bàn với Tổ chức tín dụng”. Việc quy định về các điều kiện trên trong Thể lệ tín dụng thuê mua này là cơ sở quan trọng cho hoạt

động thuê mua tại Việt Nam trong những năm qua. Bởi lẽ, trong các văn bản ban hành sau này như Nghị định số 64/CP ngày 9/10/1995 về Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC và Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997 không quy định về những điều kiện trên *nhưng việc tuân thủ nó vẫn được các bên tôn trọng thực hiện*. Riêng đối với Bên thuê trong hợp đồng cho thuê vận hành tại Việt Nam được quy định khá rộng: “4.4. Bên thuê là các tổ chức, cá nhân hoạt động tại Việt Nam bao gồm: a) Doanh nghiệp; b) Tổ chức khác thuộc đối tượng vay vốn của các tổ chức tín dụng; c) Hộ gia đình; d) Cá nhân” [27, Điều 4 khoản 4].

Bên thuê trong hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội phải thuộc đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 53, 54 của Luật Nhà ở năm 2005. Đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội gồm: 1. Cán bộ, công chức, viên chức, theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức. 2. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước. 3. Công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. 4. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại Điều 24 Nghị định số 90/ 2006 ngày 06/09/2006 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2005. Các đối tượng trên muốn tham gia hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội phải thoả mãn điều kiện qui định tại Điều 25 của nghị định này. Bên thuê trong hợp đồng thuê mua nhà ở công trình xây dựng là tổ chức, cá nhân trong nước có nhu cầu thuê mua. Đó chính là đối tượng được quy định tại Khoản 2 Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản tham gia hợp đồng thuê mua nhà ở công trình xây dựng- một loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được qui định tại điểm d Điều 67 và Điều 73 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

2.1.2.3 Nhà cung ứng tài sản (nhà sản xuất, nhà cung cấp thiết bị) - cầu

nội giữa Bên cho thuê và Bên thuê trong hợp đồng thuê mua

Nhà cung ứng tài sản không phải là người ký kết hợp đồng thuê mua, nhưng vai trò của họ rất quan trọng trong việc quyết định chất lượng, hiệu quả của hợp đồng thuê mua. Tài sản có tốt, đúng chủng loại, có bảo đảm yêu cầu của Bên thuê theo hợp đồng mà Bên cho thuê và Bên thuê ký kết thì việc thực hiện sẽ thuận lợi hơn. Bên cho thuê trong hợp đồng sẽ ký kết hợp đồng mua bán với nhà sản xuất (nhà cung ứng) và trả tiền. Nhà sản xuất sẽ chuyển giao quyền sở hữu cho Bên cho thuê.

Trong trường hợp khi vận hành tài sản, thiết bị có hỏng, có sự cố thì tùy theo hình thức cho thuê vận hành hay cho thuê tài chính, Bên thuê sẽ đề nghị nhà sản xuất (nhà cung cấp tài sản) sửa chữa. Việc thanh toán tiền bảo dưỡng, bảo hiểm sẽ do Bên thuê trả nếu là hợp đồng CTTC. Nếu là hợp đồng cho thuê vận hành thì do Bên cho thuê chịu trách nhiệm thanh toán. Như vậy, trong quan hệ thực hiện hợp đồng thuê mua, vai trò của Nhà cung cấp sẽ là cầu nối, ràng buộc các quyền và nghĩa vụ giữa Bên cho thuê và Bên thuê. Trong quá trình tiến hành giao kết hợp đồng, Bên cho thuê cam kết mua tài sản theo thoả thuận của Bên thuê với Nhà cung ứng. Bên thuê được quyền lựa chọn, trực tiếp nhận tài sản và tự chịu trách nhiệm về mọi mặt có liên quan đến tài sản thuê.

Hiện nay, trong các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động thuê mua chưa có quy định cụ thể, chi tiết về vai trò của Nhà cung ứng thiết bị. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm trong việc cung cấp tài sản của nhà cung ứng thiết bị chỉ ràng buộc đối với Bên cho thuê theo hợp đồng mà Bên cho thuê đã ký kết với bên cung cấp tài sản. Vì vậy, trong hợp đồng thuê mua, bên cung cấp tài sản không phải là chủ thể của hợp đồng thuê mua mà chỉ đóng vai trò là cầu nối Bên cho thuê mua và Bên thuê mua. Chính vì vậy, trong cho thuê vận hành, “*Nhà cung ứng là các tổ chức, cá nhân cung cấp tài sản cho thuê vận hành cho Bên cho thuê*” [27, Điều 4 khoản 4.5].

2.1.3 Các quy định về thực hiện hợp đồng thuê mua

2.1.3.1. Hợp đồng thuê mua phải được thực hiện theo những nguyên tắc nhất định.

Những nguyên tắc đó là:

- Nguyên tắc thực hiện hợp đồng thuê mua không được đơn phương huỷ ngang: Các bên tham gia giao dịch phải nghiêm chỉnh và thực hiện đầy đủ các thoả thuận trong hợp đồng. Hợp đồng không được chấm dứt theo ý kiến chủ quan của bất cứ bên nào. Các bên phải thực hiện tuân theo các điều khoản trong hợp đồng. Nguyên tắc này giúp cho Bên cho thuê đảm bảo an toàn trong khả năng thu hồi vốn, nguyên tắc này đảm bảo nguồn vốn ổn định cho Bên thuê trong suốt quá trình kinh doanh.

Điều 17 của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP còn quy định: “... 3. Bên thuê và Bên cho thuê không được đơn phương huỷ bỏ hợp đồng CTTC (trừ trường hợp được nêu trong Điều 27 của Nghị định này”. Bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng trước hạn khi bên thuê không trả được tiền thuê theo quy định của hợp đồng; vi phạm các điều khoản của hợp đồng; bị phá sản hoặc giải thể; người bảo lãnh bị phá sản, giải thể và Bên cho thuê không chấp thuận đề nghị chấm dứt bảo lãnh hoặc thay thế người bảo lãnh. Bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng trước hạn khi Bên cho thuê không giao đúng hạn tài sản cho thuê, vi phạm hợp đồng; tài sản mất hỏng không thể phục hồi, sửa chữa...

- Nguyên tắc tài sản được sửa chữa và bảo dưỡng trong thời hạn thuê: Mặc dù tài sản được chuyển giao cho Bên thuê nhưng quyền sở hữu pháp lý vẫn thuộc Bên cho thuê. Việc sửa chữa và bảo dưỡng thuộc về Bên thuê thiết bị nếu hợp đồng được ký kết là hợp đồng CTTC vì nội dung này được quy định tại Điều 26 khoản 6 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC. Đây là đặc trưng hợp đồng CTTC đối với tài sản thuê. Đối với cho thuê vận hành thì vấn đề bảo dưỡng tài sản, thiết bị thuộc về Bên cho thuê, vì trong cho thuê vận hành, tài sản chỉ sử dụng trong

thời gian ngắn so với thời gian sử dụng có ích của tài sản. Nội dung này được quy định tại Điều 16 khoản 16.4 Quy chế tạm thời về hoạt động cho thuê vận hành của các Cty CTTC (ban hành kèm theo Quyết định số 731/2004/QĐ-NHNN ngày 15/6/2004 của Thống đốc ngân hàng Nhà nước).

- *Nguyên tắc chịu trách nhiệm dân sự:* Theo Điều 7 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “Các bên phải nghiêm chỉnh thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình và tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, nếu không tự nguyện thực hiện thì có thể bị cưỡng chế thực hiện theo quy định của pháp luật”. Thực hiện hợp đồng thuê mua, do tính chất của hợp đồng có liên quan đến nhiều chủ thể, sự chấp hành pháp luật của các chủ thể sẽ tác động tích cực đến hiệu quả hợp đồng, chất lượng của giao dịch.

- *Nguyên tắc hợp đồng được thực hiện trên tinh thần hợp tác, tôn trọng lợi ích của nhau:* Hợp đồng được ký kết, trong quá trình thực hiện các bên phải hợp tác chặt chẽ với nhau. Sự hợp tác phải dựa trên tinh thần thiện chí, giúp đỡ nhau thực hiện các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng. Nếu trong quá trình thực hiện gặp khó khăn, hai bên cùng nhau khắc phục. Nếu hợp đồng có nguy cơ bị phá vỡ, vi phạm thì hai bên đều có trách nhiệm thông báo kịp thời cho nhau biết để có biện pháp phòng ngừa hoặc giảm tới đa những thiệt hại có thể xảy ra. Bên có nghĩa vụ phải cố gắng hoàn thành tốt nghĩa vụ của mình. Còn bên có quyền cũng cần nhận thấy vai trò chung sức, tạo điều kiện thuận lợi cho bên có nghĩa vụ hoàn thành tốt nghĩa vụ. Nếu thực hiện được vấn đề này, hiệu quả đạt được của hợp đồng mới thoả mãn mục đích đặt ra ban đầu của hai bên.

2.1.3.2. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng

Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê trong hợp đồng thuê mua

Tại Điều 34 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 có quy định quyền của Bên cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. Đây là loại tài sản mới được Nhà nước cho phép áp dụng hình thức thuê mua:

“ 1. Lựa chọn và thoả thuận với bên thuê mua trong hợp đồng về thời hạn cho thuê mua, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng; 2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thoả thuận trong hợp đồng; 3. Yêu cầu bên thuê mua cung cấp thông tin về tình trạng thực tế của nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê mua; 4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra; 5. Các quyền khác theo quy định của pháp luật”.

Bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có các nghĩa vụ được qui định tại Điều 35 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006: “ 1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp; 2. Giao nhà, công trình xây dựng đúng thời hạn, chất lượng đã thoả thuận trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng và hướng dẫn sử dụng; 3. Chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua hoặc theo thoả thuận trong hợp đồng; 4. Bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê mua theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thoả thuận của các bên trong hợp đồng; 5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; 6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; 7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

*** Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê trong hợp đồng cho thuê tài chính**

Theo Điều 62 Luật Các tổ chức Tín dụng năm 1997, sửa đổi bổ sung năm 2004; Điều 23, 24 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC, Bên cho thuê có các quyền và nghĩa vụ sau:

*** Quyền của Bên cho thuê:**

- Bên cho thuê có quyền yêu cầu Bên thuê cung cấp các báo cáo quý, quyết toán tài chính năm, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và các vấn

đề có liên quan đến tài sản cho thuê.

- Bên cho thuê sẽ kiểm tra việc quản lý và sử dụng tài sản cho thuê và mua, nhập khẩu tài sản cho thuê theo yêu cầu của Bên thuê; gắn ký hiệu sở hữu trên tài sản cho thuê trong suốt thời hạn cho thuê; chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng CTTC cho một Cty CTTC khác;

- Yêu cầu Bên thuê đặt tiền ký cược hoặc có người bảo lãnh thực hiện hợp đồng CTTC khi thấy cần thiết; giảm tiền thuê, gia hạn thời hạn trả tiền thuê, bán tài sản cho thuê theo quy định của Ngân hàng Nhà nước;

- Yêu cầu Bên thuê bồi thường thiệt hại khi Bên thuê vi phạm hợp đồng CTTC; được quyền sở hữu và đính ký hiệu sở hữu trên tài sản thuê trong suốt thời hạn thuê; có quyền yêu cầu Bên thuê bồi thường mọi thiệt hại do không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo quản, sửa chữa, thanh toán tiền bảo hiểm tài sản thuê trong thời hạn cho thuê. Như vậy, Bên cho thuê sẽ cho Bên thuê thuê thiết bị trong suốt thời hạn thoả thuận cho thuê với điều kiện là Bên thuê sẽ tiếp tục thực hiện các điều kiện và điều khoản của hợp đồng thuê. Bên cho thuê để Bên thuê sử dụng thiết bị. Bên cho thuê không chịu trách nhiệm về điều kiện bảo hành hoặc chất lượng hoạt động của thiết bị, hoặc khả năng phù hợp của thiết bị với mục đích mà Bên thuê yêu cầu. Bên cho thuê không chịu trách nhiệm theo luật pháp về những hỏng hóc do thiết bị gây ra, không chịu trách nhiệm về bất cứ đòi hỏi nào của bên thứ ba với Bên thuê thiết bị về mất mát, hư hại hoặc hỏng hóc. Bên cho thuê có quyền trưng thu tài sản thế chấp, bảo lãnh hoặc thu hồi toàn bộ tài sản cho thuê mà không phải thực hiện một thủ tục hành chính hay tài phán nào nếu Bên thuê vi phạm nghiêm trọng những điều khoản đã được quy định trong hợp đồng. Bên cho thuê có quyền được Bên thuê bồi thường mọi thiệt hại phát sinh do Bên thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trách nhiệm bảo quản, sửa chữa, bảo hiểm tài sản thuê hoặc rủi ro trong quá trình sử dụng tài sản thuê. Bên cho thuê được quyền chuyển nhượng các quyền của mình trong hợp đồng cho một

công ty khác mà không cần sự đồng ý của Bên thuê nhưng phải thông báo trước cho Bên thuê. Nhà cung ứng vi phạm hợp đồng bán hàng, Bên cho thuê có quyền yêu cầu nhà cung ứng thực hiện nghĩa vụ của họ theo quy định trong hợp đồng mua hàng hay đòi lại tiền mua tài sản đã thanh toán và cùng với Bên thuê thực hiện quyền tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua hàng. Trong cả hai trường hợp, Bên cho thuê có quyền yêu cầu nhà cung ứng bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm hợp đồng của họ. Công ty CTTC chịu trách nhiệm về những cam kết của mình đối với khách hàng, có trách nhiệm bảo quản cất giữ và hoàn trả những giấy tờ, tài sản thế chấp, bảo lãnh của Bên thuê khi kết thúc thời hạn hợp đồng thuê mua theo cam kết; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước; công khai hoá định kỳ trên bảng tổng kết tài sản và báo cáo lỗ lãi có xác nhận của cơ quan kiểm toán.

*** Nghĩa vụ của Bên cho thuê:**

+ Hoàn tất thủ tục nhập khẩu tài sản, thanh toán ngay toàn bộ tiền mua tài sản cho thuê. Thực hiện hợp đồng mua tài sản với nhà cung ứng theo các điều kiện đã được thoả thuận giữa Bên thuê và nhà sản xuất (hoặc bên cung cấp thiết bị), Bên cho thuê không chịu trách nhiệm về việc tài sản cho thuê không được giao hoặc giao không đúng với các điều kiện do Bên thuê thoả thuận với nhà sản xuất (hoặc nhà cung cấp thiết bị);

- Đăng ký quyền sở hữu và làm thủ tục mua bảo hiểm đối với tài sản cho thuê. Thực hiện đầy đủ, đúng các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng. Trong trường hợp Bên cho thuê vi phạm hợp đồng cho thuê thì phải bồi thường thiệt hại.

Công ty CTTC có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên thuê phát sinh từ vi phạm của mình.

*** Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê trong hợp đồng**

- Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê trong hợp đồng thuê mua

Tham gia hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, Bên thuê có 7 quyền được quy định tại Điều 36 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Đó là: “1. Nhận nhà, công trình xây dựng theo đúng thoả thuận trong hợp đồng; sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê mua; 2. Nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua hoặc trước khi kết thúc thời hạn thuê mua theo thoả thuận của các bên trong hợp đồng; 3. Cho thuê lại một phần, toàn bộ nhà, công trình xây dựng hoặc chuyển nhượng quyền thuê mua nhà, công trình xây dựng cho bên thứ ba nhưng phải được sự đồng ý của bên cho thuê mua; 4. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp tài liệu, hướng dẫn sử dụng và bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thoả thuận của các bên trong hợp đồng; Yêu cầu bên cho thuê mua chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất và hồ sơ kèm theo; 6. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra; 7. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.”.

- Nghĩa vụ của Bên thuê mua nhà, công trình xây dựng được quy định tại Điều 37 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 như sau: “ 1. Trong thời gian thuê mua phải bảo quản, sử dụng nhà , công trình xây dựng đúng công năng thiết kế và các thoả thuận trong hợp đồng; 2. Cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng phải được sự đồng ý của bên cho thuê mua; 3. Thanh toán tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thoả thuận trong hợp đồng; 4. Thực hiện các nghĩa vụ khi hết hạn thuê mua theo hợp đồng; 7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; 6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.”

Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê trong hợp đồng cho thuê tài chính

Theo Điều 63 Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi bổ sung năm 2004; Điều 26 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC, trong hợp đồng CTTC, Bên thuê có các quyền và nghĩa vụ sau:

Quyền của Bên thuê 1

- Quyền được phép lựa chọn, thương lượng và thoả thuận với nhà sản xuất (hoặc nhà cung cấp thiết bị) về đặc tính kỹ thuật, chủng loại, giá cả, việc bảo hiểm, cách thức và thời hạn giao nhận, lắp đặt và bảo hành tài sản thuê; Bên thuê trực tiếp nhận tài sản cho thuê từ nhà sản xuất (hoặc nhà cung cấp thiết bị) theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán tài sản;

- Quyền quyết định về mua tài sản hoặc tiếp tục thuê sau khi kết thúc hợp đồng CTTC;

- Quyền yêu cầu Bên cho thuê bồi thường thiệt hại khi Bên cho thuê vi phạm hợp đồng CTTC.

Nghĩa vụ của Bên thuê:

Cung cấp các báo cáo quý, quyết toán tài chính năm và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, các vấn đề liên quan đến tài sản thuê khi Bên cho thuê yêu cầu; Bên thuê tạo mọi điều kiện để Bên cho thuê kiểm tra tài sản cho thuê mà không được phép cản trở; Bên thuê phải chịu trách nhiệm về sự lựa chọn, thoả thuận với nhà sản xuất (hoặc nhà cung cấp thiết bị) về đặc tính kỹ thuật, chủng loại, giá cả, cách thức và thời hạn giao nhận, lắp đặt và bảo hành tài sản cho thuê; Bên thuê phải sử dụng tài sản thuê đúng mục đích đã thoả thuận trong hợp đồng CTTC; không được chuyển quyền sử dụng tài sản thuê cho cá nhân, tổ chức khác nếu không được Bên cho thuê đồng ý bằng văn bản; Trả tiền thuê theo quy định trong hợp đồng CTTC và thanh toán các chi phí có liên quan đến việc nhập khẩu, thuế, lệ phí đăng ký quyền sở hữu, bảo hiểm đối với tài sản thuê; Bên thuê chịu mọi rủi ro về việc mất mát, hư hỏng đối với tài sản thuê và chịu trách nhiệm về hậu quả do việc sử dụng tài sản thuê gây ra đối với tổ chức cá nhân khác trong quá trình sử dụng tài sản thuê; Bên thuê cần bảo dưỡng, sửa chữa tài sản thuê trong thời hạn thuê. Không được tẩy xóa, làm hỏng ký hiệu sở hữu gắn trên tài sản thuê; Bên thuê không được dùng tài sản thuê để thế chấp, cầm cố hoặc để đảm bảo cho bất kỳ một nghĩa vụ tài chính nào và thực hiện đầy đủ, đúng các điều khoản đã cam kết

trong hợp đồng.

Như vậy, trong hợp đồng CTTC Bên thuê sẽ thoả thuận với Nhà cung ứng về đặc tính kỹ thuật, chủng loại, giá cả, bảo hành, bảo hiểm, thời hạn giao tài sản và những vấn đề khác có liên quan đến tài sản cho thuê. Bên thuê sẽ trực tiếp nhận tài sản từ Nhà cung ứng và chịu mọi rủi ro trong thương mại về vận chuyển, lắp đặt tài sản cho thuê. Nếu tài sản cho thuê không được giao hoặc giao không đúng với các điều kiện đã được bên thoả thuận với Nhà cung ứng mà do lỗi của công ty thuê mua thì nghĩa vụ của Bên thuê trong hợp đồng thuê sẽ tự động xoá bỏ và Bên thuê có quyền yêu cầu công ty thuê mua thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc chấm dứt hợp đồng thuê. Người thuê phải bảo đảm rằng các thông tin cung cấp cho Bên cho thuê trong đơn xin thuê, các chi tiết về thiết bị... phải chính xác đầy đủ. Khi nhận các thiết bị sau khi đã kiểm tra kỹ lưỡng phải xác nhận bằng văn bản thiết bị đáp ứng được các điều kiện đề ra và có khả năng hoạt động. Bên thuê phải có nghĩa vụ thanh toán đúng hạn mọi khoản tiền thuê và các khoản tiền khác trong hợp đồng thuê và thanh toán mọi khoản phí đăng ký, phí xin giấy phép, các khoản thuế và các khoản tiền khác liên quan đến tài sản. Bảo quản tài sản ở trạng thái tốt và có khả năng hoạt động, tuân theo chỉ dẫn của các nhà sản xuất về việc sử dụng, tính năng cũng như việc đào tạo cán bộ vận hành và có các hợp đồng bảo dưỡng, dịch vụ thích hợp. Bên thuê không được tự tiện thay đổi hay sửa chữa tài sản nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên cho thuê. Cho phép Bên cho thuê hoặc người được uỷ quyền khác tiến hành thanh tra tài sản thuê vào bất cứ lúc nào (để đảm bảo các điều kiện hoạt động của tài sản) và ở bất cứ chỗ nào mà tài sản được lắp đặt, xây dựng. Giữ tài sản thuê trong tầm kiểm soát của mình và không tự ý di chuyển tài sản khỏi nơi lắp đặt ban đầu nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên cho thuê. Bên thuê thường xuyên cung cấp các báo cáo tài chính đã được cập nhật và cung cấp tất cả những thông tin cần thiết khác cho phép Bên cho thuê đánh giá được tình hình tài chính của

Bên thuê. Bên thuê phải đền bù cho Bên cho thuê mọi mất mát hoặc thiệt hại về tài sản với bất cứ nguyên nhân gì cũng như chịu mọi rủi ro về mất, hỏng đối với tài sản thuê và những rủi ro mà tài sản thuê gây ra cho Bên thuê thứ ba. Bên thuê làm chủ phương tiện đối với những tài sản thuê phải đăng ký lưu hành theo quy định của nhà nước, bảo hiểm toàn bộ theo yêu cầu cụ thể của Bên cho thuê và duy trì diện bảo hiểm như vậy cho đến hết thời hạn thuê và cung cấp cho Bên cho thuê những tài liệu làm chứng cho việc bảo hiểm. Bên cho thuê là người làm chủ về mặt pháp lý, do vậy họ sẽ được coi như là người duy nhất thụ hưởng mọi khoản gồm: i) Bảo hiểm tài sản cho thuê; ii) Chi trả mọi chi phí, thuế và các loại phí (bao gồm phí quản lý) của Bên cho thuê liên quan đến việc chuẩn bị, thực hiện tất cả các hợp đồng; iii) Chi phí chuyên chở hoặc nhập khẩu thiết bị và bất cứ chi phí nào khác có thể phát sinh ngoài thời hạn cho thuê nhằm bảo đảm quyền lợi của Bên cho thuê.

Quyền và nghĩa vụ của Nhà cung ứng (nhà sản xuất, nhà cung cấp thiết bị)

Xét về bản chất, trong quan hệ hợp đồng, Bên cho thuê và Nhà cung ứng sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ với tư cách là một bên chủ thể trong quan hệ hợp đồng mua bán. Theo đó thì Nhà cung ứng sẽ chuyển giao quyền sở hữu cho bên mua (chính là Bên cho thuê trong hợp đồng CTTC) và nhận tiền. Nhà cung ứng có quyền yêu cầu Bên cho thuê thanh toán đầy đủ số tiền đã thoả thuận, có quyền yêu cầu Bên thuê giữ gìn, bảo dưỡng và sửa chữa tài sản thuê nếu có hỏng hóc, mất mát hay rủi ro khác gây nên, đồng thời họ cũng phải có nghĩa vụ giao tài sản thuê đúng thời hạn, đúng quy cách, chất lượng theo yêu cầu của Bên thuê. Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC, Thông tư số 06/ 2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005, Quy chế tạm thời về hoạt động cho thuê vận hành của Cty CTTC (ban hành kèm theo Quyết định số 731/2004/QĐ-NHNN ngày 15/6/2004 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước),

Nghị định số 65/CP... chưa có điều khoản quy định riêng cho quyền và nghĩa vụ của Nhà cung ứng tài sản. Thuê mua nhà ở và công trình xây dựng, môi giới bất động sản được quy định từ Điều 44- 50 của Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006, các tổ chức cá nhân làm trung gian trong đàm phán, ký hợp đồng thuê mua và được hưởng thù lao, hoa hồng theo hợp đồng môi giới bất động sản.

2.1.4. Các quy định về kết thúc - chấm dứt hợp đồng thuê mua

2.1.4.1. Kết thúc hợp đồng đối với trường hợp bất khả kháng

Trong thời gian sử dụng tài sản, những rủi ro có thể xảy ra không phụ thuộc vào ý chí của các bên trong hợp đồng. Khi có chiến tranh, thiên tai, hoả hoạn, tài sản bị mất, bị huỷ hoại, bị hỏng không do lỗi của Bên thuê, Bên thuê phải có trách nhiệm thông báo ngay bằng văn bản cho Bên cho thuê và hợp đồng sẽ bị hết hiệu lực. Bên thuê phải tiến hành các thủ tục pháp lý để người bảo hiểm bồi thường thiệt hại. Khi Bên thuê hoàn thành mọi nghĩa vụ về tài chính theo hợp đồng thì Bên cho thuê sẽ thanh toán cho Bên thuê khoản tiền mà bên bảo hiểm bồi hoàn những thiệt hại xảy ra đối với tài sản bị rủi ro [25, Điểm 27, 4.3]. Nếu Bên thuê không mua bảo hiểm theo quy định thì vấn đề sẽ được giải quyết theo quy định về vi phạm hợp đồng. Bên thuê phải bồi thường theo những thiệt hại gây ra cho Bên cho thuê. Nếu tài sản bị mất do lỗi của một người khác thì Bên thuê phải trả ngay toàn bộ tiền thuê đến khi kết thúc hợp đồng và lấy tiền này từ bên thứ ba.

2.1.4.2. Kết thúc hợp đồng do hợp đồng bị chấm dứt trước hạn

Thông tư số 06/2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn thực hiện một số nội dung trong Nghị định số 16/2001/NĐ-CP nói trên và Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của công ty Cho thuê tài chính có quy định:

Hợp đồng CTTC được chấm dứt trước hạn cho thuê trong trường hợp tài

sản cho thuê bị mất, hỏng không thể phục hồi, sửa chữa (Điều 27 khoản 3 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC). Trong quá trình thực hiện hợp đồng có thể chấm dứt trước hạn nhưng mọi quyền lợi và nghĩa vụ đều được thực hiện một cách tốt đẹp. Các nghĩa vụ về tài chính, bảo hiểm của các bên đều hoàn thành. Trường hợp này xuất hiện khi “Bên cho thuê chấp thuận để Bên thuê thanh toán toàn bộ tiền thuê trước thời hạn ghi tại hợp đồng CTTC” (Điều 27 khoản 4 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC).

Nội dung của hợp đồng đã được Bên thuê, Bên cho thuê, Nhà cung ứng tài sản thông nhất thoả thuận để thực hiện nhưng trong quá trình tiến hành, một trong các bên có lỗi, vi phạm những cam kết của hợp đồng dẫn tới việc phải chấm dứt hợp đồng.

Thứ nhất: Kết thúc hợp đồng do sự vi phạm của nhà cung ứng (trường hợp này áp dụng cho hợp đồng thuê mua có sự tham gia của ba bên).

Nguyên nhân dẫn đến sự chấm dứt hợp đồng là do người cung cấp không cung cấp thiết bị theo yêu cầu của Bên cho thuê trong hợp đồng mua bán hàng hoá. Nhà cung cấp cũng có thể cung cấp tài sản, thiết bị nhưng không đúng số lượng, chủng loại, không bảo đảm về chất lượng... Chính vì lý do đó, việc thực hiện hợp đồng không thể tiến hành. Nội dung này trong pháp luật Việt Nam chưa có quy định để ràng buộc trách nhiệm pháp lý và vật chất giữa Nhà cung cấp tài sản với Bên cho thuê và Bên thuê. Những thiệt hại của hai bên do bên thứ ba gây ra dù cố ý hay vô ý cũng gây ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh, sản xuất của Bên cho thuê và Bên thuê.

Thứ hai: Kết thúc hợp đồng trước hạn do sự vi phạm của Bên thuê.

Mặc dù đặc trưng của hợp đồng thuê mua là hợp đồng không bị huỷ ngang nhưng việc quy định như vậy không có nghĩa là hợp đồng không thể bị chấm dứt trước hạn. Điều 27 khoản 1 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP và mới đây Thông tư số 06/2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005 của Ngân hàng Nhà

nước hướng dẫn thực hiện một số nội dung trong Nghị định số 16/2001/NĐ-CP nói trên và Nghị định số 65/2005/ NĐ-CP ngày 19/5/2005 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của công ty Cho thuê tài chính tại điểm 27.3.1 có quy định cụ thể vấn đề này như sau: “*Bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng CTTC trước hạn khi có một trong các trường hợp sau: a) Bên thuê không trả tiền thuê theo quy định trong hợp đồng CTTC; b) Bên thuê vi phạm các điều khoản của hợp đồng CTTC; c) Bên thuê bị phá sản, giải thể; d) Người bảo lãnh của bên thuê bị phá sản, giải thể và Bên cho thuê không chấp thuận đề nghị chấm dứt bảo lãnh hoặc đề nghị người bảo lãnh khác thay thế của Bên thuê*”. Trong các trường hợp nêu trên cần nhận thấy việc Bên cho thuê có thể tuyên bố chấm dứt hợp đồng và thực hiện các quyền để bảo vệ quyền lợi của mình. Theo chúng tôi, việc nhận định về các trường hợp Bên cho thuê có thể chấm dứt hợp đồng theo pháp luật hiện hành là chưa dự liệu được những vấn đề lỗi vi phạm của Bên thuê khi thực hiện hợp đồng. Hoặc những tình huống xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng Bên cho thuê phát hiện được sự không trung thực hay không chính xác trong những thông tin về tình hình tài chính mà Bên thuê đã cung cấp sẽ dẫn đến việc Bên cho thuê không muốn thực hiện hợp đồng nữa. Muốn hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua, cần nghiên cứu bổ sung vấn đề này để có thể bảo vệ quyền lợi chính đáng của các chủ thể tham gia hợp đồng.

Thứ ba: Kết thúc hợp đồng trước hạn do sự vi phạm của Bên cho thuê.

Điều 27 khoản 2 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC quy định: “*Bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng trước hạn khi Bên cho thuê vi phạm một trong các trường hợp sau: a) Bên cho thuê không giao đúng hạn tài sản cho thuê; b) Bên cho thuê vi phạm hợp đồng*”. Theo quy định này cần nhận thấy việc Bên cho thuê không giao đúng hạn tài sản cho thuê có thể xuất phát từ hai nguyên nhân: Một là do lỗi của

Bên cho thuê, hai là do lỗi của Nhà cung ứng. Pháp luật hiện hành chỉ mới quy định việc vi phạm này là do lỗi của Bên cho thuê chứ chưa quy định trường hợp tài sản thuê không được giao do lỗi của Nhà cung ứng (Điểm 27.3.2 phần a Thông tư số 06/2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005). Theo chúng tôi vấn đề này cần được xem xét, nghiên cứu bổ sung, cụ thể hoá trong Nghị định số 65/2005/NĐ-CP nêu ở trên trong thời gian tới.

2.1.4.3. Kết thúc hợp đồng khi đến hạn đã được quy định trong hợp đồng

Hợp đồng thuê mua được thực hiện khi kết thúc theo thời gian đã thoả thuận trong hợp đồng sẽ phải làm các thủ tục tùy theo sự lựa chọn phương thức tài trợ ban đầu của hợp đồng. Nếu hợp đồng đã quy định phương thức mà cuối thời hạn Bên thuê mua tài sản theo giá tượng trưng thì Bên thuê trả tiền và được Bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu. Nếu trong thoả thuận ban đầu khi ký hợp đồng là giá mua tài sản theo giá thị trường lúc đáo hạn hợp đồng thì Bên thuê cũng trả tiền theo giá thị trường và nhận quyền sở hữu tài sản thuê đó. Nếu nhu cầu sử dụng tài sản của Bên thuê vẫn còn, Bên cho thuê cũng có thể gia hạn hợp đồng thêm một thời gian nếu Bên thuê đồng ý theo giá thuê đã ký kết hoặc tăng giảm theo thoả thuận của hai bên. Nếu hợp đồng không quy định phương thức tài trợ là mua hẳn khi đáo hạn thì tùy theo việc thoả thuận của hai bên có thể Bên thuê trở thành đại lý bán hàng, bán tài sản, thiết bị [71, tr.158] khi có sự nhất trí của hai bên. Bên thuê được hưởng phần chênh lệch giá nếu bán được thiết bị, tài sản cao hơn giá mà Bên cho thuê đưa ra. Cũng có thể Bên thuê lúc đó mới thấy cần dùng tài sản đó, họ có thể với tư cách là đại lý bán tài sản của Bên cho thuê bán chính tài sản đó cho mình. Hay nói cách khác họ có thể mua tài sản đó của Bên cho thuê với giá thoả thuận. Nếu hợp đồng quy định Bên thuê không mua và cũng không được chỉ định làm đại lý, không gia hạn hợp đồng thì phải thông báo trả lại ngay tài sản cho người chủ sở hữu. Bên cho thuê có trách nhiệm tháo, dỡ, giải phóng mặt bằng, di chuyển tài sản khi thanh lý xong hợp đồng.

2.1.5. Các quy định về xử lý vi phạm hợp đồng thuê mua

2.1.5.1. Xử lý đối với vi phạm hợp đồng do Bên cho thuê gây ra

Khi Bên cho thuê có sự vi phạm hợp đồng, hợp đồng CTTC chấm dứt trước hạn theo Điều 27 khoản 2 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP, Bên thuê có quyền tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê mua và “*Bên cho thuê phải bồi thường thiệt hại cho Bên thuê*”. Vấn đề xử lý này chỉ được quy định tại Điều 28 khoản 3 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC. Trong thông tư số 08/2001/TT-NHNN ngày 6/9/2001 trước đây chưa được đề cập, đây là vấn đề thiếu sót đã được bổ sung được bổ sung và sửa đổi trong Thông tư số 06/2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005. Việc bồi thường của Bên cho thuê đối với Nhà cung ứng nếu hợp đồng bị chấm dứt trước hạn do lỗi của Bên cho thuê cũng cần được bổ sung để việc thi hành pháp luật được thuận lợi và bảo vệ quyền lợi chính đáng của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua. Nếu việc xử lý vi phạm được quy định thiếu cụ thể như vậy thì các văn bản nói trên chưa tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cho hoạt động thuê mua nói chung và cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nói riêng.

2.1.5.2. Xử lý đối với vi phạm hợp đồng do Bên thuê gây ra

Trong trường hợp hợp đồng CTTC bị chấm dứt trước thời hạn theo một trong các trường hợp quy định tại Điều 27 khoản 1 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC thì “*1... Bên thuê phải thanh toán ngay toàn bộ số tiền thuê còn lại cho Bên cho thuê. Nếu Bên thuê không thanh toán được tiền thuê, Bên cho thuê có quyền thu hồi ngay lập tức tài sản cho thuê và Bên thuê phải bồi thường thiệt hại vật chất cho Bên cho thuê. Sau khi thu hồi tài sản cho thuê, Bên cho thuê có quyền chuyển nhượng hoặc cho bên khác thuê tài sản; 2. Quyền sở hữu của Bên cho thuê đối với tài sản cho thuê trong suốt thời hạn cho thuê không bị ảnh hưởng trong trường hợp Bên thuê phá sản, giải thể, mất khả năng thanh toán. Tài*

sản thuê không được coi là tài sản của Bên thuê khi xử lý tài sản để trả nợ cho các chủ nợ khác” (Điều 28 khoản 1, 2 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC). Tại điểm 27.4 của Thông tư số 06/2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005 có quy định về xử lý hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước hạn. Theo quan điểm của chúng tôi, việc quy định về việc xử lý vi phạm của Bên thuê đối với hợp đồng CTTC như trên là chưa dự liệu được những tình huống xảy ra với lý do sau:

Thứ nhất: Việc Bên thuê không thanh toán tiền thuê cũng đủ điều kiện để Bên thuê thu hồi ngay tài sản. Dù cho Bên thuê có thanh toán ngay toàn bộ số tiền thuê còn lại cho Bên cho thuê hay không nhưng trong thực tế vấn đề thu hồi tài sản thuê gặp không ít khó khăn. Giá trị tài sản bị giảm đi do đã sử dụng, không còn nguyên đai nguyên kiện... Pháp luật cần phải có chế độ ràng buộc trách nhiệm thanh toán của Bên thuê theo thời gian sao cho đảm bảo an toàn cho hoạt động kinh doanh của công ty cũng như bảo đảm an toàn cho hoạt động của hệ thống tổ chức ngân hàng. Thông qua đó tạo niềm tin cho khách hàng và là tiền đề cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua có hiệu quả.

Thứ hai: Việc bồi thường về vật chất chưa được quy định cụ thể vì nội dung bồi thường cho Bên cho thuê bao gồm tất cả mọi thiệt hại về vốn, lợi nhuận và chi phí phát sinh do kết thúc hợp đồng nhưng không bán được tài sản hay giá bán tài sản tại thời điểm đó thấp hơn giá trị còn lại của tài sản theo hợp đồng. Bồi thường những chi phí do sự phá vỡ hợp đồng như chi phí pháp lý, phí lưu kho [60, tr.18-19], phí bảo dưỡng tài sản, tháo dỡ, vận chuyển tài sản...

