

Thu hồi, xử lý tài sản cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại - Từ quy định đến thực tiễn

Ngô Thanh Hương*

Khoa Luật, ĐHQGHN, 144 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Nhận ngày 15 tháng 7 năm 2016

Chỉnh sửa ngày 25 tháng 8 năm 2016; Chấp nhận đăng ngày 09 tháng 9 năm 2016

Tóm tắt: Thu hồi, xử lý tài sản cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là biện pháp dân sự nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bên cho thuê tài chính mà không cần khởi kiện lên Tòa án. Việt Nam đã xây dựng các quy định pháp luật liên quan nhưng hiệu quả áp dụng không cao mà nguyên nhân chính là sự bất cập của pháp luật. Bài viết này làm rõ một số vấn đề lý luận, thực tiễn áp dụng pháp luật từ đó đề xuất một số giải pháp phù hợp.

Từ khóa: Thu hồi tài sản, xử lý tài sản, cho thuê tài chính, bán và thuê lại, mua và cho thuê lại.

1. Khát quát về cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

Cho thuê tài chính là một hình thức cấp tín dụng bằng tài sản trong đó bên cho thuê mua tài sản theo yêu cầu của bên thuê và cho bên thuê thuê lại tài sản đó trong một thời hạn nhất định với giá thuê (thường bao gồm giá đầu tư ban đầu của tài sản cộng với lãi suất). Trong giao dịch cho thuê tài chính bên cho thuê nắm giữ quyền sở hữu “danh nghĩa” tài sản (quyền này cho phép bên cho thuê có thể thu hồi tài sản cho thuê nếu bên thuê vi phạm hợp đồng) còn quyền năng cụ thể được chuyển giao hầu như hoàn toàn cho bên thuê [1]. Khi hết thời hạn thuê, quyền sở hữu tài sản có thể được chuyển giao hoặc không được chuyển giao cho bên thuê.

Theo kết cấu cơ bản thì một giao dịch cho thuê tài chính thường có sự xuất hiện của ba bên bao gồm bên cho thuê, bên thuê và nhà

cung ứng hoặc nhà sản xuất. Tuy nhiên “bán và thuê lại” là một hình thức đặc biệt chỉ có sự tham gia của hai bên, bên thuê và bên cho thuê bởi vì trong giao dịch này bên thuê cũng chính là nhà cung ứng. Hiểu một cách đơn giản thì bán và thuê lại liên quan đến việc bán tài sản của chủ sở hữu cho nhà đầu tư. Người bán (bên thuê) sau đó thuê lại chính tài sản từ nhà đầu tư (bên cho thuê). Trong giao dịch đó người chủ sở hữu tài sản ban đầu tiếp tục sử dụng tài sản đã bán. Việc thuê lại có thể bao gồm toàn bộ hoặc một phần tài sản đã bán [2]. Có thể thấy cách hiểu này cũng được Ủy ban liên hợp quốc về Luật thương mại quốc tế (Uncitral) ghi nhận như sau: “*giao dịch bán và thuê lại là một phương pháp mà một công ty có được tín dụng dựa trên tài sản hữu hình hiện có (thường là thiết bị) của công ty trong khi vẫn chiếm hữu và có quyền sử dụng tài sản đó cho hoạt động kinh doanh. Trong giao dịch bán và thuê lại, công ty sẽ bán tài sản cho người khác để đổi lấy một khoản tiền xác định (mà công ty sau đó có thể sử dụng làm vốn lưu động, làm chi phí vốn*

