

## LỜI MỞ ĐẦU

### 1. Sự cần thiết nghiên cứu của đề tài

Hầu hết các tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động thương mại đều có sẵn một số tài sản nhất định để phục vụ cho hoạt động của mình và luôn gặp khó khăn trong việc huy động vốn từ ngân hàng. Từ đó, trên thế giới đã xuất hiện và phát triển mạnh mẽ loại hình “cho thuê tài chính” hay “thuê tài chính” (một cách gọi khác nếu không xuất phát đơn thuần từ nghiệp vụ của công ty cho thuê tài chính) mà trong đó có hình thức hợp đồng bán và thuê lại. Bản chất của hoạt động này là việc một bên bán tài sản cố định thuộc sở hữu của mình cho nhà đầu tư và ngay lập tức thuê lại tài sản đó theo hình thức thuê tài chính để sản xuất, kinh doanh. Hoạt động thuê và cho thuê này đã đem lại những ý nghĩa thiết thực về kinh tế: *Một là*, cho phép bên bán và thuê lại huy động được số vốn tối đa tương đương với giá trị mua bán tài sản; *hai là*, tăng tính lưu động cho tài sản cố định và không có sự ngắt quãng trong quá trình sử dụng tài sản; và *ba là*, cho phép các bên có thể tiến hành trình tự và thủ tục giao dịch đơn giản, thuận lợi hơn so với các cách thức hoạt động huy động vốn khác từ ngân hàng.

Thực tiễn hoạt động cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại làm xuất hiện nhu cầu điều chỉnh của pháp luật một cách khá cụ thể, chi tiết và chính xác. Ở những nước có hoạt động thuê và cho thuê tài chính phát triển thường xây dựng một khung pháp lý tương đối toàn diện và phù hợp. Ở Việt Nam, thuật ngữ “mua và thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính” được sử dụng để chỉ hình thức hợp đồng bán và thuê lại, được điều chỉnh bởi pháp luật lần đầu tiên trong Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 02/5/2001 về tổ chức và hoạt động của công ty cho thuê tài chính và được hướng dẫn chi tiết bởi 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 quy định tại Nghị định số 16/2001/NĐ-CP và Nghị định số 65/2005/NĐ-CP ngày 19/5/2005. Trong khoảng mười lăm năm xuất hiện hoạt động này đã tạo thêm một kênh dẫn vốn mới cho thị trường. Điều này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong bối cảnh Việt Nam hiện nay khi sự suy thoái kinh tế toàn cầu mà trực tiếp do sự suy giảm của nền kinh tế Trung Quốc, Mỹ và những điểm nóng chính trị trên thế giới dẫn đến thị trường vốn của Việt Nam gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của các doanh nghiệp, chủ yếu là các doanh nghiệp nhỏ và vừa khi không thể tiếp cận được nguồn vốn vay của ngân hàng để tồn tại và phát triển. Hơn nữa, mặc dù trong giai đoạn hiện nay khi nền kinh tế đã bắt đầu được vực dậy và các ngân hàng đang bắt đầu trở lên tích cực hơn trong việc theo đuổi các cơ hội cho vay mới thì hiện tượng “khát vốn” vẫn tiếp tục xảy ra. Bởi, tính đến bốn tháng đầu năm năm 2017 với nhiều lý do trong đó có tác động tích cực của Luật Doanh nghiệp 2014, có 39.580 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và có 11.545 doanh nghiệp trở lại hoạt động. Tuy nhiên, do đặc trưng của các doanh nghiệp Việt Nam chủ yếu là các doanh nghiệp nhỏ và vừa (chiếm hơn 97% tổng số doanh nghiệp cả nước), cho nên dù đã “mở cửa” nhưng thực tế chỉ có 30% doanh nghiệp nhỏ và vừa tiếp cận được với nguồn vốn vay ngân hàng khi các điều kiện

cho vay chặt chẽ và chi phí vay quá cao. Trong khi đó, mặc dù được đánh giá là công cụ tài trợ vốn tiềm năng nhưng loại hình cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại vẫn chưa thực sự phát triển ở Việt Nam. Điều này xuất phát từ nhiều nguyên nhân trong đó có sự bất cập của pháp luật.

Vì vậy, việc nghiên cứu một cách toàn diện cả lý luận và thực tiễn về pháp luật cho thuê tài chính nói chung và đồng bán và thuê lại nói riêng có tính cấp thiết và có giá trị ứng dụng cao nhằm góp phần hoàn thiện môi trường pháp lý kinh doanh ở Việt Nam hiện nay hướng tới việc xây dựng nền kinh tế thị trường, công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập quốc tế.

## **2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài luận án**

*Mục đích nghiên cứu* chủ yếu của đề tài luận án là xây dựng mô hình lý luận bao quát và hệ thống về thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại để từ đó làm sáng tỏ những vấn đề thi hành pháp luật liên quan, đồng thời đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về lĩnh vực này.

Để đạt được mục đích nghiên cứu nêu trên, luận án đã tập trung thực hiện những nhiệm vụ cụ thể sau đây:

- Nghiên cứu những nền tảng lý luận và hệ thống lý luận về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại;
- Phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại;
- Đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại ở Việt Nam.

## **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án**

Luận án tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật, các qui tắc pháp lý xuất phát từ các nguồn của pháp luật như văn bản qui phạm pháp luật, tập quán pháp, tiền lệ pháp, các học thuyết pháp lý..., và thực tiễn thi hành pháp luật thông qua các hợp đồng, bản án, quyết định giải quyết tranh chấp liên quan đến hoạt động này.

Luận án nghiên cứu các đối tượng nêu trên trong khuôn khổ pháp lý và chỉ đề cập tới các vấn đề kinh tế, tài chính và kế toán trong chừng mực làm rõ các điểm pháp lý của loại hợp đồng bán và thuê lại nói riêng, cũng như các vấn đề pháp lý chung của cho thuê tài chính. Luận án chủ yếu nghiên cứu các đối tượng này trong phạm vi pháp luật Việt Nam hiện nay và một phạm vi vừa đủ cho các kết luận khoa học từ kinh nghiệm ở một số nước theo truyền thống Civil Law và Common Law.

## **4. Phương pháp nghiên cứu**

Luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu chủ yếu bao gồm: phương pháp mô tả, phương pháp phân tích và tổng hợp, phương pháp phân loại và hệ thống hóa, phương pháp trừu tượng hóa, phương pháp phân tích lịch sử, phương pháp giả thuyết, phương pháp thống kê, phương pháp so sánh pháp luật...

## **5. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của Luận án**

Luận án có thể trở thành tài liệu tham khảo có giá trị cho việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật; phục vụ cho nghiên cứu, giảng dạy và hoạt động thực tiễn.

Từ các kết quả nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại, mà qua đó đánh giá, bình luận về những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn, luận án có thể sẽ có ích đối với các luật gia, nhà nghiên cứu lập pháp, các chủ thể thực hiện chức năng tư pháp, hoặc đối với các cá nhân, tổ chức tham gia hoặc có liên quan đến cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại...

## **6. Tính mới của Luận án**

Trên cơ sở kế thừa các thành tựu nghiên cứu trong nước và nước ngoài, luận án có những tính mới sau đây:

*Về tổng quát:* Luận án là một công trình nghiên cứu chuyên sâu đã xây dựng được mô hình lý luận khá toàn diện và có hệ thống về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại ở Việt Nam hiện nay. Phân tích và đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này để từ đó tìm hiểu những vướng mắc và nguyên nhân, nhằm kiến nghị các giải pháp giúp loại hình “cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại” phát triển phù hợp với điều kiện kinh tế-văn hóa-xã hội, xu hướng đổi mới, cải cách đất nước và hội nhập quốc tế của Việt Nam.

*Về chi tiết:* Luận án có một số điểm mới nổi bật sau: *Thứ nhất*, hệ thống hóa các lý luận nền tảng của cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại. *Thứ hai*, định hướng mô hình lập pháp về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại phù hợp với môi trường xã hội và môi trường kinh doanh của Việt Nam. *Thứ ba*, nêu được đầy đủ các lý luận về cơ sở pháp lý để các ngân hàng được trực tiếp tham gia hoạt động cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại ở Việt Nam. *Thứ tư*, đưa ra cách thức xử lý đối với giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại khi bên cho thuê bị phá sản theo pháp luật Việt Nam. *Thứ năm*, luận giải về giá trị pháp lý của việc đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính đối với hiệu lực của hợp đồng cho thuê tài chính trong giao dịch bán và thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính theo pháp luật Việt Nam. *Thứ sáu*, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại. *Thứ bảy*, kiến nghị các giải pháp đồng bộ hoàn thiện pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

## **7. Bố cục nội dung của Luận án**

Luận án bao gồm các phần có thứ tự sau đây: Mục lục, Lời mở đầu, Phần nội dung nghiên cứu chủ yếu, Kết luận, và Danh mục tài liệu tham khảo.