Thứ ba: Nếu việc kết thúc hợp đồng gây ra do lỗi của Bên thuê mà làm ảnh hưởng, thiệt hại cho bên thứ ba hoặc những người có liên quan thì Bên thuê cũng phải bồi thường. Nội dung này cần quy định cụ thể hơn trong pháp luật Việt Nam.

Thứ tư: Nếu tài sản bị hỏng do bên thứ ba, hợp đồng bị chấm dứt và Bên thuê phải thanh toán toàn bộ tiền thuê theo thoả thuận đã ghi trong hợp đồng.

Bên thứ ba có trách nhiệm phải bồi thường cho Bên thuê. Những thiệt hại đối với Bên cho thuê bắt buộc Bên thuê phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ.

Thứ năm: Phần c điểm 27.4.1 trong Thông tư số 06/2005/TT-NHNN có quy định: “*nếu số tiền thu được vượt quá số tiền thuê phải trả theo hợp đồng và các chi phí phát sinh trong quá trình thu hồi tài sản cho thuê thì Cty CTTC phải hoàn trả cho Bên thuê số tiền vượt*”. Việc quy định như vậy là có lợi cho Bên thuê nhưng tính khả thi của nó rất ít vì đã chấm dứt hợp đồng cho thuê do Bên thuê vi phạm. Bên cho thuê cần tìm khách hàng mới có nhu cầu sử dụng lại máy móc. Việc tính toán để cho thuê tiếp lại là một hợp đồng mới. Nó sẽ phát sinh quyền và nghĩa vụ mới giữa các bên. Bên thuê trong hợp đồng cũ có được tham gia vào hợp đồng tiếp theo hay không mà có thể biết được tổng số tiền giao dịch tiến hành sau đó. Như vậy, việc quy định của pháp luật hiện hành chỉ đúng khi giao dịch đó là hợp đồng thuê mua giáp lưng (xem phụ lục số 8) chứ chưa phù hợp cho hợp đồng CTTC của Việt Nam hiện nay. “*Sau khi thu hồi tài sản thuê trong thời gian 60 ngày bên cho thuê phải xử lý xong tài sản cho thuê*”. “*Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bên thuê nhận được yêu cầu thu hồi tài sản cho thuê của bên cho thuê, bên thuê phải có trách nhiệm hoàn trả tài sản cho bên cho thuê*” [25, Điểm 27.4.1 phần b và e]. Việc quy định thời gian này là theo ngày làm việc hay thời gian tính từng ngày phát sinh vụ việc. Quy định này cần phải làm rõ để việc thi hành được thống nhất.

Trong thời gian Bên cho thuê xử lý tài sản thuê, nếu Bên thuê hoàn trả được toàn bộ số tiền thuê phải trả theo hợp đồng và các chi phí xử lý tài sản phát sinh thì Bên cho thuê chuyển quyền sở hữu tài sản thuê cho Bên thuê như trong trường hợp đã hoàn thành hợp đồng thuê [25, Điểm 27.4.1 phần d].

2.1.5.3. Xử lý đối với vi phạm hợp đồng do nhà cung ứng tài sản gây ra

Biện pháp xử lý đối với việc vi phạm hợp đồng do Nhà cung ứng tài sản (Nhà cung cấp) phải bồi thường mọi thiệt hại do sự chậm trễ hoặc thiếu sót cho

cả Bên thuê và Bên cho thuê về những chi phí chuẩn bị hợp đồng, chi phí xét xử nếu có tranh chấp. Những thiệt hại của hai bên do bên thứ ba gây ra dù cố ý hay vô ý cũng gây ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh, sản xuất của Bên cho thuê và Bên thuê. Đôi khi Nhà cung ứng còn phải bồi thường khối tài sản, lợi nhuận không thu được do việc không kịp thời cung cấp thiết bị theo yêu cầu của hợp đồng đã ký kết nếu Bên thuê và Bên cho thuê có được bằng chứng là Nhà cung ứng cố ý gây thiệt hại cho cả hai bên.

Xử lý vi phạm đối với Nhà cung ứng tài sản trong hợp đồng này, hiện nay pháp luật Việt Nam chưa có quy định gì cho dù số tiền phạt chỉ rất nhỏ. Đây chính là điểm yếu cần khắc phục của pháp luật điều chỉnh giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ở Việt Nam để nâng cao ý thức và trách nhiệm của các bên khi tham gia.

2.1.6. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp từ hợp đồng thuê mua

2.1.6.1. Tranh chấp về hợp đồng thuê mua

Tranh chấp về hợp đồng thuê mua chính là các mâu thuẫn, bất đồng ý kiến của các chủ thể tham gia vào quan hệ hợp đồng khi họ cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm. Những tranh chấp về hợp đồng xuất phát đôi khi không phải chỉ vì lợi ích kinh tế mà xuất phát từ thói quen, từ tâm lý ganh đua... [62, tr.17]. Giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mua được coi là một nội dung quản lý nhà nước đối với hoạt động cho thuê tài chính cho thuê vận hành hiện nay trên đất nước ta. Hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn trong quá trình thực hiện hợp đồng để tìm ra các giải pháp đúng đắn trên cơ sở quy định của pháp luật nhằm phục hồi các quyền lợi bị xâm phạm, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với những hành vi vi phạm pháp luật. Hay nói cách khác, tranh chấp hợp đồng thuê mua là sự tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Họ không thể tự dàn xếp được mà yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mua là giải quyết

bất đồng, mâu thuẫn của các bên tham gia hợp đồng và trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật. Như vậy, giải quyết tranh chấp hợp đồng là việc vận dụng các quy định của pháp luật để bảo vệ tốt nhất các quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, của các bên tham gia hợp đồng.

Tuy nhiên, có một điều nhận thấy là pháp luật hiện hành điều chỉnh việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng CTTC, cho thuê vận hành hiện chưa được quy định cụ thể. Trong Thông tư số 08/2001/TT-NHNN ngày 6/9/2001 có quy định tại điểm 24 là “*Các tranh chấp giữa Cty CTTC với Bên thuê và tranh chấp giữa các bên góp vốn tham gia vào công ty cho thuê tài chính cổ phần, Cty CTTC liên doanh và Cty CTTC 100% vốn nước ngoài được giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam*”. Hiện nay, Thông tư số 06/2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005 đã thay thế cho Thông tư 08 nhưng trong nội dung cũng không đề cập đến việc giải quyết tranh chấp mà chỉ đề cập đến việc xử lý khi chấm dứt hợp đồng trước hạn mà thôi. Việc quy định về giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng thuê mua như trên, theo ý kiến của chúng tôi là còn thiếu và do vậy pháp luật Việt Nam chưa đủ điều kiện về mặt pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên tham gia hợp đồng. Điều này khiến cho các bên, khi ký kết hợp đồng thuê mua phải đưa điều khoản về giải quyết tranh chấp vào hợp đồng. Vậy cho nên nếu các bên không quy định điều khoản về tranh chấp thì khi tranh chấp phát sinh sẽ rất khó giải quyết.

- *Các tranh chấp phát sinh từ các chủ thể của hợp đồng.* Các chủ thể tham gia hợp đồng đã không thi hành đúng những thoả thuận trong hợp đồng. Một trong các bên không đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật... Chủ thể tham gia phải có địa vị pháp lý, có khả năng về tài chính, có năng lực hành vi và năng lực pháp luật đầy đủ. Bà Trần Thị Đào - Trưởng phòng kinh doanh Công ty CTTC Ngân hàng Công thương Việt Nam- khi trao đổi với tác giả đã cho biết: “*Chủ thể tham gia hợp đồng này cần xác định*

rõ hợp đồng không thể huỷ ngang. Nhưng trong thực tế nhiều khi họ không chấp nhận về thái độ của nhân viên thực hiện vận hành máy móc, bảo dưỡng; sự thờ ơ, không chuẩn bị của Bên thuê trước những yêu cầu kiểm tra định kỳ về tài sản của Bên cho thuê, việc thanh toán các chi phí đến hạn và chi phí phát sinh mà hai bên chưa thoả thuận rõ trong hợp đồng... cũng dẫn đến những tranh chấp”.

- Tranh chấp xảy ra do Bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc tranh chấp này đều xuất phát từ việc Bên thuê không thực hiện các nghĩa vụ về tài chính. Việc thanh toán tiền chậm theo định kỳ trong hợp đồng. Họ có thể xin hoãn nợ, dẫn nợ... Bên thuê cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán mặc dù tài sản đã được sử dụng. Ví dụ như trong năm 2001, tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán giữa Cty CTTC Kexim với Công ty Thương mại Chí Đạt đã làm thất thu 2 triệu USD tiền thuê của Cty CTTC. Công ty Thương mại Chí Đạt đã ký hợp đồng thuê mua thiết bị giải trí Bowling với Kexim năm 1998 với số tiền thuê phải trả 65 nghìn USD/tháng. Việc thanh toán tiền chỉ diễn ra trong 8 tháng đầu, sau đó lấy lý do là hợp đồng thuê nói trên không có giá trị nên Công ty Thương mại Chí Đạt ngừng thanh toán. Tranh chấp được Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết. Phiên toà sơ thẩm cho rằng hợp đồng thuê và tài sản thế chấp không hợp lệ. Ngân hàng Nhà nước với tư cách là cơ quan chủ quản đã xác định hợp đồng được ký hoàn toàn hợp pháp và có giá trị pháp lý. Tại phiên toà phúc thẩm sau đó đã xử cho Kexim được kiện. Toà án tối cao lại ra quyết định hoãn thi hành án thêm 3 tháng nữa. Việc chậm trễ này đã gây thiệt hại cho bên Cty CTTC Kexim. Theo nhận xét của ông Lee Kee Chul - Phó tổng giám đốc thứ nhất của Kexim thì hành lang pháp lý hiện hành của Việt Nam không thể nói là đã tạo điều kiện thúc đẩy hoạt động thuê mua phát triển.

- Tranh chấp xảy ra khi tài sản bị đánh tráo, đánh tháo khi Bên cho thuê nhận lại tài sản. Tranh chấp xảy ra sau khi Bên thuê bàn giao, trao trả lại máy

móc, thiết bị cho Bên cho thuê khi hết hạn hợp đồng. Thiết bị, máy móc được đưa về nơi mới không hoạt động hoặc hoạt động không được tốt hoặc khi đó Bên cho thuê mới phát hiện được những hỏng hóc, mất mát do bị đánh tháo, đánh tráo thiết bị ... còn Bên thuê bỏ trốn hoặc chối bỏ trách nhiệm và đổ lỗi cho bên cho thuê khi nhận bàn giao tài sản, kiểm tra thiếu trách nhiệm...

- *Tranh chấp xảy ra giữa các Cty CTTC đối với một tài sản tham gia hợp đồng thuê mua.* Ví dụ: một chiếc xe ô tô được đồng thời ba Cty CTTC tài trợ do Bên thuê đã tạo nhiều hoá đơn giao hàng gốc cho chiếc ô tô này. Mỗi hoá đơn đều được gửi kèm trong hồ sơ của hợp đồng thuê mua cho các Cty CTTC. Đây chính là hành vi lừa đảo của Bên thuê để chiếm dụng vốn của Bên cho thuê. Do đó, Bên cho thuê cần phải thận trọng khi tiến hành giao kết các hợp đồng thuê mua, nếu không sẽ phát sinh các tranh chấp giữa các Cty CTTC với nhau về cùng một tài sản.

- *Các tranh chấp về tài sản bảo đảm, định giá tài sản bảo đảm và thực hiện các quyền nghĩa vụ về bảo hiểm, phí bảo hiểm, cách tính bảo hiểm..* của các chủ thể của hợp đồng trong thời gian tới cũng sẽ có những tranh chấp xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua.

2.1.6.2. Các phương thức giải quyết tranh chấp

- *Giải quyết bằng thương lượng trực tiếp giữa các bên:*

Đây là hình thức giải quyết tranh chấp mà các bên thường ưa thích vì thông tin giữa các bên được giữ kín. Theo Ông Nguyễn Tuấn Anh – Trưởng phòng kiểm tra nội bộ Cty CTTC Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam thì “*khi có tranh chấp xảy ra phương pháp nên chọn đầu tiên để giải quyết tranh chấp là thương lượng giữa hai bên vì: Phương pháp thương lượng trước hết là tỏ thái độ tôn trọng bên vi phạm hợp đồng: hai bên nên tìm rõ nội dung sự việc, nội dung tranh chấp cho nên có thể đạt được sự thống nhất nếu như cả hai bên đều thiện chí*”. Thương lượng sẽ tiết kiệm được thời gian và chi phí cho các bên.

- Giải quyết tranh chấp bằng con đường hoà giải:

Hòa giải có sự tham gia của người thứ ba chỉ nên chọn khi cả hai bên có thiện chí, sẵn sàng chấp nhận những ý kiến khách quan, hợp lý, hợp tình và trong trường hợp hai bên đã thương lượng rồi nhưng còn có một số vấn đề chưa thống nhất được mà cần có ý kiến khách quan của chuyên gia, luật sư, trọng tài viên hoặc hòa giải viên. Trường hợp một hoặc cả hai bên đã không có thiện chí thì không nên lựa chọn phương pháp này. Vì ý kiến của người thứ ba trong phương pháp này không bắt buộc các bên thi hành. Giải quyết tranh chấp bằng hoà giải cũng bộc lộ những hạn chế nhất định: Nếu hoà giải không thành thì những lợi thế của hoà giải như chi phí thấp sẽ trở thành gánh nặng bổ sung cho các bên tranh chấp; người không có thiện chí sẽ lợi dụng thủ tục hoà giải để trì hoãn việc phải thực hiện nghĩa vụ; nhiều trường hợp do muốn tìm mọi cách hoà giải mà bên có quyền lợi bị vi phạm mất quyền khởi kiện tại toà án hoặc trọng tài do hết thời hiệu khởi kiện [43, tr.138].

- Giải quyết tranh chấp bằng trọng tài, toà án:

Trong trường hợp thương lượng, hoà giải không đạt kết quả thì tranh chấp từ hoặc liên quan tới hợp đồng thuê mua với ý nghĩa là hợp đồng tín dụng thương mại có thể được giải quyết bằng con đường trọng tài hoặc toà án. Việc giải quyết bằng trọng tài hoặc toà án được tiến hành theo các thủ tục tố tụng của trọng tài, toà án mà các bên lựa chọn. Giải quyết bằng trọng tài hoặc toà án là phương pháp cuối cùng được sử dụng để giải quyết tranh chấp phát sinh. Tại Việt Nam, việc giải quyết tranh chấp trong thuê mua bằng trọng tài được Pháp lệnh Trọng tài năm 2003 điều chỉnh (Điều 2 khoản 3). Khi khởi kiện phải xác định đúng trọng tài hoặc toà án có thẩm quyền để nộp hồ sơ kiện. Điều khoản này được quy định trong hợp đồng hoặc điều ước quốc tế có liên quan (hợp đồng thuê mua quốc tế). Nếu trường hợp hợp đồng, điều ước quốc tế không có quy định thì hai bên thương lượng thỏa thuận cơ quan xét xử. Trường hợp kiện ra toà, bên đi kiện thường kiện ra toà án cấp tỉnh, nơi đóng trụ sở hoặc

nơi có tài sản của bên vi phạm. Điều này phù hợp với quy định của pháp luật nước sở tại. Vì luật các nước thường quy định tòa án có thẩm quyền xét xử đối với tranh chấp một bên đương sự mang quốc tịch của nước nơi có trụ sở hay nơi có tài sản. Việc kiện ra tòa án sẽ đảm bảo được các điều sau đây:

Một là, bên bị kiện không thể bác bỏ được thẩm quyền của tòa án vì thẩm quyền đó đã được pháp luật nước mà bên bị kiện mang quốc tịch quy định.

Hai là, nếu bên bị kiện vắng mặt không có lý do chính đáng tại phiên họp xét xử thì tòa án vẫn tiến hành xét xử.

Ba là, khi bên bị thua kiện mà không kháng cáo thì buộc phải thi hành bản án, nếu không tự nguyện thi hành thì bản án sẽ được cưỡng chế thi hành theo pháp luật của nước đó. Đối với mọi tranh chấp về thời hiệu khởi kiện ra tòa án là 2 năm kể từ thời điểm phát sinh quyền khiếu nại. Quá thời hạn này các bên mất quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp. Vấn đề giải quyết tranh chấp cần được quy định cụ thể về thời hạn khiếu nại về phẩm chất hàng không phù hợp với hợp đồng. Pháp luật cần quy định người mua phải thông báo về hàng không phù hợp với hợp đồng trong thời gian ngắn kể từ khi phát hiện ra khuyết tật hoặc đáng lẽ phải phát hiện. Thông thường thời hạn khiếu nại về tài sản không phù hợp với hợp đồng là 2 năm kể từ ngày hàng đã được giao cho người mua trừ khi thời hạn này trái ngược với thời hạn bảo hành quy định trong hợp đồng. Thực hiện quan hệ thuê mua quốc tế cho thấy các tranh chấp thường được các bên xem xét trong thời gian tương đối dài và thường là từ 6 tháng đến 2 năm. Bởi vậy, việc quy định thời hạn khiếu nại và thời hiệu khởi kiện ngắn sẽ làm cho việc giải quyết tranh chấp của các bên gặp khó khăn và có thể đi vào bế tắc. Pháp luật nên quy định thời hạn khiếu nại dài hơn để phù hợp với thực tiễn quan hệ thuê mua có yếu tố nước ngoài nói riêng và quan hệ tín dụng quốc tế nói chung.

Toà kinh tế, Toà dân sự Việt Nam là cơ quan giải quyết tranh chấp phát sinh giữa các bên tham gia quan hệ hợp đồng thuê mua. Nếu một trong các

bên tham gia quan hệ là Cty CTTC liên doanh, khi có tranh chấp xảy ra thì các bên sẽ căn cứ vào thoả thuận đã ghi tại hợp đồng liên doanh để giải quyết.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam

2.2.1. Đánh giá khái quát thực tiễn hoạt động thuê mua

- *Đã hình thành các công ty cho thuê tài chính với tư cách là Bên cho thuê*

Hoạt động thuê mua được đưa vào Việt Nam là một quá trình diễn ra khá lâu dài và bằng nhiều cách thức khác nhau như: cho thuê mua, mua trả góp, trả dần, cho thuê tài chính đối với các loại tài sản như: tàu biển, tàu bay, thiết bị y tế, máy móc xây dựng, thiết bị vi tính, điện tử, thiết bị thu phát vô tuyến điện, truyền hình....Mười năm qua tính từ năm 1995, hoạt động thuê mua, cho thuê tài chính đã phát triển tại Việt Nam. Trên tinh thần triển khai một cách thận trọng, thông qua kiểm nghiệm thực tế để hoàn chỉnh các quy chế về nghiệp vụ và cơ chế quản lý, trên cơ sở đó mở rộng dần loại hình này. Các Cty CTTC được thành lập và phát triển theo hai giai đoạn:

Giai đoạn 1: Từ năm 1995 đến 1998. Giai đoạn này các tổ chức tín dụng(TCTD) chịu sự điều chỉnh theo Pháp lệnh Ngân hàng Nhà nước và Pháp lệnh Ngân hàng, Hợp tác xã tín dụng và Công ty tài chính do Chủ tịch nước ban hành (1990) [52, tr.4].

Trên cơ sở này, bốn Ngân hàng thương mại quốc doanh Việt Nam (Ngân hàng ngoại thương; Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn; Ngân hàng Công thương Việt Nam; Ngân hàng đầu tư và phát triển) đã thành lập ra 04 Cty CTTC trực thuộc.

Trước hết phải kể đến Cty CTTC của Ngân hàng ngoại thương, công ty đã tham gia thuê mua cho hàng chục khách hàng hoạt động trên lĩnh vực kinh tế khác nhau. Đến năm 1995 doanh số cho thuê của công ty đạt 7,5 tỷ đồng Việt Nam và 2,7 triệu USD. Năm 1997, công ty đã triển khai cho thuê mua với công ty Masubeni của Nhật Bản tham gia dự án đầu tư thiết bị cho nhà máy xi măng Sao Mai trị giá 7,5 triệu USD và dự án cho thuê dàn máy sản

xuất để giấy thể thao xuất khẩu cho công ty giày Hiệp Hưng và nhà máy sản xuất giày Hải Hưng với tổng trị giá trên 1 triệu USD. Tiếp đến là công ty thuê mua Ngân hàng đầu tư và phát triển mặc dù ra đời muộn (10/1995) nhưng công ty đã ký được hợp đồng thuê mua với công ty xây dựng 18 ở Hải Hưng 1 dự án cho thuê thiết bị là trạm trộn bê tông dùng để thi công mở rộng sân bay Nội Bài với trị giá 190.000 USD.

Ngân hàng Nông nghiệp Việt Nam có Cty CTTC riêng nhưng chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực đất đai nhà cửa.

Còn lại là Cty CTTC của Ngân hàng Công thương Việt Nam đang ở giai đoạn nghiên cứu các luật lệ và các quy chế cho thuê tài chính. Nhưng ngày 09/10/1995 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 64/CP về Quy chế tạm thời của Cty CTTC và đến ngày 09/02/1996 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ra Thông tư số 03/TT-NH5 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 64/CP các văn bản này đã tạo ra một hành lang pháp lý cho hoạt động thuê mua ra đời và phát triển. Đặc biệt hoạt động CTTC phải thành lập một công ty độc lập như một dạng công ty tài chính không trực thuộc các Ngân hàng thương mại nữa.

Sau đó, Cty CTTC liên doanh đầu tiên được ra đời đó là VILC (Việt Nam International Leasing Company) với sự liên doanh giữa Ngân hàng Công thương Việt Nam (góp 19% vốn pháp định) với công ty Tài chính Quốc tế (IFC góp 15%), Ngân hàng Tín dụng Nhật Bản (NBC góp 17%), Ngân hàng Ngoại thương Pháp (BFCE góp 17%), Công ty Cho thuê Công nghiệp Hàn Quốc (KILC góp 32%) đã chính thức được cấp giấy phép số 01/CP-CTCTTCT ngày 28/10/1996 và có thời hạn hoạt động là 50 năm, số vốn hoạt động là 5 triệu USD, phía Việt Nam góp 19% và đã chính thức đi vào hoạt động ngày 22/02/1997.

Một công ty thuê mua tài chính có vốn nước ngoài 100% cũng đã được thành lập. Đó là Kexim Việt Nam Leasing Co (KVLC) có giấy phép hoạt động số 02/GP-CTCTTC ngày 20/11/1996, vốn điều lệ 10 triệu USD (hiện

nay là 13 triệu USD) do Ngân hàng Xuất nhập khẩu Hàn Quốc cấp. Công ty này tài trợ vốn chính thức cho hơn 50 dự án với tổng số vốn khoảng 300 triệu USD trong vòng 4 năm sau đó.

Công ty CTTC Việt Nam (Vietnam Financial Leasing Co - VINALEASE): Giấy phép hoạt động số 03/GP- CTCTTC ngày 26/7/1997, là công ty liên doanh giữa Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Tín dụng dài hạn Nhật Bản và công ty Thuê mua Nhật Bản, vốn điều lệ 10 triệu USD [48].

Giai đoạn 2 : Từ đầu năm 1998 đến nay:

Sau một quá trình nghiên cứu, thử nghiệm các công ty cho thuê tài chính được thành lập cụ thể như sau:

+ Cty CTTC- Ngân hàng Công thương Việt Nam thành lập ngày 26/01/1998 theo Quyết định số 53/1998/QĐ-NHNN của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, là đơn vị thành viên của Ngân hàng Công thương Việt Nam, thực hiện hạch toán độc lập. Được Ngân hàng Nhà nước cấp giấy phép hoạt động số 04/GP-CTCTTC ngày 20/3/1998. Vốn điều lệ 55 tỷ VND (hiện nay là 105 tỷ VND).

+ Cty CTTC - Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam thành lập theo Quyết định số 108/1998/QĐ- NHNN5 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước và theo Giấy phép số 05/GP-CTCTTC ngày 25/5/1998. Vốn điều lệ: 55 tỷ VND (hiện nay là 100 tỷ VND);

+ Cty CTTC II - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được thành lập và cấp Giấy phép hoạt động số 07/GP-CTCTTC ngày 27/8/1998. Vốn điều lệ: 55 tỷ VND (hiện nay là 150 tỷ VND);

+ Cty CTTC I - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được thành lập, cấp Giấy phép hoạt động số 06/GP-CTCTTC ngày 27/8/1998. Vốn điều lệ: 65 tỷ VND (hiện nay là 150 tỷ VND);

+ Cty CTTC - NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam được thành lập theo Quyết định số 305/1998/QĐ-NHNN5 của Thống đốc NHNN ngày

04/09/1998 và được cấp Giấy phép hoạt động số 08/GP-CTCTTC ngày 27/10/1998. Vốn điều lệ: 55 tỷ VND (hiện nay là 102 tỷ VND);

+ Cty CTTC Quốc tế ANZ/V-TRAC được thành lập Ngày 19/11/1999 và được NHNN Việt Nam cho phép hoạt động từ tháng 12/1999 ở Việt Nam. Công ty CTTC Quốc tế ANZ/V-TRAC là Công ty CTTC 100% vốn nước ngoài, chính thức khai trương hoạt động ngày 9/3/2000, với vốn điều lệ 5 triệu USD, trong đó phía Ngân hàng ANZ góp 95% và phía tập đoàn V-TRAC (Mỹ) góp 5% . Trong Báo cáo sơ kết hoạt động của các công ty CTTC- tài liệu hội nghị sơ kết hoạt động cho thuê tài chính tại Hà Nội ngày 16/5/2000 thì tính đến ngày 31/12/1999 có 9 Công ty hoạt động tại Việt Nam, với tổng giá trị tài sản có gần 811,8 tỷ VND, chiếm 57% so với các tổ chức tín dụng phi ngân hàng và 0,45% so với Ngân hàng thương mại. Ngày 07/03/2001 trong Thời báo Ngân hàng công bố: riêng 3 Cty CTTC đang hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh (Cty CTTC I của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Cty KEXIM và Cty VILC) đạt mức huy động 131 tỷ đồng, dư nợ đạt 474 tỷ đồng. Ngày 29/3/2001 do những khó khăn về phía hai đối tác Nhật Bản, Thống đốc NHNN Việt Nam đã ra Quyết định số 246/QĐ-NHNN sáp nhập Công ty CTTC Việt Nam (VINALEASE) với Công ty CTTC trực thuộc Ngân hàng Ngoại thương (VCB Leaco). Ngân hàng Nhà nước cho phép tăng vốn điều lệ thêm 20 tỷ đồng cho công ty mới được sáp nhập này để tạo điều kiện cho công ty ổn định và phát triển.

+ Cty CTTC II – Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam được thành lập theo Giấy phép số 11/GP-NHNN ngày 17/12/2004; vốn điều lệ hiện nay là 150 tỷ VND.

+ Cty CTTC – Ngân hàng Sài Gòn Thương tín được thành lập theo giấy phép số 04/GP – NHNN ngày 12/04/2006 với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng.

+ Cty trách nhiệm hữu hạn CTTC Quốc tế Chailease của Công ty tài chính Chailease- Đài Loan được thành lập theo giấy phép số 09/GP-NHNN do Phó Thống đốc NHNN cho phép thành lập và hoạt động. Công ty trách nhiệm hữu hạn cho thuê tài chính Quốc tế Chailease(Chailease International Leasing Company Limited- CILC) có vốn điều lệ là 10 triệu USD và thời gian hoạt động là 50 năm kể từ ngày 16/10/2006.

Theo báo cáo của Vụ Các Ngân hàng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam được đăng tải trên trang nhất Thời báo Ngân hàng ra ngày 14/12/2006 thì tác giả Ngọc Quyết đã nhận định: “ đến nay đã có 35 chi nhánh ngân hàng nước ngoài, 5 ngân hàng liên doanh, 4 công ty cho thuê tài chính có vốn đầu tư nước ngoài và 1 công ty tài chính 100% vốn nước ngoài của 14 quốc gia và vùng lãnh thổ hoạt động tại Việt Nam. Các chuyên gia ngân hàng cho rằng đây là bộ phận làm cầu nối cho các nhà đầu tư nước ngoài đến thị trường Việt Nam”. Như vậy, chúng ta nhận thấy tỉ trọng của các Cty CTTC trong hệ thống tín dụng trong giai đoạn hiện nay về mặt số lượng và các giá trị tài sản đã chiếm một vị thế nhất định trên thị trường.

Hoạt động cho thuê tài chính trên lãnh thổ Việt Nam phải do các Cty CTTC được thành lập và hoạt động tại Việt Nam tiến hành. Các hoạt động cho thuê tài chính của các Cty CTTC ra nước ngoài được thực hiện theo Nghị định số 16/2001/NĐ-CP. Như vậy, Cty CTTC là một tổ chức tín dụng phi ngân hàng, là pháp nhân Việt Nam. Mô hình các Cty hiện đang hoạt động tại Việt Nam có **ba hình thức** là Cty CTTC trực thuộc của TCTD, Cty CTTC liên doanh và Cty CTTC 100% vốn nước ngoài. Để đa dạng hoá các loại hình Cty CTTC, căn cứ Điều 12, Điều 105 của Luật Các tổ chức tín dụng, để phù hợp với thông lệ quốc tế và nhu cầu thực tế của nước ta, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP đã quy định Cty CTTC được thành lập và hoạt động tại Việt Nam dưới **năm loại hình** :

1. Cty CTTC Nhà nước: Là Cty CTTC do Nhà nước đầu tư vốn, thành lập và tổ chức quản lý hoạt động kinh doanh;

2. Cty CTTC cổ phần: Là Cty CTTC được thành lập dưới hình thức Cty cổ phần, trong đó các tổ chức và cá nhân cùng góp vốn theo quy định của pháp luật;

3. Cty CTTC trực thuộc của tổ chức tín dụng: Là Cty CTTC hạch toán độc lập, có tư cách pháp nhân, do một TCTD thành lập bằng vốn tự có của mình và làm chủ sở hữu theo quy định của pháp luật;

4. Cty CTTC liên doanh: Là Cty CTTC được thành lập bằng vốn góp giữa bên Việt Nam gồm một hoặc nhiều TCTD, doanh nghiệp Việt Nam và bên nước ngoài gồm một hoặc nhiều TCTD nước ngoài, trên cơ sở hợp đồng liên doanh;

5. Cty CTTC 100% vốn nước ngoài: Là Cty CTTC được thành lập bằng vốn góp của một hoặc nhiều tổ chức tín dụng nước ngoài theo quy định của pháp luật Việt Nam [52, tr.5], [48].

Các bên trong Cty CTTC liên doanh được chuyển nhượng phần vốn góp của mình theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 13/1999/NĐ-CP ngày 17/3/1999 của Chính phủ và phải ưu tiên chuyển nhượng cho các bên trong Cty CTTC liên doanh. Việc chuyển nhượng vốn của Cty CTTC liên doanh phải được quy định trong Điều lệ của Công ty và phù hợp với quy định của pháp luật. Cty CTTC 100% vốn nước ngoài có quyền chuyển nhượng vốn của mình nhưng phải ưu tiên các tổ chức Việt Nam.

Ngày 15/6/2004 Công ty cho thuê tài chính đã có Quy chế tạm thời về hoạt động cho thuê vận hành. Đến tháng 3/2005 đi đầu trong việc triển khai hoạt động này là Ngân hàng ANZ thông qua ANZ/V-TRAC. Ngân hàng ANZ vận hành hoạt động này sẽ giúp cho doanh nghiệp Việt Nam có thêm sự lựa chọn thiết bị và công cụ sản xuất trên thị trường thuê mua ở nước ta [38, tr. 6], [48].

Nguồn vốn hoạt động: Nguồn vốn hoạt động của các Cty CTTC được hình thành từ hai nguồn chủ yếu: nguồn vốn tự có và nguồn vốn huy động. Vốn tự có được hình thành từ các nguồn khác nhau là vốn điều lệ và quỹ dự trữ bổ sung điều lệ. Vốn điều lệ của công ty được hình thành từ đóng góp mua cổ phần, đầu tư nước ngoài hoặc do một tổ chức khác trong nước đóng góp. Trong thời gian qua, các Cty CTTC trực thuộc Ngân hàng thương mại Nhà nước vốn điều lệ không ngừng tăng lên từ 494 tỷ VND của cả 8 công ty cho thuê tài chính cuối năm 1999 lên đến 785,6 tỷ đồng cuối năm 2003, tăng 154%. Cùng với việc tăng vốn Điều lệ của các công ty thì cơ cấu vốn tự có trong tổng số nguồn vốn lại có chiều hướng giảm mạnh trong thời gian cuối năm 2004, từ 70,34% trong tổng nguồn vốn cuối năm 1999 xuống còn 17% cuối năm 2003. Các Cty CTTC có mức vốn huy động tại thời điểm cuối năm 1999 là 192 tỷ đồng, tới cuối năm 2004 con số này là 3.996 tỷ đồng tăng tới 2066% về khối lượng và tăng 296% về tỷ trọng. Về cơ cấu nguồn vốn huy động biến động theo xu hướng: Vay của các tổ chức tín dụng khác tăng với tốc độ khá nhanh: Tăng 2.545 tỷ đồng về khối lượng và 358% về tỷ trọng [52, tr .7].

- Xuất hiện nhiều doanh nghiệp với tư cách là bên thuê

Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (có hiệu lực ngày 1/10/1998) đã quy định về nghiệp vụ cho thuê tài chính. Đây là sự cụ thể hoá các bước tiến theo chu trình phát triển của hoạt động thuê mua. Đi đầu trong hoạt động thuê mua tàu biển là VIETFRACHT. Ông Ngô Khắc Lễ - Giám đốc Trung tâm Thuê tàu và môi giới hàng hải (VIETFRACHT) cho biết: Từ đầu những năm 1970 Vietfracht đã mạnh dạn áp dụng hình thức thuê tàu và trả nợ dần. Trong vòng 10 năm, bằng cách này Vietfracht đã có một đội tàu hùng hậu gồm 20 chiếc, tổng trọng tải 181.408 DWT trị giá 14.803.481 USD. Các con tàu sau này sẽ được chuyển giao sở hữu cho Việt Nam sau khi bên Việt Nam thanh toán toàn bộ vốn đầu tư và tiền lãi. Hợp đồng thuê tàu được thanh lý với giá 1 USD cho bên Việt Nam. Từ đó con tàu thuộc

quyền sở hữu của Việt Nam. Thời gian qua, nhiều doanh nghiệp Việt Nam đã và đang tiến hành thuê mua tàu thông qua ký kết các hợp đồng *thuê mua tàu trên có điều khoản thuê mua*. Ví dụ như trong năm 2005 thuê mua tàu Neptune với thời gian từ 5-10 năm với trị giá 5 tỷ VND (mang cờ Mông Cổ), tàu Việt An thời gian thuê mua là 5-10 năm với giá trị 11 tỷ VND (mang cờ Mông Cổ), tàu Vutgas 6, tàu Apollo có 20 năm mang cờ Singapore với trị giá còn lại 3,7 triệu USD đang thực hiện thuê mua ở Việt Nam.