*ĐT.: 84-4-37547511

Email: huongngothanh@gmail.com

hoặc cho các mục đích khác). Đồng thời với việc bán tài sản, công ty sẽ thuê lại thiết bị đó trong một thời hạn và theo mức giá thuê trong hợp đồng thuê [3]. Cần lưu ý rằng, không phải mọi giao dịch bán và thuê lại đều được coi là cho thuê tài chính bởi vì, bán và thuê lại có thể là giao dịch cho thuê tài chính hoặc cho thuê vận hành. Trường hợp sau khi bán tài sản, tài sản đó được bên thuê thuê lại theo phương thức cho thuê tài chính thì nó được xác định là cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại, ngược lại nếu việc thuê lại không tuân theo hình thức cho thuê tài chính thì đó là bán và thuê lại theo hình thức cho thuê vận hành. Ở Việt Nam, cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại được thừa nhận dưới cái tên “mua và thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính là việc bên cho thuê tài chính mua máy móc, thiết bị hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật thuộc sở hữu của bên thuê và cho bên thuê thuê lại chính các tài sản đó theo hình thức cho thuê tài chính để bên thuê tiếp tục sử dụng phục vụ cho hoạt động của mình. Trong giao dịch, mua và cho thuê lại, bên thuê đồng thời là bên cung ứng tài sản cho thuê” [4]. Có lẽ, có sự khác biệt trong cách gọi như trên bởi các nhà làm luật Việt Nam suy xét dưới góc độ cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại là một nghiệp vụ tín dụng đặc trưng, độc quyền của các công ty cho thuê tài chính, công ty tài chính, thuộc sự điều chỉnh của pháp luật về tín dụng. Ngược lại, theo pháp luật của các nước thì tham gia vào hoạt động này không chỉ có công ty cho thuê tài chính, công ty tài chính mà còn có cả các ngân hàng, công ty bảo hiểm, nhà cung ứng thiết bị, công ty môi giới thực hiện hoạt động cho thuê tài chính...

2. Về thu hồi, xử lý tài sản cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

Theo Từ điển Tiếng Việt thì “*thu hồi* là việc lấy lại cái đã nhường, phát cho người khác” và “*xử lý* là việc xem xét, giải quyết”. Dưới góc độ pháp lý, thu hồi và xử lý tài sản

thường được hiểu như một biện pháp bảo vệ quyền của chủ sở hữu khi có sự vi phạm. Trong giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại, thông thường việc thu hồi, xử lý tài sản cho thuê xảy ra khi bên thuê vi phạm thỏa thuận làm chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Có thể thấy thu hồi, xử lý tài sản cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại mang những đặc điểm sau:

Thứ nhất, thu hồi và xử lý tài sản cho thuê tài chính là hệ quả của việc giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại bị chấm dứt trước thời hạn do lỗi của bên thuê. Hiện nay, về nguyên tắc các giao dịch cho thuê tài chính là giao dịch không thể đơn phương hủy ngang, tuy nhiên theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 39/2014/NĐ-CP về hoạt động của công ty tài chính và công ty cho thuê tài chính ngày 7/5/2014 thì cho thuê tài chính nói chung và cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nói riêng có thể bị chấm dứt trước thời hạn trong trường hợp như: (i) bên thuê hoặc bên cho thuê vi phạm hợp đồng, hoặc (ii) tài sản cho thuê bị mất, hỏng, không thể phục hồi sửa chữa hoặc (iii) khi các bên thỏa thuận để bên thuê thanh toán toàn bộ tiền thuê còn lại trước thời hạn. Việc giao dịch bị hủy ngang và hệ quả bên cho thuê có quyền thu hồi và xử lý tài sản cho thuê chỉ xảy ra trong trường hợp bên thuê có lỗi. Điều đó có nghĩa là, nếu xảy ra các sự kiện như bên thuê không trả tiền thuê hoặc vi phạm các điều khoản mà theo thỏa thuận là căn cứ chấm dứt giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại trước thời hạn hoặc khi bên thuê bị tuyên bố giải thể, phá sản thì bên cho thuê được quyền thu hồi và xử lý tài sản cho thuê.

