

# VỀ BẢN CHẤT PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ MUA Ở VIỆT NAM

Doãn Hồng Nhung\*

Hiện nay, trên thị trường Việt Nam Hợp đồng thuê mua đã và đang được triển khai ký kết và thực hiện ở nhiều loại hình kinh doanh như: thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, thuê mua nhà ở xã hội, cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, mua và cho thuê lại... Mỗi một phương thức kinh doanh dựa trên hình thức thuê mua này lại có những đặc điểm khác nhau. Nhưng dựa trên một số yếu tố và đặc trưng cơ bản của thuê mua, mỗi một loại hình kinh doanh, các doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân, cần nghiên cứu, tìm hiểu bản chất của loại hợp đồng thuê mua mà lựa chọn cho mình loại hợp đồng phù hợp với mục đích mà các chủ thể giao kết, sao cho kinh doanh hiệu quả nhất, tránh được những rủi ro trong thực tiễn sản xuất, kinh doanh. Trong bài viết này, tác giả muốn đưa ra một số ý kiến về bản chất pháp lý của hợp đồng thuê mua ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua.

## 1. SỰ GHI NHẬN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA TRONG PHÁP LUẬT NƯỚC TA

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 đạt được hiệu quả trong quá trình thực hiện.

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 xung quanh tài sản thuê mua.

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 hoặc 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.

Tại Thông tư số 22/2000/TT-BTM ngày 15/12/2000 của Bộ Thương mại (nay Bộ Công Thương) 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 xuất nhập khẩu 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.

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*

\* TS. Luật học, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.

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".

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.

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 thỏa thuận. Một giao dịch cho thuê tài chính phải thỏa mãn một trong những điều kiện sau...". Các điều kiện nêu ra trong quy phạm trên đều giống như Điều 3 Quy chế tạm thời về tổ chức và hoạt động của Công ty cho thuê tài chính tại Việt Nam trong Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 9/10/1995 của Chính phủ trước đây.

Khái niệm thuê mua nhà ở xã hội 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".

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 đã quy định Điều 4 khoản 12: "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".

Thuê mua theo nghĩa thuê tài trước toàn bộ và kèm theo thỏa thuận mua tài sản sau đó; tài sản giao kết được mua với giá tương trung khi kết thúc hợp đồng. Chỉ khi tài sản được mua với giá tương xứng (giá danh nghĩa) của tài sản thì quyền sở hữu của tài sản mới được chuyển giao từ Bên cho thuê mua sang Bên thuê mua.

## 2. CÁC ĐẶC ĐIỂM PHÁP LÝ CƠ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ MUA

Một là, phần lớn các hợp đồng thuê mua là hợp đồng mang tính chất thương mại

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. 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 ở Việt Nam hiện nay.

Hai là, hợp đồng thuê mua là hợp đồng cấp tín dụng dưới dạng tài sản

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: nhà ở, căn hộ chung cư, 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*".

*Ba là, hợp đồng thuê mua là hợp đồng không được đơn phương huỷ ngang*, giao kết và thực hiện tại Công ty cho thuê tài chính - Tổ chức tín dụng phi ngân hàng; cơ quan quản lý nhà, quản lý quỹ nhà ở xã hội. 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. 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.

*Bốn là, tài sản - đối tượng của hợp đồng thuê mua mà 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; nhà ở và công trình xây dựng... 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

ngiệp 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.

*Năm là, quyền sở hữu về tài sản thuộc về 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 huỷ 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 các 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.

*Sáu là, 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. Đây là đặc điểm quan trọng trong hoạt động thuê mua 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.

*Bảy là, hợp đồng thuê mua phải được ký bằng văn bản và phải ghi rõ việc xử lý hợp đồng chấm dứt trước 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 cho thuê tài chính và hợp đồng cho thuê vận hành cũng đều phải tuân theo quy định trên. Đặc điểm này của hợp đồng thuê mua được quy định cụ thể tại Điều 17 khoản 2 Nghị định số 16/ND-CP ngày 2/5/2001 về tổ chức và hoạt động của công ty cho thuê tài chính như sau: *“Hợp đồng cho thuê tài chính 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.

### 3. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ MUA

*Thứ nhất, trong khi giao kết, thực hiện hợp đồng thuê mua về nguyên tắc là không được đơn phương huỷ ngang:* các bên tham gia giao dịch phải nghiêm chỉnh và thực hiện đầy đủ các điều khoản đã 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, 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 cho thuê tài chính (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.

*Thứ hai, khi thực hiện hợp đồng thuê mua về nguyên tắc là 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 cho thuê tài chính 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 Công ty cho thuê tài chính. Đây là đặc trưng hợp đồng cho thuê tài chính 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 Công ty cho thuê tài chính (ban hành kèm theo Quyết định số 731/2004/QĐ-NHNN ngày 15/6/2004 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước).

*Thứ ba, chủ thể của hợp đồng phải 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". Trong khi triển khai 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 và chất lượng của giao dịch.

*Thứ tư, hợp đồng thuê mua 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 vấn đề này, hiệu quả đạt được của hợp đồng mới thoả mãn mục đích đặt ra ban đầu của hai bên tham gia ký kết hợp đồng thuê mua.

#### 4. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ MUA

Hợp đồng thuê mua có hiệu lực từ ngày các bên ký kết thoả thuận trong hợp đồng và cam kết thi hành các điều khoản của hợp đồng. Hợp đồng hết hiệu lực khi kết thúc thời hạn Bên thuê thực hiện đầy đủ nghĩa vụ qui định trong hợp đồng thuê mua. Hợp đồng thuê mua có bao gồm các phụ lục. Các phụ lục là bộ phận không thể tách rời của hợp đồng thuê mua này.