Chính sách mở cửa và đổi mới nền kinh tế của Việt Nam bắt đầu từ năm 1987. Đi đầu trong hoạt động thuê mua máy bay tại Việt Nam là Hãng hàng không Vietnam Airlines. Từ 1993-1994 Vietnam Airlines đã thuê 9 máy bay hiện đại nhất trong tổng số 24 máy bay của hãng từ các công ty cho thuê nước ngoài. Năm 1995, số máy bay thuê mua được tăng lên là 17 chiếc, trong đó có 4 chiếc Boeing của Hãng Ansett-Australia và Region Air-Singapore, 8 chiếc Airbus A320 của Hãng Air France, 5 chiếc ATR 72 của Region (dưới hình thức thuê ướt) đã đáp ứng 90% lượng chuyên trở của năm 1995. Bước sang năm 1996 Vietnam Airlines tiếp tục xúc tiến hoạt động thuê mua 10 Chiếc A320 từ công ty cho thuê Aerostar, 6 chiếc Boeing 767 từ Gecas-FSC và 4 chiếc ATR 72 từ TAT European Airline (Pháp). Công ty cũng dần dần thay thế các hợp đồng “thuê ướt” (tức là thuê máy bay, phi công và trợ giúp kỹ thuật) bằng hợp đồng “thuê khô” (tức là chỉ thuê máy bay) và mua thêm 2 chiếc Fokker 70 của Hãng Fokker Hà Lan. Do việc thay thế hình thức “thuê ướt” bằng “thuê khô” mà Hãng hàng không Vietnam Airlines đã giảm được rất nhiều phí thuê mua là vì nhờ Hãng đã kết hợp thuê mua song song với việc đào tạo phi công và phi hành đoàn, thợ máy lành nghề. Phương pháp, cách thức tổ chức, quản lý của Hãng được đổi mới bằng cách mời các chuyên gia từ các hãng chế tạo máy bay tới cộng tác làm việc. Năm 2005, Tổng công ty Hàng không Việt Nam đã tiến hành ký hợp đồng “thuê khô” 02 máy bay Boeing 777 với thời hạn 5 năm, 01 máy bay Boeing 767 “thuê ướt” trong 5 tháng và 01 máy bay Airbus A300 “Thuê khô” trong 3 tháng [*Nguồn: Tổng công ty*

Hàng không Việt Nam, 2005]. Tác giả T.A trong bài viết Vietnam Airlines được mua thêm 10 máy bay 787 cho biết: “Thủ tướng Chính phủ đã cho phép VN Airlines tiến hành ngay việc lập đề án mua hoặc thuê mua thêm 10 máy bay B787 mới (B787 – 9 hoặc B787 – 10) để thực hiện kế hoạch mở đường bay thẳng đến Hoa Kỳ và giải quyết tình trạng thiếu máy bay đáp ứng nhu cầu hiện tại và tương lai” [Nguồn: Báo Kinh tế Đô thị thứ tư ngày 19/07/2006, tr.5]

Như thế, chỉ tính đến năm 1994 Việt Nam đã có những hoạt động thuê mua nhưng các hợp đồng được giao kết chỉ với các công ty nước ngoài. Các hợp đồng giao kết từ giai đoạn đó vẫn được tiếp tục thực hiện trong những năm qua. Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, tại vòng đàm phán đầu tiên về dịch vụ của các nước ASEAN năm 1998, Việt Nam đã cam kết tự do hoá dịch vụ tài chính ngân hàng trong đó có tín dụng thuê mua. Những cam kết của Việt Nam đối với APEC là một bước chuẩn bị mang tính chiến lược lâu dài cho việc Việt Nam gia nhập WTO. Trong thời gian này, Nhà nước đã quan tâm nhiều hơn đến hoạt động có hiệu quả của các tổ chức tín dụng nước ngoài tại Việt Nam. Để làm tốt vai trò quản lý nhà nước của mình, Nhà nước đã tiến hành nhiều hoạt động tổ chức và quản lý cán bộ nghiệp vụ về cho thuê tài chính, quảng bá, phổ biến kiến thức nhằm mục đích tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về cho thuê tài chính [56, tr.26-30]. Trước những đòi hỏi về phát triển kinh tế và hội nhập quốc tế, Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ về dịch vụ tài chính đã được ký ngày 13 tháng 7 năm 2000 (có hiệu lực ngày 10/12/2001). Những vấn đề khung thời gian trong Hiệp định đã được bắt đầu tính từ tháng 01/2002 (xem phụ lục số 14).

Dư nợ cho thuê của các Cty CTTC trong những năm gần đây tăng lên khá nhanh, nhu cầu về vốn tiếp tục tăng nhanh (xem phụ lục số 11). Các hợp đồng CTTC được ký với số lượng khách hàng ngày càng đông đảo. Thu nhập chính của các công ty CTTC là từ các hoạt động cho thuê tài chính. Dư nợ cho thuê tài chính tăng giá mạnh trong khoảng thời gian năm 1999-2003; tới 908% về giá trị, tỷ trọng dư nợ cho thuê tài chính trong tổng tài sản có chiếm đa số và tăng liên tục từ 65%

năm 1999 đến 91% năm 2003. Các Cty CTTC còn được phép thực hiện nghiệp vụ mua và cho thuê lại; đồng tài trợ cho thuê [52, tr.8]. Các Cty CTTC ký hợp đồng CTTC thanh toán chủ yếu bằng đồng Việt Nam, song phần đáng kể là cho thuê bằng ngoại tệ (chủ yếu đối với các Cty CTTC có vốn nước ngoài) chiếm khoảng 8-10% dư nợ cho thuê cuối năm 2003 [52, tr.8]. Năm 2004 đã thực hiện nghiệp vụ cho thuê vận hành nhằm đa dạng hoá hoạt động của các Cty CTTC, góp phần thúc đẩy tín dụng thuê mua phát triển tại Việt Nam.

Theo tác giả Hà Anh, trên báo Kinh tế Đô thị ra ngày thứ tư 19/07/2006 thì đáp ứng bước đầu nhu cầu nhà ở đô thị gia tăng, thành phố đã xây dựng thí điểm 90 căn hộ chung cư 6 tầng tại khu Nghĩa Đô - Dịch Vọng cho các hộ nghèo nội thành có bình quân diện tích ở dưới 2,5m²/người thuê, mua trả góp thời hạn 20 năm. Khu đô thị mới Việt Hưng và Nghĩa Đô - Dịch Vọng dự kiến dành 20% diện tích xây dựng khu đô thị để xây nhà cho thuê mua. Tiền thuê mua thanh toán lần đầu là 20% giá trị nhà ở. Như vậy, đến năm 2006, thuê mua bất động sản đã có cơ sở pháp lý và đã từng bước được triển khai trong thực tế đời sống ở Việt Nam.

- Cơ sở pháp lý và cơ chế, chính sách từng bước được xây dựng

Tại Việt Nam, hoạt động giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua nói riêng đã có những tiền đề và điều kiện thuận lợi cho sự phát triển hoạt động thuê mua ở Việt Nam, đó là :

- Pháp luật điều chỉnh về hoạt động thuê mua đã được ban hành đã đáp ứng một phần nhu cầu thuê mua rất rộng lớn, đa dạng không chỉ ở những ngành mũi nhọn như dầu khí, hàng hải, hàng không, giao thông vận tải... mà cả trong lĩnh vực nông nghiệp và khu vực xí nghiệp vừa và nhỏ.

- Chính sách mở cửa của Việt Nam thể hiện ở đường lối CNH-HĐH nền kinh tế, tạo điều kiện cho nền kinh tế và kỹ thuật Việt Nam tiếp cận với thị trường thế giới, tiếp nhận và hoà nhập với cuộc cách mạng khoa học - kỹ thuật trên thế giới. Vậy những điều trình bày ở trên cho thấy những mặt mạnh, mặt yếu của pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam.

Thứ nhất, Pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ở Việt Nam đã từng bước được hình thành trong những năm qua. Luật Ngân hàng Nhà nước năm 1998, Luật các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi năm 2004 đã tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động của Cty CTTC được an toàn và kinh doanh có hiệu quả hơn. Các văn bản pháp luật như Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Công ty CTTC (sau đây gọi tắt là Nghị định số 16); Thông tư số 08/2001/TT-NHNN ngày 6/9/2001 của NHNN hướng dẫn thi hành Nghị định số 16/2001/NĐ-CP; Thông tư số 04/2002/TT-BTP ngày 22/2/2002 của Bộ Tư pháp; Thông tư số 24/2002/TT-BTC ngày 20/3/2002 và Thông tư số 53/2002/TT-BTC ngày 25/6/2002 của Bộ Tài chính; Quyết định số 24/2003/QĐ-NHNN ngày 7/1/2003 của NHNN về việc mở chi nhánh của các TCTD phi ngân hàng; Quyết định số 516/2003/QĐ-NHNN ngày 26/5/2003 của NHNN về hội đồng quản trị, ban kiểm soát, tổng giám đốc TCTD phi ngân hàng; Quyết định số 731/2004/QĐ-NHNN ngày 15/6/2004 của Thống đốc NHNN về Quy chế tạm thời cho thuê vận hành, Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 quy định về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC (sau đây gọi tắt là Nghị định số 65/CP); Thông tư số 03/2005/TT-NHNN ngày 25/5/2005 hướng dẫn các Cty CTTC thực hiện việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ quá hạn đối với hoạt động CTTC; Thông tư số 06/2005/TT-NHNN ngày 12/10/2005 hướng dẫn thực hiện một số nội dung tại Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 của Chính phủ và Nghị định số 65/NĐ-CP ngày 19/5/2005 của Chính phủ đang dần từng bước được triển khai trong cuộc sống, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động của ngân hàng nói chung và hoạt động thuê mua nói riêng.

Tại Việt Nam, hoạt động cho thuê vận hành được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nghiên cứu và tổ chức Hội thảo thuyết trình về nghiệp vụ cho thuê vận hành đối với Cty CTTC Việt Nam vào ngày 14/11/2002. Sau gần hai năm

ngiên cứu thực tế, kinh nghiệm của thế giới về hoạt động cho thuê vận hành, ngày 15/6/2004, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Quy chế tạm thời về hoạt động cho thuê vận hành của Cty CTTC. Khái niệm về cho thuê vận hành (cho thuê hoạt động) được quy định tại Điều 2 như sau: “*Cho thuê vận hành (cho thuê hoạt động) là hình thức cho thuê tài sản, theo đó Bên thuê sử dụng tài sản cho thuê của Bên cho thuê trong một thời gian nhất định và sẽ trả lại tài sản đó cho Bên cho thuê khi kết thúc thời hạn thuê tài sản. Bên cho thuê giữ quyền sở hữu tài sản cho thuê và nhận tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê*”.

Trong Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC ban hành kèm theo Nghị định số 64/CP thì “*Bên thuê là doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam, trực tiếp sử dụng tài sản thuê trong thời hạn thuê...*” (Điều 2 khoản 2). Điều 7 khoản 2 Nghị định 16/2001/NĐ-CP quy định: “*Bên thuê là tổ chức và cá nhân hoạt động tại Việt Nam...*”. Trước kia thành phần kinh tế tư nhân như các chủ trang trại, kinh tế tư nhân, kinh tế hộ gia đình chưa biết đến thuê mua. Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC được ban hành, loại tín dụng có thời hạn ngắn hay tín dụng trung và dài hạn có cơ hội được đáp ứng tốt hơn về tài chính cho các thành phần này. Nghị định số 16/2001/NĐ-CP đã đơn giản thủ tục hành chính hơn so với Nghị định số 64/CP. Theo Nghị định số 64/CP thì một hợp đồng CTTC phải đảm bảo ba điều kiện là: Hợp đồng phải đăng ký tại Ngân hàng Nhà nước và các cơ quan quản lý hợp đồng nơi Cty CTTC đặt trụ sở (Điều 19 khoản 2). Như thế hợp đồng CTTC phải đăng ký ít nhất tại hai địa điểm của cơ quan quản lý nhà nước. Điều này không hợp lý vì hợp đồng CTTC là một loại hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng không phải đăng ký kinh doanh vì nó liên quan đến quyền tự định đoạt của các bên tham gia. Một trong những vấn đề đặt ra là phải đơn giản hoá thủ tục hành chính, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp hoạt động thuận lợi, tiết kiệm thời gian giúp cho

các doanh nghiệp làm ăn có hiệu quả cao. Nhưng việc đăng ký tài sản cho thuê tài chính lại cần thiết để bảo vệ quyền lợi của Bên cho thuê. Chính vì vậy, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP đã bỏ quy định đăng ký hợp đồng CTTC tại các cơ quan giúp cho các công ty cho thuê chủ động hơn trong quá trình hoạt động của mình. Trong mỗi quan hệ sở hữu thì Cty CTTC là chủ sở hữu tài sản, khi kết thúc thời hạn thuê, Bên thuê có thể mua lại hoặc tiếp tục thuê tài sản đó theo các điều kiện đã thoả thuận trong hợp đồng. Để đảm bảo an toàn cho thuê tài chính, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP đã mở ra một hướng hoạt động cụ thể, tại Điều 31 khoản 2 quy định:

"a. Tổng mức cho thuê đối với một khách hàng không vượt quá 30% vốn tự có của Cty CTTC từ các nguồn vốn uỷ thác của Chính phủ, của các tổ chức, cá nhân hoặc khách hàng cho thuê là tổ chức tín dụng.

b. Trường hợp nhu cầu thuê của khách hàng vượt quá 30% vốn tự có của Cty CTTC hoặc khách hàng có nhu cầu thuê từ nhiều nguồn vốn thì các Cty CTTC được cho thuê hợp vốn theo quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Trong trường hợp đặc biệt, thực hiện theo quy định tại điểm c Điều 79 của Luật các tổ chức tín dụng". Trường hợp đặc biệt ở đây là “*để thực hiện nhiệm vụ kinh tế – xã hội mà khả năng hợp vốn của các tổ chức tín dụng chưa đáp ứng được yêu cầu vay vốn của một khách hàng thì Thủ tướng Chính phủ có thể quyết định mức cho vay tối đa đối với từng trường hợp cụ thể*”. Thời hạn hoạt động của Cty CTTC tại Việt Nam tối đa là 50 năm. Trường hợp cần gia hạn hoạt động phải được Ngân hàng Nhà nước chấp thuận. Mỗi lần gia hạn không quá 50 năm. Đối với những Cty CTTC đã được thành lập và cấp Giấy phép hoạt động trước khi Nghị định số 16/2001/NĐ-CP có hiệu lực, thời hạn hoạt động được áp dụng như quy định trong giấy phép hoạt động đã cấp. Nghị định 16/2001/NĐ-CP quy định việc đăng ký tài sản khi Cty CTTC được nhập khẩu trực tiếp những máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển và động sản mà Bên thuê đã được phép mua, nhập khẩu và sử dụng theo các quy định

hiện hành của pháp luật. Tài sản cho thuê tài chính phải đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch có bảo đảm. Với việc đứng ra đăng ký tài sản cho thuê, chứng thực hợp đồng thuê đã có thể công nhận và bảo hộ ký hiệu sở hữu mà công ty dính vào tài sản cho thuê của công ty. Khi tiến hành đăng ký tài sản, các quyền về tài sản của Bên cho thuê được khẳng định đối với Bên thuê và người thứ ba. Có như vậy các Cty CTTC sẽ quản lý chặt chẽ tài sản của mình để tránh những rủi ro trước những bạn hàng không trung thực. Điều 7 khoản 3 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP quy định: Tài sản thuê là máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển và các động sản khác.

Thuê mua phát triển, cho thuê mua bất động sản sẽ là giải pháp kích cầu cho thị trường bất động sản đang đóng băng trong giai đoạn hiện nay. Theo chúng tôi, cùng với việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua, cho thuê tài chính, pháp luật nên có hướng dẫn thi hành cho thuê mua là bất động sản để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế trong nước và hội nhập kinh tế quốc tế. Tài sản được mua theo yêu cầu của Bên thuê. Cty CTTC phải làm thủ tục đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP... Điều này đặc biệt quan trọng vì Bên cho thuê chỉ nắm giữ quyền sở hữu về mặt pháp lý chứ không thực sự nắm giữ tài sản cho thuê. Tài sản thuê do các Cty CTTC mua theo yêu cầu của Bên thuê có thể là tài sản được sản xuất trong nước hoặc được nhập khẩu từ nước ngoài. Cty CTTC được nhập khẩu trực tiếp những máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển và động sản mà Bên thuê đã được phép mua nhập khẩu và sử dụng theo các quy định hiện hành của pháp luật (Điều 18, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP).

Trong hợp đồng CTTC Việt Nam phải tuân theo các quy định chung đối với tài sản. Hợp đồng còn phải ghi nhận những đặc điểm đặc thù của tài sản, theo quy định tại Điều 20 của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP thì: *“Đối với tài sản là phương tiện vận tải, tàu thuyền đánh bắt thủy hải sản có giấy chứng*

nhận đăng ký, Cty CTTC giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký, Bên thuê khi sử dụng phương tiện được dùng bản sao có chứng nhận của Công chứng Nhà nước và xác nhận của Cty CTTC, để sử dụng phương tiện trong thời hạn cho thuê. Cty CTTC chỉ xác nhận vào một bản sao giấy chứng nhận đăng ký phương tiện sau khi đã có chứng nhận của Công chứng Nhà nước. Nếu tài sản trên tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế, Cty CTTC giữ bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của cơ quan công chứng”. Điều 21 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP quy định: “Đối với những tài sản cho thuê có giấy phép sử dụng, cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy phép sử dụng cho Bên thuê, trên cơ sở giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản cho thuê của Cty CTTC và hợp đồng CTTC”. Tại Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC, khi ban hành thay thế Nghị định số 64/CP ngày 9//10/1995 đã quy định tại Điều 19 về việc đăng ký tài sản cho thuê tài chính tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp. Tại Thông tư số 04/2002/TT-BTP ngày 22/2/2002 của Bộ Tư pháp đã hướng dẫn về thẩm quyền, trình tự cho thuê và việc quản lý nhà nước về đăng ký tài sản cho thuê tài chính. Các tài sản cho thuê trên cơ sở hợp đồng CTTC được ký kết trước ngày Thông tư 04 có hiệu lực mà vẫn còn thời gian thực hiện thì cũng phải đăng ký theo Thông tư này. Hoạt động cho thuê tài chính cần được quản lý để tránh những rủi ro cho Cty CTTC trước những bạn hàng không trung thực. Hiện nay, hoạt động thuê mua chưa có sự cạnh tranh gay gắt, chính vì vậy, việc ra đời cơ quan đăng ký tài sản này là thích hợp, nó sẽ tránh tình trạng đánh tháo tài sản thuê, mang tài sản thuê đi cầm đồ hoặc thế chấp của Bên thuê...

Về lĩnh vực quản lý thuế đối với máy móc, thiết bị, các phương tiện vận chuyển và các động sản khác mà Cty CTTC mua trong nước hoặc nhập khẩu để cho thuê được áp dụng như trường hợp Bên thuê trực tiếp mua hoặc nhập khẩu các loại tài sản này. Tài sản cho thuê được thu hồi theo quy

định tại Điều 28 khoản 1 của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP, nếu tài sản thu hồi là tài sản nhập khẩu của nước ngoài thì khi xuất khẩu không phải nộp thuế xuất khẩu. Trong trường hợp quyền sở hữu tài sản cho thuê được chuyển cho Bên thuê khi kết thúc thời hạn thuê thông qua việc nhượng bán tài sản cho thuê, Bên thuê không phải nộp thuế trước bạ.

Qua những nội dung được phân tích, hoạt động cho thuê tài chính đã thực sự có được hành lang pháp lý kinh doanh để tín dụng thuê mua phát triển ở Việt Nam trong tương lai. Nhà nước Việt Nam một mặt là chủ thể của quan hệ tài chính nhưng mặt khác, Nhà nước lại giữ vai trò định hướng và điều phối các hoạt động tài chính, kinh tế-xã hội. Các biện pháp được Nhà nước áp dụng để hỗ trợ các Cty CTTC đã mang lại hiệu quả cho hoạt động kinh doanh của các công ty này trong thời gian qua.

Thứ hai, Nhà nước ta đã và đang có những chính sách mở cửa thông thoáng, tạo điều kiện cho các công ty CTTC nước ngoài tham gia hoạt động tại Việt Nam. Đây là cơ sở, tiền đề cho thị trường cạnh tranh lành mạnh, tạo vận hội cho các công ty CTTC Việt Nam phải tự khẳng định vị trí của mình để cạnh tranh, tồn tại và phát triển.

Phương hướng, nhiệm vụ kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2001-2005 của Ban chấp hành trung ương Đảng đã đề ra nhiệm vụ kinh tế đối ngoại tiếp tục phát triển [3, tr.237- 239] (cả nguồn vốn FDI và ODA) tập trung vào các khu công nghiệp, chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mở được khuyến khích đẩy mạnh. Bên cạnh đó là việc phát triển các ngành công nghệ cao, vật liệu mới, điện tử, kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội và các ngành cần có lợi thế gắn với công nghiệp hiện đại và tạo việc làm để đạt được giá trị sản xuất công nghiệp tăng bình quân 10 - 10,5% năm, tỷ trọng công nghiệp trong GDP đạt 40%-41% năm 2010 mà Đảng đề ra. Đây là thuận lợi về chính sách, Nhà nước cần có sự đầu tư lớn cho ngành công nghiệp. Chiến lược phát triển kinh tế xã hội 10 năm 2001-2010,

Chiến lược đẩy mạnh CNH-HĐH theo định hướng XHCN, xây dựng nền tảng để đến năm 2020 nước ta trở thành một nước công nghiệp [3, tr.175]. Như vậy, việc đáp ứng nhu cầu vốn là hết sức bức thiết, là thuận lợi cho hoạt động ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua trong thời gian tới.

Nhìn chung, các văn bản này chưa dự liệu được hết các khoản quy định cho hoạt động thuê mua. Từ khi có các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động thuê mua, các hoạt động này đã bước đầu đi vào trật tự. Trong quá trình thực hiện nghiệp vụ này Việt Nam đã có những thuận lợi và những thành tựu nhất định. Để phù hợp với chính sách phát triển nền kinh tế thị trường, Đảng và Nhà nước ta đã không ngừng đổi mới và hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung, pháp luật về kinh doanh trong đó có lĩnh vực kinh doanh tín dụng thuê mua, chẳng hạn như: Luật Đầu tư nước ngoài, Luật Ngân sách, Luật Thương mại, Luật Thuế trị giá gia tăng, Luật Ngân hàng, Luật Các tổ chức tín dụng... đã được ban hành. Hệ thống pháp luật đó đã tạo điều kiện đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ở nước ta.

2.2.2. Những kết quả đã đạt được của một số công ty CTTC

Từ năm 1997 cho đến nay Công ty CTTC Quốc tế Việt Nam (VILC) đã ký được hơn 1000 hợp đồng cho thuê, trị giá 75 triệu USD. Đối tượng cho thuê chủ yếu là các doanh nghiệp tư nhân vừa và nhỏ, hoạt động sản xuất kinh doanh trong tất cả các ngành nghề công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ. Tài sản cho thuê là các máy móc thiết bị sản xuất (65%), phương tiện vận tải (25%), thiết bị xây dựng và thiết bị văn phòng (10%) [52, tr.54].

Tại Cty CTTC của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, việc thực hiện các hợp đồng thuê mua được thực hiện rất khả quan trong nhiều năm, đặc biệt là năm 2003 và 2004 (xem bảng 2.2). Để tăng cường chất lượng phục vụ khách hàng trong hoạt động kinh doanh của công ty, Cty CTTC đã triển khai hoạt động theo đúng hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước và xử lý

kip thời khi có phát sinh nợ xấu và lãi treo trong hoạt động cho thuê tài chính của công ty.

Bảng 2.2: Bảng tổng kết hoạt động kinh doanh của Cty CTTC - NHĐT&PT VN

Kết quả thu nhập/ VND	Năm 2004	Năm 2003
Thu nhập ngoài lãi	15.314.301.206	4.915.221.960
Thu nhập trước thuế	14.191.025.957	13.310.148.823
Thu nhập sau thuế	10.217.538.689	9.050.901.200

[Nguồn: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2004 (tr.8) và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2003 (tr.9) của Cty CTTC-Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam]

Theo Ông Đàm Đức Long - Giám đốc của Cty CTTC Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam thì năm 1999 Cty có 10 khách hàng thuê mua, năm 2000 là 84 khách hàng thuê mua. Đến quý 2 năm 2005 số khách hàng tăng lên hơn 200 và dư nợ thuê mua lên hơn 100 tỷ VND theo hướng chú trọng các doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Tại Cty CTTC của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, hoạt động thực hiện hợp đồng CTTC rất hiệu quả. Số dư của vốn vay tăng dần qua các năm và đây là một dấu hiệu cho thấy sự tăng trưởng của hoạt động CTTC tại Cty CTTC của ngân hàng này (xem bảng 2.3).

Bảng 2.3: Tổng kết hoạt động kinh doanh của Cty CTTC của Vietcombank

Năm hoạt động	Vốn vay	Sử dụng vốn vay
Năm 2001	60 tỷ VND	47 tỷ VND
Năm 2002	144 tỷ VND	226 tỷ VND
7 tháng đầu năm 2003	205,7 tỷ VND	300 tỷ VND
Cuối năm 2003	358 tỷ VND	350 tỷ VND

[Nguồn: Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2003 và triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2004, ngày 5 tháng 12 năm 2003 (tr. 4); Báo cáo tổng

kết 5 năm hoạt động kinh doanh tháng 8 năm 2003 (tr. 3)]

Riêng trong khoảng thời gian năm 2000, lợi nhuận trước thuế giảm do hoạt động kinh doanh của Cty CTTC Kexim bị lỗ do ảnh hưởng khủng hoảng tài chính tại Hàn Quốc. Chi phí hoạt động của các Cty CTTC tăng lên do phải trích dự phòng khoản nợ quá hạn tương đối lớn và tác động đến kết quả tài chính của cả hệ thống nói chung. Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế trên vốn tự có của các Cty CTTC năm 1999 là 5,36% năm 2003 xuống còn 3,75%; tỷ lệ lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản có bình quân ở thời điểm cuối năm 1999 và cuối năm 2003 đối với các Cty CTTC là 3,77% và 2,45%. Về cơ cấu thu nhập thì tỷ lệ thu nhập từ hoạt động tín dụng từ các hoạt động cho thuê tài chính trên tổng thu nhập trong năm 2003 của các Công ty CTTC là 92,5%, tăng khá lớn so với tỷ lệ 64% của năm 1999, tỷ lệ tài sản có trên một nhân viên của các tổ chức tín dụng phi ngân hàng tăng lên. Với các Cty CTCT, tài sản có trên một nhân viên năm 1999 là 4905 triệu đồng, tới năm 2003 tăng lên 10.771 triệu đồng [52, tr.10].

Tại Cty CTTC của Ngân hàng Công thương Việt Nam, tính đến ngày 30/6/2004, đã có 44 hợp đồng CTTC được thanh lý với giá trị tài sản trên 51 tỷ đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm 100% tài sản thuê với 650 hợp đồng CTTC với trị giá trên 530 tỷ đồng được thực hiện tại Cty CTTC Ngân hàng Công thương Việt Nam. Công ty đã thực hiện mua bảo hiểm thích hợp cho 100% giá trị tài sản thuê, giúp cho khách hàng sử dụng vốn an toàn và hiệu quả [52, tr.19]. Từ năm 1998 đến nay, tổng số nộp ngân sách nhà nước gần 20 tỷ đồng, bao gồm: thu sử dụng vốn, các loại thuế và chấp hành nghiêm túc chính sách, chế độ hiện hành, được kiểm nghiệm bởi kết quả tài chính hàng năm.

Hoạt động CTTC với đặc trưng và tiện ích riêng đã tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, đặc biệt là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, trong việc tận dụng cơ hội kinh doanh, đẩy mạnh phát triển sản xuất

[52, tr.19, 20].

Công ty cho thuê tài chính I của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam trong những năm qua có chỉ số tăng trưởng dư nợ năm sau cao hơn năm trước. Tổng dư nợ cho thuê trong năm 2003 so với năm 2004 tăng nhanh đối với các giao dịch cho thuê bằng VND(Xem bảng 2.4):

Bảng 2.4: Bảng tổng kết kết quả kinh doanh của Cty CTTC1- NHNN&PTNTVN

Kết quả/Năm	1998	1999	2000	2001	2002	2003	31/7/2004
Dư nợ cho thuê (triệu VND)		23.500	98.500	229.000	387.000	721.000	800.000
Lợi nhuận sau thuế (triệu VND)	478	3.478	1.934	1.380	3.599	5.677	7.000

Nguồn: Trích từ tình hình kinh doanh tài chính của Cty CTTC I- NHNN&PTNTVN [52, tr. 43]

Nhìn tổng quan những số liệu trên cho thấy rõ việc giao kết hợp đồng CTTC ở Việt Nam đạt hiệu quả cao. Thực tiễn hoạt động của các Cty CTTC cho thấy mặc dù quy mô chưa lớn, thời gian hoạt động chưa lâu, song các Cty CTTC đã phát huy được vai trò của mình trong việc tạo thêm một kênh tài trợ mới, đáp ứng nhu cầu vốn cho các doanh nghiệp.

2.2.3. Những vấn đề phát sinh từ thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê mua

Mặc dù hoạt động cho thuê tài chính cho thuê vận hành, đã đạt được những kết quả bước đầu, song hoạt động này của các Cty CTTC trong thời gian qua cũng bộc lộ một số vấn đề, có thể là những khó khăn và những bất cập về pháp lý và cả về cơ chế chính sách. Chúng tôi có thể khái quát những vấn đề phát sinh trong thực tiễn kinh doanh như sau:

2.2.3.1. Hoạt động thuê mua còn có rủi ro trong kinh doanh.

Các rủi ro này xuất phát từ việc tập trung hoạt động kinh doanh vào một số ít khách hàng, nhóm khách hàng có chung lĩnh vực kinh doanh hoặc cùng ngành kinh tế kỹ thuật. Ngoài ra, còn phát sinh những rủi ro khác trong hoạt

động kinh doanh như rủi ro về tỷ giá đối với các tài sản đầu tư bằng ngoại tệ. Rủi ro pháp lý như trường hợp các công ty CTTC phải mất nhiều thời gian và chi phí tốn kém khi thu hồi lại tài sản cho thuê khi Bên thuê vi phạm hợp đồng.

Thuê mua - một loại hình tín dụng tương đối an toàn nhưng nó cũng có những rủi ro. Những rủi ro xảy ra là hệ quả của việc không thu hồi được đầy đủ cả gốc và lãi trong hợp đồng không đúng kỳ hạn... Trong kinh doanh, một khi rủi ro tín dụng xảy ra, nó chính là khoản lỗ tiềm tàng, manh nha hình thành khi Cty CTTC thực hiện hợp đồng thuê mua. Việc cho thuê tài chính là chuyển các rủi ro và quyền sở hữu cho các đối tượng thuê. Có thể nói gọn lại là chuyển các rủi ro và quyền sở hữu nếu sự tiếp nhận giá trị thực tế cho việc thanh toán chi trả ít nhất, bao gồm cả chi phí ban đầu, tổng số chi phí (thường là 90% hoặc hơn) của giá trị các tài sản thuê. Giá trị thực tế phải được tính toán nếu giá trị trao đổi trên thị trường không phải là yếu tố xác định duy nhất [93, p.777].

Rủi ro xảy ra đối với các bên trong việc thực hiện hợp đồng thuê mua là sự xuất hiện những biến cố không mong đợi, gây mất mát, thiệt hại về tài sản, thu nhập của công ty trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua. Nó xuất hiện ngoài mong muốn của các chủ thể tham gia hợp đồng. Mặc dù tương đối an toàn so với các hình thức tài trợ tín dụng khác, song hợp đồng thuê mua vẫn có những rủi ro nhất định. Có những rủi ro bởi nguyên nhân khách quan, có những rủi ro ẩn chứa trong tác nghiệp của hoạt động thuê mua gây ra [97],[71, tr.185-188]. Khi xảy ra những rủi ro, chúng ít nhiều sẽ làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty tham gia hoạt động thuê mua. Tác giả đồng ý với quan điểm của Nguyễn Văn Phương về “ Rủi ro tiềm ẩn” trong hoạt động cho thuê tài chính được nêu trên Báo Đầu tư ra ngày 19/4/2001. Rủi ro xảy ra bởi các nguyên nhân khách quan như : Rủi ro bởi giảm giá vô hình đối với tài sản thuê trong hợp đồng. Tài sản không còn nguyên đai nguyên kiện do đã qua sử dụng sẽ bị giảm giá khi mang trao đổi

trên thị trường.

- *Rủi ro cho các bên trong hợp đồng thuê mua liên quan đến tài sản thuê:*

Rủi ro liên quan đến sở hữu tài sản. Đây là rủi ro đặc trưng của hợp đồng thuê mua vì quyền sở hữu tài sản thuộc về Bên cho thuê. Khi có sự cố trong lúc vận hành tài sản, ví dụ như thiết bị, tài sản bị cháy, nổ... gây hậu quả đến môi trường. Bên cho thuê là chủ sở hữu tài sản có thể phải chịu những thiệt hại, chi phí phát sinh nào đó. Các Cty CTTC, chỉ có thể hạn chế nó bằng cách quy định cụ thể trong hợp đồng những điều khoản buộc Bên thuê phải duy trì chế độ bảo dưỡng, mua bảo hiểm cho tài sản thuê, thông báo tình hình tài sản theo yêu cầu của chủ sở hữu tài sản.

Khi thực hiện hợp đồng cũng có rủi ro bởi sự thông đồng nâng giá giữa Bên thuê và Nhà cung ứng. Xuất phát từ Bên thuê có nhu cầu sử dụng tài sản, Bên thuê có quyền tìm kiếm Nhà cung ứng. Sau khi thống nhất về giá cả và các vấn đề liên quan đến nhà cung ứng, Bên thuê yêu cầu Bên cho thuê mua loại thiết bị, máy móc mình đã chọn. Mặc dù Bên cho thuê là người trực tiếp ký kết hợp đồng, mua hàng và thanh toán tiền hàng cho Nhà cung ứng nhưng giá cả của tài sản thuê - một vấn đề quan trọng của hợp đồng thì Bên cho thuê rất khó biết được giá trị thực tế của tài sản. Nhà cung ứng và Bên thuê có thể đã bàn bạc nâng giá để chia nhau hưởng chênh lệch. Ví dụ: Công ty Hoa Hồng cần thiết bị dây chuyền dệt máy sợi dệt kim. Công ty Hoa Hồng thoả thuận trước với Nhà cung ứng nâng giá lên 30 - 40% so với giá thực tế. Bên cạnh đó họ còn cam kết sẽ thuê tài sản trong thời hạn ít nhất bằng 60%-70% thời gian khấu hao tài sản thuê. Bên thuê còn đề nghị Bên cho thuê cùng góp vốn để mua tài sản theo tỉ lệ Bên thuê 30% Bên cho thuê 70%. Cần thấy, phần vốn góp chính là số tiền chênh lệch giá mà Công ty Hoa Hồng đã thoả thuận với Nhà cung ứng. Như vậy, bên có lợi ở đây chính là Công ty Hoa Hồng. Bên cho thuê vừa mất vốn, vừa giảm lợi nhuận từ tài sản thuê. Nhà cung ứng mong bán được hàng, “im miệng ăn tiền”, để giữ bí mật cho Công ty Hoa Hồng. Hậu quả là Bên cho

thuê phải chịu phần chênh lệch giá nếu có sự thông đồng nâng giá giữa Công ty Hoa hồng và Nhà cung ứng.

- Rủi ro do Bên thuê không trả được nợ. Đây là loại rủi ro thường xuyên và nhiều khi gây hậu quả nặng nề nhất trong hợp đồng thuê mua. Khi Bên thuê không trả được nợ sẽ ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng trong hoạt động thuê mua. Thực tiễn ở Việt Nam, các Cty CTTC có tỷ lệ nợ quá hạn tương đối thấp. Cuối năm 2003, tỷ lệ nợ quá hạn của các Cty CTTC chiếm 3% trên tổng dư nợ CTTC, bằng 12% vốn tự có. Đây là một tỷ lệ tương đối an toàn nếu so với hoạt động của các tổ chức tín dụng nói chung (hiện nay, tỷ lệ an toàn đối với các tổ chức tín dụng là 5%). Trong cơ cấu nợ quá hạn của Cty CTTC, thì tỷ lệ nợ quá hạn đến 180 ngày là 37%; nợ quá hạn từ 180 ngày đến 360 ngày là 14% và nợ quá hạn trên 360 ngày chiếm tỷ trọng lớn nhất: 49% tổng dư nợ quá hạn tính đến cuối năm 2003. Nhìn chung, tình trạng nợ xấu là rất nhỏ, nằm trong phạm vi an toàn và không gây ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của các Cty CTTC. Tỷ lệ nợ xấu của các Cty CTTC có chiều hướng gia tăng trong những năm gần đây từ -0,46% tổng dư nợ cuối năm 1999 đến 3% tổng dư nợ cuối năm 2003 [52, tr.9].

- Rủi ro do Bên thuê bỏ trốn, mất tích. Đây là loại rủi ro gây khó xử, phức tạp và khó khăn cho Bên cho thuê. Bên thuê bỏ trốn do nhiều lý do trong thực tế cuộc sống, vì thế mà quyền và nghĩa vụ của họ trong hợp đồng bị phá vỡ và theo ông Nguyễn Tuấn Anh - Trưởng phòng kiểm tra nội bộ Cty CTTC Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- thì hợp đồng không còn nhận diện được đối tác. Các nghĩa vụ hoàn trả tài chính không được thực hiện. Số phận của tài sản, thiết bị cho thuê của Bên thuê không quản lý được. Tài sản bị mất không tìm thấy. Mọi hậu quả do Bên cho thuê gánh chịu vì số tiền đầu tư vào tài sản còn lại chưa thu hồi sẽ trở thành rủi ro cho Cty CTTC. Nhưng nếu tài sản không hỏng hoặc tìm lại được thì xử lý nợ đối với trường hợp này khó cho Bên cho thuê trong việc làm thế nào để thanh lý hợp đồng.

Rủi ro bởi lý do kết thúc hợp đồng trước hạn. Hợp đồng bị kết thúc trước hạn có thể xuất phát từ nhiều lý do. Thiệt hại có thể xảy ra do lợi nhuận thu được từ hợp đồng thuê mua hay lợi nhuận tái đầu tư khoản tiền trả trước không đủ bù đắp chi phí cho nguồn vốn vay ban đầu.

Rủi ro phát sinh từ sự dịch chuyển tài chính, tiền tệ hoặc chênh lệch về thời gian trả nợ, hợp đồng lại được thực hiện trong thời gian dài. Chính vì vậy khi tiến hành cho thuê, công ty phải ước tính được thời gian chênh lệch để khi ký kết hợp đồng có thể hạn chế được rủi ro. Để bảo vệ lợi ích khi tham gia hợp đồng thuê mua, các chủ thể cần chú ý năng lực thực hiện hợp đồng. Việc tài trợ của Bên cho thuê diễn ra trong thời gian dài, cần có biện pháp bảo đảm để việc thực hiện hợp đồng được an toàn hơn. Thông qua đó có thể hạn chế được những rủi ro trong quá trình thực hiện hợp đồng.