Thứ hai, thu hồi và xử lý tài sản cho thuê tài chính là một biện pháp dân sự nhằm đảm bảo khả năng thu hồi nợ của bên cho thuê tài chính. Điều đó có nghĩa là trong trường hợp việc chấm dứt giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại trước thời hạn do lỗi của bên thuê thì dù muốn hay không bên thuê buộc phải hoàn trả lại tài sản thuê cho bên cho thuê (nếu có yêu cầu của bên cho thuê).

Thứ ba, thu hồi và xử lý tài sản cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại không cần phải có phán quyết của Tòa án nhưng phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo luật định. Bên cho thuê có quyền thu hồi và xử lý tài sản cho thuê tài chính ngay bằng một văn bản thông báo việc thu hồi tài sản cho thuê và thỏa thuận về việc xử lý tài sản mà không cần khởi kiện ra Tòa án như trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ.

Như vậy, khi xảy ra một trong các trường hợp làm cho giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại bị chấm dứt trước thời hạn như đã phân tích ở trên, bên cho thuê có quyền thu hồi tài sản cho thuê bằng một thông báo tuyên bố chấm dứt việc cho thuê tài chính trước thời hạn. Tuy nhiên, trước khi tổ chức thu hồi tài sản, bên cho thuê có nghĩa vụ phải gửi văn bản yêu cầu thu hồi tới bên thuê tài sản, Ủy ban nhân dân và công an cấp xã nơi có tài sản cho thuê hoặc cơ quan có thẩm quyền khác nơi có tài sản cho thuê (trong trường hợp cần thiết). Quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu đó mà bên thuê vẫn không giao tài sản thì bên cho thuê có quyền trực tiếp cận hoặc ủy quyền cho bên thứ ba tiếp cận và thu hồi tài sản.

Sau khi thu hồi thì trong thời gian tối đa 60 ngày kể từ ngày thu hồi tài sản cho thuê, bên cho thuê phải xử lý xong tài sản cho thuê. Việc xử lý tài sản cho thuê trong giao dịch bán và thuê lại theo hình thức cho thuê tài chính thực hiện dựa trên nguyên tắc tự do ý chí của các bên. Do đó, bên cho thuê và bên thuê có quyền thỏa thuận về việc xử lý tài sản cho thuê và thỏa thuận này được pháp luật tôn trọng và bảo vệ. Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận hoặc không xử lý được tài sản theo thỏa thuận thì bên cho thuê được quyền lựa chọn một trong các phương thức như bán tài sản, cho bên thuê khác thuê tiếp, trực tiếp sử dụng tài sản cho thuê, tái sản xuất tài sản cho thuê hoặc lựa chọn các hình thức khác mà không trái quy định của pháp luật. Tuy nhiên cần lưu ý đó là, các bên luôn phải thực hiện việc định giá tài sản trước khi xử lý tài sản. Có nghĩa là, pháp luật ưu tiên cho phép các bên thỏa thuận về việc định giá tài

sản cho thuê và chỉ trong trường hợp không thỏa thuận được về giá thì bên thuê mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền định giá định giá tài sản.

3. Một số vướng mắc về thu hồi, xử lý tài sản cho thuê trong giao dịch cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại và nguyên nhân của nó

Một là, vai trò của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thu hồi tài sản cho thuê tài chính còn chưa hiệu quả. Theo quy định của pháp luật thì việc thu hồi tài sản cho thuê tài chính phải có sự tham gia của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuy nhiên các cơ quan này thường có tâm lý e dè, ngại va chạm với các doanh nghiệp thuộc địa phương mình quản lý. Mặt khác, các cơ quan này chỉ có thể cưỡng chế thu hồi theo quyết định hành chính nhà nước nên trong trường hợp bên cho thuê chưa khởi kiện ra Tòa án và chưa có quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án về việc giao trả tài sản thì các cơ quan này không thể dùng quyền uy của nhà nước để ép buộc bên thuê giao trả lại tài sản.