Phần nội dung nghiên cứu chủ yếu của Luận án được chia thành các chương như sau:

**Chương 1:** Tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài

**Chương 2:** Những vấn đề lý luận về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

**Chương 3:** Thực trạng pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

**Chương 4:** Hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

## **Chương 1**

### **TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI**

#### **1.1.1. Tổng quan một số công trình nghiên cứu ở trong nước**

Trong nước đã có nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến cho thuê tài chính nói chung, cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nói riêng. Nhìn chung, các công trình khoa học đã nghiên cứu về ba vấn đề chính: nền tảng lý thuyết; thực trạng pháp luật; giải pháp hoàn thiện pháp luật. Mỗi công trình nghiên cứu theo các góc độ khác nhau phù hợp với đối tượng, phạm vi nghiên cứu. Dưới đây là một số công trình tiêu biểu:

- "*Vận dụng tín dụng thuê mua trong điều kiện nền kinh tế Việt Nam*" tác giả Hồ Diệu (luận án tiến sỹ kinh tế, Đại học kinh tế Tp. Hồ Chí Minh, năm 1995)

- "*Giải pháp phát triển thị trường cho thuê tài chính ở Việt Nam trong quá trình hội nhập tài chính, tiền tệ quốc tế*" (luận án tiến sỹ kinh tế Học viện Ngân hàng, năm 2006)

- "*Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*" của tác giả Doãn Hồng Nhung, xuất bản bởi nhà xuất bản Lao động, năm 2009

- "*Tìm hiểu và sử dụng tín dụng thuê mua*" của tác giả Trần Tô Tử và Nguyễn Hải Sản do Nhà xuất bản Trẻ Thành phố Hồ Chí Minh ấn hành vào năm 1996

- "*Pháp luật về cho thuê tài chính-Một số vấn đề cần hoàn thiện*", đăng tải trên Tạp chí Luật học số 02/2007

#### **1.2. Tổng quan tình hình nghiên cứu ở ngoài nước**

Cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là một phương pháp tài trợ vốn rất phổ biến trên thế giới. Do đó, thực tiễn có rất nhiều công trình nghiên cứu về đề tài này theo cách tiếp cận trực tiếp hoặc gián tiếp. Một số công trình khoa học tiếp cận nghiên cứu về cho thuê tài chính, một số khác lại tiếp cận nghiên cứu về bán và thuê lại. Dưới đây là một số công trình tiêu biểu như:

- "*The handbook of equipment Leasing*" của hai tác giả Shawn D. Hallayday và Sudhir P. Amembaal, do Publishers Press ấn hành năm 1995;

- "*Sale-leaseback: A search for economic substance*" của tác giả Stphan L. Hodge đăng tải trên Indian Law Journal, Vol.6;

- "*Leasing in Development – Guideline for emerging economics*" của nhóm tác giả Matthew Fletcher, Rachel Freeman, Murat Sultanov, và Umedjan Umarov do International Finance Corporation (World Bank Group) phát hành năm 2005;

- “Nghiên cứu những vụ việc cụ thể liên quan đến giao dịch bán và cho thuê lại” của nhóm tác giả Kanda Tomohiro, Ishiyama Ryoko, Kanada Ikue, Hashimoto Eri, Bannai Rie, Yoshida Tomomi, đăng tải trên: <http://www.jc.u-aizu.ac.jp/11/141/thesis/msy2003/02.pdf>

- “Finance leasing in International trade” của tác giả Guojin Liu, luận án tiến sỹ luật, đại học Birmingham, tháng 5 năm 2010.

### **1.3. Kế thừa và nghiên cứu phát triển trong khuôn khổ đề tài Luận án**

#### **1.3.1. Những thành tựu nghiên cứu được kế thừa**

Luận án đã kế thừa các kết quả nghiên cứu về: (1) nền tảng lý thuyết chung về cho thuê tài chính, bán và thuê lại; (2) sự cần thiết của việc xây dựng khung pháp lý điều chỉnh hoạt động cho thuê tài chính; (3) lý luận về kế cấu căn bản của giao dịch cho thuê tài chính; (4) quy trình, thủ tục giao kết giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại; (5) những nội dung pháp lý của hợp đồng cho thuê tài chính; (6) phương thức giải quyết tranh chấp; (7) tác động giữa kinh tế và pháp luật trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

#### **1.3.2. Những vấn đề chưa được nghiên cứu, kế thừa và nghiên cứu mới**

Luận án kế thừa, nghiên cứu mới những vấn đề: (1) pháp luật điều chỉnh cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại phù hợp với môi trường xã hội, kinh doanh của Việt Nam; (2) cơ sở pháp lý và kinh tế để các ngân hàng trực tiếp thực hiện hoạt động cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại ở Việt Nam; (3) các yếu tố pháp lý của hợp đồng bán và thuê lại theo pháp luật Việt Nam hiện hành; (4) pháp luật Việt Nam về trình tự, thủ tục thu hồi và xử lý tài sản khi hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước thời hạn, đặc biệt quy trình thu hồi trong trường hợp tài sản thuê là vật chứng của vụ án hình sự; (5) xử lý tài sản thuê khi Bên cho thuê bị phá sản; (6) giá trị pháp lý của đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính và hậu quả của vi phạm nghĩa vụ đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính; (7) thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

## **Chương 2**

### **MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CHO THUÊ TÀI CHÍNH THEO HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG BÁN VÀ THUÊ LẠI**

#### **2.1. Khái quát chung về cho thuê tài chính và các hình thức hợp đồng cho thuê tài chính**

##### **2.1.1. Khái quát chung về cho thuê tài chính**

##### **2.1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của cho thuê tài chính**

Cho thuê (leasing) là hoạt động có lịch sử rất lâu đời trong nền văn minh nhân loại. Hiện nay, có rất nhiều hình thức cho thuê khác nhau. Trong đó, cho thuê tài chính (financial leasing) là một hình thức leasing, được sáng tạo ra đầu tiên ở Hoa Kỳ, bởi một

công ty tư nhân có tên là Unitel State Leasing Coporation nhằm mục đích đáp ứng những nhu cầu vốn trung và dài hạn.

Về mặt pháp lý, có rất nhiều các định nghĩa khác nhau về cho thuê tài chính. Cho thuê tài chính theo pháp luật Hoa Kỳ là một hình thức cho thuê. Theo đó, điểm mấu chốt của cho thuê tài chính là việc cho thuê mà trong đó Bên thuê lựa chọn tài sản thuê và nhà cung cấp tài sản. Một số quốc gia lại không đưa ra định nghĩa về cho thuê tài chính mà đề cập dưới khái niệm hợp đồng cho thuê tài chính hoặc giao dịch cho thuê tài chính. Một số định nghĩa lại tiếp cập trên phương diện đi thẳng vào bản chất của cho thuê tài chính. Pháp luật Việt Nam cũng sử dụng phần nào cách thức này để định nghĩa cho thuê tài chính.

Xuất phát từ tính chất hỗn hợp của hoạt động cho thuê tài sản và hoạt động tín dụng nên cho thuê tài chính có những đặc điểm sau:

**Một là**, không hủy ngang giao dịch cho thuê tài chính.

**Hai là**, bên thuê bị ràng buộc trả tiền thuê theo định kỳ trong thời hạn thuê cơ bản.

**Ba là**, tiền thuê được tính nhằm bảo đảm chi trả khoản đầu tư gốc mà bên cho thuê đã bỏ ra cùng với mức thu nhập đã được xác định trước.

**Bốn là**, bên thuê có quyền chọn mua tài sản thuê.

**Năm là**, bên thuê có nghĩa vụ bảo trì (duy trì và bảo dưỡng) tài sản thuê

**Sáu là**, bên thuê chịu mọi rủi ro gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê

Như vậy, có thể đưa ra định nghĩa về cho thuê tài chính: *“Cho thuê tài chính là cho thuê, trong đó Bên cho thuê mua tài sản theo yêu cầu của Bên thuê, nắm giữ quyền sở hữu pháp lý tài sản và chuyển giao quyền sử dụng cho Bên thuê trong một thời hạn nhất định (thời hạn cho thuê) và hưởng tiền thuê do Bên thuê thanh toán. Trong thời hạn cho thuê, Bên thuê thực hiện việc bảo trì tài sản và gánh chịu mọi rủi ro gắn liền với quyền sở hữu tài sản. Khi hết thời hạn thuê, Bên thuê có quyền chọn mua tài sản theo thỏa thuận”.*

### **2.1.1.2. Vai trò và ý nghĩa kinh tế của cho thuê tài chính**

Có thể khẳng định, cho thuê tài chính nói chung và cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nói riêng phát triển mạnh mẽ như ngày hôm nay đều xuất phát từ những ưu điểm của loại hình này:

Thứ nhất, cho thuê tài chính góp phần thu hút vốn đầu tư cho nền kinh tế, bao gồm thu hút nguồn vốn nội địa và vốn đầu tư nước ngoài.

Thứ hai, cho thuê tài chính góp phần thúc đẩy đổi mới công nghệ, thiết bị, cải tiến khoa học kỹ thuật.

Thứ ba, cho thuê tài chính mang lại những lợi ích về thuế: Bên cho thuê có quyền sở hữu tài sản cho thuê và khấu hao tài sản từ tổng thu nhập bị đánh thuế.

Mặc dù cũng có những điểm bất lợi đối với bên thuê như: không thể hủy ngang hợp đồng cho thuê tài chính, tiền thuê thông qua hoạt động cho thuê tài chính thường cao hơn mức lãi suất cho vay của các hình thức tài trợ vốn khác trên cùng một thị trường vốn hoặc ở giai đoạn cuối của thỏa thuận cho thuê tài chính, dù đã trả gần đủ số tiền thuê nhưng Bên thuê vẫn chưa được quyền sử dụng tài sản vào mục đích khác...

## **2.1.2. Phân loại các hợp đồng cho thuê tài chính**

### **2.1.2.1. Kết cấu căn bản của giao dịch cho thuê tài chính**

Kết cấu căn bản của giao dịch cho thuê tài chính bao gồm có ba công đoạn:

*Thứ nhất*, bên thuê thỏa thuận với nhà cung cấp về tài sản thuê. Trong đó, bên thuê lựa chọn nhà cung cấp, đàm phán những nội dung liên quan đến việc mua bán tài sản (ví dụ: loại tài sản mua bán, điều kiện giao hàng, điều kiện bảo trì lắp đặt, phương thức thanh toán...).