2.2.3.2. Phạm vi và nghiệp vụ thuê mua chưa đa dạng

Tại chương 1 của Luận án đã giới thiệu có rất nhiều phương thức tài trợ trong tín dụng thuê mua nhưng các nghiệp vụ mà Cty CTTC được phép hoạt động còn quá ít, mang tính đặc thù. Các Cty CTTC chịu sự cạnh tranh lớn từ phía các ngân hàng thương mại. Những hạn chế về lĩnh vực hoạt động và nghiệp vụ ảnh hưởng đến mức độ phân tán rủi ro trong hoạt động CTTC.

Nhu cầu về vốn đầu tư trên nhiều lĩnh vực của đời sống tại Việt Nam còn rất đa dạng. Đối tượng tài sản thuê ở nước ta mới chỉ dừng lại ở các thiết bị máy móc, dây chuyền trong công nghiệp và phương tiện vận tải. Nhưng đối với tài sản là nhà ở, văn phòng..., bất động sản chưa được sử dụng rộng rãi. Chẳng hạn như Cty CTTC Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam đang thuê trụ sở tại Tòa nhà VINCOM, Hà Nội trong thời hạn 20 - 40 năm ... Áp dụng Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho công ty có thể trở thành chủ sở hữu trụ sở đó.

2.2.3.3. Khung pháp lý cho thuê mua và hướng dẫn giao kết hợp đồng

thuê mua chưa hoàn chỉnh và thiếu đồng bộ

Thứ nhất, văn bản pháp luật điều chỉnh việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua chưa đồng bộ.

Đối tượng là tài sản cho thuê trong hợp đồng CTTC theo quy định của pháp luật hiện hành còn có vấn đề cần phải xem xét. Điều 7 khoản 3 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC quy định: “*Tài sản cho thuê là máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển và các động sản khác*” nhưng Điều 61 khoản 2 Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997 lại quy định đối tượng là tài sản cho thuê nói chung. Quy định như vậy dễ làm lẫn lộn khái niệm tài sản này theo Điều 163 của Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2005: “*Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản*”. Tài sản được áp dụng vào hoạt động thuê mua phải là tài sản hữu hình, là động sản hoặc bất động sản chứ không áp dụng cho tài sản vô hình liên quan tới quyền. Trong tương lai, nếu Nhà nước cho phép hoạt động thuê mua được triển khai trong kinh doanh bất động sản thì đây là lĩnh vực pháp luật cần phải được điều chỉnh một cách chặt chẽ và có hiệu quả. Bởi lẽ, thuê mua là loại hình tài trợ tín dụng đặc biệt. Nó sẽ là công cụ tài chính phát triển khá phong phú (vì tài sản được sử dụng trong thuê mua bao gồm cả động sản và bất động sản). Nhưng Luật Các tổ chức tín dụng hiện hành về hoạt động của các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng không được trực tiếp kinh doanh bất động sản*” [5, Điều 73]. Chính vì vậy, điều chỉnh hoạt động thuê mua bất động sản đòi hỏi một văn bản riêng cho nó. Mặc dù đã có các văn bản quy định về thế chấp cầm cố và bảo lãnh nhưng ở khía cạnh này hay khía cạnh khác các văn bản đó vẫn chưa đồng bộ hoặc không đầy đủ nên trong quá trình thực hiện còn gặp khó khăn. Doanh nghiệp còn gặp khó khăn trong thế chấp từ các nguyên nhân như: Giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản đem thế chấp; nếu đem thế chấp tài sản cho khoản vay này thì không thể thế chấp cho vay các khoản khác, bởi các doanh nghiệp chủ yếu lại nhỏ và

vừa, rất hạn chế về vốn cũng như tài sản.

Việc cho thuê tài chính không thể chỉ căn cứ vào tài sản thế chấp bởi rõ ràng nếu biết chắc chắn một doanh nghiệp sẽ kinh doanh thua lỗ thì dù có tài sản thế chấp, Cty CTTC sẽ không thể tài trợ, trong khi doanh nghiệp khác tuy không đủ tài sản thế chấp nhưng có dự án khả thi, hấp dẫn, hiệu quả kinh tế cao. Như vậy, vấn đề đặt ra là năng lực thực sự của các doanh nghiệp và các dự án khả thi. Quy chế đồng tài trợ đối với hoạt động cho thuê tài chính chưa được quy định cụ thể về quy trình, thủ tục, nghiệp vụ cũng như vấn đề đăng ký quyền sở hữu, nghiệp vụ xuất hoá đơn chứng từ, hoàn thuế GTGT... cho nên các Cty CTTC phải vận dụng nghiệp vụ cho vay đồng tài trợ của ngân hàng trong trường hợp cho thuê hợp vốn. Điều này không hoàn toàn phù hợp. Chưa thống nhất về việc sử dụng thuật ngữ trong giao dịch thuê mua; chưa khái quát được nội dung của việc mua lại tài sản thuê khi hết thời hạn thuê đó là *quyền mặc cả mua, quyền chọn mua* tài sản của Bên thuê trong hợp đồng thuê mua.

Thứ hai, các quy phạm pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng chưa rõ ràng và chưa dự liệu được các tình huống xảy ra.

Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP nêu trên mới bổ sung thêm hình thức cho thuê vận hành vào hoạt động của Cty CTTC nhưng không đề cập tới vấn đề giải quyết tranh chấp đối với loại hình hoạt động này.

Trong các văn bản pháp luật chưa quy định rõ trình tự, thủ tục giải quyết các tranh chấp trong quá trình thanh lý hợp đồng, chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thuê thứ hai... nên rất khó khăn khi có các tình huống xảy ra trong thực tiễn. Việc xử lý hợp đồng bị chấm dứt trước hạn pháp luật cần quy định rõ mối quan hệ giữa bảo đảm an toàn với quyền tự do kinh doanh trong hợp đồng thuê mua.

Điều 1 khoản 6 Nghị định số 65/NĐ-CP quy định “Mọi giao dịch CTTC

phải được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch đảm bảo” cần quy định cụ thể hơn là trung tâm đó của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp mới đầy đủ tính chính xác của quy phạm pháp luật. Bên cạnh đó phải nhận thấy việc đăng ký hợp đồng này nhằm mục đích công khai hoá tình trạng pháp lý của tài sản cho thuê. Đây chính là biện pháp bảo vệ Bên cho thuê (Chủ sở hữu tài sản) nên cần phải có quy định trách nhiệm đăng ký thuộc Bên cho thuê. Pháp luật cần nhìn nhận nó là chế tài mang tính bắt buộc hay là chế tài mang tính tùy nghi? để quy định sao cho phù hợp với tình hình trong nước và quốc tế. Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư 09/2005/TT-BTP ngày 6/12/2005 hướng dẫn về thẩm quyền, trình tự, thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về hợp đồng CTTC và việc quản lý nhà nước về đăng ký hợp đồng CTTC nhằm xây dựng khung pháp luật về đăng ký, cung cấp thông tin về tài sản CTTC, công khai hoá tình trạng pháp lý của tài sản cho thuê, đồng thời tạo điều kiện cho những người có nhu cầu tìm hiểu thông tin tiếp cận được các thông tin cần thiết một cách nhanh chóng và đầy đủ.

Thứ ba, các quy định về nội dung thực hiện hợp đồng chưa bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia hợp đồng.

Trong các quy phạm pháp luật chưa có quy định để ràng buộc trách nhiệm pháp lý và vật chất giữa bên cung cấp tài sản với Bên cho thuê và Bên thuê. Pháp luật hiện hành chỉ mới quy định việc vi phạm hợp đồng là do lỗi của Bên cho thuê chứ chưa quy định trường hợp tài sản thuê không được giao do lỗi của Nhà cung ứng. Nghị định số 65/NĐ-CP chỉ tháo gỡ khó khăn cho phía Ngân hàng về xử lý nợ, chứ chưa tháo gỡ trở ngại cho các chủ thể tham gia mà đặc biệt là Bên cho thuê trong việc xử lý thu hồi tài sản để bảo đảm tài sản thuộc sở hữu của họ. Chưa có sự phối kết hợp của các cơ quan hữu quan trong việc bảo vệ tài sản thuê. Thủ tục pháp lý trong trường hợp có tranh chấp hợp đồng giữa Cty CTTC với các khách hàng trong quá trình thực hiện còn rất phức tạp, tốn nhiều thời gian, chi phí tốn kém. Pháp luật chưa

quy định rõ sự phối kết hợp giữa cơ quan công quyền và Cty CTTC trong việc hỗ trợ khi thu hồi tài sản thuê do hợp đồng chấm dứt trước hạn vì Bên thuê vi phạm các cam kết, thoả thuận. Đây chính là khó khăn làm ảnh hưởng đến hoạt động của các Cty CTTC. Theo ý kiến của Ông Hyun-Jong Noh-Tổng giám đốc Cty CTTC Kexim Việt Nam: “*Chúng tôi đã có những vụ án kéo dài hơn hai năm. Sau một thời gian theo đuổi vài trường hợp được thi hành án nhưng tài sản thuê và tài sản bảo đảm đã bị hư hỏng, bên thuê không có khả năng thanh toán bất kỳ một khoản nợ nào. Điều này đã làm cho 1/3 số vốn pháp định của chúng tôi trở thành nợ xấu...*” [52, tr.52-53].

Các tài sản cho thuê còn gặp rất nhiều trở ngại khi làm thủ tục đăng ký, sử dụng, chuyển nhượng, nhất là đối với các tài sản thuê là các phương tiện giao thông vận tải. Việc đăng kiểm cũng làm cho khách hàng gặp khó khăn để tiến hành khi chưa được Bộ Công an, Bộ Giao thông-Vận tải thống nhất quy định về đối tượng tài sản. Pháp luật hiện hành chưa có quy định về xử lý những trường hợp tài sản thuê trong quá trình sử dụng trực tiếp hoặc gián tiếp vi phạm pháp luật để bảo vệ quyền lợi của Bên cho thuê (Công ty CTTC) dù cho Bên thuê cố ý hay vô ý vi phạm. Dù cho tài sản có được mua bảo hiểm nhưng doanh nghiệp bảo hiểm có thể từ chối trả bảo hiểm vì Bên thuê vi phạm cam kết khi thoả thuận. Pháp luật Việt Nam cần có cơ chế bảo vệ quyền lợi của Bên cho thuê. Các quy định của pháp luật Việt Nam chưa có điều khoản nào xử lý việc Bên thuê có thể tự mình đánh cắp toàn bộ tài sản thuê hoặc đánh cắp, đánh tráo, đánh tháo từng bộ phận có giá trị lớn, đặc biệt lớn của tài sản. Xử lý tài sản trong trường hợp này cần có sự phối kết hợp của các cơ quan công an hình sự, công an kinh tế, các chuyên viên kỹ thuật, chuyên gia bảo hiểm, chuyên gia tư vấn pháp luật mới có thể bảo vệ quyền lợi của Bên cho thuê.

Pháp luật hiện hành chưa quy định về mức bảo lãnh so với vốn tự có đối với các Cty CTTC. Hiện nay, các công ty rất khó khăn khi thu hồi tài sản cho

thuê khi Bên thuê vi phạm và khi hợp đồng có tranh chấp xảy ra. Mặt khác, đây cũng là điều kiện mà Chính phủ Việt Nam đã cam kết với Ngân hàng ADB trong khoản vay của Chương trình NH-TC II [52, tr.14]. Việc xử lý tài sản thuê hiện giờ còn rất khó khăn cho Bên cho thuê. Do vậy, cần có hướng dẫn cụ thể cho Nghị định số 65/CP được thi hành có hiệu quả.

Mối quan hệ giữa nhà cung ứng tài sản, bên thuê và bên cho thuê trong hoạt động CTTC hiện nay pháp luật chưa có cơ chế chịu trách nhiệm liên đới với nhau: Điều 25 Khoản 1, 2 của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP quy định không phù hợp với Điều 27 Khoản 2 điểm a của Nghị định này. Phân tích cụ thể ta thấy Điều 25 khoản 1 và 2 quy định cho phép Bên thuê có quyền tự “Lựa chọn, thoả thuận với bên cung ứng về đặc tính kỹ thuật, chủng loại, giá cả, cách thức và thời gian giao nhận lắp đặt và bảo hành tài sản cho thuê” và họ “trực tiếp nhận tài sản cho thuê từ bên cung ứng theo thoả thuận trong hợp đồng mua tài sản”. Thế nhưng tại Điều 27 Khoản 2 điểm a lại cho phép “Bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng trước hạn khi... Bên cho thuê không giao đúng hạn tài sản cho thuê”. Đây chính là khoảng trống mà pháp luật cần điều chỉnh sao cho có *được chế tài đủ mạnh để điều chỉnh mối quan hệ ba bên sao cho các bên* thực sự có trách nhiệm và nghĩa vụ liên đới khi giao kết và thực hiện hợp đồng này.

Thứ tư, pháp luật về bảo hiểm trong lĩnh vực tín dụng chưa thực sự hỗ trợ cho hoạt động giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua.

Ở các nước có hệ thống tài chính tín dụng phát triển, có dịch vụ bảo hiểm tín dụng thì có thể bảo đảm cho các ngân hàng, công ty tài chính tránh khỏi những rủi ro tín dụng nhưng ở nước ta loại hình bảo hiểm này chưa có và có lẽ phải còn lâu nữa mới xuất hiện ở Việt Nam. Các công ty bảo hiểm ở Việt Nam chưa đủ kinh nghiệm và năng lực tài chính để cung cấp nghiệp vụ bảo hiểm phức tạp này. Các công ty bảo hiểm nước ngoài chưa được Chính phủ Việt Nam cho phép tham gia bảo hiểm trong lĩnh vực này.

Chúng tôi thấy hợp đồng cho thuê tài sản được điều chỉnh bởi Luật Thương mại và Bộ luật Dân sự cũng không đưa điều khoản bảo hiểm tài sản vào nội dung hợp đồng thuê. Các tài sản được giao kết từ hai hợp đồng (Hợp đồng tín dụng và hợp đồng cho thuê tài sản) muốn được bảo hiểm thì phải ký một hợp đồng bảo hiểm riêng. Trong khi đó hợp đồng thuê mua có đưa điều khoản bảo hiểm vào nội dung của hợp đồng. Chính vì vậy, pháp luật Việt Nam cần phải có bổ sung vấn đề này trong các văn bản pháp luật liên quan để điều chỉnh loại hợp đồng này.

Thứ năm, những tồn tại trong pháp luật về thuế chưa đảm bảo quyền bình đẳng cho các bên tham gia hợp đồng thuê mua.

Trên thế giới, ưu đãi về thuế và khấu hao luôn là mặt mạnh của các Cty thuê mua, tuy nhiên ở Việt Nam thuế lại đang gây nhiều khó khăn cho các Cty CTTC.

Về thuế giá trị gia tăng (GTGT): Nếu đi vay để mua tài sản, doanh nghiệp được khấu trừ thuế GTGT đầu vào ngay sau 3-6 tháng. Theo Thông tư số 49/1999/TT-BTC ra ngày 06/05/1999 ban hành việc áp dụng thuế GTGT trong hoạt động cho thuê tài chính thì Bên cho thuê trong hợp đồng CTTC không phải là đối tượng chịu thuế GTGT. Tài sản mua hoặc nhập khẩu dùng trong hoạt động thuê mua đã nộp thuế GTGT sẽ được Bên thuê trả dần cho Bên cho thuê. Số tiền trả dần sẽ được ghi bút toán vào tài sản khấu trừ thuế. Trong quá trình thực hiện hợp đồng CTTC, Bên thuê không được khấu trừ thuế GTGT ngay mà việc khấu trừ này thực hiện dần trong thời hạn thuê của hợp đồng. Nếu Cty CTTC đóng thuế GTGT đầu vào thì rõ ràng Bên thuê phải vay thêm 10% giá trị tài sản đi thuê và phải trả lãi cho khoản vay thêm này. Điều này rất khó khăn cho khách hàng vì việc quy định thuế GTGT chưa phù hợp.

Pháp luật thuế hiện hành mới quy định về cho thuê tài chính, cho thuê vận hành mà chưa quy định rõ các mức thuế khác nhau đối với từng phương thức tài trợ của tín dụng thuê mua.

Thứ sáu, quy định của pháp luật hiện hành về khấu hao tài sản thuê chưa phù hợp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Bên thuê muốn kéo dài thời gian thuê để giảm chi phí phát sinh do phải trích khấu hao nhanh. Vì khấu hao, giá thành hạch toán vào sản phẩm của doanh nghiệp trong những năm đầu sẽ rất cao mà Bên cho thuê lại muốn thu hồi vốn nhanh để hạn chế rủi ro. Thực tế, quy định này làm giảm sức ép khấu hao nhanh đối với các doanh nghiệp nhưng lại làm thời gian thu hồi vốn của các Cty CTTC kéo dài ra, tốc độ quay vòng vốn chậm lại dễ dẫn tới khả năng rủi ro cao hơn. Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC cũng chưa khắc phục được vấn đề này. Đối với tài sản cố định thuê hoạt động, doanh nghiệp có trách nhiệm quản lý, sử dụng theo các quy định trong hợp đồng thuê. Doanh nghiệp không trích khấu hao đối với những tài sản cố định này, chi phí thuê tài sản cố định được hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ [20, Điều 11].

Mặc dù đã được thực hiện nghiệp vụ cho thuê hợp vốn; mua và cho thuê lại (bán và tái thuê), cho thuê vận hành nhưng các văn bản pháp luật hướng dẫn chưa cụ thể. Việc thực hiện, trình tự, hạch toán, nghĩa vụ thuế, các bước tiến hành... đều chưa rõ ràng. Trên thực tiễn các Cty CTTC hầu như chỉ tập trung chủ yếu vào cho thuê tài chính. Cho thuê vận hành đang có quy chế tạm thời, mua và cho thuê lại, cho thuê hợp vốn vẫn chưa có các hướng dẫn cụ thể, các văn bản hướng dẫn thi hành cho từng loại hình tài trợ này còn rất hạn chế. Đây chính là những khó khăn cần khắc phục để hoạt động thuê mua được hiệu quả hơn.

2.2.3.4. Nguồn vốn huy động còn hạn chế

Tại Việt Nam, các Cty CTTC có thể huy động vốn từ nhiều nguồn như: Vốn điều lệ, nhận tiền gửi trên một năm, phát hành trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi và các giấy tờ có giá khác để huy động vốn của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, vay của các tổ chức tín dụng khác. Việc huy động vốn bằng việc phát hành giấy tờ có giá rất ít và hầu như chưa được thực hiện. Điều này

thực tế dẫn đến nguồn vốn huy động trên tổng tài sản có là thấp hơn khá xa so với mức độ an toàn cho phép, mặc dù khả năng và nhu cầu về vốn đối với loại hình kinh doanh của các tổ chức này trên thị trường là rất lớn. Nguồn vốn tài trợ thông qua thị trường vốn chưa phong phú. Các công ty cổ phần thuộc các thành phần kinh tế khác còn chưa hào hứng tiếp cận thị trường thuê mua. Thị trường chứng khoán đang dần từng bước khẳng định vị trí trong nền kinh tế của đất nước. Mặt khác, các tổ chức tín dụng và ngân hàng Việt Nam chưa có tiếng nói tin cậy, đồng tiền Việt Nam chưa dễ dàng chuyển đổi trên thị trường vốn quốc tế. Ngoài ra, các nguồn tài trợ từ Chương trình phát triển của Liên hợp quốc UNDP, Quỹ tiền tệ Quốc tế IMF, Ngân hàng thế giới WB, Ngân hàng phát triển châu Á - ADB chỉ chủ yếu dành cho các lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, đây là nguồn vốn tài trợ trung và dài hạn cho nền kinh tế ở một quy mô lớn, không phải là nguồn vốn giúp các doanh nghiệp đổi mới thiết bị, công nghệ.

2.2.3.5. Sự hạn chế của công chúng trong việc hiểu biết về thuê mua

Mặc dù hoạt động cho thuê tài chính trong những năm qua có sự tăng trưởng nhanh nhưng tại Việt Nam nhiều người dân, doanh nghiệp chưa được biết tới loại hình tín dụng có độ an toàn này. Nhiều khách hàng tiềm năng chưa tiếp cận được và tận dụng được lợi ích của phương thức hoạt động. Điều này đòi hỏi Việt Nam cần có chiến lược tuyên truyền rộng khắp để nhiều đối tượng có nhu cầu về vốn, mua sắm trang thiết bị, máy móc có thể đến với các Cty CTTC được nhanh chóng, an toàn và hiệu quả.

2.2.3.6. Năng lực áp dụng Công nghệ thông tin thấp

Trình độ áp dụng công nghệ thông tin trong quản trị điều hành tại các Cty CTTC chưa phát triển mạnh. Mặc dù là thành viên của hệ thống ngân hàng Việt Nam nhưng việc tập trung đào tạo cán bộ để có thể quản lý hoạt động của các công ty bằng các thiết bị kỹ thuật số, mã số hoá thông tin, nổi mạng, truy cập Internet còn hạn chế. Vì vậy chưa phát huy hết hiệu quả hoạt

động và giảm sức cạnh tranh của các công ty trong quá trình hội nhập. Mạng thanh toán còn hay xảy ra sự cố nên chưa thể phục vụ tốt và chiếm được lòng tin tuyệt đối của khách hàng.

2.2.3.7. Cạnh tranh trên thị trường trong nước gia tăng

Các ngân hàng thương mại luôn có sự cạnh tranh bằng lãi suất. Các ngân hàng do huy động vốn nên có thể cho vay dưới lãi suất cơ bản. Còn Cty CTTC cho thuê tài chính phải đi vay nên lãi suất điều hoà luôn ở điều kiện cho thuê được toàn bộ số vốn điều lệ. Trên thị trường còn xuất hiện thêm một loại hình đầu tư của các công ty bảo hiểm và đặc biệt là của Quỹ hỗ trợ đầu tư (hỗ trợ với mức lãi suất hết sức ưu đãi - khoảng 6%/tháng). Khách hàng đã tìm đến hoạt động cho vay trả góp [98, p.4]. Trong thời gian tới, cùng với các cam kết của Việt Nam trong tự do hoá tài chính thương mại của Hiệp định Thương mại Việt Nam - Hoa Kỳ, môi trường cạnh tranh của các ngân hàng và các tổ chức tín dụng hoạt động trên đất nước ta sẽ ngày càng gia tăng.

2.2.4. Nguyên nhân của những bất cập

Những khó khăn, tồn tại nêu trên có thể là do những nguyên nhân sau:

Thứ nhất, khó khăn về thị trường. Trong thời gian qua mặc dù nền kinh tế rất thiếu vốn nhưng nhiều lúc ngân hàng lại thừa vốn, đầu ra bế tắc hoặc phải chuyển vốn để mở rộng cho vay ở lĩnh vực tiêu dùng. Nguyên nhân chính của hiện tượng này xuất phát từ rủi ro cao của các hình thức tài trợ khác có hoặc không có bảo lãnh và việc thiếu những kỹ thuật điều hoà rủi ro, làm lãng phí nguồn vốn trong nước.

Thị trường thiết bị cũ chưa được hình thành. Đây chính là khó khăn cho hoạt động thuê mua phát triển. Để phát triển cho thuê vận hành trong khi thị trường Việt Nam có nhu cầu lớn về máy móc thiết bị rất cần một thị trường thiết bị đã qua sử dụng.

Thứ hai, điều kiện đăng ký tài sản thuê chưa thuận lợi cho Bên thuê nhất là đối với tài sản hiện nay theo quy định của pháp luật buộc phải đăng ký như

xe ô tô, tàu thuyền... Do các Cty CTTC có trụ sở và đăng ký kinh doanh tại một địa phương cụ thể nên tài sản cho thuê khi đăng ký sở hữu phải thực hiện tại địa phương. Khách hàng thuê lại ở mọi nơi trên cả nước nên Bên thuê phải mang xe ra địa bàn nơi Cty CTTC đăng ký xe để khám kiểm định kỳ, đóng các lệ phí cầu đường do lưu hành xe có biển của địa phương khác... Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 vừa được sửa đổi đã đề cập vấn đề này nhưng chưa quy định cụ thể đối với các trường hợp đã thực hiện đăng ký trước nay có được phép thay đổi, chuyển nơi đăng ký tài sản để phù hợp với yêu cầu thực tế hay không.

Thứ ba, cơ chế xử lý rủi ro đối với tài sản cho thuê tài chính chưa rõ ràng.

Cơ chế xử lý rủi ro đối với tài sản cho thuê tài chính Việt Nam cần được ban hành riêng cho phù hợp với hoạt động. Bởi lẽ, theo quy định hiện hành, Cty CTTC chỉ được sử dụng quỹ dự phòng để xử lý rủi ro những khoản dư nợ CTTC mà Bên thuê không trả được, đã chuyển sang nợ quá hạn 720 ngày. Việc xử lý tài sản phải bắt đầu từ ngày 721. Tuy nhiên, trong nghiệp vụ cho thuê tài chính, Cty CTTC không áp dụng biện pháp thế chấp, cầm cố tài sản hoặc bảo lãnh để đảm bảo cho hợp đồng CTTC mà thực hiện việc nắm giữ quyền sở hữu đối với tài sản cho thuê. Vì vậy, tài sản cho thuê được xem như tài sản bảo đảm của Cty CTTC. Đối với các khoản nợ quá hạn, sau khi đã thu hồi tài sản và xử lý bán tài sản vẫn không đủ bù đắp được số tiền thuê mà Bên thuê còn nợ thì khoản nợ quá hạn của khách hàng lúc này coi như là nợ không có tài sản đảm bảo [52, tr. 49]. Điều 28 khoản 1 của Nghị định số 65/CP ngày 19/5/2005 quy định: *“Trong thời gian 60 ngày, bên cho thuê phải xử lý xong tài sản cho thuê”* là chưa thích hợp. Theo quan điểm của chúng tôi, đối với Bên cho thuê, việc quản lý có hiệu quả tài sản của mình là vấn đề đặt lên hàng đầu. Bên cho thuê không muốn kéo dài thời gian xử lý tài sản để thanh toán tiền còn thiếu của Bên thuê và bù đắp chi phí phát sinh. Bên thuê do không có

tiền thanh toán tiền thuê nên mới bị thu hồi tài sản thì việc quy định trách nhiệm thanh toán số tiền đó của Bên thuê mới cần giới hạn thời gian. Việc đề nghị, không quy định các chế tài xử lý đối với khoản tiền còn thiếu của Bên thuê đối với Bên cho thuê sẽ rất dễ dẫn đến sự chây ì, thiếu thiện chí trong kinh doanh, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn của Bên cho thuê.

Thứ tư, việc cấp giấy phép hoạt động cho tài sản thuê là phương tiện vận tải còn gây khó khăn cho Bên thuê. Cty CTTC không giao bản chính giấy phép hoạt động cho tài sản thuê là phương tiện vận tải cho Bên thuê mà chỉ có thể giao bản sao. Khi Bên thuê sử dụng các phương tiện vận tải, đánh bắt thủy hải sản, các phương tiện giao thông vận hành trên tuyến quốc tế, do Bên thuê không có quyền sở hữu tài sản nên họ chỉ có bản sao giấy phép hoạt động có công chứng để sử dụng khi lưu hành nhưng các cơ quan hữu trách khi kiểm tra các phương tiện lại chỉ nhận bản chính giấy phép hoạt động cho tài sản thuê là phương tiện vận tải.

Thứ năm, khó khăn về nguồn nhân lực hoạt động. Cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại, cho thuê hợp vốn luôn đòi hỏi cán bộ phải nắm chắc cả chuyên môn tín dụng và nghiệp vụ xuất nhập khẩu, bảo hiểm, marketing, phân tích thị trường, có khả năng nắm bắt công nghệ mới để không những có thể làm việc tự chủ, sáng tạo, đúng quy định mà còn có thể hướng dẫn, tư vấn khách hàng. Chất lượng nguồn nhân lực của các công ty còn thấp, chất lượng đào tạo không đồng đều.

Thứ sáu, hạn chế đối với Ngân hàng. Vì ngân hàng khó kiểm soát được quá trình sử dụng vốn vay nên khả năng rủi ro của việc tài trợ là rất lớn. Nhiều trường hợp doanh nghiệp vay vốn nhập thiết bị máy móc đã lỗi thời, dẫn đến hiệu quả mang lại từ việc sử dụng thiết bị rất thấp, doanh nghiệp không thu hồi được số vốn đã bỏ ra để mua sắm. Kết quả là không bảo đảm được kế hoạch trả nợ. Những lý do nêu trên là một phần dẫn đến tình trạng các ngân hàng hiện nay phần lớn chỉ cho vay ngắn hạn 3 tháng, 6 tháng. Tín dụng dài hạn 3 năm

trở nên rất hiếm và đây chính là nhược điểm của các ngân hàng thương mại hiện nay. Các ngân hàng nước ngoài mở chi nhánh tại Việt Nam chủ yếu chỉ cung cấp tài chính cho những doanh nghiệp của họ đầu tư tại Việt Nam.

Thứ bảy, một số thẩm phán hiện nay chưa hiểu thấu đáo về nghiệp vụ thuê mua nên giải quyết tranh chấp đối với những vụ việc liên quan đến loại hợp đồng này chưa được thoả đáng. Họ cho rằng sở hữu tài sản trong các trường hợp này là sở hữu theo phần. Chính vì vậy giải quyết tranh chấp chưa được thấu đáo, chưa đúng với quy định của pháp luật.

Như vậy, từ thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam đã nêu ở trên, tác giả đi tới một số nhận định sau:

1. Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam đã được hình thành và có vị thế nhất định trong lĩnh vực pháp luật kinh tế, thương mại của nước nhà. Nó đã tạo cơ sở pháp luật cho quá trình vận động và phát triển hoạt động thuê mua thông qua hợp đồng thuê mua đã được triển khai trong thời gian qua ở nước ta.

2. Quá trình pháp điển hoá các quy phạm pháp luật về hợp đồng thuê mua còn chậm. Các quy phạm pháp luật chưa xây dựng các quy định và chế tài đủ mạnh, có sức thuyết phục để thúc đẩy hoạt động kinh doanh và tạo hành lang pháp lý an toàn cho các bên tham gia thuê mua. Các quy định còn bất cập, chưa phù hợp với pháp luật trong nước và thông lệ quốc tế.

3. Khó khăn, tồn tại về cơ chế và chính sách và thủ tục giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng còn phức tạp, kéo dài.

Như vậy, việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua được đặt ra như một tất yếu khách quan.

Chương 3

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA Ở VIỆT NAM

3.1. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam

Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua đang là một trong những yêu cầu bức xúc chính từ thực tiễn kinh doanh của Việt Nam. Sự cần thiết khách quan phải hoàn thiện pháp luật về thuê mua được lý giải bởi những lý do sau:

3.1.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua

3.1.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhằm tạo môi trường pháp lý thuận lợi cho hoạt động thuê mua phát triển ở Việt Nam

Các doanh nghiệp Việt Nam đang thiếu vốn để đổi mới trang thiết bị, máy móc. Đây là tiền đề cho sự phát triển đồng thời là yếu tố tăng sức cạnh tranh trong bối cảnh hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế. Các hợp đồng được giao kết và thực hiện trong những năm qua đã minh chứng cho sự thành công của loại hình cấp tín dụng đặc biệt này. Thuê mua phát triển, sự giao lưu của tín dụng trung và dài hạn sẽ tác động trực tiếp tới thị trường tài chính. Các tổ chức, cá nhân đang có nhu cầu lớn về nhà ở, công trình xây dựng để ổn định đời sống và phát triển sản xuất kinh doanh... Để hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, thuê mua.. phát triển theo đúng chu trình phát triển của tín dụng thuê mua và chịu sự tác động của các quy luật kinh tế khách quan, phát huy tốt vai trò của nó trong hệ thống tài chính quốc gia thì cần thiết phải ban hành văn bản hướng dẫn giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua một cách cụ thể hơn gắn kết với thực tiễn nhiều hơn. Nhà nước cần phải có sự can thiệp của mình nhằm bảo vệ quyền lợi cơ bản cho các bên tham gia, hạn chế cạnh tranh không lành mạnh [73, tr.106, 126].

Quản lý nhà nước đối với thị trường thuê mua chính là quá trình tác động và điều chỉnh của Nhà nước vào các hoạt động, các quan hệ của các chủ thể trong quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng. Hướng hoạt động CTTC phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn. Cùng với các hoạt

động cấp tín dụng trên thị trường, hoạt động thuê mua phải góp phần ổn định sức mua của đồng tiền, kiểm soát được lạm phát, tạo cơ sở ổn định cho phát triển kinh tế. Hoạt động này kích thích quá trình huy động vốn, phân phối và sử dụng vốn có hiệu quả cho nền kinh tế của nước nhà.

Hoạt động thuê mua sẽ có hiệu quả tốt hơn nếu các biện pháp thanh tra, kiểm tra, kiểm soát được chú ý, quan tâm đúng mức. Các Cty CTTC mở rộng giao lưu, hợp tác với nước ngoài để học tập kinh nghiệm, phát triển thị trường và các loại hình tài trợ sẽ là tiền đề, điều kiện, để phục vụ tốt hơn mục tiêu của sự nghiệp CNH-HĐH đất nước.

Theo như nhận định của ông Martin Stanford ở Viện UNIDROIT thì việc hình thành và phát triển nghiệp vụ thuê mua có nguồn gốc từ quyền tự do kinh doanh, từ nhu cầu sản xuất, kinh doanh của các nhà đầu tư, nhà sản xuất, giới tài phiệt, giới kinh doanh tiền tệ và thoả mãn nhu cầu của dân doanh, của các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Muốn phát triển hoạt động thuê mua, điều trước tiên là phải hiểu là các doanh nghiệp vừa và nhỏ cần vốn để đầu tư vào lĩnh vực nào? Có khả thi không? Trên thực tế hiện trạng máy móc - thiết bị đang sử dụng và quy mô sản xuất ở các doanh nghiệp Việt Nam là quá ít so với với tỷ trọng máy móc - thiết bị. Các doanh nghiệp nhà nước có nhiều ưu thế hơn so với các doanh nghiệp khác trong nền kinh tế nhưng quy mô tài sản lại rất thấp. Trong tình hình nền kinh tế Việt Nam hiện nay rất cần vốn để đổi mới máy móc, thiết bị, từng bước thực hiện CNH-HĐH việc phát triển hoạt động thuê mua - một hình thức tài trợ máy móc, thiết bị là rất cần thiết. Mặt khác, khi chuyển sang KTTT, để tồn tại và phát triển, thu được lợi nhuận cao thì các doanh nghiệp Việt Nam cần phải luôn luôn đổi mới công nghệ, trang thiết bị. Ngay cả đối với những nền kinh tế phát triển cao như Mỹ, Nhật, Pháp... thuê mua vẫn phát huy để hiện đại hoá công nghệ cho nền kinh tế. Đặc biệt, trong thời đại bùng nổ công nghệ hiện nay, việc đầu tư công nghệ hiện đại một cách kịp thời, nhanh chóng đối với những nền kinh tế chậm phát triển gặp rất

nhieu khó khăn; Thuê mua có thể đáp ứng nhu cầu này: “Trong khung cảnh đó, quá trình quốc tế hoá đời sống kinh tế diễn ra như một quy luật khách quan, được thể hiện thông qua sự thay đổi không ngừng về số lượng, chất lượng của các quan hệ hợp tác kinh tế quốc tế. Trong tiến trình này sự chuyển dịch tư bản từ nước này sang nước khác đã gia tăng không ngừng, thông qua các kênh đầu tư gián tiếp (tín dụng quốc tế, viện trợ phát triển...) và các kênh đầu tư trực tiếp” [41, tr.281-282]. Một trong sáu nguyên nhân các doanh nghiệp chậm đổi mới thiết bị và là nguyên nhân trực tiếp, là khó khăn trong việc huy động nguồn tài chính. Sau 8 năm chuẩn bị, sự chính thức ra đời thị trường chứng khoán Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh tháng 7 năm 2000 và thị trường chứng khoán tại Hà Nội năm 2001-2002 cũng góp phần làm sôi động thêm thị trường tài chính Việt Nam. Với sự phát triển của thị trường chứng khoán, các Cty CTTC có thể thực hiện niêm yết và phát hành cổ phiếu, trái phiếu, thực hiện nghiệp vụ chứng khoán hoá tiền thuê... Trong điều kiện kinh tế như vậy, nhu cầu thuê mua trên thị trường Việt Nam là rất lớn.

Việt Nam trong thời gian qua có tốc độ phát triển khá nhanh trên nhiều lĩnh vực của đời sống, kinh tế, chính trị, xã hội. Trong báo cáo đánh giá kinh tế năm 2004, Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) cho biết nhiều năm qua Việt Nam liên tục đạt được tốc độ phát triển kinh tế cao nhờ vào sự quản lý kinh tế vĩ mô thận trọng và tăng cường hoà nhập với nền kinh tế toàn cầu. IMF cho rằng Việt Nam đang ở vị trí thuận lợi để tiếp tục cải tổ cơ cấu trong lĩnh vực kinh tế chủ chốt, đặc biệt là hệ thống Ngân hàng Nhà nước và các công ty quốc doanh; cải thiện môi trường đầu tư trong khu vực kinh tế tư nhân; tăng cường quản lý nhà nước và tính minh bạch hoá trong hoạch định chính sách. Ban lãnh đạo IMF đánh giá cao việc kiềm chế sức ép về giá cả và tiền lương, ghi nhận cán cân thanh toán Việt Nam vẫn mạnh, xuất khẩu tăng nhanh và các nguồn đầu tư vào Việt Nam đang tăng [65, tr.2]. Trong quá trình xây dựng và phát triển nền KTTT ở Việt Nam, các yếu tố của môi trường kinh tế và pháp

lý dần được hình thành và hoàn thiện, tạo điều kiện cho thị trường thuê mua hình thành và phát triển. Hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại, cho thuê hợp vốn... là những minh chứng rõ ràng nhất của sự phát triển ngày càng phong phú và đa dạng các loại hình tài trợ tín dụng.