Hai là, bên cho thuê không thể thu hồi và xử lý tài sản trong trường hợp bên thuê đi khởi nơi đăng ký sử dụng tài sản hoặc nơi đăng ký trụ sở chính, không thông báo địa chỉ liên lạc mới, cố tình không bàn giao tài sản cho thuê. Đặc thù của cho thuê tài chính nói chung và cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại nói riêng là cho thuê các động sản, tài sản cho thuê rất đa dạng, nhiều chủng loại và có tính di động cao nên thực tế xảy ra rất nhiều trường hợp khi bên cho thuê thu hồi và xử lý tài sản cho thuê thì tài sản cho thuê không còn ở nơi đăng ký sử dụng, bên thuê đem tài sản trốn khỏi nơi cư trú, bên thuê đem tài sản cho thuê kinh doanh ở nước ngoài... Do đó, bên cho thuê không thể tự thu hồi tài sản và phải khởi kiện ra Tòa án. Thông thường khi khởi kiện ra Tòa bên cho thuê luôn thắng kiện, tuy nhiên khả năng để thu hồi, xử lý tài sản và yêu cầu bên thuê thực hiện nghĩa vụ trả nợ là không cao do không thể

thi hành án được vì không truy lùng được tài sản đang ở đâu, do ai quản lý, sử dụng.

Ba là, tranh chấp liên quan đến giá trị pháp lý của thỏa thuận định giá tài sản giữa bên thuê và bên cho thuê trước khi xử lý tài sản cho thuê. Có thể thấy rõ vấn đề này qua tranh chấp sau:

“Ngày 04/7/2002 Công ty cho thuê tài chính – Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam ký hợp đồng cho thuê tài chính với Công ty cổ phần xây dựng thương mại 495 cho thuê 02 máy ủi và máy lu với tổng giá trị tiền thuê là 521. 552. 200 đồng, thời hạn thuê 48 tháng bắt đầu từ 8/7/2002. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty 495 mới trả được số tiền gốc 182. 000. 000 đồng và tiền lãi 32. 711. 595 đồng. Từ tháng 7/2003 Công ty 495 không thanh toán được nợ đến hạn. Do đó, ngày 21/3/2005 Công ty cho thuê tài chính ra quyết định thu hồi tài sản cho thuê để xử lý theo hợp đồng. Ngày 10/3/2006 hai bên lập biên bản bàn giao tài sản, Công ty 495 đã lập hội đồng định giá, xác định giá trị còn lại của tài sản sau khi bàn giao là 480. 000. 000 đồng; Công ty cho thuê tài chính chấp nhận giá trị tài sản còn lại do Công ty 495 định giá. Sau đó, từ ngày 14/3/2006 đến 8/5/2006 Công ty cho thuê tài chính có nhiều công văn thông báo là giá tài sản 480. 000. 000 đồng mà công ty 495 đưa ra là quá cao so với giá thị trường, thực tế khách hàng chỉ trả không quá 230. 000. 000 đồng nên đề nghị Công ty 495 đưa ra giá phù hợp nhưng Công ty 495 không đồng ý. Vì vậy, ngày 5/6/2006 Công ty cho thuê tài chính đã đề nghị Trung tâm thẩm định giá Bộ tài chính thẩm định giá bán hai tài sản nói trên. Sau đó, Công ty cho thuê tài chính tiến hành các thủ tục bán tài sản thu được số tiền 275. 00. 000 đồng; trừ các chi phí, số tiền còn lại đối trừ nợ, Công ty 495 vẫn còn nợ Công ty cho thuê tài chính cả gốc và lãi là 220. 547. 092 đồng. Công ty cho thuê tài chính đã yêu cầu Công ty 495 phải trả số tiền còn thiếu trên nhưng Công ty 495 không đồng ý với lý do tại Biên bản bàn giao tài sản ngày 10/3/2006 Công ty cho thuê tài chính đã chấp nhận giá trị còn lại của hai tài sản khi bàn giao là 480. 000. 000 đồng, trong khi Công ty 495

chỉ còn nợ cả gốc và lãi tổng cộng là 386. 446. 228 đồng”.