Theo PGS.TS Phạm Duy Nghĩa thì 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.

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 và đạo đức xã hội. 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: tại 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 cố sự vi phạm của một trong các bên tham gia.

## 5. KIẾN NGHỊ HOÀN THIÊN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ MUA Ở VIỆT NAM TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

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

*Một là*, pháp luật về hợp đồng thuê mua phải phản ánh đúng, chuẩn xác và khoa học bản chất của hợp đồng thuê mua theo pháp luật quốc tế;

*Hai là*, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng, đảm bảo công bằng, ổn định, hiệu quả. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua đáp ứng xu thế hội nhập và toàn cầu hoá;

*Ba là*, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua cần được đặt trong bối cảnh hoàn thiện chính sách, cơ chế cho Luật Giao dịch bảo đảm trong tương lai, tạo hành lang pháp lý cho giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua ở Việt Nam;

*Bốn 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 Công ty cho thuê tài chính. Việc xác lập quan hệ hợp đồng thuê mua phải minh bạch, tiếp cận với tiêu chuẩn, nguyên tắc và thông lệ quốc tế về hợp đồng;

*Năm là*, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua nhằm tạo cơ sở pháp lý thuận lợi để các Công ty cho thuê tài chính Việt Nam cũng như các doanh nghiệp Việt Nam, các tổ chức, cá nhân có trình độ, có khả năng tham gia vào “sân chơi chung” WTO.

### 5.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam

#### 5.2.1. Về nhóm các giải pháp lập pháp

*Một là*, cần hoàn thiện khung pháp luật về hoạt động thuê mua ở nước ta. 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. Ban hành Pháp lệnh về tổ chức và hoạt động của công ty thuê mua tại Việt Nam. Ban hành Quy chế về hoạt động thuê mua ở Việt Nam, học tập kinh nghiệm của một số nước có ngành công nghiệp thuê mua phát triển để chuẩn bị nghiên cứu, có thể ban hành Luật Thuê mua tại Việt Nam vào năm 2015. Vì đến thời gian này là kết thúc triển khai nhiều hợp đồng được ký kết trong thời gian từ 10 - 15 năm qua. Cần sớm có quy định về đăng ký quyền sở hữu tài sản thuê trong hợp đồng để hạn chế rủi ro cho bên thuê.

*Hai là*, thống nhất khái niệm tiền thuê và tiền thuê tối thiểu trong các văn bản pháp luật quy định trong hợp đồng. Cần sửa đổi, bổ sung các qui định về giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua thông qua các bước giao kết hợp đồng.

Bên cạnh đó, chúng ta cần quan tâm đến các giải pháp khác như:

*Một là*: tạo môi trường kinh doanh thuận lợi cho hoạt động thuê mua;

*Hai là*: cần có sự thông báo liên ngành như: giao thông, hàng không, hàng hải, trung tâm giao dịch và sàn kinh doanh bất động sản nhận diện sở hữu trên tài sản trong giao dịch thuê mua;

*Ba là*: nghiên cứu và triển khai dần từng bước việc thành lập Công ty bảo hiểm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng dành cho tài sản thuê mua;

*Bốn là*: bổ sung, mở rộng đối tượng và đa dạng hoá nguồn vốn tài trợ thông qua thị trường cho thuê mua bất động sản, thuê mua nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở năm 2005;

*Năm là*: đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác quản lý hợp đồng thuê mua, triển khai phần mềm quản lý hợp đồng thuê mua trên các sàn giao dịch bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

*Sáu là*: áp dụng biện pháp phân chia và phòng chống rủi ro khi thực hiện hợp đồng thuê mua.

5.2.2 Một số kiến nghị để thực hiện

*giải pháp*

*Thứ nhất*, đẩy mạnh tiến độ và nâng cao chất lượng hoạt động của các cơ quan lập pháp;

*Thứ hai*, xúc tiến thành lập Hiệp hội thuê mua ở Việt Nam;

*Thứ ba*, hoàn thiện cơ chế chính sách tạo điều kiện phát triển hoạt động. Ban hành văn bản mới điều chỉnh những nghiệp vụ mới như cho thuê vận hành, cho thuê đồng tài trợ. Ban hành quy định về yêu cầu chất lượng và công nghệ tài sản nhập khẩu vào Việt Nam, xúc tiến thành lập cơ quan giám định chất lượng tài sản và thị trường thiết bị cũ và hoạt động của mọi cơ quan nhà nước; 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; kiến nghị về các chính sách thuế cho động sản và bất động sản;

*Thứ tư*, cần ban hành quy chế quản lý hợp đồng thuê mua giúp cho các bên có điều kiện khai thác, sử dụng và chuyển dịch sở hữu đối với tài sản thuê. Hay nói cách khác đó chính là quyền mặc cả mua tài sản của Bên thuê trong hợp đồng.

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. Chính vì vậy, giải pháp kích cầu và đa dạng hoá dịch vụ trong sản xuất, kinh doanh thương mại, trong thị trường địa ốc của Việt Nam xuất hiện ngày càng nhiều hợp đồng thuê mua tài sản được giao kết và triển khai thành công. Đây chính là sự minh chứng thuyết phục nhất cho loại hợp đồng thuê mua đã từng bước đáp ứng được nhu cầu và nguyện vọng của dân chúng ở Việt Nam trong thời gian gần đây.