Trong Báo cáo chính trị của Ban chấp hành trung ương Đảng khoá VIII tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng đã nêu rõ Việt Nam phải: “... *Tạo thị trường cho khoa học công nghệ đổi mới cơ chế tài chính nhằm khuyến khích sáng tạo và gắn ứng dụng khoa học công nghệ với sản xuất, kinh doanh, quản lí, dịch vụ. Có chính sách khuyến khích và buộc các doanh nghiệp đầu tư vào nghiên cứu đổi mới công nghệ*” [3, tr.113]. Hội nghị lần thứ chín Ban chấp hành trung ương khoá IX đã chỉ ra: “*Phát triển thị trường vốn và các kênh đa dạng huy động vốn cho đầu tư là một nhân tố có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với sự phát triển trong những năm tới... Có chính sách để tăng tiền gửi trung và dài hạn. Tăng tính cạnh tranh trên thị trường tiền tệ - tín dụng, tạo cơ hội bình đẳng cho các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế...*” [1, tr.85]. Đường lối phát triển kinh tế, phát triển thị trường vốn của Đảng và Nhà nước ta đã tạo thuận lợi cho hoạt động thuê mua phát triển ở Việt Nam và xu hướng phát triển tích cực của hoạt động này là rất rõ ràng. Xu hướng phát triển theo chiều hướng tích cực của thuê mua còn được thể hiện ở một số vấn đề sau:

- ***Về quy mô thị trường CTTC:***

Hiện nay, thị trường CTTC không ngừng tăng trưởng với tốc độ khá cao, đặc biệt là 5-6 năm gần đây. Dư nợ CTTC liên tục tăng từ 449 tỷ đồng năm 1999 lên 4321 tỷ đồng năm 2003 với tốc độ bình quân khoảng 170% năm. Như vậy, trên thị trường tài chính, CTTC là kênh huy động vốn ngày càng được các doanh nghiệp biết đến và sử dụng (xem phụ lục số 11).

- ***Về nhu cầu sử dụng vốn:*** Việt Nam hiện rất cần vốn để tiến hành sự nghiệp CNH-HĐH đất nước. Theo Báo cáo của Ngân hàng thế giới (WB),

GDP của Việt Nam đã tăng trưởng khoảng 8% trong quý III năm 2004 góp phần đáng kể vào mức tăng 7,4% so với những tháng đầu năm 2004. Vốn cam kết đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng mạnh, trong 10 tháng đầu năm nay tăng 36% so với cùng kỳ năm ngoái. Bao gồm 1,7 tỷ USD cam kết mới và 1,5 tỷ USD mở rộng đầu tư của các doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam [47]. Trên thực tế, GDP của Việt Nam năm 2004 là 7,74% và năm 2005 là 8,4%. Bên cạnh đó, nhu cầu vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam rất rộng lớn, đa dạng, không chỉ ở các ngành mũi nhọn như dầu khí, viễn thông, hàng hải, giao thông vận tải, hàng không (xem phụ lục số 12) mà cả trong lĩnh vực nông nghiệp, đặc biệt là công nghiệp chế biến phục vụ trong nước và xuất khẩu.

Mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm (2001-2010) là tăng ít nhất gấp đôi GDP [3, tr.159]. Sự bùng nổ xây dựng trong tất cả khu vực của nền kinh tế, từ cơ sở hạ tầng (đường xá cầu, cảng, khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà máy điện...) đến các ngành công nghiệp (các nhà máy thép, xi măng, nhà máy sản xuất ô tô...), các công trình đô thị... song một cản trở trong nền kinh tế của ta là “khát vốn”. Cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại đã từng bước hoạt động có hiệu quả. Để đáp ứng nhu cầu nhà ở, xây dựng ngày càng gia tăng này cần phải có một nguồn đầu tư khổng lồ cho một thị trường lớn về vật liệu xây dựng và thiết bị xây dựng, trang trí nội thất, hàng tiêu dùng... với tổng dự kiến đầu tư lên đến hàng chục tỷ USD. Đây quả là một thị trường cần được quan tâm ở những mức độ khác nhau từ việc cho thuê các thiết bị để thi công đến việc cho thuê hoặc thuê mua nhà trả góp cho dân cư ở các khu đô thị mới chủ yếu tập trung ở Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng. Tổng số vốn đầu tư cho 101 dự án đã cấp giấy phép có vốn đầu tư là 3.582,48413 triệu USD. Vận tải nội địa là thị trường đầy tiềm năng cho các Cty CTTC (xem phụ lục số 13). Với nhu cầu đầu tư như vậy, thị trường thuê mua sẽ là một trong những thị trường có sức hấp dẫn mạnh mẽ đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Tóm lại, qua sự phân tích về hiện trạng và nhu cầu đầu tư, phát triển sản xuất ở Việt Nam cũng như các khó khăn mà các doanh nghiệp gặp phải trong việc tìm kiếm nguồn vốn để đổi mới máy móc, thiết bị, công nghệ, ta có thể thấy rằng nghiệp vụ thuê mua là một phương tiện dẫn nhập vốn đầu tư và thiết bị vào các ngành sản xuất rất có hiệu quả, góp phần thực hiện công cuộc CNH-HĐH nền kinh tế nước ta. Ngoài ra, do có những đặc thù riêng mà thuê mua đã trở thành một phương thức tài trợ dài hạn khắc phục được những hạn chế của tín dụng trung, dài hạn, có thể giải quyết được những khó khăn về vốn ở các doanh nghiệp Việt Nam hiện nay. Như vậy, sự cần thiết phải hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua - hạt nhân quan trọng thúc đẩy phát triển nghiệp vụ thuê mua ở Việt Nam rõ ràng là một tất yếu khách quan.

3.1.1.2. Do yêu cầu của quá trình Việt Nam hội nhập kinh tế quốc tế

Toàn cầu hoá kinh tế là một trong những vấn đề hiện đang thu hút sự chú ý của các giới nghiên cứu, các nhà khoa học, các nhà làm công tác thực tiễn, các doanh nghiệp khắp các quốc gia trên thế giới trong đó có Việt Nam. Đại hội Đảng IX đã nhận định: Toàn cầu hoá là một xu hướng khách quan, ngày càng có nhiều nước tham gia, đang bị một số nước và tập đoàn kinh tế quốc gia đang chi phối, chứa đựng nhiều mâu thuẫn, vừa có mặt tích cực vừa có mặt tiêu cực, vừa có hợp tác vừa có đấu tranh. Ngân hàng Thế giới (WB) cho rằng: Toàn cầu hoá và địa phương hoá là hai động lực song hành, “*đặc biệt trong 25 năm đầu thế kỷ XXI, đây sẽ là hai thế lực chi phối tình hình thế giới*” [29, tr.4]. Để hoạt động trên đi vào nề nếp, Nhà nước ta cần tăng cường kiểm tra, kiểm soát, đảm bảo sự ổn định, lành mạnh nền tài chính quốc gia; hoàn thiện khuôn khổ pháp lý về tài chính tiền tệ, khuyến khích và mở rộng các hình thức nghiên cứu và đánh giá những tác động của quá trình Việt Nam hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế. Chủ động hội nhập là đường lối phát triển kinh tế của Việt Nam trong thời gian tới. Chính sách mở cửa và chủ động hội nhập kinh tế quốc tế để phát triển là một tất yếu khách quan trong xu thế toàn

cầu hoá, quốc tế hoá đời sống kinh tế đang diễn ra mạnh mẽ. Ngày 7/11/2006 Việt Nam được kết nạp vào WTO, Theo qui định của WTO thì từ ngày 12/1/2007 mọi quyền lợi và nghĩa vụ với WTO có hiệu lực với nước ta. Trong đường lối phát triển xã hội trong 10 năm tới, Việt Nam cần đẩy nhanh CNH-HĐH... phát huy cao độ nội lực đồng thời phải tranh thủ nguồn lực bên ngoài và chủ động hội nhập kinh tế quốc tế để phát triển nhanh, có hiệu quả bền vững... mà Đại hội Đảng IX đã đề ra. Việt Nam chủ trương thực hiện nghiêm chỉnh các cam kết trong quá trình hội nhập, trước hết là lộ trình giảm thuế quan, thực hiện chính sách bảo hộ có trọng điểm, có điều kiện và có thời hạn phù hợp với tiến trình hội nhập, tích cực thực hiện các cam kết hợp tác song phương và đa phương đặc biệt là các cam kết trong khuôn khổ ASEAN (như AFTA, AICO, AIA), APEC, ASEM, xúc tiến đàm phán để gia nhập WTO.

Hoàn thiện pháp luật về thuế mua để thực hiện tốt các cam kết của Việt Nam trong hội nhập quốc tế về tài chính tín dụng. Cụ thể:

Một là: Nhằm đáp ứng được những yêu cầu chủ yếu của Hiệp định khung về hợp tác thương mại và dịch vụ (AFTA) của hiệp hội ASEAN. Việt Nam gia nhập ASEAN và thực hiện CEPT/AFTA ngày 25/7/1994 [29, tr.47]. Hiệp định khung về hợp tác thương mại và dịch vụ (AFTA) của hiệp hội ASEAN được ký tại Bangkok ngày 15/12/1995. Những yêu cầu chủ yếu của Hiệp định là:

+ Tăng cường hợp tác trong lĩnh vực dịch vụ giữa các nước thành viên ASEAN nhằm nâng cao hiệu quả và tính cạnh tranh, đa dạng hoá khả năng sản xuất cung cấp và phân phối dịch vụ của các cơ sở cung cấp dịch vụ của các nước tham gia.

+ Loại bỏ phần lớn các hạn chế thương mại dịch vụ giữa các nước thành viên.

+ Tự do hoá thương mại và dịch vụ thông qua mở rộng quy mô và phạm vi tự do hoá cao hơn những cam kết của các thành viên trong khuôn khổ hiệp

định chung về thương mại dịch vụ (GATS) của WTO nhằm mục đích thành lập khu vực tự do thương mại dịch vụ ASEAN vào năm 2020 .

Việt Nam đang tiến hành đàm phán theo yêu cầu của GATS trong WTO và Hiệp định AFTA của Hiệp hội ASEAN, trong đó GATS sẽ làm cơ sở để đàm phán Hiệp định AFTA, theo đó những nước đã là thành viên của WTO thì cam kết phải cao hơn mức đã cam kết tại GATS (GATS cộng-GATS plus) còn những nước chưa phải là thành viên của WTO thì cam kết không được thấp hơn mức đã cho nước ngoài ASEAN được hưởng. Tại Hội nghị Thượng đỉnh ASEAN 5 tại Bangkok, Thái Lan, Việt Nam đã cam kết thực hiện bước đầu tự do hoá thương mại dịch vụ trong 7 lĩnh vực (ngành) dịch vụ quan trọng: Tài chính, viễn thông, vận tải hàng hải, vận tải hàng không, du lịch, dịch vụ kinh doanh và dịch vụ xây dựng. Tại vòng đàm phán đầu tiên về dịch vụ của các nước ASEAN năm 1998, Việt Nam cam kết tự do hoá dịch vụ tài chính ngân hàng trong đó có tín dụng thuê mua. Hoạt động cho thuê được nêu tại Hội thảo kinh nghiệm quốc tế về Luật thương mại được tổ chức tại Hà Nội ngày 10/5/2004 là vấn đề còn nhiều tranh cãi và có nhiều quan điểm khác nhau tại Việt Nam [112].

Hai là: Nhằm thực hiện các cam kết của Việt Nam về dịch vụ trong chương trình hoạt động của APEC. Những cam kết của Việt Nam đối với APEC là một bước tiến nhằm gia nhập WTO. Việt Nam đã tham gia sáng lập ASEM vào tháng 3/1996 và gia nhập APEC tháng 11/1998. Đây chính là từng bước triển khai để tiến dần đến mục tiêu đã đặt ra của Việt Nam. Tháng 12/1994 Việt Nam đã nộp đơn gia nhập WTO, đến nay đã tiến hành 8 phiên đàm phán đa phương và đang nỗ lực kết thúc đàm phán đa phương và song phương để có thể gia nhập năm 2005-2006. Trên cơ sở các nghĩa vụ của WTO, APEC yêu cầu thành viên liên tục giảm các hạn chế tự do hoá thị trường thương mại dịch vụ dành cho nhau chế độ Đãi ngộ Tối huệ quốc (Most Favoured Nations), Đãi ngộ quốc gia (National Treatment) và các ưu đãi khác

trong thương mại dịch vụ.

Ba là, Hiệp định thương mại Việt - Mỹ là giới hạn cam kết về cho thuê tài chính. Hiệp định đã đánh dấu một bước tiến mới về những cố gắng mở rộng thị trường trong đó có thị trường tài chính. Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ tạo ra những thách thức mới cho Việt Nam [70, tr.38]. Hiệp định được đánh giá là “Hiệp định toàn diện mở cửa thị trường của Việt Nam cho các hàng hoá và dịch vụ Mỹ, thúc đẩy cải cách và tự do hoá trong nước, gắn Việt Nam chặt hơn vào nền kinh tế thế giới và tạo cơ sở cho Việt Nam gia nhập WTO” [37]. Các cam kết về cho thuê tài chính, trong phần cam kết chung về cung cấp dịch vụ Ngân hàng và tài chính, Việt Nam và Mỹ cam kết ưu đãi theo chế độ tối huệ quốc với các trường hợp giới hạn cụ thể (xem phụ lục số 14). Theo Hiệp định này, Việt Nam cũng đã thoả thuận dần xoá bỏ các quy định liên quan đến đầu tư, thương mại không phù hợp với các quy định của WTO, xoá bỏ chế độ phân biệt giá trong thời hạn 2-4 năm. Theo nhận định của Ngân hàng thế giới, ngân hàng nước ngoài, các điều khoản liên quan đến ngân hàng trong Hiệp định thương mại Việt - Mỹ đang tháo bỏ dần hàng rào bảo hộ các ngân hàng và tổ chức tín dụng trong nước của Chính phủ Việt Nam. Điều này có nghĩa là các ngân hàng và các tổ chức tín dụng Việt Nam trong đó có Cty CTTC phải chuẩn bị cho một cuộc cạnh tranh gay gắt đang đến gần.

3.1.1.3. Do sức ép của quy luật cạnh tranh trên thị trường

Muốn hoạt động được an toàn, hiệu quả thì Việt Nam phải có hành lang pháp lý phù hợp cho quá trình thực hiện các giao kết hợp đồng. Hội nhập chắc chắn sẽ gây tác động cạnh tranh. Mức độ hội nhập càng lớn, mức độ mở cửa càng rộng thì mức bảo hộ của Nhà nước càng giảm và cạnh tranh ngày càng gay gắt. Đặc biệt là trong vài năm tới, do hiệu lực tác động của Hiệp định Thương mại Việt Nam - Hoa Kỳ sự tham gia của các Cty CTTC của Hoa Kỳ vào thị trường Việt Nam sẽ là áp lực cạnh tranh lớn cho thị trường CTTC vốn

rất non trẻ, kinh nghiệm chưa nhiều. Sự gia nhập của Việt Nam vào WTO trong thời gian tới đã dự báo trước rằng thị trường thuê mua của Việt Nam sẽ có mặt của các nhà đầu tư, các Cty CTTC từ các châu lục sẽ đặt ra nhiều thách thức mới. Để khẳng định vị thế của mình trên thị trường trong nước, các Cty CTTC Việt Nam phải tự mình hoàn thiện, nâng cao trình độ, tiếp cận công nghệ mới, tự rèn luyện khả năng quản lý, đa dạng hoá sản phẩm, kỹ năng phục vụ có thể đáp ứng yêu cầu mới.

Khi tham gia hoạt động thuê mua vào thị trường quốc tế, Việt Nam phải tham gia vào “luật chơi chung” đang được các nước công nhận. Việt Nam muốn thu hút các nước tham gia vào đầu tư sẽ buộc phải điều chỉnh hệ thống chính sách, luật pháp của mình trong đó có pháp luật về thuê mua để thực hiện tốt các cam kết quốc tế, mặt khác, tạo điều kiện cho hoạt động thuê mua nói chung và giao kết hợp đồng thuê mua nói riêng phát triển. Từ tìm hiểu kinh nghiệm của một số nước, Việt Nam cần phải hướng tới xây dựng pháp luật trong lĩnh vực thuê mua và hợp đồng thuê mua nhằm:

Tạo hành lang pháp lý cho các chủ thể tham gia hoạt động, bảo vệ quyền, lợi ích cho các chủ thể, giúp họ tránh và hạn chế những rủi ro, thiệt hại trong quá trình tiến hành thuê mua, từ đó thiết lập một trật tự ổn định, tạo động lực thúc đẩy nhanh chóng quá trình phát triển đi đến hoàn thiện nghiệp vụ thuê mua ở Việt Nam. Quá trình xây dựng văn bản pháp luật sẽ được thực hiện trên cơ sở tiếp thu, kế thừa kinh nghiệm của các nước trên thế giới đã có pháp luật hoàn thiện điều chỉnh hoạt động thuê mua nói chung và hợp đồng thuê mua nói riêng; đồng thời trên cơ sở những bài học thực tiễn ở Việt Nam được rút ra trong thời gian qua khi áp dụng phương thức này. Vì vậy, việc nhanh chóng hoàn thiện văn bản pháp luật thuê mua mang hiệu lực pháp lý cao, được ban hành đồng bộ sẽ giúp cho hoạt động thuê mua diễn ra thuận lợi và hiệu quả, tránh không lặp lại những sai lầm, thất bại mà các nước trên thế giới đã vấp phải trong quá trình phát triển lịch sử, tìm hiểu, thử nghiệm nghiên

cứu công nghệ thuê mua. Từ đó, có thể rút ngắn được giai đoạn, tăng tốc độ phát triển nghiệp vụ này ở Việt Nam .

- *Trên phương diện quản lý của Nhà nước* thì việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua chính là căn cứ để Nhà nước quản lý hoạt động này. Hiện nay, đứng trước những nhu cầu cấp bách về thuê mua và nhận thức được những lợi ích, ý nghĩa của nó để sớm phát triển ổn định và hiệu quả theo định hướng của Nhà nước. Nhà nước thực hiện quản lý nền kinh tế bằng pháp luật. Trong lĩnh vực quản lý thuê mua, Nhà nước Việt Nam sớm phải có những văn bản pháp luật hoàn thiện để thiết lập hành lang pháp lý cho các chủ thể thuê mua hoạt động với tư cách người quản lý, căn cứ vào chuẩn mực này để điều chỉnh các quan hệ thuê mua. Hoạt động đăng ký tài sản tham gia hợp đồng thuê mua là một yếu tố tốt để bảo vệ quyền và lợi ích của chủ sở hữu tài sản khi tham gia thuê mua. Trong quá trình quản lý, Nhà nước phải kịp thời tháo gỡ những vướng mắc về pháp luật, tạo ra môi trường hợp tác và cạnh tranh lành mạnh để từ đó thu hút đông đảo các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài tham gia lĩnh vực thuê mua, đẩy nhanh quá trình phát triển đi đến hoàn thiện của phương thức tài trợ này.

- *Xét trên phương diện hợp tác thuê mua quốc tế* có thể nhận thấy hiện nay, công nghiệp thuê mua của nhiều nước trên thế giới đã tiến rất xa, một số nước có khối lượng cho thuê lớn hơn cả khối lượng tín dụng, họ có luật pháp chặt chẽ, nền kinh tế ổn định, trình độ khoa học kỹ thuật hiện đại. Còn nghiệp vụ thuê mua ở Việt Nam, theo sự đánh giá của các nhà đầu tư nước ngoài thì trong tương lai không xa, sẽ có một thị trường thuê mua mang tính hấp dẫn cao đối với các nhà đầu tư trong nước cũng như quốc tế bởi những lý do chủ yếu sau đây:

Thứ nhất: thuê mua là hình thức cấp tín dụng dưới dạng tài sản mới phát triển ở Việt Nam.

Thứ hai: Nhu cầu thuê mua trong nước đã hình thành và đang phát triển.

Thứ ba: Mức độ cạnh tranh của thị trường thuê mua trong nước chưa quá gay gắt.

Thứ tư: Hiểu biết của các doanh nghiệp đối với hình thức cấp tín dụng này ngày càng được nâng cao.

Thứ năm: Tài sản tham gia hợp đồng thuê mua đã và đang phát triển.

Hiện nay, do pháp luật chưa thống nhất và văn bản hướng dẫn thi hành chưa cụ thể đối với việc điều chỉnh hoạt động cho thuê vận hành, cho thuê hợp vốn, mua và cho thuê lại nên trong quá trình thực hiện còn gặp nhiều khó khăn. Trong giao lưu quốc tế, Nhà nước Việt Nam đang chủ trương thực hiện chính sách mở cửa, giao lưu kinh tế với các nước trong khu vực và trên thế giới theo tinh thần tự nguyện, bình đẳng, hợp tác các bên cùng có lợi. Cùng với việc ra nhập ASEAN, Nhà nước ta vẫn tiếp tục duy trì cải thiện môi trường đầu tư, tận dụng thời cơ, tăng nhanh khả năng tiếp nhận thu hút và sử dụng có hiệu quả vốn đầu tư và công nghệ tiên tiến, hiện đại của nước ngoài và đồng thời nâng dần tỷ lệ góp vốn của Việt Nam trong các cơ sở liên doanh. Việc hoàn thiện pháp luật thuê mua theo chủ trương này sẽ khai thông những cản trở pháp lý trong quan hệ thuê mua với các tổ chức quốc tế, tạo ra môi trường kinh doanh lành mạnh, thuận lợi, bình đẳng giữa các thành phần kinh tế trong và ngoài nước, thu hút được đông đảo các nhà đầu tư vào thị trường thuê mua ở Việt Nam, từ đó tạo đà thúc đẩy ngành công nghiệp này phát triển nhanh chóng đi đến hội nhập với ngành công nghiệp thuê mua của các nước trong khu vực và trên thế giới.

- Việc nhanh chóng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua phù hợp với chính sách mở cửa của Việt Nam sẽ giải quyết khó khăn lớn của các công ty thuê mua cần hiện nay là vấn đề vay vốn kinh doanh phát triển.

- Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua sẽ là cơ sở pháp lý bảo đảm điều chỉnh thuê mua với hình thức cho thuê vận hành, cho thuê tài chính, mua và cho thuê lại, cho thuê hợp vốn.

Hoạt động thuê mua không chỉ tuân thủ Luật của Quốc hội, Nghị định của Chính phủ, Thông tư của Ngân hàng Nhà nước mà nó còn bị chi phối bởi nhiều yếu tố trong nước và quốc tế khác. Chính vì vậy, việc này đòi hỏi các bộ, các ngành có liên quan cũng phải có các thông tư hướng dẫn đồng bộ và kịp thời. Vì vậy, ngay từ đầu cần phải xác định rõ vai trò, vị trí của thuê mua. Một khi đã xác định thuê mua là nghiệp vụ phi ngân hàng và thấy rõ sức mạnh của nghiệp vụ này thì Nhà nước nên từng bước hoàn thiện hành lang pháp lý điều chỉnh hoạt động thuê mua. *Cần bổ xung và đa dạng hoá hình thức hợp đồng thuê mua để người thuê mua, các tổ chức kinh tế các doanh nghiệp có thể lựa chọn các hình thức tham gia như hợp đồng thuê mua tài trợ trực tiếp, hợp đồng thuê mua hợp tác, hợp đồng thuê mua bắc cầu, hợp đồng thuê mua giáp lưng...*(xem phụ lục số 3, số 4, số 5, số 6, số 7 và số 8)

Theo kinh nghiệm của IFC - Công ty tài chính Quốc tế thì thành công của tài trợ thuê mua ở các nước đang phát triển phụ thuộc vào sự tương tác của nhiều yếu tố. Nền tảng kinh tế, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nhận thức của người dân, văn hoá... sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư vốn mà còn tác động trực tiếp tới hoạt động thuê mua. Môi trường kinh tế, pháp luật là những tiền đề quan trọng tạo điều kiện cho hoạt động thuê mua phát triển.

Những khó khăn, những trở ngại trên bước đường phát triển hoạt động thuê mua tại Việt Nam đòi hỏi những con người thực thi phải dũng cảm, bình tĩnh vững, tự tin vào khả năng của chính mình để đón nhận những tri thức, kỹ năng và sẵn sàng đón nhận những bài học kinh nghiệm từ bên ngoài để từ đó nghiên cứu, sàng lọc sao cho phù hợp nhất với trình độ kinh tế và khoa học của người Việt Nam.

Hầu hết các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại... hiệu lực pháp lý chưa cao. Chẳng hạn như: Thông tư số 05/2006/TT- NHNN ngày 25/7/2006 hướng dẫn một số nội dung về hoạt động CTTC và dịch vụ uỷ thác CTTC theo qui định tại

Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 02/5/2001 và Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 của Chính phủ; hay Thông tư số 07/2006/TT – NHNN ngày 7/9/2006 hướng dẫn về hoạt động mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính theo qui định tại Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 và Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 của Chính phủ.

Hệ thống chính sách còn đang trong quá trình hoàn chỉnh, chưa đủ mức cụ thể, thậm chí còn có hiện tượng chồng chéo, mâu thuẫn giữa một số văn bản gây lúng túng trong quá trình xử lý.

Lực lượng nhân viên, cán bộ giỏi trong hoạt động thuê mua còn ít nên dẫn đến những hạn chế trong quá trình hướng dẫn, triển khai việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua.

Như vậy, những đòi hỏi của thực tiễn thuê mua, cho thuê tài chính, cho thuê vận hành đã đáp ứng một phần về nhu cầu đổi mới thiết bị, tài sản, công nghệ của các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở Việt Nam. Trên đất nước ta, nhu cầu xây dựng pháp luật về hợp đồng thuê mua là cần thiết để đáp ứng đòi hỏi khách quan của thực tiễn giao kết và thực hiện hợp đồng. Các quy định cụ thể cho từng phương thức tài trợ chưa được khai thác có hiệu quả. Các văn bản hướng dẫn luôn thay đổi trong thời gian ngắn. Cần có một khung pháp lý an toàn, ổn định và phù hợp, đáp ứng được những yêu cầu đặt ra, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, lợi ích của các bên khi tham gia hợp đồng.

3.1.2. Quan điểm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua

Xuất phát từ những vấn đề đặt ra từ thực trạng điều chỉnh pháp luật về hợp đồng thuê mua và những nhu cầu đòi hỏi hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua, việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua cần dựa trên quan điểm cơ bản sau:

1. Pháp luật về hợp đồng thuê mua phải phản ánh đúng bản chất của hợp đồng thuê mua – một công cụ pháp lý để thực hiện với ý nghĩa là một hình

thức cấp tín dụng, là hoạt động phi ngân hàng. Bởi một trong những tiêu chuẩn hàng đầu để đánh giá tính khoa học của văn bản quy phạm pháp luật là văn bản đó phản ánh đúng bản chất vốn có của sự vật hiện tượng. Chỉ khi các quy phạm được phản ánh, chứa đựng đúng bản chất của sự vật hiện tượng, lường trước được những tình huống sẽ xảy ra thì pháp luật mới đủ sức mạnh điều chỉnh các quan hệ xã hội mà pháp luật hướng tới. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua phải tiến hành trên cơ sở hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hoạt động thuê mua, cách thức tổ chức và hoạt động của các Công ty thực hiện các giao dịch thuê mua. Hoạt động thuê mua được kiện toàn tại các Công ty sẽ giúp cho việc thực hiện hợp đồng thuê mua được thuận lợi hơn, hạn chế tối đa những rủi ro có thể xảy ra. Muốn xây dựng một thượng tầng kiến trúc pháp luật phù hợp thì phải xác định được thị trường tiềm năng bản chất của cơ sở hạ tầng trong thực tiễn và cần có sự nghiên cứu một cách cẩn thận về hoạt động tín dụng mới này “*Phải có tính dự báo, phải có tính sáng tạo, trừ liệu được hết tính phức tạp của đối tượng*” [45, tr.157-158] tài sản được các chủ thể tham gia hợp đồng thuê mua ở Việt Nam. Những lập luận khoa học đưa ra phải dựa trên cơ sở thực tiễn được khái quát, nhận định đúng, chính xác để có được những phương hướng và giải pháp cụ thể nhằm bước đầu xây dựng cơ sở pháp lý phù hợp cho hoạt động thuê mua.

2. Pháp luật về hợp đồng thuê mua phải được hoàn thiện theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng- Bên cho thuê mua và bên thuê mua, đảm bảo công bằng, ổn định, hiệu quả.

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua sẽ đáp ứng xu thế hội nhập và toàn cầu hoá trong giai đoạn hiện nay. Pháp luật về hợp đồng thuê mua Việt Nam phải phát huy vai trò là kênh dẫn vốn đầu tư, hỗ trợ các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong quá trình hoạt động, tạo điều kiện, nâng cao chất lượng sản xuất và đời sống cho nhân dân.

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua phải gắn liền với sự hoàn

thiện hệ thống pháp luật. Trong thời gian tới Nhà nước ta đang chuẩn bị sửa đổi cơ bản 2 đạo luật lớn về ngân hàng, nhằm cải cách cơ bản hệ thống ngân hàng hiện nay cả về tổ chức lẫn nghiệp vụ và công nghệ.

3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua cần được đặt trong bối cảnh hoàn thiện chính sách, cơ chế bảo đảm thuận lợi cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua. Cơ chế, chính sách phải được xây dựng, các quy phạm pháp luật chưa phù hợp cần sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn và cam kết quốc tế (xem phụ lục số 14).

Xuất phát từ nhu cầu đổi mới máy móc thiết bị ở các doanh nghiệp để tạo ra những sản phẩm công nghệ cao, có chất lượng, đáp ứng yêu cầu của nền kinh tế Việt Nam trong điều kiện thực hiện sự nghiệp CNH, HDH đất nước, có khả năng tham gia vào thị trường thế giới.

4. Để hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua trong giai đoạn hiện nay, chúng ta cần thực hiện tốt các nguyên tắc sau:

Một là, hoàn thiện hợp đồng thuê mua theo nguyên tắc bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia hợp đồng thuê mua; bảo vệ quyền chọn mua tài sản sau khi hết hạn hợp đồng cho Bên thuê. Hoàn thiện các quy phạm pháp luật điều chỉnh quyền hưởng dụng tài sản và việc chuyển dịch quyền sở hữu đối với tài sản thuê trong hợp đồng thuê mua.

Hai là, hoàn thiện cơ sở pháp lý cho hoạt động giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua theo hướng tạo sự bình đẳng thật sự giữa các doanh nghiệp, giữa các Cty CTTC. Việc xác lập quan hệ hợp đồng thuê mua phải minh bạch, xích gần với tiêu chuẩn, nguyên tắc và thông lệ quốc tế để chuẩn bị cho Việt Nam tham gia hội nhập kinh tế quốc tế trong thời gian tới.

Ba là, hoàn thiện các quy phạm pháp luật để khắc phục những khó khăn tồn tại trong hoạt động thuê mua. Tài sản tham gia hợp đồng thuê mua không cần thế chấp bao gồm: Động sản và bất động sản có giá trị lớn và thời gian sử dụng tương đối lâu dài.

5. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhằm tạo cơ sở pháp lý thuận lợi để các Cty CTTC Việt Nam cũng như các doanh nghiệp Việt Nam có thể tham gia vào “ sân chơi chung” WTO trong lĩnh vực này.

Các giải pháp nêu ra dưới đây được dựa trên quan điểm hội nhập mạnh mẽ nền kinh tế đất nước vào nền kinh tế khu vực và toàn cầu, trên tinh thần quán triệt các nguyên tắc cơ bản về hội nhập kinh tế quốc tế của Đảng và Nhà nước. Các giải pháp được nêu ra trong luận án dưới đây dựa trên cơ sở tham khảo, đánh giá, đúc rút một số kinh nghiệm của nước ngoài trong chuyên đi thực tế tại Viện UNIDROIT ở Roma - Thủ đô nước Cộng hoà Italia năm 2003. Các kiến nghị và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua đã được đối chiếu với pháp luật trong nước, dẫn nhập với điều kiện thực tế của Việt Nam.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua

3.2.1. Nhóm giải pháp lập pháp

Căn cứ vào thực trạng pháp luật về hoạt động thuê mua hiện nay thì theo chúng tôi nhiệm vụ trước mắt cần phải khẳng định và tạo điều kiện cho hoạt động thuê mua, trong đó cho thuê tài chính có được lợi thế thực sự so với tín dụng ngân hàng. Bởi lẽ, trên thực tiễn hoạt động trong thời gian qua, một số ưu thế đã rõ ràng nhưng cũng có một số ưu thế chưa được thể hiện rõ hoặc không thể phát huy được tác dụng [69, tr.41-44]. Cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, thuê mua nhà ở xã hội đang đặt ra yêu cầu cần được quản lý sao cho đem lại lợi ích nhiều nhất cho các bên tham gia hợp đồng. Để có được khung pháp lý phù hợp, trước tiên cần ban hành khẩn trương một loạt các văn bản cụ thể hoá, bổ sung nhiều quy định pháp luật. Để hoạt động thuê mua tiến hành được thuận lợi và khắc phục được những tồn tại nêu trên, cần hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hoạt động thuê mua ở Việt Nam.

3.2.1.1. Bổ sung, sửa đổi và ban hành các văn bản pháp luật về hoạt động

thuê mua ở Việt Nam

Thứ nhất: Những văn bản mới cần được ban hành.

- *Cơ quan lập pháp Việt Nam cần khẩn trương ban hành các văn bản pháp luật nhằm chuyển hoá các qui định trong các hiệp định của WTO vào hệ thống pháp luật Việt Nam. Điều này sẽ giúp cho việc thực hiện tốt các cam kết của Việt Nam trong WTO. Chính phủ cần gấp rút ban hành các văn bản dưới luật để hướng dẫn việc triển khai các cam kết của Việt Nam trong WTO.*

- *Cần khẩn trương ban hành Nghị định hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh Bất động sản trong năm 2007. Văn bản này sẽ hướng dẫn hoạt động kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước. Một trong những hình thức kinh doanh là thuê mua nhà ở và công trình xây dựng. Việc hướng dẫn kịp thời hoạt động thuê mua nhà ở, công trình xây dựng sẽ góp phần làm phong phú thêm thị trường thuê mua nói chung và từng bước tăng thêm số lượng hợp đồng thuê mua được ký kết và thực hiện ở Việt Nam trong thời gian tới.*

- *Cần khẩn trương ban hành Pháp lệnh về tổ chức và hoạt động của công ty thuê mua tại Việt Nam.*

Để điều chỉnh có hiệu quả hoạt động thuê mua cần nghiên cứu ban hành ***Pháp lệnh về tổ chức và hoạt động của công ty thuê mua tại Việt Nam***. Văn bản này sẽ điều chỉnh hoạt động thuê mua không chỉ trong phạm vi hẹp về chức năng và hoạt động như hiện nay của CTy CTTC mà còn phải điều chỉnh các hoạt động thuê mua trong lĩnh vực hàng hải, hàng không, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Điều này một mặt thể hiện sự quan tâm, quản lý của Nhà nước đối với hoạt động thuê mua, mặt khác tạo ra môi trường pháp lý ổn định, tin cậy và thuận lợi nhằm thu hút vốn của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài vào thị trường thuê mua tại Việt Nam. Để phát huy hiệu lực của ***Pháp lệnh về tổ chức và hoạt động của công ty thuê mua tại Việt Nam*** chúng tôi cho rằng:

Một là, cần thống nhất gọi tên công ty là công ty thuê mua. Không nên

gọi là công ty cho thuê tài chính.

Hai là, cần phải quy định rõ địa vị pháp lý của công ty thuê mua, các chức năng, nhiệm vụ cụ thể, của công ty thuê mua.

Ba là, Pháp lệnh cần làm rõ phạm vi, quyền hạn của các bên tham gia giao dịch thuê mua; các quy định quản lý nhà nước về hoạt động này, các qui định về chế tài vi phạm và giải quyết tranh chấp.

Bốn là, Pháp lệnh này phải thống nhất khi dùng các thuật ngữ nhằm tạo sự thống nhất cao trong quá trình nghiên cứu, thực hiện và triển khai hoạt động này. Cần khẩn trương ban hành văn bản hướng dẫn thi hành thuê mua đồng tài trợ (cho thuê mua hợp vốn), thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, thuê mua nhà ở xã hội, thuê mua tàu trần... để quá trình thực hiện được thống nhất.

Pháp lệnh về tổ chức và hoạt động của công ty thuê mua sẽ điều chỉnh hoạt động thuê mua và quản lý ngành công nghiệp thuê mua ở Việt Nam một cách hữu hiệu. Hệ thống các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động thuê mua có tính chấp vá, tản mạn hiện nay được pháp điển hoá vào *Luật thuê mua* thì Việt Nam sẽ tránh được sự chồng chéo, trùng lặp, thiếu sót và cả tính tản mạn như đã trình bày ở phần thực trạng pháp luật thuê mua.