Vấn đề mấu chốt của tranh chấp đó là “thỏa thuận định giá tài sản giữa bên cho thuê và bên thuê có được xem như việc các bên chấp nhận giá này để bù trừ nghĩa vụ nợ”. Quan điểm đồng tình thì cho rằng, về mặt ý chí của bên cho thuê và bên thuê khi tham gia bàn giao tài sản là đã thỏa thuận và thống nhất giá trị giao nhận tài sản. Trong trường hợp này, bên cho thuê và bên thuê đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về giá trị tài sản cho thuê còn lại. Do đó, việc bên cho thuê sau đó xử lý tài sản cho thuê nếu không đủ để thanh toán khoản tiền còn thiếu của bên thuê thì họ phải tự chịu thiệt hại do đã tự nguyện thỏa thuận với bên thuê về giá trị tài sản cho thuê khi thu hồi tài sản. Đây là điều bình thường trong hoạt động kinh doanh và bên cho thuê không được quyền yêu cầu bên thuê phải thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng trừ trường hợp hai bên thỏa thuận giá trị thu hồi là nhỏ hơn so với số tiền còn lại mà bên thuê phải trả.

Tuy nhiên, tác giả không đồng ý với quan điểm trên bởi: quy định các bên có quyền tự do thỏa thuận định giá tài sản là nhằm đảm bảo nguyên tắc tôn trọng ý chí của các bên trong việc xử lý tài sản cho thuê, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho thuê và bên thuê, giúp giảm các chi phí liên quan đến việc định giá. Tuy nhiên, tự do thỏa thuận định giá tài sản cho thuê không có nghĩa là sự tùy ý, tùy tiện xác định giá trị còn lại của tài sản đó mà phải đảm bảo nguyên tắc “việc định giá tài sản theo thỏa thuận của các bên được dựa trên giá thị trường tại thời điểm định giá...” [5]. Chính vì thế, dù cho các bên đã tự nguyện thỏa thuận về giá trị còn lại của tài sản cho thuê nhưng nếu giá đó không phù hợp với giá thị trường khiến bên cho thuê không thể xử lý được tài sản cho thuê thì thỏa thuận đó sẽ không có giá trị. Có thể khẳng định, thỏa thuận định giá tài sản giữa bên thuê và bên cho thuê không phải là thỏa thuận bù trừ nghĩa vụ nợ, mà chỉ là cơ sở để xử lý tài sản cho thuê, không có nghĩa áp đặt giá đó cho tài sản thuê (vì thực tế giá xử lý tài sản cho thuê có thể thấp hoặc cao hơn giá thỏa

thuận và theo quy định của pháp luật thì giá thực tế xử lý tài sản cho thuê mới là căn cứ để bù trừ nghĩa vụ của bên thuê).

Bốn là, tranh chấp về việc bên thuê không xử lý tài sản cho thuê đúng thời hạn pháp luật quy định. Theo quy định của pháp luật thì trong thời hạn tối đa 60 ngày kể từ ngày thu hồi tài sản cho thuê, bên thuê phải xử lý xong tài sản cho thuê. Điều này dẫn đến tình trạng bên thuê không chấp nhận nghĩa vụ trả nợ với lý do bên cho thuê đã chậm trễ khi xử lý tài sản cho thuê, vi phạm nghĩa vụ xử lý tài sản.