*Thứ hai*, bên thuê thỏa thuận với bên cho thuê về việc cho thuê tài chính. Sau khi đã lựa chọn được tài sản thuê và thương lượng với nhà cung cấp, bên thuê tiến hành ký kết hợp đồng thuê tài sản với bên cho thuê.

*Thứ ba*, bên cho thuê trả tiền cho nhà cung cấp tài sản thuê và tài sản được chuyển giao thẳng cho bên thuê.

### **2.1.2.2. Căn cứ phân loại và phân loại hợp đồng cho thuê tài chính**

**Một là**, dựa trên tiêu chí về nơi cư trú/trụ sở của Bên thuê, Bên cho thuê và Bên cung cấp có thể phân chia hợp đồng cho thuê tài chính thành hai loại: hợp đồng cho thuê tài chính nội địa (“Domestic Finance Lease”) và hợp đồng cho thuê tài chính quốc tế (“International Finance Lease”), gồm: (i) Hợp đồng cho thuê tài chính qua biên giới (“Export Finance Lease” hoặc “Cross Border Finance Lease”) và (ii) Hợp đồng cho thuê tài chính nhập khẩu (“Import Finance Lease”).

**Hai là**, dựa trên tiêu chí về tính chất của giao dịch trên phương diện bên thuê và bên cho thuê, hợp đồng cho thuê tài chính được phân chia thành các loại sau: *Thứ nhất, tiếp cận từ phương diện người cho thuê có thể phân chia:* (1) Hợp đồng cho thuê bắc cầu hay thuê đòn bẩy (Leveraged Lease Contract); (2) Hợp đồng cho thuê liên kết (Syndicate Lease Contract); (3) Hợp đồng cho thuê trực tiếp (Direct Lease Contract) *Thứ hai, tiếp cận trên phương diện bên thuê có thể phân loại thành:* Hợp đồng cho thuê giáp lưng (Under Lease Contract); Hợp đồng bán và thuê lại (Sale and Leaseback Contract); Hợp đồng thuê mua trả góp (“Lease Purchase Contract”).

Ngoài ra, còn có thể phân loại hợp đồng cho thuê tài chính dựa trên các tiêu chí khác như tiêu chí về sự tham gia của các bên, tiêu chí về các điều kiện ưu đãi, các điều kiện bảo đảm giá trị tài sản

## **2.2. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng bán và thuê lại**

### **2.2.1. Khái niệm hợp đồng bán và thuê lại**

Bán và thuê lại là một loại hợp đồng cho thuê tài chính có ý nghĩa rất lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Khi một doanh nghiệp có hai nhu cầu một lúc về vốn trong trường hợp vừa muốn có thiết bị để sản xuất, nhưng lại vừa cần vốn lưu động và nếu bán thiết bị thì có vốn lưu động nhưng lại không còn thiết bị để sản xuất, và không còn cách nào khác để đáp ứng. Với hợp đồng bán và thuê lại nhu cầu về vốn như trên được đáp ứng. Ở Việt Nam, cho thuê tài chính dưới hình thức “hợp đồng bán và thuê lại” được pháp luật ghi nhận và điều chỉnh dưới tên gọi là “mua và thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính”.

Có thể đưa ra định nghĩa về hợp đồng bán và thuê lại như sau: “*hợp đồng bán và thuê lại là sự thỏa thuận về việc bên bán (bên thuê) bán tài sản thuộc sở hữu của mình cho bên mua (bên cho thuê) và thuê lại chính tài sản đó để sử dụng. Bên bán (bên thuê) giữ lại quyền sử dụng, chuyển giao quyền sở hữu pháp lý tài sản cho Bên mua (bên cho thuê) và gánh chịu mọi rủi ro liên quan đến quyền sở hữu tài sản. Bên mua (cho thuê) có nghĩa vụ trả tiền mua tài sản và được hưởng tiền thuê theo thỏa thuận. Khi hết thời hạn thuê, quyền sở hữu tài sản có thể được chuyển giao hoặc không được chuyển giao*”.

### **2.2.2. Đặc điểm của hợp đồng bán và thuê lại**

*Thứ nhất*, hợp đồng bán và thuê lại chỉ có hai chủ thể tham gia. Bên bán tài sản cho bên cho thuê cũng chính là bên thuê lại chính tài sản đó.

*Thứ hai*, hợp đồng bán và thuê lại là loại hợp đồng phức hợp bao gồm hai thành tố: mua bán tài sản và cho thuê tài chính.

*Thứ ba*, không có sự chuyển giao thực tế tài sản từ Bên bán-thuê lại sang Bên mua-cho thuê lại.

*Thứ tư*, có mối quan hệ biện chứng giữa giá mua bán tài sản và tiền thuê.

*Thứ năm*, đối tượng của hợp đồng bán và thuê lại là tài sản thuộc sở hữu ban đầu bên bán-thuê lại và là tài sản "cần thiết" đối với bên bán-thuê lại.

*Thứ sáu*, bên bán-thuê lại bảo trì và chịu mọi rủi ro đối với tài sản là đối tượng của hợp đồng bán và thuê lại dù quyền sở hữu tài sản thuộc về bên mua-cho thuê lại.

*Thứ bảy*, hợp đồng bán và thuê lại có đặc điểm không hủy ngang.

*Thứ tám*, thời hạn thuê chiếm phần lớn thời gian sử dụng (mang lại lợi ích kinh tế) còn lại của tài sản.

## **2.3. Giao kết hợp đồng bán và thuê lại**

### **2.3.1. Chủ thể giao kết hợp đồng bán và thuê lại**

Bên bán-thuê lại: chủ sở hữu ban đầu của tài sản, người bán tài sản và đồng thời là người sử dụng chính tài sản đã bán trong suốt thời hạn thuê theo hợp đồng bán và thuê lại. Đóng vai trò là Bên bán-thuê lại bao gồm cả cá nhân và tổ chức (cá nhân, pháp nhân và các chủ thể khác).

Bên mua-cho thuê lại: là người mua tài sản, người được bên bán-thuê lại chuyển giao quyền sở hữu tài sản và cũng chính là người cho thuê. Trong trường hợp bán và thuê lại, chủ thể đóng vai trò là bên mua-cho thuê lại rất đa dạng, nhưng không bao giờ là cá nhân.

### **2.3.2. Đối tượng của hợp đồng bán và thuê lại**

Đối tượng của hợp đồng bán và thuê lại là tài sản hữu hình bao gồm động sản hữu hình. Đối tượng của hợp đồng bán và thuê lại phải đáp ứng các điều kiện: (i) thuộc sở hữu của bên bán-thuê lại và (ii) còn giá trị sử dụng.

### **2.3.3. Hình thức giao kết hợp đồng bán và thuê lại**

Hợp đồng bán và thuê lại phải được lập thành văn bản. Hợp đồng bán và thuê lại có tính chất khá phức tạp vì trong hợp đồng bán và thuê lại luôn tồn tại hai giao dịch (mua



bán tài sản và cho thuê tài sản). Mặt khác, đối tượng của hợp đồng thường là các tài sản có giá trị lớn, thời gian thuê dài. Do đó, hình thức bằng văn bản là cơ sở pháp lý để các bên xác định đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như là căn cứ giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, Bên mua-cho thuê lại trong giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại có chức năng kinh doanh nên xuất phát từ nguyên tắc quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh thì việc giao kết giao dịch bán và thuê lại phải được thực hiện dưới hình thức văn bản.

### **2.3.4. Quy trình và thủ tục giao kết hợp đồng bán và thuê lại**

Một là, Bên bán-thuê lại gửi cho Bên mua-cho thuê lại hồ sơ liên quan đến việc bán và thuê lại.

Hai là, thẩm định hồ sơ bán và thuê lại.

Ba là, đàm phán và ký kết hợp đồng bán và thuê lại.

Bốn là, Bên bán-thuê lại thực hiện các thủ tục chuyển giao quyền sở hữu pháp lý tài sản cho Bên mua-cho thuê lại.

Năm là, Bên mua-cho thuê lại chuyển giao quyền sử dụng tài sản cho Bên bán-thuê lại.

Sáu là, Bên mua-cho thuê lại thanh toán tiền mua tài sản cho Bên bán-thuê lại theo giá đã thỏa thuận.

### **2.3.5. Điều kiện có hiệu lực và vấn đề có hiệu lực của hợp đồng bán và thuê lại**

Hợp đồng bán và thuê lại có hiệu lực khi đáp ứng được các điều kiện sau:

*Một là, các bên chủ thể trong hợp đồng bán và thuê lại phải có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự.*

*Hai là, Bên bán-thuê lại và Bên mua-cho thuê lại tự nguyện trong việc xác lập hợp đồng bán và thuê lại.*

*Ba là, đối tượng của hợp đồng bán và thuê lại là tài sản hữu hình thuộc sở hữu hợp pháp của Bên bán-thuê lại và còn giá trị sử dụng*

*Bốn là, hợp đồng bán và thuê lại được xác lập nhằm mục đích tài trợ vốn*

Như vậy, hợp đồng bán và thuê lại sẽ bị vô hiệu nếu thiếu một trong các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng như đề cập ở trên. Tuy nhiên, hợp đồng vô hiệu bao gồm vô hiệu toàn phần và vô hiệu từng phần. Theo đó, hợp đồng bán và thuê lại bị vô hiệu toàn phần khi xảy ra một trong các trường hợp: (i) chủ thể giao kết không có năng lực pháp luật giao kết hợp đồng hoặc người ký không đúng thẩm quyền; (ii) vi phạm điều kiện về đối tượng của hợp đồng; (iii) hợp đồng giao kết không dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Mặt khác, hợp đồng bán và thuê lại có thể bị vô hiệu từng phần khi một phần nội dung quan hệ mua bán tài sản hoặc cho thuê tài chính bị vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến nội dung của các phần còn lại.