Sau khi ban hành *Pháp lệnh về tổ chức và hoạt động của công ty thuê mua tại Việt Nam*, đặc biệt, sau khi thuê mua thật sự phát triển trong tương lai không xa, cần nghiên cứu, ban hành Luật thuê mua tại Việt Nam. Qua tham khảo kinh nghiệm của Liên Bang Nga, năm 1998 Liên Bang Nga đã ban hành Luật thuê mua ngày 29/10/1998 (Federal Law Leasing) [111]. Dự kiến Luật thuê mua tại Việt Nam này có thể ra đời vào năm 2015.

- Chuẩn bị đến năm 2015, ban hành Luật Thuê mua tại Việt Nam

Theo quan điểm của chúng tôi, sau một quá trình phát triển hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành... có hiệu quả tại Việt Nam, vấn đề pháp điển hoá các quy phạm pháp luật có liên quan đến hoạt động thuê mua trong

một văn bản quy phạm pháp luật, vấn đề xây dựng và hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng nước nhà cần lưu tâm nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Bên thuê đối với Bên cho thuê trong hợp đồng thuê mua. Xây dựng các văn bản pháp luật về thuê mua tiến tới ban hành **Luật thuê mua** tại Việt Nam nhằm điều chỉnh những mối quan hệ thuê mua trong nền kinh tế thị trường là vấn đề có tính chiến lược lâu dài.

Khi có **Luật thuê mua** tại Việt Nam thì Việt Nam có thể tham gia Hiệp định thống nhất Luật Dân sự về tín dụng thuê mua Quốc tế (thỏa thuận ngày 26/05/1988 tại Ottawa – Canada) [92],[102](xem phụ lục số 15) sẽ là cơ sở pháp lý tốt, thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam trong tương lai.

Thứ hai: Cần bổ sung quy định cụ thể về đăng ký quyền sở hữu tài sản thuê mua để hạn chế rủi ro cho Bên cho thuê.

Theo quan điểm của tác giả, muốn cho các bên tham gia hiểu rõ, hiểu đúng khái niệm tiền thuê thì trong các quy định điều chỉnh việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua cần nêu rõ: **Tiền thuê mua là số tiền Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê thông qua loại hợp đồng thuê mua bao gồm: Nợ gốc tiền thuê, lãi tiền thuê và các chi phí hợp lý các bên đã thỏa thuận.** Trong Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 16/2001/NĐ-CP đã bổ sung Điều 7 khoản 4,5 như sau: *Tiền thuê là giá mua các tài sản cho thuê, các chi phí hợp lý và lãi cho thuê mà Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê theo hợp đồng cho thuê.* Tác giả cho rằng quy định như vậy vừa không chính xác lại vừa không thống nhất. Vì vậy, khi sửa đổi, bổ sung Nghị định số 65/2005/NĐ-CP, và sửa đổi hai đạo luật lớn trong ngành ngân hàng là Luật các tổ chức tín dụng và Luật Ngân hàng Nhà nước, cần sửa lại khái niệm trên và bổ sung thêm khái niệm về *các khoản tiền thuê tối thiểu.* Đây là các khoản tiền mà Bên thuê phải trả trong thời hạn thuê (trừ đi các chi phí dịch vụ, thuế mà Bên cho thuê phải trả và các khoản Bên cho thuê phải hoàn lại cho Bên thuê). Quy định như vậy sẽ giúp các bên trong hợp đồng

tránh được hiểu lầm, hiểu sai khi giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua.

Khi kết thúc hợp đồng Bên thuê được *quyền hưởng dụng và chuyển dịch sở hữu đối với tài sản*, theo chúng tôi thì cần quy định rõ đó là *Quyền chọn mua tài sản* của Bên thuê trong hợp đồng. Bởi lẽ, hợp đồng thuê mua chính là hợp đồng *thuê trả trước toàn bộ*. Bản chất của *trả trước toàn bộ* chính là *mua quyền sử dụng* tài sản và tài sản này sẽ được chuyển giao sở hữu có điều kiện. Đó chính là quyền mà Bên thuê có thể mua lại tài sản với giá dự kiến thấp hơn giá trị thực tế của tài sản đó vào ngày được chọn thực hiện quyền này và phải được thoả thuận chắc chắn từ lúc đầu.

Với đặc thù của tài sản cho thuê trong thời gian dài, các vấn đề phát sinh, thay đổi, chấm dứt trong quá trình thực hiện hợp đồng (chuyển đổi hợp đồng, Bên thuê chết, mất tích... di chúc của Bên thuê, thừa kế, giám hộ...) để bảo vệ *quyền mặc cả mua* của Bên thuê khi thực hiện, thay đổi và kết thúc hợp đồng cần được nghiên cứu để bổ sung vào Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2005 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia vào loại hợp đồng đặc biệt này.

- Cần ban hành văn bản mới để thống nhất quy trình, thủ tục, nghiệp vụ *thuê mua* và nghiệp vụ xuất hoá đơn, chứng từ, hoàn thuế GTGT trong các văn bản pháp luật điều chỉnh Luật thuế cho phù hợp. Có như vậy mới giúp cho các bên tham gia hợp đồng thuê mua không dùn dầy trách nhiệm, nghĩa vụ khi làm thủ tục hoàn thuế.

Thứ hai: Loại bỏ sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động thuê mua. Cụ thể:

- Cần sắp xếp, sửa đổi để khắc phục tình trạng mâu thuẫn chồng chéo giữa các văn bản hiện hành điều chỉnh hoạt động thuê mua. Cần kiểm tra, thanh tra hoạt động thuê mua trong các Cty CTTC về hiệu quả sử dụng đồng vốn...

- Cần phải tiến hành đồng bộ hoá các quy định, điều khoản của văn bản luật, văn bản dưới luật có liên quan đến hoạt động thuê mua như: các quy

phạm pháp luật về thuế, những quy định về thuế liên quan đến thuê mua, hạch toán của Bên thuê và Bên cho thuê, cơ chế tài chính đối với dịch vụ thuê mua, các quy định an toàn trong hoạt động thuê mua như việc bảo dưỡng, tu sửa, bảo hiểm vật thuê... Khắc phục tình trạng mâu thuẫn chồng chéo của các văn bản này tạo ra cơ chế pháp lý thuê mua được vận hành thống nhất và hiệu quả, từ đó thúc đẩy quá trình hoàn thiện của ngành thuê mua ở Việt Nam.

- Cần sửa đổi Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (vì Điều 73 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2004 qui định “ Tổ chức tín dụng không được trực tiếp kinh doanh bất động sản”), Luật Ngân hàng Nhà nước, Nghị định số 16/2001/NĐ-CP, Nghị định số 65/2005/NĐ-CP theo hướng cho phép các Cty CTTC được phép đưa bất động sản vào đối tượng cho thuê trong hợp đồng thuê mua. Bổ sung quy định đối với hợp đồng bị chấm dứt trước hạn như sau: *Nhà nước khuyến khích các Cty CTTC thực hiện đăng ký giao dịch thuê mua tại cơ quan đăng ký tài sản tạo cơ sở pháp lý để Cty CTTC thực hiện quyền thu hồi tài sản mà không cần có phán quyết của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước hạn.* Bởi vì, tại Điểm a khoản 9 Điều 1 Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 quy định: “*không chờ có phán quyết của toà án*” theo quan điểm của chúng tôi quy định như vậy là không chính xác bởi vì khi có tranh chấp, các bên có thể lựa chọn phương thức hoà giải, trọng tài, toà án để giải quyết vấn đề phát sinh.

- Giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mua bằng con đường trọng tài được quy định cụ thể trong Pháp lệnh Trọng tài Thương mại năm 2003. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng cần quy định sao cho việc xử lý nợ xấu do các thủ tục tố tụng và thi hành án đơn giản và nhanh chóng. Nếu khởi kiện ra toà cần quy định: Theo yêu cầu của bên có quyền, toà án ra quyết định về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền thuê, việc xử lý tài sản theo hợp đồng, nghĩa vụ thanh toán các chi phí phát sinh, phương thức xử lý tài sản, giao trả

tài sản. Nếu bên giữ tài sản không tự nguyện giao thì tòa án ra quyết định buộc giao tài sản cho Bên có quyền sở hữu. Sau khi có quyết định, bản án của tòa án thì cơ quan thi hành án tiến hành mọi thủ tục giao tài sản hoặc phải cưỡng chế thi hành án theo luật định.

- Cần bổ sung các quy định về nội dung chủ yếu của hợp đồng để bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia hợp đồng. Cụ thể như sau:

Đối tượng thuê mua là hàng nhập khẩu, khi tiến hành một giao dịch thuê mua, dù đơn giản cũng liên quan đến việc ký kết từ hai đến ba hợp đồng: Hợp đồng thuê mua tài sản sẽ ký kết giữa Bên thuê với Bên cho thuê; hợp đồng mua bán hàng hoá ký kết giữa Bên cho thuê với Nhà cung ứng hay Nhà sản xuất; hợp đồng giao nhận ký kết giữa Bên cho thuê với đại lý giao nhận hay một công ty được quyền xuất nhập khẩu trực tiếp. Tình hình này đã gây phức tạp cho tiến trình thuê mua, làm tăng thêm phí thuê mua do cộng thêm phí giao nhận mà kết quả cuối cùng là Bên thuê gánh chịu. Nếu tài sản thuê mua không phải là đối tượng hàng nhập khẩu thì trong hợp đồng thuê mua có biên bản giao nhận hàng hoá. Biên bản hàng hoá phải có 4 nội dung chủ yếu sau: i) Bên thuê phải khẳng định đã kiểm tra tài sản và các phụ kiện, linh kiện đi kèm thuộc tài sản thuê; ii) Bên thuê phải khẳng định tài sản thuê được bên cung ứng giao đang trong tình trạng hoạt động tốt (mô tả cụ thể tài sản); iii) Khẳng định ngày giờ nhận được tài sản thuê; iv) Khẳng định thời gian thuê giữa Bên cho thuê và Bên thuê được tính từ ngày ghi trong hợp đồng các bên đã ký kết. Vì vậy, các qui định hướng dẫn việc ký kết hợp đồng thuê mua nên qui định rõ về những nội dung chủ yếu của hợp đồng thuê mua để các chủ thể có cơ sở pháp lý khi đàm phán.

Công ty thuê mua được phép phát hành trái phiếu, vay vốn ngân hàng, các tổ chức tài chính và vay vốn nước ngoài. Ngoài việc phát hành trái phiếu nội địa, Nhà nước có thể phát hành trái phiếu trên thị trường quốc tế hay giúp đỡ các công ty thuê mua phát hành để thu hút ngoại tệ. Tài sản thuê mua chủ

yếu được nhập từ nước ngoài, do đó đòi hỏi phải có nguồn ngoại tệ. Nếu các công ty tài trợ bằng VND sẽ phải gánh rủi ro khi tỷ giá hối đoái chưa được quy định cụ thể trong phương thức thanh toán của Việt Nam. Chính vì vậy, trong các văn bản trên, pháp luật cần quy định rõ khi ký kết hợp đồng thuê mua cần quy định phương thức thanh toán bằng VND hay ngoại tệ để hạn chế được những khó khăn trong hoạt động của Cty CTTC. Nên chăng, để tạo điều kiện cho hợp đồng thuê mua được thực hiện thuận lợi, trong văn bản hướng dẫn thi hành cần quy định cụ thể: *đối với đồng tiền sử dụng trong hợp đồng thuê mua là đồng Việt Nam. Nhưng nếu đối với hợp đồng mà các chủ thể thoả thuận thanh toán bằng ngoại tệ thì các bên tham gia phải tuân theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các quy định liên quan về việc thanh toán bằng ngoại hối.*

3.2.1.2. Sửa đổi bổ sung các quy định về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua.

Về chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng thuê mua:

Bên thuê trong hợp đồng CTTC theo quy định của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 và Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 là chưa rõ; các khách hàng thuê tài chính còn bị hạn chế so với khách hàng vay vốn tín dụng.

Cần mở rộng đối tượng khách hàng CTTC vì các khách hàng vay vốn tín dụng cũng có thể tiến hành giao kết hợp đồng CTTC. Việc bồi thường của Bên cho thuê phải bao gồm các chi phí chuẩn bị hợp đồng, các chi phí do việc kiện tụng, xét xử... xảy ra, những lợi nhuận không thu được của Bên thuê khi hợp đồng bị phá vỡ... Theo quan điểm của chúng tôi, cần bổ sung điều kiện của các chủ thể tham gia hợp đồng vào Nghị định số 16/2001/NĐ-CP và Luật Các tổ chức tín dụng để có thể xác định rõ tư cách pháp lý của chủ thể của hợp đồng thuê mua.

Cần bổ sung vào Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức

và hoạt động của Cty CTTC các điều kiện để ràng buộc trách nhiệm pháp lý và vật chất giữa Nhà cung cấp tài sản với Bên cho thuê và Bên thuê để hạn chế việc phải chấm dứt hợp đồng trước hạn. Việc vi phạm hợp đồng do lỗi của Nhà cung ứng thì Nhà cung ứng phải bồi thường hoặc có trách nhiệm thực hiện tiếp hợp đồng mua bán tài sản và phải chịu phạt vi phạm hợp đồng do ảnh hưởng quyền lợi đối với bên thứ ba.

Mức bảo lãnh so với vốn tự có đối với các Cty CTTC cần được quy định ít nhất bằng mức cho thuê vì theo quy định tổng mức cho thuê một khách hàng được đến 30% vốn tự có. Nên nếu bảo lãnh thấp hơn thì sẽ xuất hiện mâu thuẫn không tương xứng với Quy định số 283/2000/QĐ-NHNN14 ngày 25/8/2000 của Ngân hàng Nhà nước cho các tổ chức tín dụng được bảo lãnh cho một khách hàng là 15% vốn tự có. Chính vì vậy, cần bổ sung thêm nội dung cho phép Cty CTTC được để khách hàng nhận nợ khi chuyển tiền thanh toán khối lượng tài sản đã hoàn thành. Cần có hướng dẫn cụ thể khi Cty CTTC được phép bán các khoản phải thu từ hợp đồng (Securitisation of Lease Receivables) cho một tổ chức cá nhân để hạn chế việc tồn đọng tài sản, vốn dễ dàng được quay vòng. Đây cũng là chủ trương đúng đắn của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước trong Quyết định số 140/1999/QĐ-NHNN14 ngày 19/4/1999 ban hành Quy chế mua, bán nợ của các tổ chức tín dụng.

- Ngân hàng Nhà nước cần có hướng dẫn thực hiện các hoạt động cho thuê hợp vốn, các hoạt động bảo lãnh liên quan đến cho thuê tài chính cần được Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn cụ thể để quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua được thuận lợi hơn.

- Cần khắc phục những tồn tại trong pháp luật về thuế để đảm bảo quyền bình đẳng cho các bên tham gia hợp đồng thuê mua.

Nhà nước cần có sự điều chỉnh chi tiết, cụ thể trong nội dung các luật thuế sao cho loại hình tín dụng thuê mua phù hợp với các đối tượng tham gia hợp đồng mua và cho thuê lại, cho thuê hợp vốn, cho thuê vận hành, cho thuê

tài chính. Theo kinh nghiệm của IFC thì đa số các quốc gia đều cho công ty thuê mua được hưởng các ưu đãi thuế trên phần doanh thu hay lợi tức do tài sản đó tạo ra. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các luật thuế có liên quan, phải có các tham chiếu và điều khoản cụ thể về nghĩa vụ thuế và tín dụng mà các bên liên quan đến hoạt động thuê mua phải đóng, kể cả phần khấu hao tài sản. Điều này cho phép Bên thuê có thể đánh giá chi phí cho việc thuê mua so với các chi phí tài trợ thiết bị khác. Đối với các trường hợp bán tài sản dùng trong hợp đồng thuê mua để thu hồi vốn, Nhà nước nên quy định trường hợp này không phải chịu thuế GTGT vì tài sản Bên cho thuê bán đi để đảm bảo quyền thu hồi nợ chứ không phải là bán tài sản để kinh doanh, thu lợi nhuận.

- Cần sửa đổi cách tính khấu hao tài sản cho phù hợp với cho thuê tài chính và hoạt động cho thuê vận hành.

Bởi vì thời gian thuê của cho thuê vận hành ngắn hơn thời gian cho thuê tài chính, nên việc tính khấu hao phải có những mức tính khác nhau để tránh rủi ro cho Bên cho thuê nhưng đồng thời cũng không gây khó khăn về tiền thuê quá cao đối với Bên thuê.

Chúng tôi cho rằng, cần sửa đổi Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC và Chuẩn mực kế toán số 6 về khấu hao tài sản để có thể khấu hao nhanh tài sản CTTC và cho thuê vận hành. Cần nghiên cứu thận trọng đối chiếu với Quyết định số 166/1999/QĐ-BTC ngày 30/12/1999 của Bộ Tài chính vì hiện nay việc quy định khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính phải trích khấu hao như tài sản bình thường.

- Cần cụ thể hoá Quy chế đăng ký tài sản thuê mua.

Để phát huy hơn nữa vai trò của hoạt động đăng ký tài sản cho thuê tài chính, cần phải cụ thể hoá các qui định về cho thuê tài chính, thuê vận hành, mua và cho thuê lại, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng... tạo cơ sở cho tín dụng thuê mua phát triển ở nước ta trong tương lai. Cty CTTC cần phải quản lý chặt tài sản cho thuê. Chính vì vậy, việc đăng ký tài sản cho thuê tài chính

với góc độ công khai hoá thông tin về giao dịch thuê tài chính đối với người thứ ba có ý nghĩa hết sức quan trọng trong việc bảo vệ quyền sở hữu của chủ sở hữu là Cty CTTC. Khi tiến hành đăng ký tài sản, các quyền về tài sản của Bên cho thuê được khẳng định đối với Bên thuê và người thứ ba. Có như vậy các Cty CTTC sẽ quản lý chặt chẽ tài sản của mình để tránh những rủi ro trước những bạn hàng không trung thực; phát huy tác dụng ngăn ngừa những gian lận có thể xảy ra trong quá trình cho thuê. Điều 19 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 của Chính phủ quy định việc đăng ký tài sản cho thuê tài chính tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp. Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005 đã sửa đổi nhưng vẫn không khắc phục được vấn đề phát sinh nhiều giấy chứng nhận. Thông tư 09/2005/TT-BTP ngày 6/12/2005 đã thay thế Thông tư số 04/2002/TT-BTP ngày 22/2/2002 của Bộ Tư pháp hướng dẫn về thẩm quyền, trình tự, thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về hợp đồng cho thuê tài chính và việc quản lý nhà nước về đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính. Tại điểm 10.1 đã quy định “Hợp đồng cho thuê tài chính đã đăng ký có giá trị pháp lý đối với người thứ ba trong thời hạn có hiệu lực của việc đăng ký theo quy định của khoản 9...”. Việc quy định như vậy là chưa rõ và không đầy đủ vì: *Hợp đồng cho thuê tài chính đã đăng ký phải có giá trị pháp lý trước hết là đối với hai bên tham gia hợp đồng. Đồng thời hợp đồng này sẽ có giá trị pháp lý là công khai hoá thông tin đối với người thứ ba.* Về thời hạn có hiệu lực của việc đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính, tại điểm 10.2 có quy định: “Trong trường hợp tài sản cho thuê theo hợp đồng cho thuê tài chính đã đăng ký bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu giữ do bên thuê vi phạm pháp luật hoặc bên thuê chuyển giao tài sản cho thuê tài chính cho người thứ ba mà không có sự đồng ý của bên cho thuê thì giấy chứng nhận hoặc văn bản cung cấp thông tin về hợp đồng cho thuê tài chính do các trung tâm đăng ký cấp là căn cứ pháp lý để bên cho thuê tài chính được nhận lại tài sản cho thuê, *trừ trường hợp tài sản đó bị tịch*

thu theo quy định của pháp luật". Việc quy định như vậy là không rõ ràng và dễ gây khó khăn cho Bên cho thuê vì tài sản bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu giữ do Bên thuê vi phạm pháp luật. Trong trường hợp tài sản đó bị tịch thu theo quy định của pháp luật thì Bên thuê phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại về tài sản đó cho Bên cho thuê. Việc chuyển giao tài sản cho người thứ ba mà không có sự đồng ý của Bên cho thuê sẽ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu giữ nếu bị phát hiện. Như vậy, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu giữ tài sản cho thuê trong trường hợp này và bằng cách nào họ có thể biết được tài sản này được chuyển giao cho người thứ ba mà không có sự đồng ý của Bên cho thuê? Cần quy định thêm là: người thứ ba vi phạm pháp luật khi đang sử dụng tài sản thuê của bên cho thuê trong hợp đồng đã ký kết với bên thuê. Quy định như vậy mới chặt chẽ và đầy đủ hơn. Chính vì vậy, cần phải sửa đổi cả khoản 10.1 và 10.2 của Thông tư này.

Muốn bảo vệ quyền lợi của Bên thuê trong quan hệ hợp đồng thuê mua này, Nghị định số 65/NĐ-CP ngày 19/5/2005 về sửa đổi một số điều của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 cần được sửa đổi, bổ sung nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của nhà cung cấp, nhà sản xuất để nâng cao hiệu quả thực hiện của hợp đồng cùng với việc quy định cụ thể về hoạt động cho thuê vận hành, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động thuê mua phát triển.

- Trung tâm đăng ký giao dịch có bảo đảm của Bộ Tư pháp là cơ quan quản lý nhà nước có vị thế quan trọng để phát triển hoạt động cho thuê tài chính theo định hướng của Nhà nước. Với việc đứng ra đăng ký tài sản cho thuê, chứng thực hợp đồng thuê đã có thể công nhận và bảo hộ ký hiệu sở hữu trên tài sản của công ty trong suốt thời hạn cho thuê. Hoạt động cho thuê tài chính Việt Nam cần được quản lý chặt chẽ để tránh những rủi ro cho Cty CTTC trước những bạn hàng không trung thực. Hiện nay, hoạt động cho thuê tài chính chưa có sự cạnh tranh cao. Việc ra đời cơ quan đăng ký giao dịch có bảo đảm là thích hợp, tránh tình trạng đánh tháo tài sản thuê, mang tài sản

thuê đi cầm cố hoặc thế chấp của Bên thuê... tạo sự phát triển lành mạnh cho hoạt động thuê mua trong nền tài chính nước nhà.

3.2.2. Nhóm giải pháp về tổ chức thực hiện hợp đồng thuê mua

Thứ nhất: Nâng cao năng lực cạnh tranh của các Cty CTTC thông qua tăng cường vai trò quản trị của công ty.

Ngày nay, vai trò to lớn của quản trị công ty “Corporate governance” đã được mọi người nhìn nhận một cách thiết thực hơn [113]. Quản trị Công ty cần dung hoà và thoả mãn lợi ích của các cổ đông, người lao động cũng như Nhà cung ứng và người cho vay. Trong số các tác nhân ngoài công ty, Cty CTTC có thể có một vai trò nhất định trong quản trị công ty. Việc thiết lập một phương thức quản trị phù hợp sẽ góp phần tạo ra sự phát triển ổn định và lâu dài cho Công ty hoạt động. Việc cấp tín dụng có thể thông qua hợp đồng cho thuê hai bên, hoặc ba bên, hợp đồng đồng tài trợ [66, tr. 59-64]. Với chức năng và nhiệm vụ như vậy vấn đề **huy động vốn** từ các khách hàng của Công ty là vấn đề cần được cân nhắc tính toán thời gian trả nợ. Mặc dù khách hàng không phải là thành viên của Công ty nhưng sự tác động của họ đến sản xuất kinh doanh của Công ty là không nhỏ. Họ cho Công ty vay tiền, đến thời hạn Công ty sẽ trả cho họ cả vốn và lãi. Thời hạn *đầu vào* cho vay thường là 13 tháng (*trên một năm*) của tổ chức, cá nhân nhưng *đầu ra khi hết hạn hợp đồng* mà Công ty ký kết *thường là phải từ 3 đến 5 năm hoặc lâu hơn* vì bản chất của hoạt động cho thuê tài chính là tín dụng trung và dài hạn. Bởi vậy, Công ty cần có nguồn tài chính để duy trì hoạt động, số vốn phải gấp ít nhất 2 lần vốn tự có của Công ty. Đối với phát hành trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi và giấy tờ có giá khác có kỳ hạn trên một năm để huy động vốn của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước chỉ tiến hành khi được Thống đốc ngân hàng Nhà nước chấp thuận. Đây là vấn đề khó khăn về nhu cầu vốn *đầu vào* cho Công ty để kinh doanh.

Quản trị Cty CTTC là cách thức tổ chức và điều hành để Cty CTTC phát

triển đúng quy định của pháp luật, phát huy được các nhân tố có lợi giảm thiểu yếu tố bất lợi cho công ty. *Kiểm soát hoạt động của người nhận vốn* là một trong những vấn đề được đưa ra hàng đầu để bảo đảm việc quản lý vốn và tài sản thuộc sở hữu của Bên cho thuê. Giao dịch thuê mua có hiệu lực theo quy định trong hợp đồng. Đến hạn quy định trong hợp đồng, Bên thuê phải nộp tiền đầy đủ cho Bên cho thuê. Nếu không nộp đúng hạn, Bên cho thuê có quyền chuyển số tiền thuê đó thành nợ quá hạn và áp dụng lãi phạt. Đôi khi, đối với những khách hàng quen và Bên cho thuê nhận thấy việc chậm thanh toán là không cố ý thì Bên cho thuê có thể châm chước, hoặc tìm biện pháp giúp Bên thuê nâng cao hiệu quả sử dụng thiết bị để có thể nhanh chóng có được nguồn tài chính thanh toán các khoản tiền nợ đến hạn phải trả.

Bên cho thuê có thể kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản của mình nhằm đánh giá, kiểm tra, giám sát Bên thuê có sử dụng tài sản đúng theo quy định của hợp đồng không. Bản thân trong quy định của hợp đồng đã quy định Bên thuê phải có trách nhiệm, nghĩa vụ tạo điều kiện để cho Bên cho thuê có thể kiểm tra và đặt tài sản thuê trong phạm vi kiểm soát của chủ sở hữu. Nếu thấy có sự vi phạm hợp đồng, có sự đe dọa đến sự an toàn của tài sản, Bên cho thuê có thể thu hồi tài sản bất cứ lúc nào. Theo thời hạn thanh toán đã thoả thuận trong hợp đồng, Bên thuê tài sản phải thanh toán tiền cho Công ty. Số tiền do Bên thuê thanh toán là nguồn tài chính mà Công ty có thể dùng vào việc trả nợ khách hàng cho vay và đầu tư vào công việc kinh doanh. Nếu trong quá trình thực hiện, một số khách hàng không thanh toán các khoản tiền theo hợp đồng đã ký, kéo dài thời gian thanh toán, hoãn nợ... sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch trả nợ vay và kế hoạch đầu tư mới của Công ty. Trên thực tế, các hợp đồng cho thuê đã đến hạn thanh toán nhưng do kém ý thức nên khách hàng vẫn không trả. Họ vẫn có tiền nhưng không muốn trả hết, không thanh toán gọn. Họ kéo dài thời gian thanh toán. Số tiền vay họ sẽ trả nhưng lại trả chậm hơn theo quy định. Chính vì vậy, cần xem xét việc thu hồi tài sản của Công ty

đối với khách hàng không thanh toán nợ đến hạn để có chế tài thiết thực hơn. Chẳng hạn, nếu tài sản cho thuê là ô tô, đến thời hạn thanh toán, tài sản đi thuê đang hoạt động ở miền Nam mà Công ty ở miền Bắc thì theo quy định hiện hành, Công ty có thể thu hồi tài sản ngay lập tức. Việc thu hồi tài sản không hề dễ dàng cho chủ sở hữu khi phải cử người vào Nam để tìm và đưa xe về Công ty.

Với nghiệp vụ quản trị nặng nề như vậy, việc nâng cao năng lực quản trị cho Cty CTTC hiện nay, xét cho đến cùng cũng nhằm mục đích thực hiện tốt nghĩa vụ của mình với tư cách là một bên của hợp đồng thuê mua

Thứ hai: Cty CTTC cần xây dựng cơ chế tự giám sát, tự kiểm tra, tự đánh giá tình hình hoạt động của Công ty.

Để làm tốt yêu cầu này, một yếu tố quan trọng, xuyên suốt hoạt động là thông tin. Các thông tin phải đảm bảo công khai, minh bạch, chính xác, khách quan. Thông tin có thể tiếp nhận bằng hai kênh chính:

- Thứ nhất là nghĩa vụ công bố công khai của Công ty.
- Thứ hai là thông tin qua các kênh phương tiện thông tin đại chúng (phát thanh, truyền hình, báo chí, internet...).

Với luồng thông tin thứ nhất, vấn đề quản trị vốn thì Công ty cần phải công bố một cách kịp thời và chính xác về tất cả những thông tin có liên quan đến Công ty. Đó là thực tế tài chính, hoạt động, sở hữu và quản trị Công ty theo luật định một cách chặt chẽ. Để quản lý vốn được an toàn cần có thiết chế giám sát, kiểm tra chất lượng thông tin trước khi được công bố. Chức năng của kiểm toán chuyên ngành và kiểm toán nội bộ phải được hoạt động nhịp nhàng, chính xác. Những thông tin đưa ra cần phải phản ánh đúng đắn tình trạng tài chính của Công ty, đảm bảo tiêu chuẩn về chất lượng các thông tin được đưa ra theo đúng quy tắc nghề nghiệp. Các kiểm toán cần phải tự chủ, độc lập và không phải chịu ảnh hưởng bởi các mối quan hệ khác với Công ty.

Với luồng thông tin thứ hai: Trên các phương tiện thông tin đại chúng là các thông tin có tác động mạnh mẽ và hiệu quả nhất. Khách hàng của Công ty sẽ tiếp nhận thông tin một cách nhanh chóng. Những khách hàng của Công ty họ không đóng vai trò điều hành, quản lý Công ty nhưng sự chi phối của họ đối với hoạt động của Công ty là vô cùng to lớn. Những thông tin không chính xác về tình hình hoạt động của Công ty sẽ ảnh hưởng đến lưu lượng khách hàng, khả năng kinh doanh, uy tín của Công ty, vốn quay vòng... Thông qua nắm bắt thông tin, xử lý thông tin, các cơ quan chức năng biết đến những thiếu sót, sai lầm, khó khăn, trở ngại, sai phạm trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua... để rồi kiểm tra, xử lý, chấn chỉnh kịp thời những sai phạm đồng thời đưa ra những biện pháp khắc phục khó khăn... tích lũy kinh nghiệm để thực hiện hợp đồng được hiệu quả hơn.

Thứ ba: Xấp xếp người có năng lực, đúng chuyên môn để quản lý, kiểm tra tài sản cho thuê trong doanh nghiệp nhận vốn.

Việc phân công cử người quản lý tài sản, thiết bị trong doanh nghiệp nhận vốn là hoạt động quản lý không thể thiếu của doanh nghiệp. Họ cần là người có đạo đức nghề nghiệp. Người quản trị điều hành có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và trình độ chuyên môn cho phù hợp với hoạt động của Cty CTTC. Để nhận thấy sự tác động của người nhận vốn trong quản trị công ty các thành viên trong Hội đồng quản trị trong công ty có thể độc lập thông qua những quyết định, chuẩn y kế hoạch kinh doanh, tuyển dụng người quản lý, trong việc giám sát tính trung thực và hiệu quả của hoạt động quản lý và trong miễn nhiệm của người quản lý khi thấy cần thiết [83]. Trong hoạt động của Cty CTTC hiện thời, nhân viên khai thác thị trường, tiếp xúc với khách hàng. Tại các phòng kinh doanh của Công ty, các nhân viên theo dõi hợp đồng thuê mua sẽ chính là người quản lý hợp đồng, quản lý số vốn mà doanh nghiệp đã cho thuê. Họ sẽ là người quản lý từ khi doanh nghiệp ký kết hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng. Họ có trách nhiệm quản lý, kiểm tra, giám sát tài sản, chịu

trách nhiệm báo cáo những vấn đề phát sinh trong quá trình nhận vốn cho thuê đến khi thanh lý xong hợp đồng, chuyển sở hữu đối với tài sản. Để thúc đẩy hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại... thì vấn đề đặt ra là chuyển vốn thành cổ phần trong Công ty. Cty CTTC sẽ trở thành công ty cổ phần. Mọi hoạt động sẽ được các thành viên trong Công ty cân trọng, nhạy bén và tăng tính năng động cho họ nhưng việc tiến hành cần được nghiên cứu kỹ lưỡng và cần có một lộ trình cụ thể. Nếu không tiến hành cân trọng, việc chuyển vốn thành Công ty cổ phần sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Sẽ là cơ hội cho sự chia tách tài sản chung của những cá nhân có quyền lực, có thông tin và kỹ năng... Tiến trình chuyển vốn thành cổ phần trong Công ty cần được xây dựng thành quy trình cụ thể, chi tiết sao cho hệ thống quản trị Công ty phải được bảo vệ và tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực thi các quyền của cổ đông. Cần điều chỉnh phù hợp đối với đặc thù của cổ đông thiểu số với cổ đông là những người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài tạm trú và người nước ngoài định cư ở Việt Nam. Cần có biện pháp khuyến khích sự hợp tác tích cực giữa các doanh nghiệp và các cổ đông tạo ra lợi nhuận, của cải, công việc để công ty có thể phát triển bền vững và có hiệu quả. Hệ thống quản trị Công ty cần có chiến lược phát triển, chiến lược khai thác ngành hàng. Mọi hoạt động cần có sự giám sát có hiệu quả của Hội đồng quản trị đối với việc kinh doanh, đầu tư, mở rộng thị trường. Như vậy, việc xấp xếp người có năng lực vào vị trí kiểm tra tài sản cho thuê mua sẽ giúp cho việc thực hiện hợp đồng thuê mua đạt kết quả cao hơn, hiệu quả hơn.

Thứ tư: Các Cty CTTC cần xây dựng Quy chế làm việc hiệu quả sao cho các quy trình nghiệp vụ phù hợp với hoạt động thuê mua để kiểm soát được tài sản cho thuê với tư cách là người sở hữu pháp lý. Mặt khác, để phát triển hoạt động thuê mua các Cty CTTC cần có các giải pháp để phát triển hoạt động này như:

- Các Cty CTTC cần xây dựng chiến lược mở rộng quảng cáo tiếp thị để giới thiệu về các tiện ích của thuê mua cho các khách hàng có tiềm năng. Quảng cáo thương hiệu trên các phương tiện thông tin, sử dụng thương mại điện tử, báo, đài, internet, thành lập trang Web riêng cho công ty... từ đó có thể giúp cho khách hàng có nhu cầu tự tìm đến với mình. Xây dựng chiến lược thị trường và chiến lược khách hàng để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Khi nắm bắt được nhu cầu khách hàng, công ty thuê mua sẽ có dịch vụ chu đáo, thu hút khách hàng đến với công ty nhiều hơn, nhưng vẫn luôn đảm bảo Cty CTTC là tổ chức tín dụng phi ngân hàng được thực hiện một số hoạt động ngân hàng như nội dung kinh doanh thường xuyên [42, tr.14]; [5, Điều 20 khoản 3]; [6, Điều 1 khoản 3]. Như vậy, mỗi Cty CTTC phải có phương pháp thu hút khách hàng đến với mình để tăng dần số lượng hợp đồng và giá trị của hợp đồng được ký kết. Trong thời gian tới, khi Việt Nam chính thức gia nhập WTO thì việc kinh doanh có hiệu quả là điều kiện để các Cty CTTC khẳng định vị trí trên thương trường.

Các doanh nghiệp có hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ cần tăng cường hiểu biết về WTO và xây dựng chiến lược kinh doanh khi Việt Nam chính thức là thành viên của WTO.

3.2.3. Nhóm giải pháp khác

Thứ nhất: Tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi cho hoạt động thuê mua ở Việt Nam. Đây là giải pháp mang tính vĩ mô vì sự phát triển của nền kinh tế và tác động điều chỉnh của các quy phạm pháp luật ổn định, thông thoáng, phù hợp, đồng bộ sẽ là môi trường thuận lợi để phát triển hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại, cho thuê hợp vốn... Ngược lại, sự phát triển của hoạt động thuê mua trong vai trò một kênh dẫn vốn có hiệu quả sẽ tác động ngược trở lại thúc đẩy nền kinh tế phát triển, tạo tiền đề cho đất nước thực hiện CNH-HĐH. Ký kết và thực hiện tốt các hợp đồng thuê mua sẽ là công cụ pháp lý hữu hiệu để thực hiện có hiệu quả

các hoạt động thuê mua. Vì vậy, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cần phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan để củng cố và phát triển, mở rộng ngày càng tốt hơn hành lang pháp lý, tạo điều kiện cho các Cty CTTC hoạt động thuận lợi [32], nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo cạnh tranh bình đẳng, lành mạnh giữa các Cty CTTC, ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước. Tăng cường tuyên truyền giới thiệu hoạt động cho thuê tài chính cho các đối tượng kinh doanh. Nghiên cứu để xây dựng thị trường tài sản, thiết bị đã qua sử dụng để phục vụ cho nhiều khách hàng có nhu cầu sử dụng phù hợp để hoạt động cho thuê vận hành cùng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được phát triển nhanh chóng và hoàn thiện trong thời gian tới.