Năm là, tranh chấp liên quan đến quy trình thu hồi, xử lý tài sản cho thuê là vật chứng của vụ án bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tịch thu. Có thể thấy rõ vấn đề này qua tranh chấp:

“Công ty cho thuê tài chính TNHH một thành viên Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam và Công ty TNHH thương mại sản xuất Quỳnh Phương có ký hợp đồng bán và thuê lại: 01 máy phun đúc nhựa Toyo ST50 và 01 máy ép CD AXXICon. Trong quá trình thuê tài sản, Công ty Quỳnh Phương sử dụng tài sản vào việc sản xuất đĩa hình đôi truy nên đã bị Cơ quan điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh thu giữ tài sản. Ngày 15/01/2009 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định giao trả tài sản cho chủ sở hữu, Công ty cho thuê tài chính đã nhận lại tài sản vào ngày 16/01/2009 nhưng không thông báo cho Công ty Quỳnh Phương và đã bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ theo thỏa thuận của hai bên về việc xử lý tài sản khi hợp đồng cho thuê chấm dứt trước thời hạn nhưng khoản tiền đấu giá thu được không đủ để thanh toán khoản nợ, vì vậy Công ty tài chính yêu cầu công ty Quỳnh Phương trả số nợ còn lại. Công ty Quỳnh Phương không đồng ý trả nợ vì cho rằng công ty cho thuê tài chính đã không thực hiện đúng các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi và xử lý tài sản cho thuê tài chính, cụ thể: không thông báo thu hồi và lập biên bản thu hồi tài sản.

Có quan điểm cho rằng, trong trường hợp hợp đồng cho thuê tài chính chấm dứt trước thời hạn do bên thuê sử dụng tài sản trái pháp

luật, tài sản cho thuê là vật chứng trong vụ án và được cơ quan có thẩm quyền giao trả lại cho bên cho thuê thì bên cho thuê không cần phải thực hiện thủ tục thu hồi tài sản mà được quyền xử lý luôn tài sản cho thuê theo quy định của pháp luật vì: *Thứ nhất*, việc bên cho thuê trực tiếp nhận lại tài sản từ cơ quan có thẩm quyền là hoàn toàn hợp pháp theo quy định của Bộ luật tố tụng hình sự năm 2003 về việc xử lý vật chứng: *“Trong quá trình điều tra, truy tố, xét xử, cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này có quyền quyết định trả lại những vật chứng quy định tại điểm b khoản 2 Điều này cho chủ sở hữu hoặc người quản lý hợp pháp, nếu xét thấy không ảnh hưởng đến việc xử lý vụ án”* [6]. *Thứ hai*, bản chất thu hồi tài sản là việc lấy lại tài sản cho thuê và chỉ được đặt ra khi tài sản cho thuê đang được quản lý bởi bên thuê hoặc bên thứ ba là người được bên thuê ủy quyền quản lý tài sản cho thuê, vì vậy nếu bên cho thuê đang trực tiếp quản lý tài sản lại thực hiện thông báo thu hồi, lập biên bản thu hồi và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật về thu hồi và xử lý tài sản cho thuê là không hợp lý. Tuy nhiên, theo ý kiến cá nhân tác giả thì quan điểm trên vẫn chưa hoàn toàn hợp lý bởi những lý do sau: *Một là*, quy định về thủ tục thu hồi tài sản là nhằm (i) xác nhận tình trạng hiện tại của tài sản làm căn cứ xác định giá trị còn lại của tài sản để thực hiện việc xử lý tài sản cho thuê; và (ii) là cơ sở để tính thời gian bên cho thuê phải xử lý xong tài sản cho thuê. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên thuê thì bên thuê cần được biết và tham gia thủ tục này. *Thứ hai*, thu hồi ở đây phải được hiểu là việc bên cho thuê lấy lại tài sản cho thuê về mặt thực tế (sự chuyển dịch tài sản cho thuê từ bên thuê sang bên cho thuê) và về mặt pháp lý (việc bên thuê bị chấm dứt các quyền quản lý và sử dụng đối với tài sản cho thuê bằng biên bản thu hồi). Hơn nữa, pháp luật quy định, trong thời gian tối đa 60 ngày kể từ thời điểm thu hồi, bên cho thuê phải xử lý xong tài sản cho thuê theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên, vì vậy nếu không lập biên bản thu hồi thì thời gian 60 ngày được xác định từ thời điểm nào, việc bên thuê không biết tài sản đã được

giao trả lại cho bên cho thuê tài chính sẽ ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thuê.