### **2.3.6. Nội dung của hợp đồng bán và thuê lại**

Hợp đồng bán và thuê lại có những nội dung cơ bản:

- Tên hợp đồng và ghi rõ số hợp đồng, ngày, tháng, năm giao kết hợp đồng.

- Thông tin về các chủ thể tham gia: bao gồm đầy đủ các thông tin liên quan đến Bên bán-thuê lại và Bên mua-cho thuê lại

- Điều khoản về đối tượng: các thông tin về tài sản bán và thuê lại cần được ghi chi tiết trong hợp đồng

- Điều khoản về hiệu lực của hợp đồng

- Các điều khoản liên quan đến việc mua bán tài sản: (1) Điều khoản về giá mua tài sản, (2) Phương thức thanh toán mua bán tài sản, (3) Điều khoản về phương thức thực hiện hợp đồng mua bán, (4) Điều khoản về thời gian thực hiện hợp đồng mua bán; (5) Điều khoản quyền và nghĩa vụ của các bên; (6) Điều khoản chấm dứt việc mua bán tài sản

- Các điều khoản liên quan đến việc thuê lại tài sản: (1) Điều khoản về thời hạn thuê; (2) Điều khoản về tiền thuê; (3) Địa điểm quản lý tài sản; (4) Điều khoản về thời hạn thanh toán tiền thuê; (5) Điều khoản về mục đích sử dụng tài sản của Bên bán-thuê lại; (6) Điều khoản về lãi suất thuê; (7) Điều khoản về chấm dứt và xử lý hợp đồng thuê lại trước thời hạn; (8) Điều khoản về quyền, nghĩa vụ của Bên bán-thuê lại, Bên mua-cho; (9) Điều khoản về biện pháp bảo đảm.

#### **2.4. Hiệu lực của hợp đồng bán và thuê lại**

Hiệu lực của hợp đồng bán và thuê lại do các bên xác định. Mặt khác, trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực thì hợp đồng bán và thuê lại sẽ phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết hợp đồng. Sau khi hợp đồng bán và thuê lại có hiệu lực thì các bên không thể hủy ngang hợp đồng.

Như vậy, kể từ khi hợp đồng bán và thuê lại có hiệu lực thì các chủ thể của quan hệ hợp đồng này phải thực hiện các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng và không có quyền được đơn phương hủy ngang hợp đồng.

#### **2.5. Chấm dứt hợp đồng bán và thuê lại**

*Thứ nhất, có sự vi phạm nghĩa vụ của một hoặc hai bên.* Tuy nhiên, phải là sự vi phạm những nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng bán và thuê lại. Trong trường hợp hợp đồng bán và thuê lại bị chấm dứt trước thời hạn (không phải do lỗi của Bên mua-cho thuê lại), Bên mua-cho thuê lại có quyền thu hồi tài sản (với tư cách là chủ sở hữu tài sản), Bên bán-thuê lại có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê còn lại theo hợp đồng dù không sử dụng tài sản.

*Thứ hai, chấm dứt hợp đồng bán và thuê lại bởi hiệu lực của pháp luật*

Một là, tài sản bán và thuê lại bị mất hoặc bị hư hỏng mà không còn giá trị sử dụng.

Hai là, Bên bán-thuê lại hoặc Bên mua-cho thuê lại bị phá sản. Tuy nhiên có một số điểm khác biệt về hậu quả pháp lý giữa tình huống phá sản của Bên mua-cho thuê lại với Bên bán-thuê lại.

Trường hợp 1: nếu Bên bán-thuê lại phá sản đương nhiên Bên mua-cho thuê lại có quyền chấm dứt hợp đồng và thu hồi tài sản thuê. Bên bán-thuê lại vẫn có nghĩa vụ trả tiền thuê còn lại mặc dù không sử dụng tài sản.

Trường hợp 2: Bên mua-cho thuê lại bị phá sản. Theo nguyên tắc chung, khi một doanh nghiệp bị phá sản sẽ dẫn tới hệ quả chấm dứt hiệu lực của tất cả các hợp đồng mà doanh nghiệp đó đang hoặc sẽ thực hiện và không đặt ra vấn đề bồi thường thiệt hại. Và nếu áp dụng nguyên tắc này thì hợp đồng bán và thuê lại cũng sẽ chấm dứt hiệu lực, Bên bán-thuê lại sẽ được “giải phóng” khỏi nghĩa vụ thanh toán tiền thuê trong thời gian còn lại, Bên mua-cho thuê lại thu hồi tài sản thuê. Tuy nhiên, thực tế pháp luật nhiều nước lại có cách xử lý khác đối với tình huống này (ví dụ: Nhật Bản, Palestin...). Ví dụ: Điều 12 Luật cho thuê tài chính của Palestin năm 2014: quy định nếu Bên cho thuê bị phá sản thì bên nhận chuyển giao sở hữu tài sản buộc phải tiếp tục hợp đồng thuê. Quy định này xuất phát từ nguyên tắc cân bằng lợi ích của các bên và lợi ích chung của xã hội.

*Ba là, chấm dứt do thỏa thuận của các bên:*

Trong trường hợp các bên thống nhất ý chí về việc chấm dứt hợp đồng bán và thuê lại, hợp đồng bán và thuê lại sẽ chấm dứt mặc dù chưa hết thời hạn thuê theo thỏa thuận. Sau khi chấm dứt hợp đồng, Bên bán-thuê lại thực hiện quyền chọn mua tài sản theo thỏa thuận. Thông thường trước khi ký kết hợp đồng bán và thuê lại các bên đều có thỏa thuận về quyền chọn mua tài sản

## **2.6. Các phương thức giải quyết tranh chấp về hợp đồng bán và thuê lại**

*Thứ nhất,* giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án (“Alternative Dispute Resolution”): phương thức giải quyết mà ý kiến của các bên có vai trò quan trọng trong việc giải quyết tranh chấp. Giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án bao gồm ba hình thức cơ bản: thương lượng, hòa giải và trọng tài.

*Thứ hai, giải quyết tranh chấp bằng con đường Tòa án:* thực tế phương thức này chỉ là phương thức cuối cùng được các bên lựa chọn khi không thể tiến hành giải quyết bằng phương thức khác vì thiếu tính linh hoạt, mất thời gian, chi phí nhiều và không đảm bảo tính bảo mật về thông tin của các bên tranh chấp.

## **Chương 3**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ CHO THUÊ TÀI CHÍNH THEO HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG BÁN VÀ THUÊ LẠI**

#### **3.1. Lịch sử và tổng quan pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

Có thể thấy rằng, từ năm 1990 đến trước năm 2001 mặc dù đã có rất nhiều quy định pháp luật điều chỉnh về cho thuê tài chính nhưng chưa có văn bản pháp luật nào điều chỉnh quan hệ cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và cho thuê lại. Hiện nay, cơ sở pháp lý cho sự vận hành của hoạt động cho thuê tài chính theo hình hợp đồng bán và thuê lại chủ yếu được tìm thấy trong Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và được quy định, hướng dẫn chi tiết, cụ thể trong các văn bản liên quan.

Cho thuê tài chính bao gồm nhiều hình thức, trong đó có hình thức hợp đồng bán và thuê lại. Theo ngôn ngữ tiếng Anh là “sale and leaseback” dịch sang ngôn ngữ tiếng

Việt là bán và thuê lại. Các văn bản pháp luật của nhà nước Việt Nam nêu trên lại sử dụng thuật ngữ “mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính”. Pháp luật Việt Nam về mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính là một bộ phận của pháp luật về cho thuê tài chính.

Cấu trúc của cho thuê tài chính theo hình thức mua và cho thuê lại theo quy định của pháp luật Việt Nam được thực hiện thông qua hợp đồng: hợp đồng mua tài sản và hợp đồng cho thuê tài chính. Đối tượng của hợp đồng mua, hợp đồng cho thuê tài chính theo quy định của pháp luật Việt Nam chỉ giới hạn là các loại tài sản: máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải (trừ tàu thuyền, tàu bay) không thuộc danh mục cấm mua, bán, xuất, nhập khẩu. Thời hạn tối thiểu thuê lại tài sản phải bằng ít nhất 2/3 thời hạn hữu dụng còn lại của tài sản (ít nhất bằng 60% thời gian sử dụng cần thiết để khấu hao tài sản thuê). Căn cứ vào thời hạn thuê, tổng số tiền thuê tài sản ít nhất phải tương đương với giá trị của tài sản đó tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê tài chính. Quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng, của pháp luật Việt Nam cũng phù hợp pháp luật của nhiều nước trên thế giới.

### **3.2. Các quy định pháp luật về hợp đồng bán và thuê lại**

#### **3.2.1. Giao kết hợp đồng bán và thuê lại**

##### **3.2.1.1. Chủ thể giao kết hợp đồng bán và thuê lại**

Đối với Bên bán và thuê lại: Bên bán và thuê lại bao gồm các tổ chức hoạt động tại Việt Nam, cá nhân sinh sống và làm việc tại Việt Nam

Đối với Bên mua -cho thuê lại: theo pháp luật hiện hành chủ thể Bên mua-cho thuê lại đã được mở rộng, bao gồm công ty cho thuê tài chính và công ty tài chính đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

##### **3.2.1.2. Đối tượng của hợp đồng bán và thuê lại**

So với quy định của nhiều nước trên thế giới thì đối tượng của hợp đồng trong giao dịch mua và cho thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành có phạm vi hẹp hơn rất nhiều, bao gồm các loại máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải (trừ tàu thuyền, tàu bay). Các tài sản là đối tượng của hợp đồng mua tài sản và hợp đồng cho thuê tài chính phải thỏa mãn các điều kiện sau:

Một là, không thuộc danh mục cấm mua, bán, xuất, nhập khẩu.