Thứ hai: Tăng cường sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan hữu quan. Giải pháp này đòi hỏi cần có sự thông báo liên ngành, nhận diện tài sản, phương tiện vận tải, việc đánh nhãn hiệu sở hữu trên tài sản thuê để thuận tiện cho các cơ quan hữu quan kiểm tra. Công an và Hải quan trong nước và quốc tế có thể biết là tài sản thuê mua nhưng khi phương tiện lưu thông thì họ chỉ có bản sao có công chứng để sử dụng. Hạn chế những khó khăn cho Bên thuê trong quá trình sử dụng tài sản. Kiểm tra tài sản khi bên cung cấp chuyên giao và kiểm tra định kỳ để sớm phát hiện việc chuyển giao không hay sử dụng tài sản sai mục đích hay tài sản mất mát hư hỏng trong quá trình sử dụng. Điều này là một trong những điều kiện để thực hiện tốt hợp đồng thuê mua.

Thứ ba: Nghiên cứu và triển khai dần từng bước việc thành lập Công ty bảo hiểm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng. Để hoạt động tài chính được an toàn, các công ty đều thành lập quỹ phòng chống rủi ro. Nhưng để an toàn cho hệ thống Ngân hàng và các tổ chức tín dụng thì các công ty bảo hiểm lớn, có uy tín và kinh nghiệm và đủ khả năng về tài chính có thể tham gia bảo hiểm. Trong tương lai, thị trường thuê mua tại Việt Nam phát triển thì việc tham gia bảo hiểm tín dụng cho các hợp đồng, cho các thành viên có trọng trách liên

quan đến hợp đồng là vấn đề pháp luật cần lưu tâm để các hợp đồng thuê mua được giao kết và thực hiện an toàn và có hiệu quả hơn.

Thứ tư: Bổ sung, mở rộng nguồn vốn tài trợ thông qua thị trường vốn. Để phát triển mạnh mẽ hoạt động thuê mua thì thị trường vốn phải ổn định, Việt Nam cần mau chóng đưa thị trường chứng khoán - “trái tim của thị trường vốn” - hoạt động có hiệu quả hơn. Bởi vì, công ty thuê mua được phát hành trái phiếu và thị trường chứng khoán phát triển sẽ giúp cho hoạt động của công ty thuê mua được kiện toàn hơn. Các công cụ huy động vốn, các định chế tài chính như quỹ đầu tư, quỹ bảo hiểm... và giao lưu vốn trong nền kinh tế cần được nghiên cứu cẩn trọng triển khai sẽ làm phong phú cho nguồn vốn hoạt động trên thị trường. Việc đa dạng hoá các tài sản, các hợp đồng để bên thuê mua có thể lựa chọn khi tham gia ký kết hợp đồng thuê mua sẽ tạo điều kiện và tích lũy kinh nghiệm để phát triển nhanh công nghệ thuê mua.

Thứ năm: Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác quản lý hồ sơ, kiểm soát lưu giữ hệ thống chứng từ, quản lý hợp đồng thuê mua. Để quản lý hợp đồng có hiệu quả, việc theo dõi thời gian thanh toán, thời hạn kết thúc và chuyển giao quyền sở hữu (nếu có thoả thuận), tính lãi, tính lãi phạt... thì công nghệ tin học sẽ giúp cán bộ quản lý hợp đồng dễ dàng và hiệu quả. Để phục vụ khách hàng thuận lợi, nhanh chóng, chính xác trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng thì việc ứng dụng công nghệ kỹ thuật số, mã hoá thông tin, truy cập internet sẽ là công cụ giúp cho cán bộ có được kỹ năng, tri thức cần và đủ trong quá trình đào tạo, tự đào tạo trong hệ thống Ngân hàng nói chung và các Cty CTTC.

Thứ sáu: Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục, đào tạo nguồn nhân lực. Đây là chính sách, chiến lược chung nằm trong chiến lược phát triển con người của Đảng và Nhà nước. Đặc biệt là Việt Nam đang trong quá trình hội nhập kinh tế, chịu sự tác động mạnh mẽ, sức ép về cạnh tranh, cơ hội và thách thức của thế kỷ XXI, thế kỷ phát triển đầy hứa hẹn nền kinh tế tri

thức. Xuất phát từ sự nhìn nhận vấn đề tri thức “OECD 1996 - Knowledge based economy” [113], Việt Nam cần đào tạo nguồn nhân lực kết hợp nhuần nhuyễn lý thuyết với khoa học ứng dụng. Đào tạo phải sao cho có được đội ngũ cán bộ năng động, sáng tạo, có khả năng đàm phán để ký kết được các hợp đồng thuê mua tốt. Khi hợp đồng đã ký kết thì họ phải có khả năng thực hiện hợp đồng, vận dụng linh hoạt vốn tri thức vào cuộc sống. Vấn đề này là tiền đề quan trọng cho quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua. Một trong các điều kiện quan trọng là Việt Nam phải có đội ngũ cán bộ lành nghề. Việt Nam cần tổ chức phổ biến, tuyên truyền, giảng dạy những kiến thức mới về hoạt động thuê mua, về kỹ năng soạn thảo hợp đồng thuê mua cho các doanh nghiệp, các công ty... để họ hiểu biết và tham gia nghiệp vụ này. Nhà nước có thể tổ chức cho đội ngũ cán bộ tham gia các lớp đào tạo ngắn hạn, dài hạn về hợp đồng thuê mua, quản lý hoạt động thuê mua.

Việt Nam nên đưa vào chương trình giảng dạy tại các cơ sở đào tạo về kinh tế các bài giảng nghiên cứu khía cạnh kinh tế, các kỹ năng nghiệp vụ của loại hình tín dụng thuê mua nói chung và kỹ năng giao kết hợp đồng thuê mua nói riêng. Mặt khác, tại các cơ sở đào tạo về pháp lý cần trang bị cho sinh viên các kiến thức pháp lý cơ bản về hợp đồng thuê mua, về giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua.

Thứ bảy: Ngân hàng và tổ chức tín dụng Việt Nam trong đó có Cty CTTC phải chuẩn bị sẵn sàng cho một cuộc cạnh tranh gay gắt. Ngày 13/7/2000 Hiệp định thương mại Việt - Mỹ được ký kết trong đó có cam kết về dịch vụ tài chính. Hiệp định này có hiệu lực ngay khi Quốc hội hai nước phê chuẩn. Theo Hiệp định này, Việt Nam cũng thoả thuận dần dần xoá bỏ các quy định liên quan đến đầu tư, thương mại không phù hợp với các quy định của WTO và xoá bỏ chế độ phân biệt giá trong thời hạn 2-4 năm. Như vậy, các điều khoản liên quan đến ngân hàng trong Hiệp định thương mại Việt - Mỹ sẽ tháo bỏ hàng rào bảo hộ các ngân hàng và tín dụng trong nước của

Chính phủ Việt Nam.

Thứ tám: Tăng cường áp dụng các biện pháp phòng chống rủi ro đối với hợp đồng thuê mua

- Phải có hoạt động *đánh giá rủi ro*. Đây là công việc đòi hỏi phải tập hợp được những thông tin đã và đang xảy ra để có thể dự báo được những khả năng sẽ xảy ra, chẳng hạn như đánh giá về Bên thuê, phân tích được tình hình tài chính, các yếu tố pháp luật chi phối, đánh giá nhà cung cấp, đánh giá thiết bị, người bảo lãnh, đánh giá về khả năng về sự lừa đảo có thể xảy ra. Trong thực tiễn, rủi ro thường xuất hiện ở những khâu yếu, kém hiệu quả, mất cân đối trong quá trình thực hiện hợp đồng. Rủi ro vừa là nguyên nhân, vừa là hậu quả của hoạt động kinh doanh yếu, kém, đồng thời, tạo tiền đề cho quá trình đào thải tự nhiên của các công ty, các doanh nghiệp yếu kém trước thị trường cạnh tranh và đầy biến động trong nền kinh tế thị trường.

- *Bên cho thuê phải áp dụng biện pháp tự hạn chế rủi ro*. Để hạn chế rủi ro, Bên cho thuê cần tìm hiểu hệ thống pháp luật, các quy phạm pháp luật có liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua của Bên thuê (hợp đồng thuê mua có yếu tố nước ngoài). Bên cho thuê cần thiết lập sự cân đối trong hoạt động kinh doanh của mình như: Cần bảo đảm sự ăn khớp giữa vốn vay và thời hạn kết thúc hợp đồng tài trợ, xây dựng một cơ cấu lãi suất tài trợ phù hợp với hoạt động huy động vốn, tuân thủ các quy phạm pháp luật về lĩnh vực thuế, tài chính, lệ phí... Bên cho thuê phải lập kế hoạch định kỳ kiểm tra tài sản cho thuê, đánh giá về độ an toàn của các giao dịch, đánh giá khả năng của người bảo lãnh (*nếu có*)... Bên cho thuê cần thiết lập quỹ dự phòng bằng cách trích lợi nhuận hàng năm đưa vào quỹ dự phòng rủi ro [25, Mục V, Điều 31]. Bên cho thuê thực hiện các biện pháp bảo hiểm chéo giữa các công ty cùng ngành hoặc với các nhà cung cấp để phân tán rủi ro trong kinh doanh.

3.3. Kiến nghị về thực hiện các giải pháp

3.3.1 Các kiến nghị chung

Thứ nhất: Đẩy mạnh tiến độ, chất lượng hoạt động của các cơ quan lập pháp

+ Cần có quy chế thích hợp về xét duyệt các dự án đầu tư, về thủ tục nhập khẩu các tài sản được thực hiện theo hợp đồng cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại theo đúng pháp luật, đáp ứng yêu cầu của Bên thuê.

+ Đảm bảo tính thống nhất cao trong các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động cho thuê, các ưu đãi về thuế, về đối tượng thuê tài sản và phương thức thanh toán ngoại hối. Đảm bảo thực hiện những cam kết “một giá” của Chính phủ Việt Nam trong tiến trình hội nhập quốc tế. Điều 18 khoản 1c Nghị định số 13/1999/NĐ-CP ngày 17/3/1999 của Chính phủ quy định: “*Các Cty CTTC có vốn nước ngoài phải nộp lệ phí cấp phép và cho mỗi lần gia hạn là 10.000 USD*” nhưng Điều 10 của Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của Cty CTTC/2001 lại quy định: “*Các Cty CTTC Việt Nam chỉ phải nộp lệ phí cấp phép mỗi lần gia hạn là 1% mức vốn điều lệ (55 triệu VND)*”, đây là vấn đề chưa hợp lý cần phải khắc phục cho dù vốn điều lệ trong quá trình hoạt động có thể tăng lên.

+ Cần có sự ủng hộ của Chính phủ đối với hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành đối với các hình thức hoạt động của Cty CTTC trong thời gian tới. Chúng tôi cho rằng, Nhà nước giao cho các Cty CTTC phối hợp cũng với cơ quan quản lý và kinh doanh nhà cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, nghiên cứu thí điểm cho phép thuê mua bất động sản trên thị trường Việt Nam nhằm đa dạng hoá hình thức hoạt động, mở rộng ngành hàng và đối tượng khách hàng tham gia. Thực tế thời gian qua thị trường bất động sản ở nước ta phát triển rất sôi động nhưng phát triển không an toàn và không có lợi cho nhân dân có nhu cầu thật sự về nhà ở, đất cho đầu tư phát triển sản xuất...

+ Cần ban hành quy định về yêu cầu chất lượng và công nghệ tài sản nhập khẩu để cho thuê vào Việt Nam để tránh tình trạng biến Việt Nam thành

bãi rác công nghiệp cho các nước khác. Để hoạt động thuê mua phát triển mạnh mẽ hơn nữa, khi các điều kiện kinh tế, văn hoá, xã hội, ngoại giao... được cải thiện theo hướng có lợi cho nhà đầu tư trong và ngoài nước thì cần xúc tiến *thành lập cơ quan giám định chất lượng tài sản và thị trường thiết bị cũ*. Thị trường thiết bị cũ cần được thành lập tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay để có thể trao đổi, tận dụng được những tiện ích của tài sản sau khi đã mang vào sử dụng trong hoạt động cho thuê vận hành. Đồng thời giúp cho các Cty có thể thu hồi vốn nhanh, thanh lý tài sản khi cần thiết. Đây cũng chính là cơ quan có thể ra quyết định cấm không được lưu hành hoặc phá huỷ những tài sản hết hạn sử dụng hoặc chất lượng không còn bảo đảm trong quá trình lưu thông, lưu hành, hoạt động có thể gây tai nạn, thiệt hại cho cộng đồng, xã hội.

Cơ quan giám định chất lượng tài sản hình thành sẽ bảo vệ quyền lợi cho Bên thuê và Bên cho thuê trong nhiều trường hợp chẳng hạn như khi hợp đồng bị chấm dứt trước hạn hay Bên thuê không muốn mua tài sản khi kết thúc hợp đồng nữa. Khi đó công ty cần tìm đối tác mới để có thể cho thuê tiếp hoặc bán tài sản để thu hồi vốn. Việc định giá tài sản cần một cơ quan độc lập, có uy tín và khách quan, có năng lực trình độ để có thể giám định chất lượng đã qua sử dụng. Đây là một đòi hỏi cấp thiết để có thể thúc đẩy hoạt động thuê mua, giảm bớt khó khăn, thiệt hại cho các bên tham gia. Cơ quan này phải có được những cán bộ có đầy đủ năng lực, trung thực và có kiến thức tốt mới có thể đảm đương vai trò của mình.

Thứ hai: Xúc tiến thành lập Hiệp hội thuê mua ở Việt Nam là điều Việt Nam cần lưu tâm. Việc thành lập Hiệp hội sẽ hỗ trợ cho các hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại và một số hình thức khác được triển khai trong tương lai. Thông qua Hiệp hội, các doanh nghiệp có uy tín có thể kiến nghị với Nhà nước, với Chính phủ về nhiều lĩnh vực chưa phù hợp để Nhà nước giúp đỡ, tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp, các Cty CTTC trong quá trình hoạt động. Hiệp hội sẽ có thể đứng ra bảo vệ

quyền lợi cho Cty CTTC trước những tranh chấp xảy ra, hỗ trợ trong kinh doanh, kỹ thuật, vốn, nguồn nhân lực, mở rộng thị trường... Trong thời gian tới, Hiệp hội thuê mua cần được thành lập vì nó là cơ quan có thể liên kết hoặc gia nhập Hiệp hội thuê mua Quốc tế [55, tr.45]. Nếu thực hiện được điều này sẽ giúp cho ngành công nghiệp thuê mua phát huy vai trò tích cực cho Việt Nam hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế trong tương lai. Các vấn đề phát sinh, thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng (chuyển đổi hợp đồng, Bên thuê chết, mất tích... di chúc, thừa kế, giám hộ) để bảo vệ *quyền được mua của Bên thuê khi kết thúc hợp đồng. Hay nói cách khác là Bên thuê được tham gia vào việc phát mại tài sản thuê khi tham gia hợp đồng cho thuê tài chính.* Cho phép thí điểm nghiên cứu và thực nghiệm thuê mua bất động sản để ngày càng hoàn thiện nghiệp vụ thuê mua tại Việt Nam và tạo cơ sở cho hoạt động kinh doanh bất động sản trong thời gian tới theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể hoạt động cho thuê vận hành, Quy chế Cho thuê vận hành để hoàn thiện Quy chế cho hoạt động thuê mua ở Việt Nam làm tiền đề vững chắc cho việc ban hành Luật Thuê mua Việt Nam trong tương lai. Kinh tế phát triển ổn định và bền vững là môi trường lý tưởng cho hoạt động thuê mua. Nó sẽ giúp cho các công ty làm ăn có hiệu quả, các khách hàng yên tâm khai thác và sử dụng tài sản hoạt động của thị trường sôi động và phong phú. Chính vì vậy cần tạo môi trường kinh tế thuận lợi và bền vững. Nhà nước cần nới lỏng dần các hạn chế, thay biện pháp kiểm soát hoạt động bằng kiểm soát hiệu quả hoạt động. Đồng thời tăng cường bảo hộ tài chính để ngành công nghiệp thuê mua nói riêng và nền kinh tế có thể hội nhập nhanh chóng, an toàn vào nền kinh tế khu vực và quốc tế.

Thứ ba: Hoàn thiện cơ chế, chính sách, tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động.

Cần thiết lập cơ chế bảo đảm thực hiện luật pháp nghiêm minh. Có được

hệ thống văn bản điều chỉnh hoạt động đã là nỗ lực của nhiều cơ quan nhà nước. Trước khi ký kết hợp đồng các bên đã có trao đổi thoả thuận kỹ càng nhưng không lường trước được những tình huống xảy ra như: Khi có tranh chấp, khi tài sản bị Bên thuê mang bán, cầm cố, bị thất lạc, Bên thuê bỏ trốn, lừa đảo... thì việc đưa ra toà án xét xử còn gặp nhiều khó khăn. Những hiểu biết về nghiệp vụ, chuyên môn và đặc biệt là vấn đề sở hữu tài sản còn hạn chế trong hệ thống cơ quan toà án. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Bên thuê vẫn phải trả tiền cho Bên cho thuê. Nhiều trường hợp tranh chấp xảy ra, thẩm phán, toà án cho rằng tài sản tranh chấp đó là *tài sản được sở hữu chung theo phần*. Bên thuê cho rằng họ có quyền sở hữu một phần tài sản đó vì họ đã trả một phần tiền trong giá trị của tài sản. Như vậy là việc thu hồi tài sản là rất khó khăn. Chúng tôi cho rằng Nhà nước cần quy định rõ trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp trong hoạt động này. Mặc dù các bên đã có thoả thuận cụ thể trong hợp đồng, nhưng với năng lực thực tế của toà án hiện nay muốn xét xử tốt cần phổ biến, tập huấn, giới thiệu hoạt động thuê mua, quy trình, nghiệp vụ... mới có thể giúp cho hoạt động giải quyết tranh chấp được hiệu quả hơn.

Nhà nước cũng cần kiện toàn cơ quan thi hành án để các cán bộ thực thi hiểu rõ tính chất của tài sản tranh chấp để có thể thực hiện nghiêm chỉnh, nhanh chóng những phán quyết, quyết định của toà án để tránh những tổn thất tăng thêm cho Bên thuê, Bên cho thuê... trong quá trình thi hành án.

-Chính sách phát triển, đào tạo nguồn nhân lực. Nguồn nhân lực có chất lượng là vấn đề rất quan trọng trong quá trình tổ chức và hoạt động của mọi cơ quan nhà nước. Nhà nước có thể mở lớp đào tạo nghiệp vụ trong nước. Cử những cán bộ có trình độ chuyên môn, ngoại ngữ ra nước ngoài, thành lập các đoàn cán bộ đi thực tế, học tập kinh nghiệm tại nước ngoài. Hợp tác với các tổ chức quốc tế (đa phương, song phương) để có thể đi đào tạo, bồi dưỡng về lý luận và thực tiễn những kinh nghiệm để sau này phục vụ cho đất nước, Cty

CTTC, Ngân hàng, các tổ chức tín dụng được hiệu quả hơn. Việc khen thưởng, khuyến khích bằng các lợi ích (work incentives) cần được sử dụng đúng lúc, đúng chỗ và cách thức tiến hành trang trọng sẽ tăng hiệu quả làm việc của người lao động. Việc tăng lương, thưởng, quà tặng... động viên, khen thưởng kết hợp với kỷ luật giáo dục sẽ tạo ra một môi trường lao động, cống hiến tốt đối với người lao động.

- Kiến nghị về chính sách hỗ trợ gián tiếp. Nhà nước có thể hỗ trợ doanh nghiệp, Bên thuê thông qua việc tham gia thị trường bảo hiểm. Việc phát triển bảo hiểm tín dụng thuê mua trong tương lai, bảo hiểm cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, bảo hiểm thanh toán tiền thuê thông qua các công ty bảo hiểm. Các công ty bảo hiểm cần phát triển sản phẩm mới phục vụ khách hàng có nhu cầu bảo hiểm. Hình thức này đã được một số nước thử nghiệm như chương trình “Lease Credit Insurance” được thực hiện tại Nhật Bản vào năm 1970 hay chương trình “Quyc - Lease” được thực hiện tại Hàn Quốc năm 1993 [108]. Việc nghiên cứu bảo hiểm tín dụng là vấn đề cần được tiến hành thận trọng, cần có lộ trình từng bước mới có thể thành công được ở Việt Nam.

- Kiến nghị về các chính sách thuế. Cty CTTC có thể được Chính phủ cho phép được miễn giảm thuế thu nhập trong hai năm đầu tiên hoạt động. Nên ưu đãi thuế cho Cty CTTC giảm chi phí, tạo điều kiện cho thu hút vốn đầu tư phát triển. Thông qua đó có thể khắc phục được những hạn chế so với hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại. Thuế nhập khẩu cần được ưu đãi hơn đối với việc nhập khẩu các thiết bị dùng vào hoạt động thuê mua để có thể khuyến khích phát triển công nghệ cho một số ngành, lĩnh vực được Nhà nước khuyến khích phát triển.

Nên quy định cho các doanh nghiệp được khấu trừ thuế GTGT một lần như khi mua tài sản để có thể tạo điều kiện cho doanh nghiệp tham gia hoạt động này và phù hợp với nghiệp vụ kinh doanh, nghiệp vụ tài chính trong doanh nghiệp hiện nay.

Thứ tư: Thiết lập liên minh kinh doanh giữa các Cty CTTC với các nhà sản xuất nước ngoài hoạt động tại Việt Nam để mở rộng mạng lưới khách hàng rất cần được sự hỗ trợ về vật chất và tinh thần của các bộ, ban, ngành để biến ý tưởng đó thành hiện thực [55, tr.45].

Thứ năm: Cần hỗ trợ về lực lượng, thời gian, vật chất của các bộ ngành có liên quan. Với sự phối hợp ăn ý, nhịp nhàng, hiệu quả của Bộ Công an, Bộ Tài chính (Hải quan), Bộ Tư pháp, Bộ Thương mại, Bộ Giao thông - Vận tải, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, cần phối hợp để sớm sửa đổi, bổ sung và ban hành mới các văn bản pháp luật, các văn bản hướng dẫn thi hành, điều chỉnh những quy định có liên quan còn chưa phù hợp trong quá trình hiện nay.

3.3.2. Kiến nghị về thực hiện hợp đồng thuê mua tại Cty CTTC

Thứ nhất: Cty CTTC cần tập trung thực hiện các hợp đồng với giá trị khoảng một trăm nghìn USD, tài sản thuê thuộc loại có giá cả ít biến động trên thị trường, có thời gian hữu ích vừa phải và sử dụng trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Các Cty CTTC cần có hệ thống các Nhà cung cấp thiết bị (nhất là bán thiết bị trả chậm), mở rộng chi nhánh và đại lý để hạn chế rủi ro, tăng chất lượng phục vụ và hạ thấp lãi cho thuê.

Thứ hai: Mở rộng và đa dạng hoá hơn nữa các hình thức của hợp đồng thuê mua như cho thuê hợp tác, cho thuê giáp lưng, thuê mua trợ bán, thuê mua trả góp, cần được công ty đưa vào sử dụng để đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Bên thuê. Vì nhiều lý do các doanh nghiệp Việt Nam có thể không đi thuê trực tiếp, vay trực tiếp hay mua trả chậm từ các nguồn cung ứng nước ngoài, có thể thông qua các Cty CTTC tại Việt Nam để đáp ứng nhu cầu của mình một cách gián tiếp.

Cty CTTC hiện nay đang thực hiện nhiều nghiệp vụ như nghiệp vụ cho thuê tài chính, mua và cho thuê lại, cho thuê vận hành... theo quan điểm của chúng tôi nên đổi tên Cty CTTC hiện nay thành công ty thuê mua (Leasing

Company). Thực tế tên Cty CTTC hiện nay chỉ nêu lên hoạt động cho thuê tài chính mà không phản ánh hết nội dung hoạt động của Công ty hiện thời và trong tương lai. Những đóng góp của hoạt động này cho nền tài chính nước nhà đã xứng đáng với vai trò kênh dẫn vốn có hiệu quả đẩy nhanh việc thực hiện sự nghiệp CNH-HĐH đất nước trong những năm tới.

Thứ ba, Rà soát lại tất cả các hợp đồng mẫu về thuê mua để làm cho các mẫu hợp đồng này cập nhật với sự thay đổi của pháp luật trong tình hình mới. Khi đưa ra kiến nghị này, tác giả dựa trên 2 bản hợp đồng mẫu có được (xem phụ lục 16 và 17), theo đó nhiều quy định đã lạc hậu. Ví dụ, các căn cứ để ký kết 2 hợp đồng này bây giờ đã thay đổi toàn bộ: Pháp lệnh hợp đồng kinh tế năm 1989 đã hết hiệu lực, các nghị định cũng đã được thay thế, một số quy định của NHNN cũng hết giá trị. Vì vậy, nếu không chú ý, các hợp đồng thuê mua sau này vẫn dựa vào những hợp đồng mẫu này thì không phù hợp. Tuy đây là việc nhỏ nhưng vẫn cần phải làm ngay. Nhiều nội dung trong 2 hợp đồng mẫu này cũng đã trở nên bất cập. Vì vậy các cơ quan quản lý cũng như các Cty CTTC cần rà soát lại tất cả hợp đồng cho phù hợp với tình hình mới.

Ba kiến nghị trên đưa ra nhằm giúp cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ngày càng nề nếp và hiệu quả hơn.

Tóm lại, phương hướng và giải pháp được trình bày trên đây được dựa trên cơ sở lý luận về hợp đồng thuê mua và pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam. Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua là nhiệm vụ cần thiết đối với nghiên cứu pháp luật và sự đòi hỏi của nền kinh tế trong thực tiễn kinh doanh của các Cty CTTC hiện nay. Có được hành lang pháp lý an toàn trong kinh doanh sẽ là tiền đề đáp ứng yêu cầu CNH-HĐH đất nước trong điều kiện Việt Nam tích cực và chủ động hội nhập kinh tế quốc tế.

KẾT LUẬN

Trên cơ sở khái quát những vấn đề lý luận về hợp đồng thuê mua, Luận án đưa ra khái niệm hợp đồng thuê mua. Luận án khẳng định hợp đồng thuê mua được thể hiện bằng văn bản, các giấy tờ giao dịch khác ghi nhận sự thoả thuận của các bên tham gia. Luận án rút ra các đặc tính pháp lý cơ bản của hợp đồng thuê mua và xây dựng khái niệm thuê mua hoàn chỉnh và thống nhất. Luận án đưa ra những đặc điểm cụ thể để có thể phân biệt hợp đồng thuê mua với các hợp đồng khác, phân loại hợp đồng thuê mua và nêu bật bản chất pháp lý của từng biến thể của hợp đồng này trong giao kết và thực hiện. Sau khi phân tích, luận án đã chứng minh sự cần thiết khách quan về việc phải điều chỉnh bằng pháp luật về hoạt động cho thuê tài chính, cho thuê vận hành... ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay, Luận án làm rõ cơ sở lý luận của việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua. Luận án đã nêu rõ các điều kiện *khai thác quyền hưởng dụng và chuyển dịch sở hữu* đối với tài sản thuê. Nói cách khác đó chính là *quyền mặc cả mua tài sản của Bên thuê*. Bằng lý luận điều chỉnh pháp luật về hợp đồng thuê mua, Luận án đã dẫn chiếu tới pháp luật thực định điều chỉnh quan hệ hợp đồng CTTC, cho thuê vận hành... ở nước ta hiện nay, Luận án đã đánh giá một cách khái quát những kết quả áp dụng hợp đồng CTTC đã đạt được và những hạn chế, bất cập của pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng trước nhu cầu xây dựng và hoàn thiện những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua để đáp ứng nhu cầu hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế. Luận án đã đưa ra những định hướng cơ bản để tiếp tục hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam. Trên cơ sở định hướng cơ bản đó, Luận án đã đưa ra những giải pháp hoàn thiện những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua (cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại, cho thuê hợp vốn) và đưa ra một số kiến nghị, đề xuất cụ thể cho việc sửa đổi những hạn chế, bất cập gây khó khăn trong quá trình thực hiện hợp đồng, bổ sung những tình huống mới, những quan hệ sẽ hình thành

trong tương lai để từ đó tiếp tục hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hợp đồng này. Với kết quả đạt được về giao kết và thực hiện thuê mua trong thời gian qua, trước yêu cầu đòi hỏi tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý về hợp đồng thuê mua, các cơ chế bảo đảm thực hiện, các cam kết thực hiện của Việt Nam về tài chính, tín dụng, Luận án đã đưa ra những định hướng cơ bản để tiếp tục hoàn thiện những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua. Việc tiếp tục hoàn thiện những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua phải đảm bảo những định hướng cơ bản là:

1. Pháp luật về hợp đồng thuê mua phải phản ánh đúng, chuẩn xác và khoa học bản chất của hợp đồng thuê mua, đảm bảo thuê mua là hình thức cấp tín dụng, là hoạt động phi ngân hàng;

2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua phải tiến hành trên cơ sở hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hoạt động thuê mua, cách thức tổ chức và hoạt động của các công ty thực hiện thuê mua; Những lập luận khoa học đưa ra trong luận án dựa trên cơ sở thực tiễn được khái quát, nhận định đúng, chính xác để có được những giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua phù hợp cho hoạt động thuê mua. Dựa trên những luận cứ khoa học, Luận án đưa ra những kiến nghị có tính khả thi phù hợp với thực tiễn Việt Nam. Để giao kết và thực hiện hợp đồng có hiệu quả, Luận án cho rằng phải hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng thuê mua cùng với việc không ngừng hoàn thiện, đổi mới cơ chế, chính sách bảo đảm thực hiện hợp đồng trên cơ sở sự nỗ lực của các Cty CTTC, doanh nghiệp, và các cơ quan ban ngành có liên quan.

3. Trên cơ sở những phương hướng cơ bản đó, Luận án đưa ra một số giải pháp tiếp tục hoàn thiện những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua.

Nhóm giải pháp lập pháp.

- Thứ nhất: Hoàn thiện pháp luật điều chỉnh việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế

- Thứ hai: Sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng.

Nhóm giải pháp về tổ chức thực hiện:

- Nâng cao năng lực cạnh tranh, thông qua tăng cường vai trò của quản trị công ty; Xây dựng cơ chế tự giám sát, tự kiểm tra, tự đánh giá hiệu quả hoạt động của công ty CTTC;

- Xấp xếp người có năng lực, đúng chuyên môn để quản lý, kiểm tra tài sản thuê trong doanh nghiệp nhận vốn; xây dựng quy chế làm việc trong công ty CTTC phù hợp với nghiệp vụ thuê mua nhằm tạo hiệu quả kinh doanh tốt.

Nhóm các giải pháp khác:

- Cần tạo môi trường kinh doanh thuận lợi và có sự thông báo liên ngành, nhận diện sở hữu trên tài sản, đính nhãn hiệu sở hữu trên tài sản thuê;

- Nghiên cứu và triển khai dần từng bước việc thành lập Công ty bảo hiểm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng;

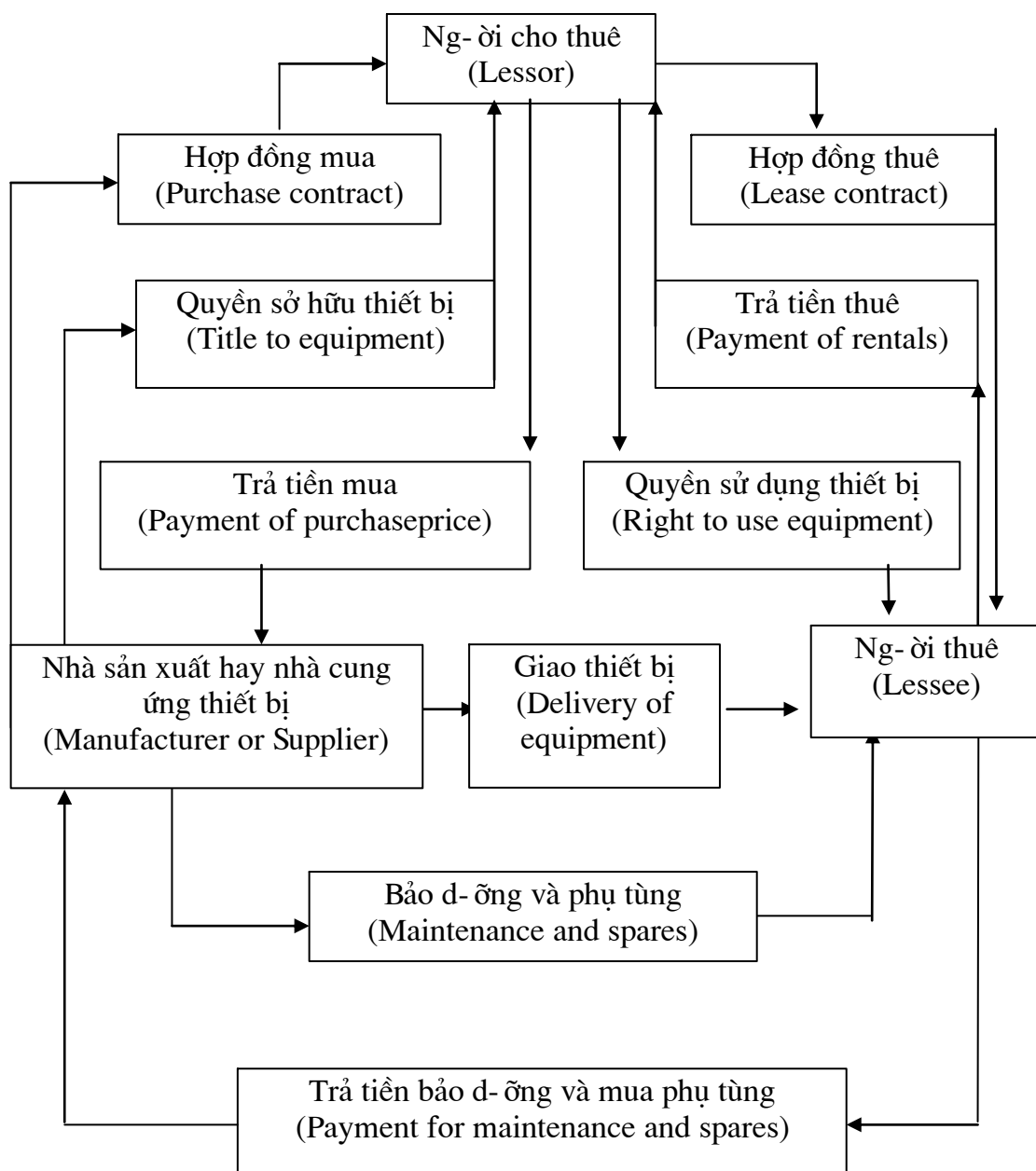
- Khắc phục những tồn tại trong pháp luật về thuế để đảm bảo quyền bình đẳng cho các bên tham gia hợp đồng thuê mua. Cần sửa đổi cách tính khấu hao tài sản cho thuê tài chính và hoạt động cho thuê vận hành; Triển khai ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý;

- Chú trọng việc đào tạo nguồn nhân lực cho hoạt động thuê mua; hoàn thiện Quy chế đăng ký tài sản cho thuê tài chính, Ngân hàng và các tổ chức tín dụng, rèn luyện kỹ năng trong giao dịch thuê mua để chuẩn bị cho cạnh tranh trên thị trường.