Có thể thấy những khó khăn, vướng mắc trên chủ yếu phát sinh do hệ thống pháp luật chưa hoàn thiện:

Sự thiếu đồng bộ trong các quy định của pháp luật, pháp luật quy định về sự tham gia của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân xã và công an xã) nhằm đảm bảo cho bên cho thuê thực hiện quyền thu hồi tài sản của mình. Tuy nhiên, các cơ quan này chỉ tiến hành cưỡng chế thu hồi tài sản khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thiếu chế tài đối với trường hợp bên thuê cố ý không giao tài sản. Hành vi cố ý không giao trả tài sản đang là nguyên nhân lớn dẫn đến việc bên cho thuê không thể tự thu hồi tài sản cho thuê. Hành vi cố ý không giao trả tài sản cho thuê cũng có tính chất như việc chiếm đoạt tài sản thuộc sở hữu của bên cho thuê. Tuy nhiên, pháp luật vẫn còn “lỗ hổng” khi không có quy định bất kỳ hình thức chế tài nào đối với trường hợp này. Hơn nữa, quy định thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thu hồi tài sản, bên thuê có nghĩa vụ giao tài sản cho thuê và các giấy tờ liên quan đến tài sản cho thuê cho bên cho thuê như quy định hiện hành là quá lâu, tạo điều kiện cho bên thuê có cơ hội tẩu tán tài sản...

Pháp luật quy định “*tài sản cho thuê được định giá theo thỏa thuận giữa bên thuê và bên cho thuê. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau về giá thì công ty cho thuê tài chính sẽ thuê cơ quan, tổ chức có thẩm quyền định giá theo quy định của pháp luật hiện hành*”. Như vậy, quy định trên đã không tiên liệu đến trường hợp các bên đã thỏa thuận được với nhau về giá trị còn lại của tài sản thu hồi. Tuy nhiên, thỏa thuận về giá không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm thu hồi nên dẫn đến hệ quả bên cho thuê không thể xử lý được tài sản thì được giải quyết như thế nào. Trong trường hợp này bên cho thuê và bên thuê có quyền thỏa thuận lại với nhau về việc định giá tài sản hay không hoặc bên cho thuê có

quyền ngay lập tức thuê cơ quan, tổ chức có thẩm quyền định giá tài sản như đối với trường hợp không thỏa thuận được.

Chưa có quy định về cơ chế giải quyết đối với trường hợp bên cho thuê vi phạm quy định về thời hạn xử lý tài sản cho thuê (cách tính lãi quá hạn, chế tài hoặc trách nhiệm pháp lý của bên cho thuê, giá trị còn lại của tài sản...)

Để đảm bảo cho quá trình điều tra, truy tố, xét xử thì việc xử lý tài sản là vật chứng vụ án được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng hình sự. Tuy nhiên, pháp luật chưa có hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục thu hồi tài sản trong trường hợp tài sản cho thuê tài chính là vật chứng trong vụ án bị cơ quan có thẩm quyền thu giữ được giao trả lại cho chủ sở hữu (bên thuê).

4. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại

Từ những tranh chấp thực tiễn và nguyên nhân bất cập khi áp dụng pháp luật về xử lý tài sản cho thuê tài chính theo hình thức hợp đồng bán và thuê lại, tác giả có một số kiến nghị sau đây:

Một là, cần có hướng dẫn thể hiện rõ Ủy ban nhân dân các cấp và công an các cấp nơi có tài sản cho thuê có trách nhiệm hỗ trợ trực tiếp bên cho thuê thu hồi tài sản cho thuê và đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình thu hồi tài sản thuê. Ngoài ra, các cơ quan có thẩm quyền này có quyền cưỡng chế thu hồi nếu bên thuê cản trở việc chuyển giao lại tài sản cho bên cho thuê.