Hai là, phải thuộc sở hữu hợp pháp của Bên bán - thuê lại và không có tranh chấp.

Ba là, không được sử dụng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khác và đang hoạt động bình thường.

##### **3.2.1.4. Điều kiện có hiệu lực và vấn đề vô hiệu của hợp đồng bán và thuê lại**

Theo quy định của pháp luật Việt Nam, hợp đồng mua tài sản và hợp đồng cho thuê tài chính có sự giống nhau về các điều kiện năng lực giao kết và sự tự nguyện. Điều kiện khác biệt của hai hợp đồng này là mục đích và nội dung của hợp đồng.

- Về điều kiện năng lực giao kết: Khi xác lập giao dịch mua và cho thuê lại, đối với Bên bán - thuê lại là tổ chức và cá nhân Việt Nam thì phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự.

- Về điều kiện sự tự nguyện: phải có sự thống nhất giữa ý chí và sự bày tỏ ý chí đối với việc mua bán và cho thuê lại nhằm tạo dòng vốn cho Bên bán-thuê lại

- Điều kiện về mục đích và nội dung của hợp đồng: Hợp đồng mua bán phải có điều khoản về mục đích mua bán, trong đó phải thể hiện rõ ý chí xác lập hợp đồng mua bán tài sản nhằm mục đích cho thuê lại tài sản theo hình thức cho thuê tài chính. Trong hợp đồng cho thuê tài chính cũng bắt buộc có điều khoản về việc Bên mua- cho thuê lại sử dụng tài sản thuê nhằm đảm bảo khả năng hoàn trả cả gốc và lãi cho Bên mua và cho thuê lại khi kết thúc thời hạn thuê. Thỏa thuận về các điều khoản trong nội dung của hợp đồng mua bán và hợp đồng cho thuê tài chính không được vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội.

- Điều kiện về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng cho thuê tài chính phải được thực hiện bằng hình thức văn bản.

Như vậy, nếu vi phạm một trong các điều kiện hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần. Trong trường hợp hợp đồng mua bán bị vô hiệu toàn bộ sẽ dẫn đến hợp đồng cho thuê tài chính cũng bị vô hiệu toàn bộ. Mặt khác, nếu hợp đồng cho thuê tài chính vô hiệu toàn bộ thì hợp đồng mua bán tài sản cũng bị vô hiệu vì theo quy định của pháp luật hiện hành hợp đồng mua bán tài sản có hiệu lực kể từ khi hợp đồng cho thuê tài chính có hiệu lực.

### **3.2.1.5. Nội dung của hợp đồng bán và thuê lại**

Nội dung của hợp đồng mua tài sản và hợp đồng cho thuê tài chính này đều có các điều khoản cơ bản sau:

- Tên, địa chỉ của Bên bán thuê lại, Bên mua-cho thuê lại

- Điều khoản về đối tượng của hợp đồng: nội dung này phải ghi rõ đối tượng của hợp đồng và mô tả chi tiết đối tượng đó.

- Điều khoản về mục đích của hợp đồng: hợp đồng mua tài sản có mục đích chuyển quyền sở hữu tài sản mua bán và cho thuê lại chính tài sản đó. Còn mục đích của hợp đồng cho thuê tài chính là chuyển giao quyền chiếm hữu và sử dụng tài sản phục vụ lợi ích của Bên bán và thuê lại.

- Điều khoản về giá: giá của hợp đồng mua bán là giá trị của tài sản mua bán theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về giá mua bán tài sản.

- Điều khoản về thanh toán: Nội dung về thanh toán của hợp đồng bao gồm số tiền thanh toán, thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán.

- Điều khoản về thời gian, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng: trong hợp đồng phải ghi rõ về thời gian, địa điểm thực hiện hợp đồng mua bán. Đối với hợp đồng

cho thuê tài chính thì phương thức thực hiện hợp đồng chính là phương thức thanh toán tiền thuê (thanh toán trực tiếp, chuyển khoản...)

- Điều khoản về quyền và nghĩa vụ: trong điều khoản này các bên thỏa thuận quyền và nghĩa vụ cụ thể của từng bên. Pháp luật đã có những quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của Bên bán - thuê lại và Bên mua - cho thuê lại (điều khoản thông thường). Các bên có thể dẫn chiếu hoặc không dẫn chiếu trong hợp đồng. Ngoài những điều khoản cơ bản trên, Bên bán - thuê lại và Bên mua - cho thuê lại có quyền thỏa thuận các điều khoản khác (điều khoản tùy nghi) tùy thuộc vào ý chí của các bên.

- Điều khoản về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm:

- Điều khoản về chấm dứt hợp đồng cho thuê tài chính và xử lý hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước hạn

### **3.2.2. Hiệu lực của hợp đồng bán và thuê lại**

Về nguyên tắc, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận dựa trên cơ sở nguyên tắc tự do hợp đồng. Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thì hợp đồng mặc nhiên có hiệu lực vào thời điểm giao kết.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do Bên bán- thuê lại và Bên mua- cho thuê lại thỏa thuận, trường hợp không có thỏa thuận, là thời điểm giao kết. Đối với hợp đồng mua tài sản, hiệu lực của hợp đồng này phát sinh kể từ thời điểm hợp đồng cho thuê tài chính có hiệu lực.

### **3.2.3. Chấm dứt hợp đồng bán và thuê lại**

Pháp luật quy định việc chấm dứt hợp đồng mua tài sản và hợp đồng cho thuê tài chính trong các trường hợp sau:

*Thứ nhất, có sự vi phạm nghĩa vụ của một hoặc hai bên.*

Pháp luật các nước đều có sự thống nhất chỉ khi không thực hiện chủ yếu hợp đồng (vi phạm cơ bản hợp đồng) thì mới dẫn đến chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp hợp đồng bán và thuê lại bị chấm dứt trước thời hạn (không phải do lỗi của Bên mua- cho thuê lại), Bên mua- cho thuê lại có quyền thu hồi tài sản (với tư cách là chủ sở hữu tài sản), Bên bán- thuê lại có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê còn lại theo hợp đồng dù không sử dụng tài sản.

*Thứ hai, chấm dứt hợp đồng bán và thuê lại bởi hiệu lực của pháp luật*

Qua nghiên cứu pháp luật của một số quốc gia cho thấy đối với hợp đồng bán và thuê lại căn cứ chấm dứt này có thể bao gồm những trường hợp cơ bản sau: Một là, tài sản bán và thuê lại bị mất hoặc bị hư hỏng mà không còn giá trị sử dụng. Hai là, Bên bán- thuê lại hoặc Bên mua- cho thuê lại bị phá sản. Tuy nhiên có một số điểm khác biệt về hậu quả pháp lý giữa tình huống phá sản của Bên mua- cho thuê lại với Bên bán- thuê lại.

*Ba là, chấm dứt do thỏa thuận của các bên*

### **3.3. Thực tế áp dụng pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

*Thứ nhất, về vấn đề hợp đồng cho thuê tài chính bị vô hiệu liên quan đến điều kiện về chủ thể*

Trong thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê tài chính đã có trường hợp Bên thuê trong đăng ký kinh doanh không có ngành nghề để thực hiện giao dịch. Tòa án các cấp có quan điểm giải quyết khác nhau, thiếu thống nhất. Có thể minh chứng từ vụ án “Tranh chấp giữa công ty cho thuê tài chính Kexim và công ty TNHHMTM Chí Đạt”. Từ thực tiễn giải quyết vụ án trên phát sinh vấn đề pháp lý đó là, trong quan hệ cho thuê tài chính năng lực pháp luật dân sự của Bên thuê liệu có bị hạn chế bởi phạm vi ngành nghề hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

*Thứ hai, vấn đề áp dụng biện pháp bảo đảm đối với hợp đồng thuê tài chính*

Qua nghiên cứu thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê tài chính cho thấy có Tòa án lập luận cho rằng áp dụng biện pháp bảo đảm đối với hợp đồng thuê tài chính là bất hợp lý, không phù hợp với các nguyên tắc của hợp đồng quy định trong Bộ luật dân sự. Vụ án “Tranh chấp giữa công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Chailease và công ty TNHH vận tải và giao nhận Sao đỏ” là một ví dụ. Từ vụ án này vấn đề pháp lý cần đặt ra là, tính hợp lý về áp dụng biện pháp bảo đảm trong hợp đồng thuê tài chính.

*Thứ ba, vấn đề xác định lãi đối với tiền lãi thuê quá hạn trong hợp đồng thuê tài chính*

Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê tài chính, có trường hợp Tòa án đã có các quan điểm khác nhau về yêu cầu tiền lãi đối với tiền lãi thuê quá hạn của Bên cho thuê tài chính. Điều này thể hiện qua vụ án “Tranh chấp giữa công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Chailease và công ty cổ phần Hợp Thành”.