Kết quả nghiên cứu của luận án đã phân tích làm rõ nhiều vấn đề mà từ trước đến nay còn nhiều ý kiến khác nhau trong quá trình xây dựng pháp luật, như khái niệm về thuê mua, tín dụng thuê mua, cho thuê tài chính, cho thuê vận hành. Trên cơ sở khái quát những vấn đề lý luận chung về hợp đồng thuê mua. Luận án xây dựng hoàn chỉnh và thống nhất khái niệm thuê mua ở Việt Nam. Những kết quả nghiên cứu của Luận án là những bổ sung quan trọng

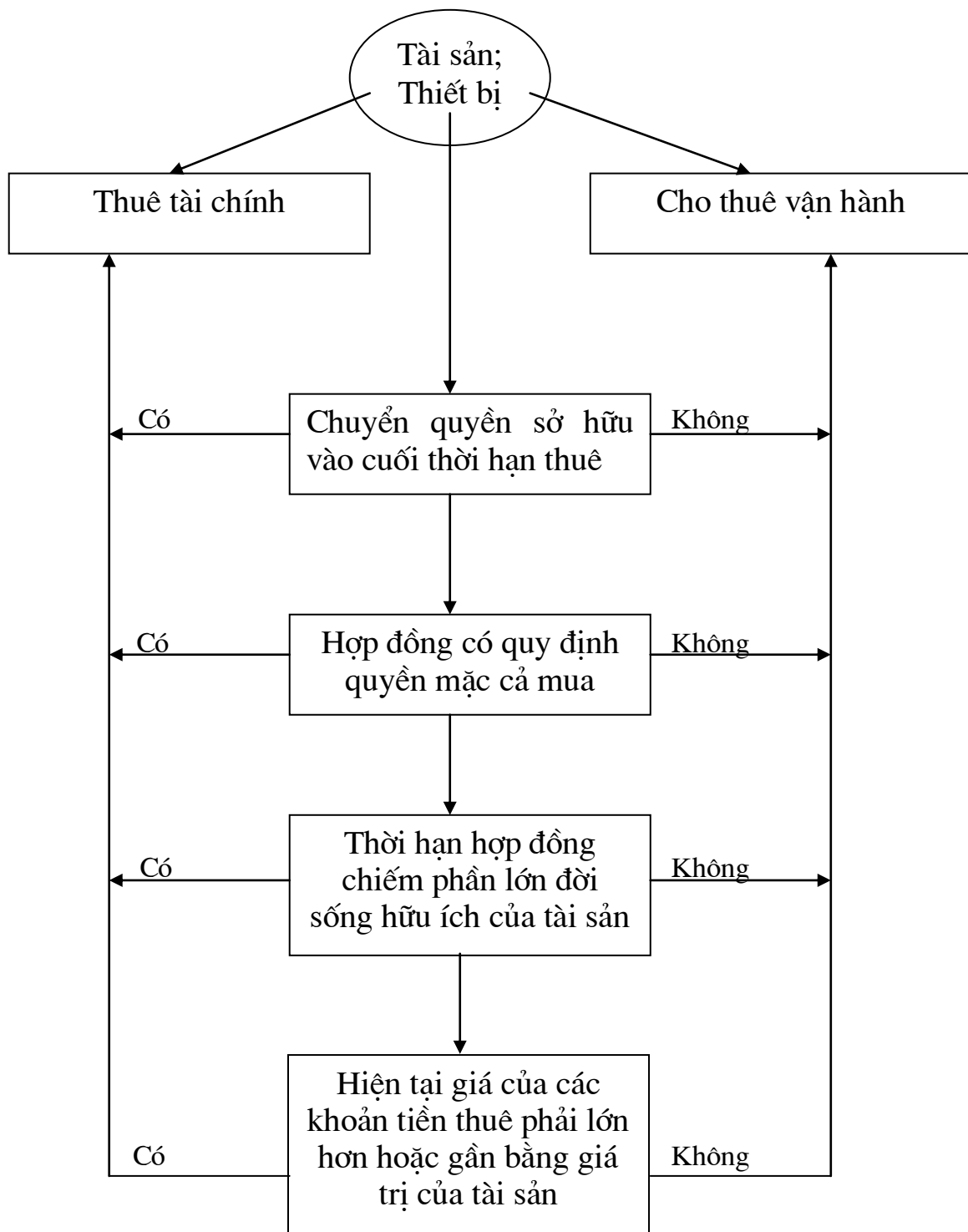
vào lý luận về thuê mua, đặc biệt Luận án đã đặt nền móng cho hoạt động lập pháp cho pháp luật về hợp đồng thuê mua góp phần nâng cao nhận thức lý luận quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ở Việt Nam.

PHỤ LỤC SỐ 1 CHO THUÊ TÀI CHÍNH



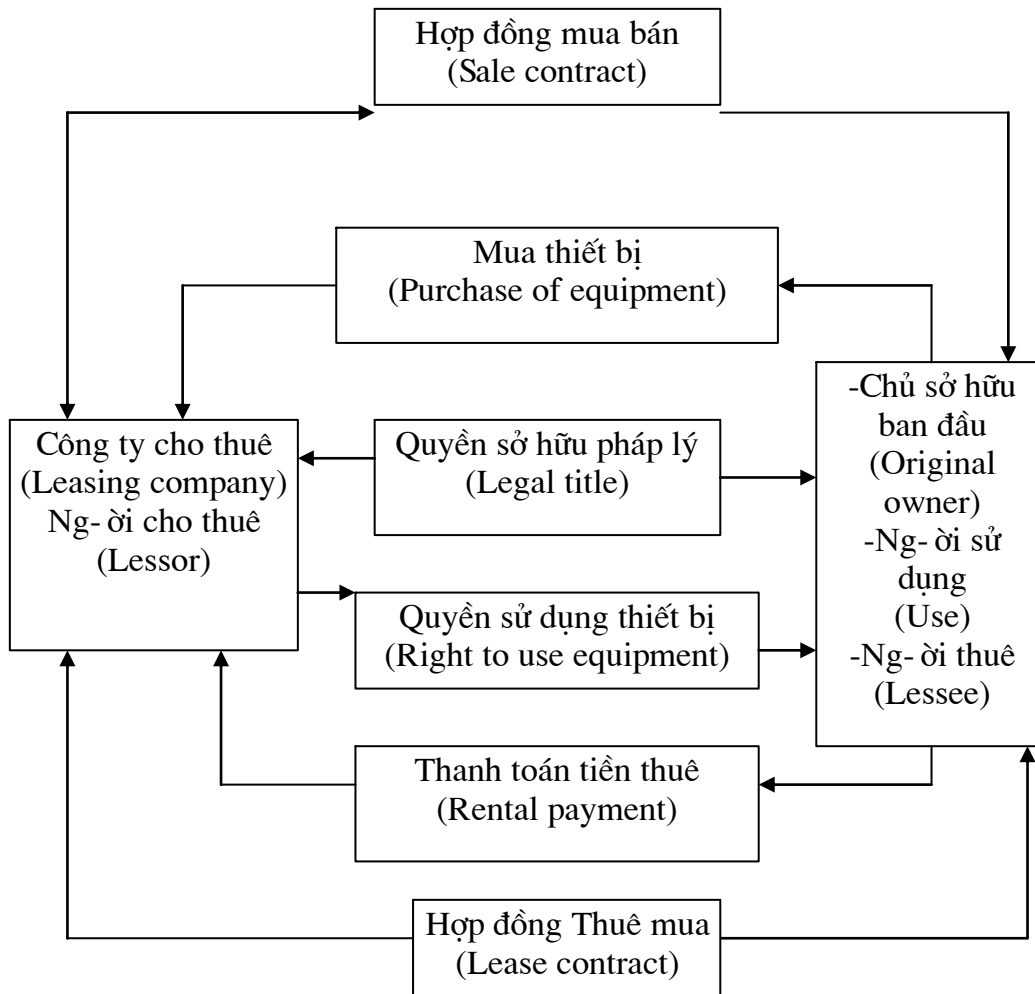
Nguồn: Đào Hồng Hoa (1996), *Nghiệp vụ Thuê mua và thực tiễn áp dụng tại Việt Nam*, trang 11.

PHỤ LỤC SỐ 2
TIÊU CHUẨN PHÂN LOẠI THUÊ MUA



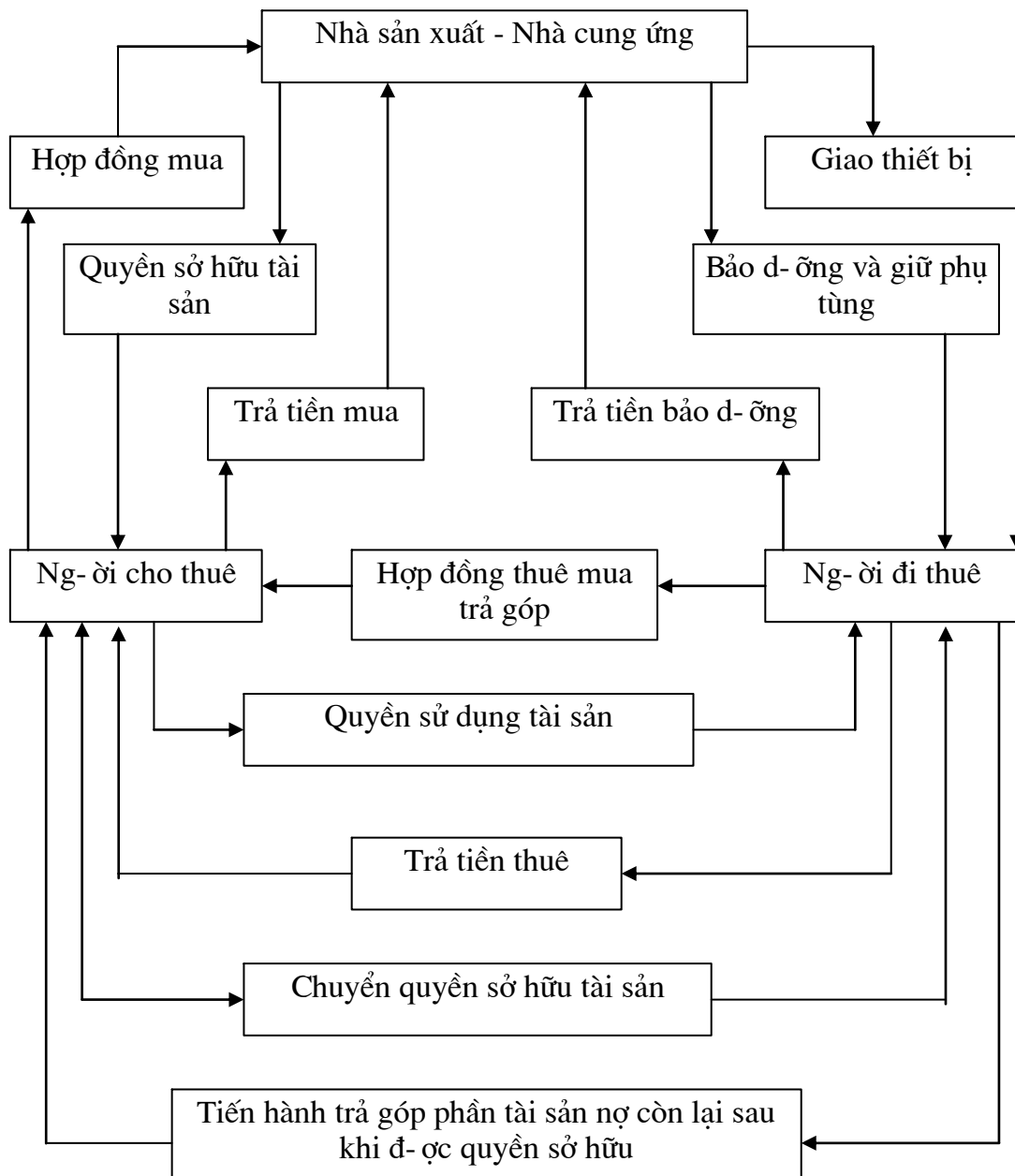
Nguồn: Ủy ban tiêu chuẩn kế toán Quốc tế ISA 17, 1991/1992 trang 236

PHỤ LỤC SỐ 3
BÁN VÀ THUÊ LẠI¹



¹ Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản, *Tìm hiểu và sử dụng tín dụng Thuê mua*. Nhà xuất bản trẻ 1996, trang 42

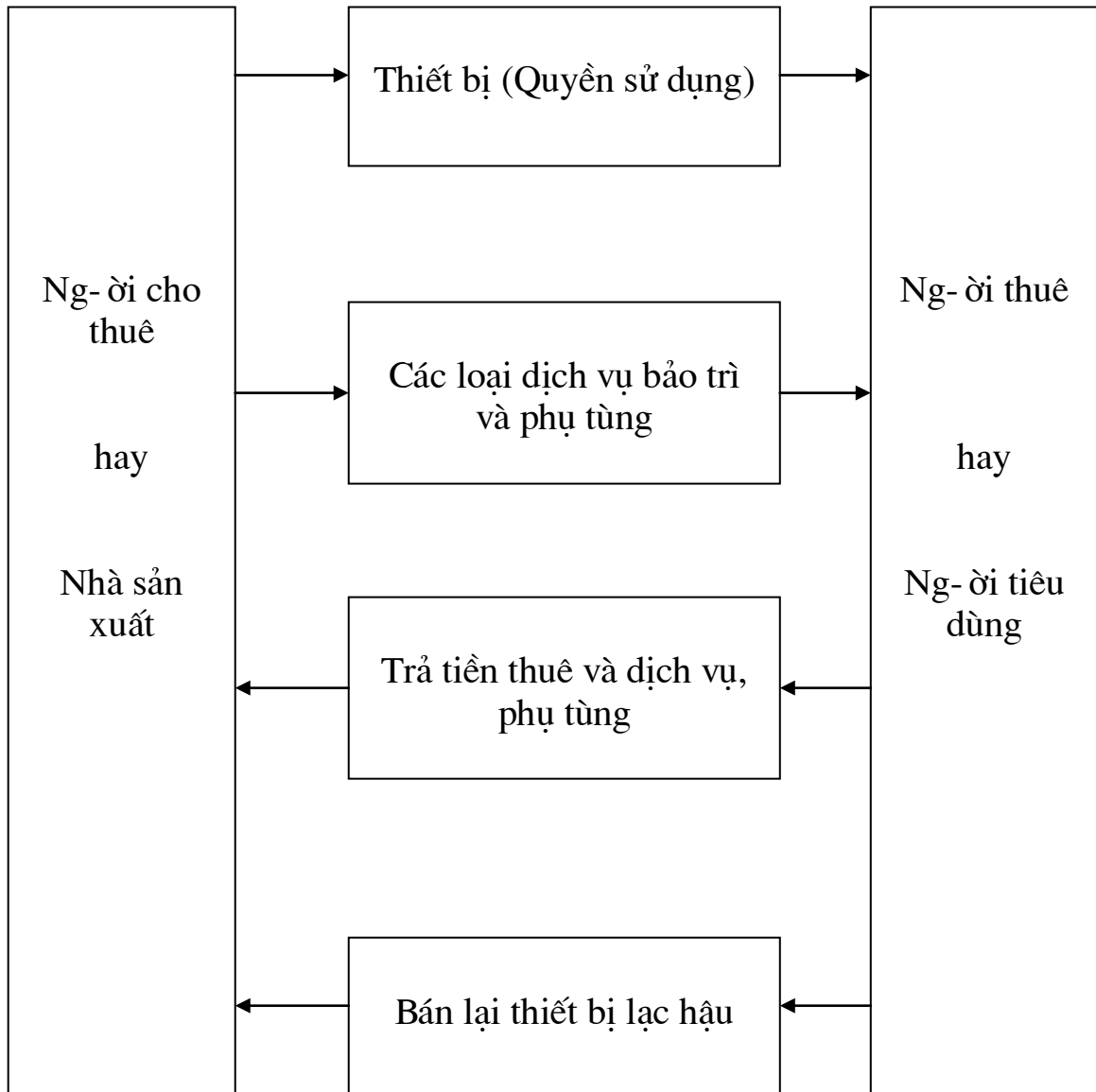
PHỤ LỤC SỐ 4
THUÊ MUA TRẢ GÓP²



² Đào Hồng Hoa (1996), Nghiệp vụ Thuê mua và thực tiễn áp dụng tại Việt Nam, trang 17

PHỤ LỤC SỐ 6

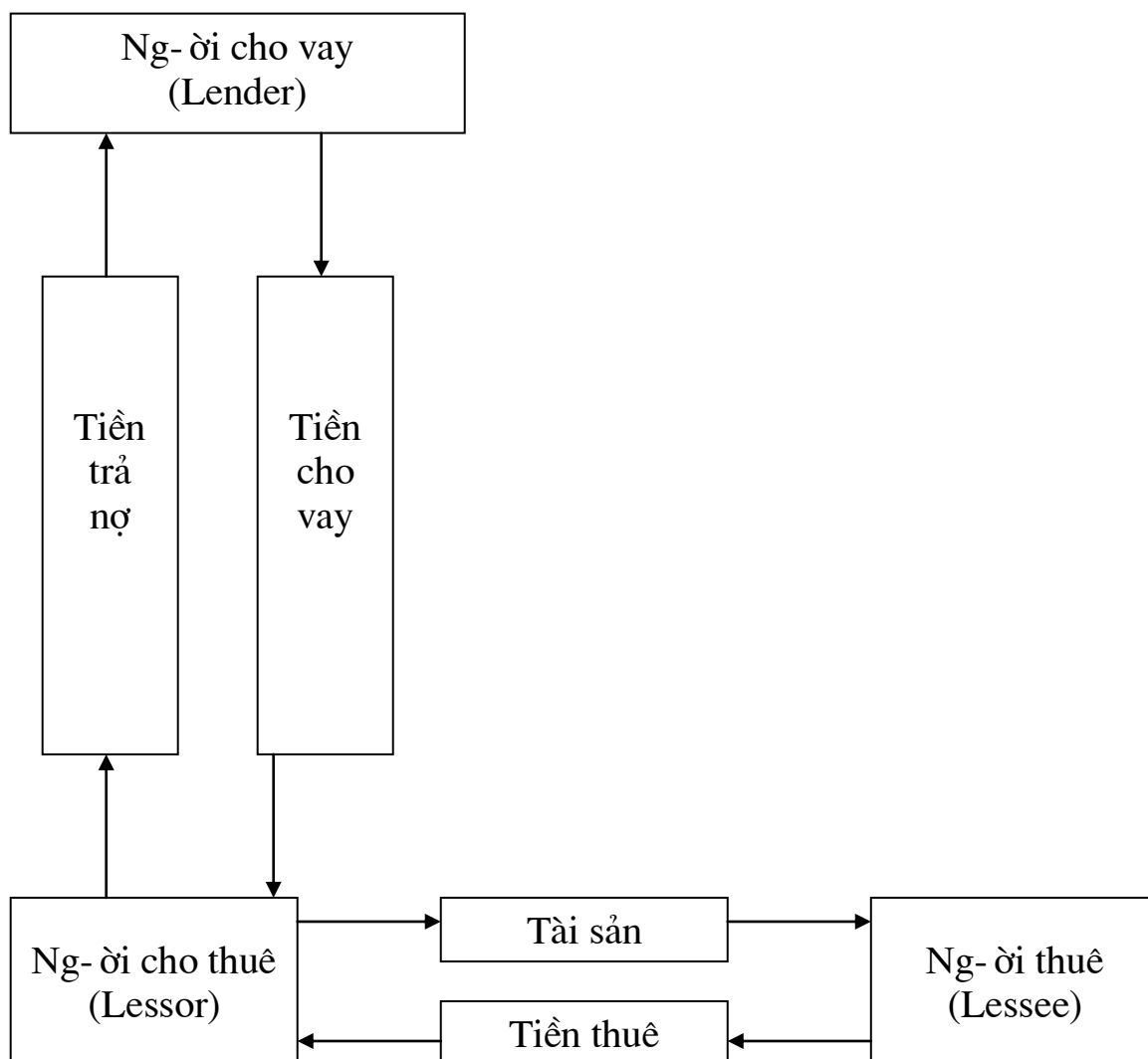
Hợp đồng tài trợ trực tiếp⁴



⁴ Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản, *Tìm hiểu và sử dụng tín dụng Thuê mua*. Nhà xuất bản trẻ 1996, trang 36.

PHỤ LỤC SỐ 7

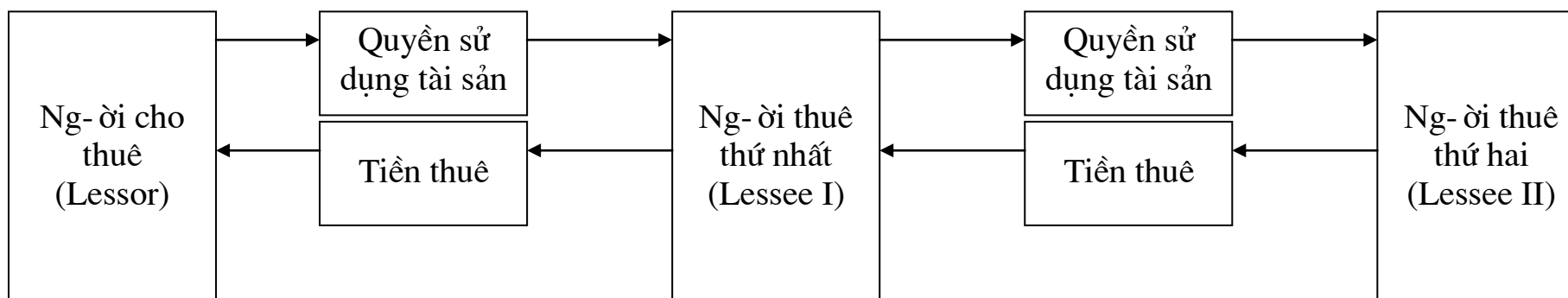
Thoả thuận Thuê mua bất động sản⁵



⁵ Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản, *Tim hiểu và sử dụng tín dụng Thuê mua*. Nhà xuất bản trẻ 1996, trang 40.

PHỤ LỤC SỐ 8

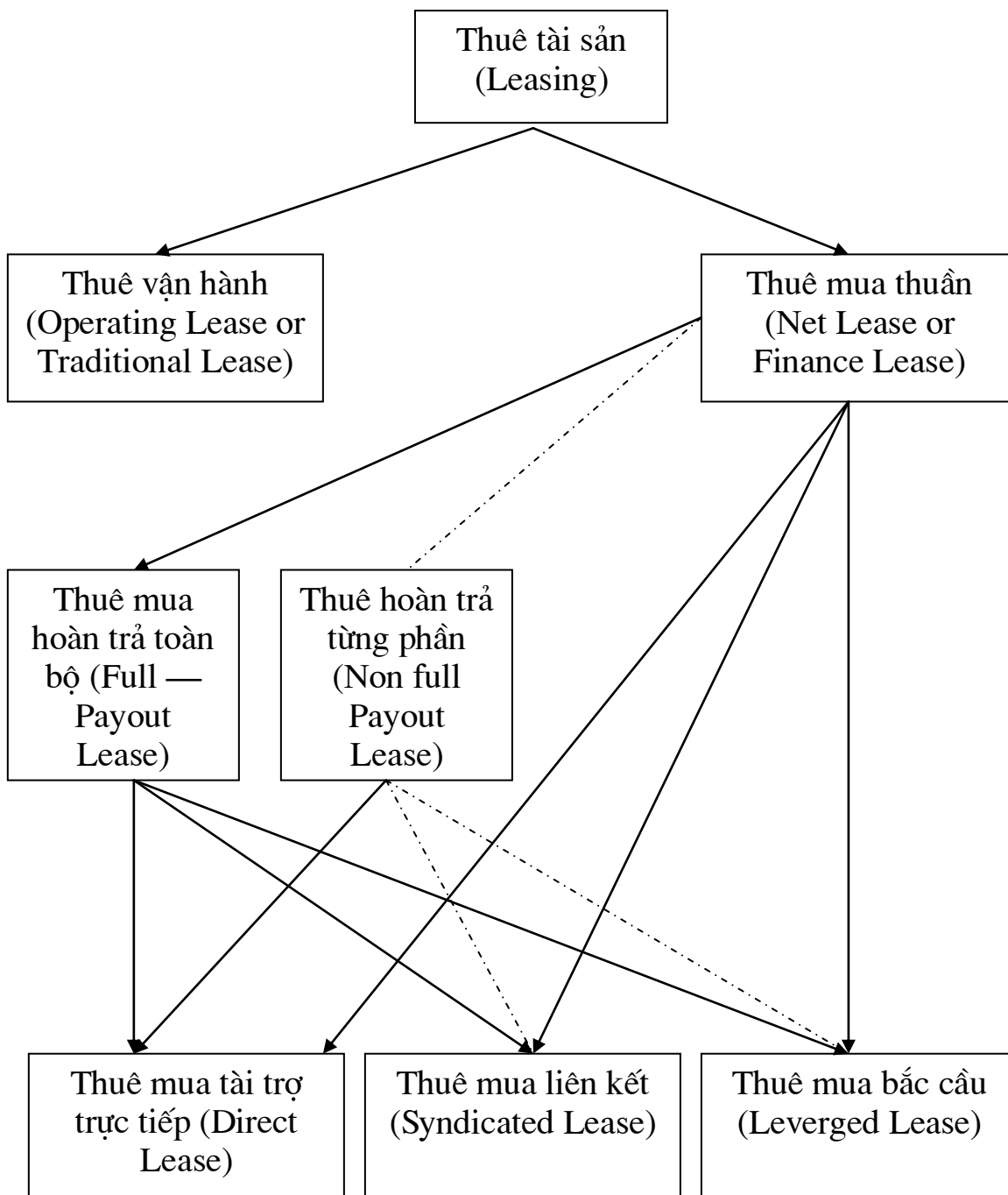
Thoả thuận Thuê mua giáp l- ng⁶



⁶ Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản, *Tìm hiểu và sử dụng tín dụng Thuê mua*, Nhà xuất bản trẻ 1996 trang 45.

PHỤ LỤC SỐ 9⁷

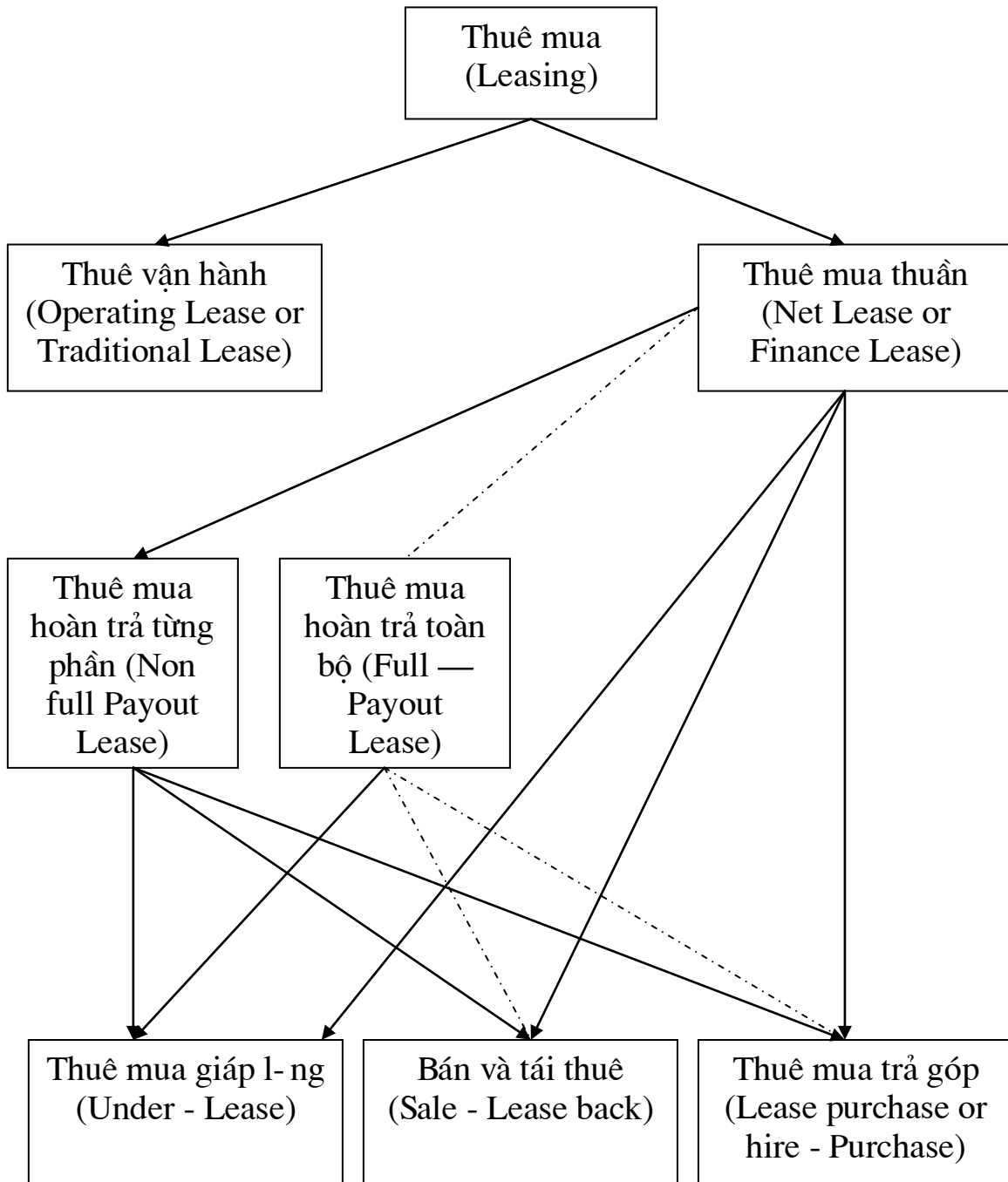
Ph- ơng thức tài trợ và các loại hợp đồng Thuê mua tiếp cận từ ph- ơng diện ng- ười cho thuê



⁷ Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản, *Tìm hiểu và sử dụng tín dụng Thuê mua*, Nhà xuất bản trẻ 1996, trang 51.

PHỤ LỤC SỐ 10

Mô tả tóm tắt các hình thức Thuê mua⁸



⁸ Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản, *Tìm hiểu và sử dụng tín dụng Thuê mua*, Nhà xuất bản trẻ 1996, trang 52.

PHỤ LỤC SỐ 11

TĂNG TR- ỜNG THỊ TR- ỜNG CHO THUÊ TÀI CHÍNH VIỆT NAM

Đơn vị tính: Triệu đồng

NĂM	TỔNG D- NỢ CHO THUÊ	% TĂNG TR- ỜNG LIÊN HOÀN
1999	449.803	
2000	836.015	185,86
2001	1535.418	183,66
2002	2544.473	165,72
2003	4321475	169,84

Nguồn: Báo cáo của Ngân hàng Nhà n- ớc

PHỤ LỤC SỐ 12

DỰ BÁO KHỐI L- ỜNG ĐẦU T- VÀO NGÀNH HÀNG KHÔNG(2001-2010)

STT	HẠNG MỤC	2001-2010
1	Thuê mua máy bay đ- ờng dài có số ghế trên 250(B747, B567,A330,A340)	36 chiếc
2	Thuê mua máy bay tầm trung có số ghế 150-180(A320, B757,B737)	60 chiếc
3	Thuê mua máy bay tầm ngắn có số ghế 50-80 (B737, ATR-72, Fokker 0-70)	60chiếc
4	Thuê mua máy bay cỡ nhỏ d- ới 30 ghế Tetstream 31, 41 Cessna, King Air	50 chiếc
5	Nâng cấp sân bay nội địa	1tỷ USD

Nguồn: Bộ giao thông vận tải

PHỤ LỤC SỐ 13

DỰ BÁO VẬN TẢI NỘI ĐỊA: 2000- 2020

(Đơn vị: Nghìn chiếc)

Năm/loại ph-ong tiện	2000	2010	2020
□ tô	190	320	680
Xebuýt	140	360	680
Xe tải	275	620	1350
Mô tô	6500	9000	12000

Nguồn: The Saigon Times Weekly (No.11,10/03/2001)

PHỤ LỤC SỐ 14

HIỆP ĐỊNH TH-ONG MẠI VIỆT- MỸ
GIỚI HẠN CAM KẾT VỀ CHO THUÊ TÀI CHÍNH

PHẠM VI CUNG CẤP	GIỚI HẠN VỀ TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG	GIỚI HẠN VỀ ĐÁI NGỘ QUỐC GIA
Giữa hai n-óc	Không cam kết, trừ giới hạn về cung cấp dịch vụ thông tin tài chính	Không cam kết, trừ giới hạn về cung cấp dịch vụ thông tin tài chính
Ra n-óc ngoài	Không giới hạn	Không giới hạn
Sự hiện diện th-ong mại	Không giới hạn, ngay sau khi hiệp định có hiệu lực, các nhà cung cấp dịch vụ cho thuê tài chính ở Việt nam d-ới hình thức Cty CTTC 100% vốn của Mỹ và Công ty CTTC liên doanh Việt —Mỹ	Không giới hạn, tuy nhiên để thành lập và hoạt động ở Việt Nam, Cty CTTC 100% vốn của Mỹ hay Cty CTTC liên doanh phải xin gấy phép thành lập và hoạt động và: -Nhà đầu t- phải có ba năm liên tục có lãi; - Vốn pháp định không d-ới 5 Triệu USD

Nguồn : Phụ lục G Hiệp định Th-ong mại Việt Nam - Hoa Kỳ

PHỤ LỤC SỐ 15

Những nước đã tham gia ký kết Hiệp định thống nhất Luật dân sự về tín dụng Thuê mua quốc tế(Hiệp hội tín dụng thuê mua quốc tế thảo thuận ngày 26/5/1998, tại Ottawa)

<i>Những nước đã tham gia ký kết Hiệp định</i>	Thời gian
Ghana	28/05/1988
Guinea	28/05/1988
Nigeria	28/05/1988
Philippines	28/05/1988
United Republic of Tanzania	28/05/1988
Morocco	04/07/1988
Czechoslovakia	07/11/1989
Phần Lan	16/05/1990
Italia	30/11/1990
Bỉ	13/12/1990
Mỹ	21/12/1990
Panama	28/12/1990
<i>Những nước đã phê chuẩn Hiệp định</i>	
Pháp	23/09/1991
Italia	29/11/1993
Nigeria	25/10/1994
Panama	26/03/1997
<i>Những nước đã tham gia Hiệp định</i>	
Hungary	07/5/1996
Latvia	06/08/1997
Liên bang Nga	03/06/1998
Belarus	18/08/1988
Cộng hoà Uzbekistan	06/07/2000
<i>Hiệp định có hiệu lực đối với các nước</i>	
Pháp, Italia, Nigeria	01/05/1995
Hungary	01/12/1996
Panama	01/10/1997
Latvia	01/03/1998
Liên bang Nga	01/01/1999
Belarus	01/03/1999
Uzbekistan	01/02/2001

Nguồn: [98]; [99]

Hiện nay UNIDROIT có 58 quốc gia thành viên, trong đó châu Á có Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc, Ấn độ, Iran, Iraq, Israel, Pakistan tham gia. Việt Nam ch- a tham gia vào tổ chức này. Trong quá trình hội nhập khu vực và quốc tế, việc tham gia vào tổ chức này là một vấn đề Nhà nước, Chính phủ của chúng ta cần l- u tâm.

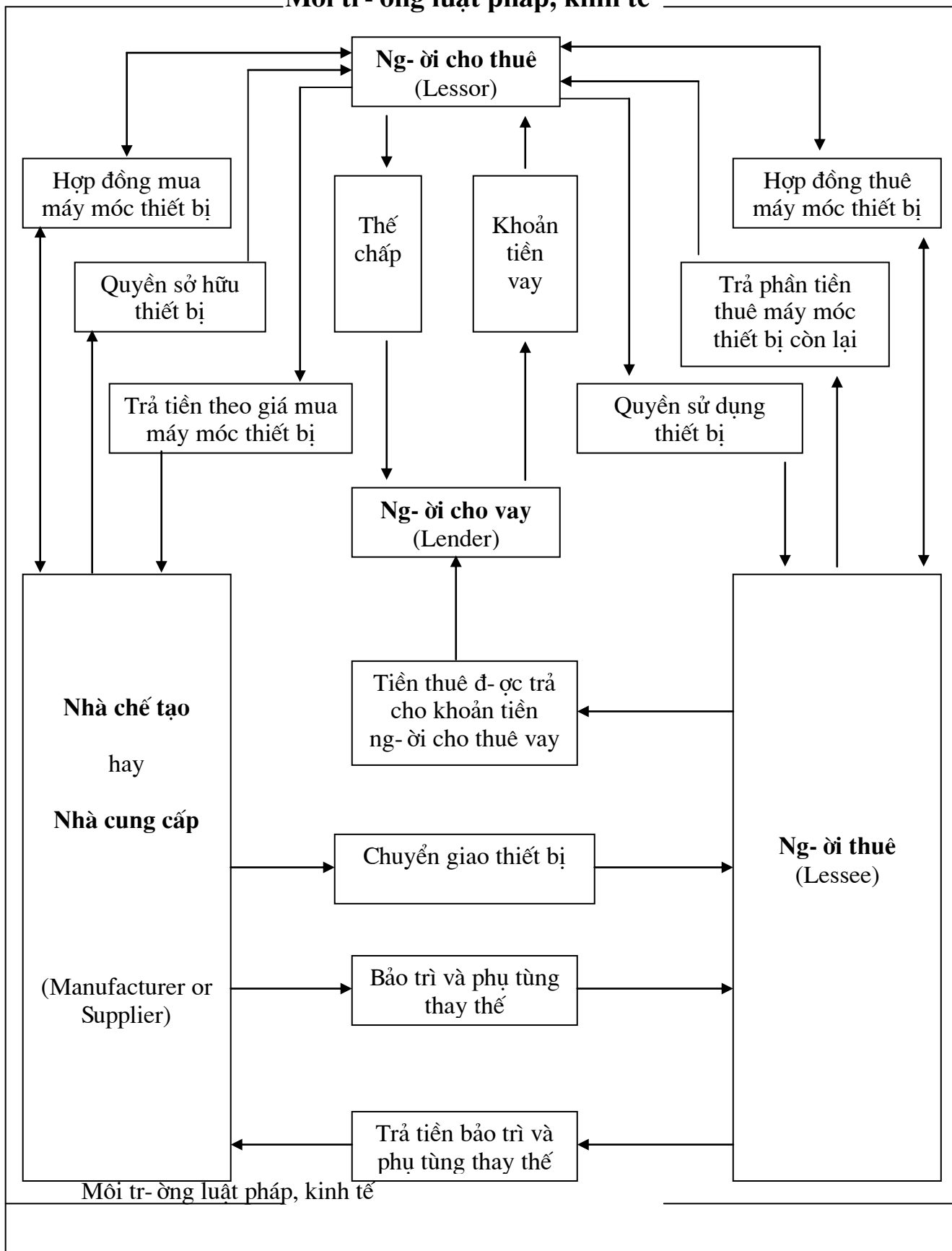
PHỤ LỤC SỐ 16
MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ TÀI CHÍNH

PHỤ LỤC SỐ 17
MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA

PHỤ LỤC SỐ 18

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ TÀU BIỂN HOÀNG PH- 0NG126

Môi trường luật pháp, kinh tế



⁹ Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản, *Tim hiểu và sử dụng tín dụng Thuê mua*. Nhà xuất bản trẻ 1996.trang30