Hai là, để đảm bảo tính răn đe, hạn chế trường hợp bên thuê cố tình không giao trả tài sản pháp luật cần quy định trường hợp đến hạn trả nợ, bên thuê không trả nợ, bên cho thuê có quyết định thu hồi tài sản nhưng bên thuê không giao tài sản thì phải được coi như bên thuê cố tình chiếm đoạt tài sản và phải xem đây là hành vi vi phạm Luật hình sự. Mặt khác, quy định giảm thời hạn 30 ngày xuống 10 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thu hồi tài sản, bên

thuê có nghĩa vụ giao tài sản cho thuê và các giấy tờ liên quan đến tài sản cho thuê cho bên cho thuê.

Ba là, bổ sung quy định “*tài sản cho thuê được định giá theo thỏa thuận giữa bên thuê và bên cho thuê. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau về giá hoặc bên cho thuê và bên thuê đã thỏa thuận nhưng không thể xử lý tài sản theo giá đã thỏa thuận thì bên cho thuê sẽ thuê cơ quan, tổ chức có thẩm quyền định giá theo quy định của pháp luật hiện hành*”.

Bốn là, quy định rõ trách nhiệm pháp lý trong trường hợp bên cho thuê xử lý tài sản cho thuê tài chính vượt quá thời gian 60 ngày kể từ ngày thu hồi tài sản theo quy định của pháp luật để làm căn cứ, cơ sở giải quyết tranh chấp liên quan.

Năm là, hướng dẫn trình tự, thủ tục thu hồi, xử lý tài sản cho thuê là vật chứng của vụ án bị cơ quan có thẩm quyền tịch thu sau đó được giao trả cho chủ sở hữu (bên cho thuê), trong đó

hướng dẫn cụ thể thủ tục giữa bên cho thuê và bên thuê.

Tài liệu tham khảo

- [1] Pháp luật về cho thuê tài chính - Một số vấn đề cần hoàn thiện, của tác giả Trần Vũ Hải, Tạp chí Luật học số 02/2006, Tr. 35.
- [2] The handbook of equipment leasing, Volume One, tác giả Shawn D. Halladay and Sudhir P. Amembal, Publishers Press, Salt Lake City, Utah, Page 357.
- [3] Paragraph 42, Uncitral Legislative Guide on Secured Transactions, United Nations Commission on International Trade Law.
- [4] Khoản 13 Điều 3 Nghị định 39/2014/NĐ-CP về hoạt động của công ty tài chính và công cho thuê tài chính ngày 07 tháng 05 năm 2014.
- [5] Điểm c, Mục 11, Phần II Thông tư liên tịch hướng dẫn thu hồi và xử lý tài sản cho thuê tài chính của công ty cho thuê tài chính của Ngân hàng nhà nước, Bộ Công an và Bộ Tư pháp ngày 10 tháng 12 năm 2007.
- [6] Khoản 3 Điều 76 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2003

Law on Withdrawal and Processing Financial Lease Assets under the Form of Sale and Leaseback: From Regulations to Practice

Ngo Thanh Hương

VNU School of Law, 144 Xuan Thuy, Cau Giay, Hanoi, Vietnam

Abstract: The seizure and disposal of property in a financial lease under the form of sales and leaseback is a civil law measure to protect legitimate rights and interests of the leaser without resorting to courts. Vietnam has adopted relevant provisions to regulate related issues, but without much success due to a number of shortcomings within the legal framework. As such, this article seeks to elaborate on certain issues concerning theory and practices of applying sales and leaseback provisions in reality and propose solutions to the remaining shortcomings.

Keywords: Asset seizure, disposal of property, financial lease, sale and leaseback, purchase and leaseback.