Trong quan hệ mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính, Bên mua-cho thuê lại được hưởng lợi ích kép: *Một là*, được quyền sử dụng khoản tiền mà Bên mua-cho thuê lại đã cấp (khoản tiền bỏ ra để mua tài sản). *Hai là*, được quyền sử dụng tài sản thuê. Do vậy, Bên bán-cho thuê lại sẽ phải trả lãi suất cho việc sử dụng khoản tiền đã cấp đồng thời phải trả tiền lãi thuê cho việc sử dụng tài sản thuê. Hơn nữa, nếu khoản tiền vay không thể bị khấu hao thì tài sản cho thuê lại có thể bị giảm sút giá trị và Bên mua-cho thuê lại luôn phải bỏ ra các chi phí để kiểm tra, giám sát đối với tài sản. Do đó, nếu Bên bán-cho thuê lại vi phạm nghĩa vụ này thì phải chịu lãi đối với khoản tiền lãi thuê chậm thanh toán là hoàn toàn hợp lý.

*Thứ tư, về quy trình thu hồi tài sản cho thuê tài chính*

Ví dụ về tranh chấp giữa Công ty cho thuê tài chính TNHH một thành viên ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam với Công ty TNHH thương mại sản xuất Quỳnh Phương. Vấn đề pháp lý đặt ra: trình tự, thủ tục thu hồi tài sản cho thuê tài chính trong trường hợp tài sản là vật chứng trong vụ án hình sự được giải quyết như thế nào.

*Thứ năm, về việc định giá lại trong trường hợp không thể xử lý tài sản theo giá các bên đã thỏa thuận khi hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước thời hạn*

Ví dụ: Tranh chấp giữa Công ty cho thuê tài chính – Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam với Công ty cổ phần xây dựng thương mại 495. Vấn đề pháp lý cần xem xét trong tranh chấp trên là “*thỏa thuận giá trị còn lại của tài sản thuê giữa bên cho thuê và bên thuê có được xác định là việc các bên chấp nhận giá này để bù trừ nghĩa vụ nợ*”.

*Thứ sáu, vấn đề xử lý tài sản thuê khi người đại diện theo pháp luật của bên thuê bỏ trốn khỏi nơi cư trú*

Vụ tranh chấp giữa công ty cho thuê tài chính II-Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam và công ty TNHH Thương mại Vận tải xuất nhập khẩu số 1. Theo đó, công ty thương mại-vận tải-xuất khẩu số một đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho công ty cho thuê tài chính II nhưng đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương Mại Vận Tải Xuất Nhập Khẩu Số Một đã đi khỏi nơi cư trú, không thông báo cho Công ty cho thuê tài chính II địa chỉ liên lạc mới. Công ty cho thuê tài chính II đã tìm cách liên lạc với ông Vinh nhưng không thể liên lạc được. Do đó, Công ty cho thuê tài chính II đã khởi kiện ra Tòa, yêu cầu Công ty TNHH Thương Mại Vận Tải Xuất Nhập Khẩu Số Một giao trả lại tài sản và thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, do người đại diện theo pháp luật bỏ trốn nên thời gian giải quyết vụ án kéo dài, ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê.

*Thứ bảy, bên bán-thuê lại sử dụng khoản tài trợ vốn không đúng với mục đích của giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng mua và cho thuê lại*

Thực tế có nhiều trường hợp Bên bán-thuê lại muốn bán tài sản nhưng không thể thực hiện hợp đồng mua bán tài sản nên đã tìm đến các công ty cho thuê tài chính (Bên mua-cho thuê lại) và yêu cầu công ty cho thuê tài chính mua và cho thuê lại. Sau khi nhận được khoản vốn tài trợ từ công ty cho thuê tài chính, Bên bán-thuê lại không sử dụng khoản vốn này để hoạt động sản xuất kinh doanh nên dẫn đến quyền lợi của Bên mua-cho thuê lại không được bảo đảm do không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

### **3.4. Các bất cập và nguyên nhân bất cập chủ yếu của pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

*Thứ nhất, pháp luật điều chỉnh hoạt động cho thuê tài chính nói chung, cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nói riêng chưa phù hợp*

Hiện nay cho thuê tài chính nói chung, cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nói riêng là một chế định của Luật các tổ chức tín dụng. Pháp luật điều chỉnh về cho thuê tài chính chủ yếu là các văn bản dưới luật nên đã hạn chế, chưa phản đúng vai trò ý nghĩa của hoạt động kinh tế, hạn chế sự phát triển của thị trường cho thuê tài chính.

*Thứ hai, pháp luật sử dụng thuật ngữ "mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính" chưa đúng với bản chất của cho thuê tài chính và chưa phù hợp với thông lệ quốc tế*



Nhiều nước trên thế giới đã sử dụng thuật ngữ “cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và lại” để chỉ quan hệ cho thuê tài chính này. Cách sử dụng thuật ngữ “mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính” như ở Việt Nam dễ gây nhầm lẫn với các hình thức cho thuê tài chính khác. Trong các hình thức cho thuê tài chính khác thì Bên cho thuê luôn đóng vai trò là người mua tài sản và người cho thuê tài sản. Ngược lại, hoạt động cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nhấn mạnh vào đặc điểm: bên thuê chính là người chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho Bên cho thuê và giữ lại quyền sử dụng tài sản trong suốt thời gian thuê thông qua việc thuê lại tài sản. Cách sử dụng thuật ngữ trong pháp luật Việt Nam có lẽ xuất phát từ việc nhà làm luật Việt Nam tiếp cận dựa trên góc độ cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là một nghiệp vụ của các công ty cho thuê (công ty cho thuê tài chính, công ty tài chính) chứ không tiếp cận dưới đặc thù của hoạt động này. Tuy nhiên, so sánh những lợi ích của việc hai cách sử dụng thuật ngữ cho thấy cách sử dụng thuật ngữ “hợp đồng bán và thuê lại” dường như phù hợp hơn.

*Thứ ba, về quy định liên quan đến hiệu lực của giao dịch mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính có một số hạn chế:*

Một là, quy định về điều kiện chủ thể của Bên bán-thuê lại chưa tương thích với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật doanh nghiệp 2014. Quy định này còn thiếu cụ thể cũng như chưa có giải thích cụ thể về khái niệm “năng lực pháp luật dân sự” của bên thuê. Nguyên nhân của hạn chế này do Thông tư số 30/2015/TT-NHNN được ban hành trước khi Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực.

Hai là, quy định về “cấu trúc của giao dịch mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính” chưa phù hợp với bản chất của giao dịch cho thuê tài chính. Điều này dẫn đến cách hiểu chỉ khi các bên giao kết hai hợp đồng thì giao dịch mua và cho thuê lại thuê lại mới có hiệu lực pháp luật. Quy định trên chưa phù hợp với nguyên tắc “tự do ý chí” của hợp đồng và những đặc điểm của giao dịch cho thuê tài chính. Hạn chế của quy định về cấu trúc của hợp đồng trong pháp luật Việt Nam xuất phát từ việc nhà làm luật hiểu chưa đúng về bản chất của giao dịch bán và thuê lại.

*Thứ tư, quy định về việc áp dụng biện pháp bảo đảm chưa đảm bảo được quyền lợi của Bên mua-cho thuê lại.*

Hiện nay pháp luật quy định Bên mua-cho thuê được quyền áp dụng biện pháp bảo đảm trong trường hợp cần thiết nhưng chưa có hướng dẫn cụ thể về các trường hợp “cần thiết” dẫn đến:(1) việc áp dụng tùy tiện cũng như cách hiểu không đúng về việc áp dụng biện pháp bảo đảm trong thực tiễn giải quyết tranh chấp như nội dung trình bày tại mục 3.3. của luận án và (2) chưa bảo vệ được đầy quyền lợi chính đáng của Bên mua-cho thuê lại. Nguyên nhân của quy định này do nhà làm luật đã quá chú trọng đến việc bảo vệ quyền lợi của Bên bán-thuê lại vì cho rằng Bên bán-thuê lại là bên yếu thế trong quan hệ mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính. Tuy nhiên, đối với giao dịch cho thuê tài chính nói chung và mua và cho thuê lại nói riêng thì Bên mua-cho thuê lại mặc dù

là chủ sở hữu tài sản nhưng Bên bán-thuê lại là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Đặc điểm này có thể dẫn đến những rủi ro cho Bên mua-cho thuê lại.

*Thứ năm, còn có những “khoảng trống pháp lý” về trình tự, thủ tục thu hồi, xử lý tài sản cho thuê tài chính trong trường hợp tài sản thuê là vật chứng trong vụ án hình sự.*

Hiện nay các văn bản pháp luật hiện hành quy định về việc thu hồi, xử lý tài sản cho thuê chính, chưa có quy định cụ thể về quy trình, thủ tục thu hồi và xử lý tài sản trong trường hợp tài sản thuê là vật chứng trong vụ án hình sự như chưa có quy định về: trách nhiệm thông báo của Bên mua-cho thuê lại về việc nhận tài sản từ cơ quan tiến hành tố tụng; biên bản thu hồi, xử lý tài sản...Do đó, tính minh bạch trong việc thu hồi, xử lý tài sản thuê trong trường hợp này không được bảo đảm, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên bán-thuê lại.

*Thứ sáu, chưa có quy định cụ thể về sự phối hợp giữa các cơ quan nhà nước với bên mua-cho thuê lại, trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan nhà nước trong việc hỗ trợ thu hồi tài sản thuê.*

Với quy định chung về “trách nhiệm hỗ trợ” mà không có quy định cụ thể về phối hợp hỗ trợ giữa UBND và cơ quan công an với Bên mua-cho thuê lại dẫn đến điều luật này chỉ mang tính lý thuyết, không có tính khả thi...Thực tế cho thấy vai trò của các cơ quan nhà nước trong việc hỗ trợ thu hồi tài sản rất mờ nhạt.Ngoài ra, với quy định về việc áp dụng các biện pháp cưỡng chế bảo đảm cho công ty cho thuê tài chính thu hồi được tài sản thuê cũng chưa tương thích với các quy định khác của pháp luật về thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế của các cơ quan (Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan công an cấp xã). Nghiên cứu các quy định khác của pháp luật cho thấy không có quy định cụ thể về thẩm quyền áp dụng cưỡng chế cụ thể như thế nào của ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan công an cấp xã liên quan đến vấn đề thu hồi tài sản cho thuê tài chính.

*Thứ bảy, pháp luật chưa có quy định cụ thể các vấn đề liên quan trong trường hợp Bên mua-cho thuê lại bị phá sản*

Pháp luật về cho thuê tài chính hiện nay chưa dự liệu trường hợp Bên mua-cho thuê lại bị phá sản. Do đó, về nguyên tắc, khi Bên mua-cho thuê lại bị phá sản để giải quyết liên quan đến các vấn đề hợp đồng cho thuê tài chính, tài sản thuê. Với việc áp dụng pháp luật phá sản thì không phù hợp với đặc thù của cho thuê tài chính theo hình thức mua và cho thuê lại, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên bán-thuê lại.

*Thứ tám, không có quy định về nguyên tắc xác định giá mua bán tài sản trong giao dịch mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính*

Việc bỏ quy định về nguyên tắc xác định “giá mua bán tài sản” trong giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là chưa phù hợp với điều kiện kinh tế của Việt Nam. Hiện nay các công ty cho thuê tài chính ở Việt Nam đa phần đều có phần vốn góp của nhà nước. Điều này dễ dẫn đến sự tùy tiện trong việc xác định giá mua bán tài sản trong giao dịch mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính, để trục lợi, chiếm đoạt tài sản nhà nước.

*Thứ chín, bất cập khi ngân hàng không được trực tiếp tham gia hoạt động cho thuê tài chính*

Chủ thể Bên cho thuê theo quy định của pháp luật hiện hành bao gồm các công ty cho thuê tài chính hoặc công ty tài chính đáp ứng được các điều kiện hoạt động cho thuê tài chính. Theo quy định này, ngân hàng không được trực tiếp thực hiện hoạt động cho thuê tài chính trong đó có hình thức mua và cho thuê lại. Điều này không phù hợp với thông lệ của nhiều nước trên thế giới, hạn chế sự phát triển của thị trường cho thuê tài chính.

*Thứ mười, chưa có quy định về việc định giá lại trong trường hợp không thể xử lý tài sản theo giá các bên đã thỏa thuận khi hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước thời hạn*

Về mặt nguyên tắc, hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước thời hạn thì các bên phải tiến hành xử lý tài sản và xác định giá trị tài sản trước khi xử lý. Pháp luật hiện hành cho phép các bên được thỏa thuận về giá trước khi xử lý tài sản nhưng không có quy định về giá trị pháp lý của thỏa thuận này. Sự thiếu sót trong quy định của pháp luật có lẽ xuất phát từ nguyên nhân chính là do nhà làm luật không dự liệu đến trường hợp này vì đây không phải là một tình huống phổ biến, điển hình trong thực tiễn.

*Thứ mười một, chưa có quy định về chủ thể có nghĩa vụ và hậu quả vi phạm nghĩa vụ đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính*

Pháp luật hiện hành chỉ có quy định về trình tự, thủ tục đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính mà chưa có quy định về chủ thể có nghĩa vụ đăng ký và hậu quả khi vi phạm nghĩa vụ đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính. Điều này dẫn đến quy định về việc đăng ký chỉ mang tính lý thuyết, hiệu quả áp dụng không cao.

## **Chương 4**

### **HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ CHO THUÊ TÀI CHÍNH THEO HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG BÁN VÀ THUÊ LẠI**

**4.1. Sự cần thiết và cơ sở kinh tế của việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

**4.1.1. Sự cần thiết hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

*a. Hoàn thiện pháp luật Việt Nam về CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại xuất phát từ nhu cầu nội tại của nền kinh tế*

Trong cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam, thì doanh nghiệp vừa và nhỏ là loại hình doanh nghiệp chiếm đa số và chủ yếu trong nền kinh tế và luôn gặp khó khăn khi huy động vốn. Về mặt lý luận thì cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê là loại hình rất thích hợp đối với các quốc gia đang phát triển với số lượng doanh nghiệp vừa và nhỏ chiếm đa số bởi những đặc tính ưu thế. Ngoài ra, thực tiễn cũng chứng minh sự phát triển của ngành cho thuê tài chính ở Mỹ, Nhật Bản, Trung Quốc và hầu hết các quốc

gia trên thế giới đã chứng minh rằng: giao dịch CTTC nói chung và theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nói riêng chính là giải pháp hiệu quả “tháo gỡ vướng mắc” đối với các doanh nghiệp có hạn chế về tiềm lực kinh tế trong giai đoạn thị trường vốn còn chưa phát triển như bối cảnh nền kinh tế Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, các quy định pháp luật hiện hành vẫn chưa thực sự phù hợp để giải quyết gốc rễ những bất cập tồn tại của hoạt động bán và thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính.

*b. Hoàn thiện pháp luật về CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là “đòn bẩy” cho sự phát triển của các doanh nghiệp Việt Nam*

Áp lực cạnh tranh của nền kinh tế thị trường và điều kiện khoa học công nghệ phát triển như vũ bão dẫn đến hệ quả là các doanh nghiệp phải đổi mới máy móc thiết bị công nghệ hiện đại để tồn tại và phát triển. Hiện nay chi phí bình quân của mỗi doanh nghiệp cho việc đổi mới công nghệ đã không ngừng tăng lên cả về giá trị và tỷ trọng. Phần lớn các doanh nghiệp Việt Nam là doanh nghiệp vừa và nhỏ nên họ sẽ gặp khó khăn nếu vừa phải sắp xếp nguồn vốn đổi mới máy móc thiết bị công nghệ vừa phải duy trì nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh. Trước thực trạng này, sẽ là một sự “lãng phí” rất lớn nếu CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại không được sử dụng. Vì vậy, việc cải thiện môi trường pháp lý về CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại sẽ tạo thêm một kênh huy động vốn hiệu quả để các doanh nghiệp phát triển lớn mạnh.

*c. Hoàn thiện môi trường pháp lý về CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là một trong những yêu cầu tiên quyết của hội nhập quốc tế*

Việt Nam đang trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế mạnh mẽ và sâu rộng. Đến thời điểm hiện tại Việt Nam là một trong số những quốc gia tham gia tất cả các hiệp định thương mại tự do trong khu vực. Thực tế, đồng nghĩa với việc tham gia vào bất kỳ một cam kết quốc tế nào thì một trong những đòi hỏi bắt buộc đó là yêu cầu rà soát, điều chỉnh hệ thống văn bản quy phạm pháp luật đảm bảo với các cam kết quốc tế mà Việt Nam đã và đang tham gia. Vì vậy việc sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật nhằm xây dựng môi trường pháp lý phù hợp với các điều ước quốc tế, minh bạch hóa hệ thống pháp luật là yêu cầu tất yếu.

#### **4.1.2. Cơ sở kinh tế của việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

*Thứ nhất*, thị trường cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại đã được hình thành và bước đầu đạt được một số thành tựu nhất định. Nền kinh tế Việt Nam mới mở cửa chưa được bao lâu, việc cho ra đời thị trường cho thuê tài chính cùng với việc ghi nhận loại hình CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại vào trong hệ thống pháp luật đánh dấu bước phát triển mới cho thị trường tài chính Việt Nam, thể hiện xu hướng hội nhập với thị trường tài chính quốc tế.

*Thứ hai*, thị trường bán và thuê lại theo hình thức CTTC vẫn còn rất non trẻ và thiếu kinh nghiệm. Thực tế xuất hiện từ năm 2001, cho đến nay 15 năm phát triển là khoảng thời gian khá dài nhưng CTTC nói chung và theo hình thức hợp đồng bán và thuê

lại vẫn chưa nhận được sự đón nhận rộng rãi từ phía các doanh nghiệp, mạng lưới hoạt động toàn hệ thống còn hạn chế. Nhiều doanh nghiệp chưa hiểu rõ bản chất cấp tín dụng của dịch vụ cho thuê tài chính, chưa thấy rõ được hiệu quả, lợi ích từ dịch vụ cho thuê tài chính mang lại.

*Thứ ba*, sự kết nối giữa các công ty cho thuê tài chính với nhau, với khách hàng và với Nhà nước còn yếu. Thực tế vai trò của Hiệp hội cho thuê tài chính Việt Nam còn rất mờ nhạt, chưa có một tiếng nói chung thực sự có trọng lượng trong việc đề xuất các giải pháp phát triển hoạt động CTTC hay việc kết nối các thành viên thực hiện các dự án hợp tác, việc quảng bá, tuyên truyền cho ngành CTTC cũng hạn chế.

*Thứ tư*, thực tế đa số các công ty cho thuê tài chính hiện nay ở Việt Nam đều có phần vốn góp của nhà nước. Theo thống kê của ngân hàng nhà nước, hiện nay ở Việt Nam có 11 công ty cho thuê tài chính trong đó có 06 công ty có vốn góp của nhà nước. Về quy mô vốn của các công ty CTTC so với hệ thống các NHTM thì quy mô vốn của các công ty CTTC còn quá nhỏ.

## **4.2. Các kiến nghị về định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

### **4.2.1. Kiến nghị định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

*Một là*, việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại cần theo hướng nâng cao vai trò quản lý, giám sát của nhà nước, phù hợp với các chính sách, kế hoạch mà nhà nước ta đã đề ra.

*Hai là*, việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam về CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại phải đảm bảo nguyên tắc chính xác, đầy đủ và đồng bộ.

*Ba là*, việc hoàn thiện pháp luật CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại phải hướng tới mục tiêu tạo môi trường pháp lý thông thoáng, minh bạch cho các chủ thể tham gia vào hoạt động này.

*Bốn là*, hoàn thiện pháp luật về CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nhằm nâng cao vị thế ngành CTTC theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại.

### **4.2.2. Kiến nghị về các giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại**

Hoàn thiện pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại cần có sự tổng hợp các nhóm giải pháp bao gồm các giải pháp liên quan đến lập pháp, tổ chức thực hiện.

*Thứ nhất, nhóm giải pháp về lập pháp, cụ thể như sau:*

*Một là*, luật hóa quy định về cho thuê tài chính bằng việc Nhà nước xây dựng một đạo luật riêng điều chỉnh tất cả các quan hệ cho thuê tài chính, trong đó có các quy định cụ thể điều chỉnh quan hệ bán và cho thuê lại.

**Hai là**, sửa đổi thuật ngữ “mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính” cho phù hợp với thông lệ quốc tế: “cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại”

**Ba là**, sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến hiệu lực của giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại. Để đảm bảo tính thống nhất với quy định trên, pháp luật chuyên ngành về cho thuê tài chính cũng cần sửa đổi, bổ sung quy định “bên thuê tài chính có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Năng lực pháp luật dân sự của bên thuê không bị hạn chế.” Ngoài ra, pháp luật Việt Nam nên bỏ quy định “*giao dịch mua và cho thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính được thực hiện thông qua hợp đồng mua tài sản và hợp đồng cho thuê tài chính*”

**Bốn là**, sửa đổi quy định liên quan đến việc áp dụng biện pháp bảo đảm. Để đảm bảo tính an toàn của giao dịch, cũng như bảo vệ quyền lợi của bên cho thuê thì Bên mua-cho thuê lại có quyền yêu cầu thực hiện biện pháp bảo đảm. Chính vì vậy, việc bỏ cụm từ “nếu cần thiết” là phù hợp, cân bằng được lợi ích của các bên trong quan hệ này.

**Năm là**, bổ sung quy định thời điểm tính thời hạn xử lý tài sản và chế tài trong trường hợp Bên cho thuê không thực hiện đúng thời hạn pháp luật quy định. Để xác định việc thực hiện đúng thời hạn xử lý tài sản của Bên mua-cho thuê lại đảm bảo quyền lợi Bên bán-thuê lại, cần bổ sung quy định “*Sau khi thu hồi tài sản cho thuê, kể từ thời điểm lập biên bản thu hồi tài sản thuê trong thời gian tối đa 60 ngày...*”. Cần thiết phải bổ sung cụm từ: “*Nếu vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật*” sau quy định “*Sau khi thu hồi tài sản cho thuê, kể từ thời điểm lập biên bản thu hồi tài sản thuê trong thời gian tối đa 60 ngày*”.

**Sáu là**, bổ sung quy định về trình tự, thủ tục thu hồi tài sản cho thuê tài chính trong trường hợp tài sản thuê là vật chứng trong vụ án hình sự. Bổ sung quy định vào trong văn bản hướng dẫn về việc xử lý, thu hồi tài sản: “Trong trường hợp bên cho thuê nhận lại tài sản thuê là vật chứng trong vụ án hình sự thì bên cho thuê phải thông báo cho bên thuê về việc giao trả lại tài sản của cơ quan tiến hành tố tụng. Bên thuê và bên cho thuê tiến hành thủ tục thu hồi theo quy định về thu hồi tài sản khi hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước thời hạn”.

**Bảy là**, bổ sung quy định về xử lý tài sản khi Bên cho thuê bị phá sản. Để đảm bảo lợi ích của Bên bán-thuê lại cũng như lợi ích chung của xã hội thì nên tiếp thu kinh nghiệm của nước ngoài. Từ đó cần bổ sung quy định hợp đồng cho thuê tài chính sẽ được tiếp tục thực hiện bởi người nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản thuê sau khi Bên mua-cho thuê lại bị phá sản.

**Tám là**, bổ sung quy định về nguyên tắc xác định giá mua tài sản trong giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại. Bổ sung quy định: “*Giá mua tài sản cho thuê là số tiền bên cho thuê phải trả cho bên thuê khi mua tài sản cho thuê.*”

*Giá mua tài sản cho thuê được xác định phù hợp với quy định của pháp luật về mua bán tài sản”.*

**Chín là,** mở rộng chủ thể Bên cho thuê bao gồm các ngân hàng. Về bản chất, cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại có những đặc điểm giống với hoạt động tín dụng của các ngân hàng nhưng có độ rủi ro thấp hơn cho với hoạt động cho vay. Trong khi đó các ngân hàng lại có rất nhiều lợi thế để thực hiện nghiệp vụ cho thuê tài chính như có tiềm lực về vốn để đáp ứng các hợp đồng cho thuê giá trị lớn, có kinh nghiệm về quản lý rủi ro, có mạng lưới khách hàng phong phú... Mặt khác, không có vướng mắc về cơ sở pháp lý để ngân hàng là chủ thể Bên cho thuê trong giao dịch cho thuê tài chính vì theo Luật tổ chức tín dụng năm 2010 thì *"ngân hàng là loại hình tổ chức tín dụng được thực hiện toàn bộ hoạt động ngân hàng và các hoạt động khác có liên quan"*. Ngoài ra, từ kinh nghiệm của các nước trên thế giới (Nhật Bản, Indonesia...) cho thấy các ngân hàng đều được phép thực hiện hoạt động cho thuê tài chính.

**Mười là,** bổ sung quy định về việc định giá lại trong trường hợp không thể xử lý tài sản theo giá các bên đã thỏa thuận khi hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước thời hạn. Cần bổ sung quy định về việc Bên cho thuê được quyền định giá lại tài sản thuê sau quy định *".... Trường hợp các bên đã có thỏa thuận nhưng không thể xử lý tài sản theo thỏa thuận không phải do lỗi của Bên cho thuê thì các bên cùng nhau thỏa thuận lại, nếu không thỏa thuận được thì Bên cho thuê sẽ thuê cơ quan, tổ chức có thẩm quyền định giá theo quy định của pháp luật hiện hành"*.

**Mười một là,** bổ sung quy định về chủ thể có nghĩa vụ và hậu quả vi phạm nghĩa vụ đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính. Bổ sung quy định về đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính như sau: "Bên cho thuê có nghĩa vụ đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Nếu vi phạm nghĩa vụ đăng ký dẫn đến thiệt hại cho người thứ ba thì phải có trách nhiệm bồi thường.

*Thứ hai, nhóm giải pháp về tổ chức thực hiện*

**Một là,** nâng cao năng lực xét xử tranh chấp về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại của Thẩm phán.

**Hai là,** tăng cường vai trò của Hiệp hội cho thuê tài chính đảm bảo sự phối hợp một cách có hiệu quả theo cơ chế ba bên (doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cho thuê tài chính, Hiệp hội cho thuê tài chính và cơ quan quản lý nhà nước).

**Ba là,** phát triển và tăng cường năng lực của đội ngũ nghiên cứu, xây dựng pháp luật về cho thuê tài chính nói chung, về bán và thuê lại nói riêng

**Bốn là,** xây dựng cơ chế phối hợp giữa các bộ ngành có liên quan đến hoạt động cho thuê tài chính (như cơ quan công an, ủy ban nhân dân, các bộ ngành có liên quan...) để hỗ trợ kịp thời và tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cho thuê tài chính.

**Năm là,** tổ chức rộng rãi hoạt động tuyên truyền, giáo dục, đào tạo pháp luật về cho thuê tài chính cũng như cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại.

## Kết luận

Cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là phương thức tài trợ vốn được sử dụng rộng rãi ở cả các quốc gia có nền kinh tế phát triển và đang phát triển. Trong bối cảnh các doanh nghiệp ở Việt Nam hiện nay chủ yếu là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, có những hạn chế về quy mô vốn, công nghệ và uy tín thì cần thiết phải thúc đẩy quan hệ kinh tế này. Do đó, việc xây dựng một hệ thống pháp luật minh bạch, thông thoáng, cởi mở cho hoạt động cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là vấn đề được quan tâm.

Luận án đã thu thập, hệ thống hóa, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp, nhận xét, đánh giá những công trình khoa học trong và ngoài nước về cho thuê tài chính nói chung cũng như về hợp đồng bán và thuê lại nói riêng; đưa ra những vấn đề tiếp tục nghiên cứu trong luận án tiến sĩ *“Pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại”*.

Luận án đã phân tích những vấn đề lý luận về khái niệm, đặc điểm, vai trò và ý nghĩa của cho thuê tài chính; trình bày và làm sáng tỏ những vấn đề chung về giao kết hợp đồng bán và thuê lại, về hiệu lực của hợp đồng bán và thuê lại, chấm dứt và giải quyết tranh chấp hợp đồng bán và thuê lại. Từ đó, đánh giá đúng thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật của Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại để tìm ra những vướng mắc, bất cập và nguyên nhân những hạn chế của pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này.

Luận án đã nghiên cứu, đánh giá cơ sở kinh tế của việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại. Trên cơ sở này, đưa ra định hướng và những giải pháp cụ thể về lập pháp và tổ chức thực hiện nhằm xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại.