

# PHÂN TÍCH CHẾ ĐỊNH PHÁP LÝ VỀ THUÊ VÀ CHO THUÊ DOANH NGHIỆP THEO LUẬT THƯƠNG MẠI CỦA ĐỨC

## 1. Cơ sở pháp lý

Vấn đề đầu tiên đặt ra là vấn đề pháp lý, đặc biệt là nền tảng của pháp luật Đức, vấn đề cùng chung sống của công dân. Ở đây không có sự thống trị trực thuộc Nhà nước - công dân mà là quan hệ ngang hàng, có sự bình đẳng trong quan hệ pháp lý giữa các cá nhân trong xã hội. Chúng ta đi sâu vào việc sử dụng doanh nghiệp. Doanh nghiệp Nhà nước có thể chuyển giao tài sản của mình cho tư nhân sử dụng. Việc chuyển giao tài sản như vậy phải được thực hiện thông qua các hợp đồng được ký kết trên nguyên tắc bình đẳng giữa các bên hợp đồng. Không một bên nào được áp đặt điều kiện tiên quyết cho bên kia.

Bộ luật dân sự Đức (BLDS) có khoảng 2500 điều, có hiệu lực từ năm 1890. BLDS đã đưa ra các nguyên tắc căn bản cho việc thuê doanh nghiệp hoặc một phần của doanh nghiệp, các nguyên tắc ký kết các hợp đồng thuê doanh nghiệp nói trên, đặc biệt là hợp đồng sử dụng, khai thác doanh nghiệp. Mục đích của các hợp đồng này là tạo cho người sử dụng, khai thác doanh nghiệp những điều kiện nhất định để hoạt động, không phải đầu tư lớn ban đầu để kinh doanh trên cơ sở các doanh nghiệp đã có. Cũng cần chú ý một lẽ thông thường là người cho thuê doanh nghiệp muốn sử dụng tài sản của mình để thu lợi nhuận bằng cách ký kết hợp đồng cho thuê doanh nghiệp hoặc các phần của doanh nghiệp, người chủ doanh nghiệp giao cho người thuê doanh nghiệp quyền lợi thì người thuê nhà không phải trả tiền thuê nhà. Nếu máy hỏng thì người thuê máy không phải trả tiền thuê máy v.v... Như vậy pháp luật Đức đặt ra nguyên tắc bảo vệ quyền lợi của người có vị trí yếu hơn về mặt kinh tế trong khi ký kết hợp đồng. BLDS còn quy định cả quyền của người thuê được đòi bồi thường thiệt hại do người cho thuê gây ra. Ngoài ra, trong hợp đồng phải quy định cụ thể trách nhiệm các bên đối với vật được thuê, kể cả vấn đề bồi thường thiệt hại đối với vật đó. Điều 538 BLDS quy định người cho thuê phải cho người thuê biết cách thức sử dụng vật được thuê, về các thuộc tính căn bản của vật được thuê. Nếu lỗi thuộc về người cho thuê, thì người thuê được miễn trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Điều 540 BLDS quy định nghĩa vụ của người cho thuê đối với những hỏng hóc, khuyết tật của vật cho thuê khi người này giấu diếm người thuê về những điểm đó. Nói chung nhà làm luật phải tính kỹ các khả năng có thể xảy ra. Ở

Đức, luật về cho thuê còn chịu ảnh hưởng lớn của dư luận xã hội. Theo luật này, người cho thuê được sửa chữa những hư hỏng của vật cho thuê sau khi giao nó cho người thuê để bảo đảm điều kiện sử dụng vật tốt. Quy định này còn thể hiện sự hợp tác giữa các bên đương sự và là điều rất cần thiết trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê doanh nghiệp hoặc các phần của doanh nghiệp. Về nguyên tắc, sự hợp tác này không buộc phải ghi rõ trong các hợp đồng. Tuy vậy, phải có một khung pháp lý về vấn đề này để người thuê và người cho thuê có trách nhiệm áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm sử dụng tốt các vật cho thuê.

Đối với các doanh nghiệp, người thuê doanh nghiệp rất quan tâm đến khả năng sử dụng có hiệu quả cao đối với doanh nghiệp thuê được. Nếu vật thuê không bảo đảm theo quy định đã thỏa thuận giữa các bên, thì người thuê có quyền tuyên bố hủy hợp đồng thuê. Việc tuyên bố này chỉ có giá trị pháp lý khi người thuê làm tuyên bố đó trong thời hạn do người cho thuê và người thuê thỏa thuận trước trong hợp đồng. Điều 542 BLDS quy định người cho thuê doanh nghiệp không phải thỏa thuận về thời hạn để sửa chữa các hỏng hóc của máy móc, vật dùng khi không có ý định tiếp tục duy trì quan hệ hợp đồng (đặc biệt trong trường hợp giá trị sử dụng của vật đã giảm đáng kể).

Điều 545 quy định nghĩa vụ của người thuê phải thông báo kịp thời cho người cho thuê biết tình trạng hỏng hóc của máy móc, vật dùng và các biện pháp đã áp dụng để bảo quản chúng trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê. Nếu người thuê không tiến hành những công việc nói trên hoặc không thực hiện đúng những hướng dẫn của người cho thuê, thì người thuê phải bồi thường thiệt hại đối với vật được thuê. Nếu người thuê phải đưa ra chi phí thích hợp để khắc phục những hư hỏng, khuyết tật của vật được thuê theo quy định hoặc áp dụng những biện pháp cần thiết để bảo quản vật thuê thì người cho thuê phải bồi hoàn các phí tổn đó cho người thuê. Điều 548 BLDS quy định rằng sự thay đổi tình trạng ban đầu hoặc chất lượng vật thuê xấu đi do sử dụng các phần lắp thêm vào máy móc sẽ không phải là cơ sở để buộc người thuê phải chịu trách nhiệm về việc đó. Người cho thuê tài sản phải thường xuyên quan tâm đến việc người thuê tài sản sử dụng tài sản đó đúng theo quy định hay không. Trong hợp đồng thuê tài sản (doanh nghiệp) phải quy định rõ vấn đề này và cách giải quyết cụ thể.

Điều 550 BLDS quy định người thuê doanh nghiệp không được sử dụng vật thuê trái với mục đích của hợp đồng, chẳng hạn, tạo ra được những sản phẩm

có tính chất cạnh tranh với người cho thuê. Đây là điều khoản quan trọng cần đưa vào các hợp đồng thuê doanh nghiệp. Trong trường hợp có vấn đề nói trên, người cho thuê doanh nghiệp phải cảnh cáo hành động của người thuê doanh nghiệp. Nếu người thuê doanh nghiệp không từ bỏ hành động của mình thì người cho thuê được quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định chung của pháp luật.

Điểm cần chú ý ở đây nữa là việc thuê nhà ở thường phải được tiến hành khi người thuê đã đặt tiền cọc (canton) nhiều gấp ba lần giá trị nhà được thuê. Người thuê có thể trả tiền thuê nhà khi hết tháng. Tuy vậy người cho thuê nhà có thể yêu cầu người thuê nhà ứng trước tiền đó khi nhận nhà. Vấn đề sở hữu nhà không có gì thay đổi, nhưng xét về mặt thực tế, người cho thuê ở vào vị trí bất lợi. Việc đòi lại nhà cho thuê nói chung phải qua con đường tố tụng tại Tòa án. Thời hiệu tố tụng, về nguyên tắc là 6 tháng, kể từ ngày hết hạn hợp đồng hoặc vi phạm quy định về trả tiền thuê nhà. Đối với vấn đề thuê đất nơi có doanh nghiệp, thường gắn với vấn đề thuê đất nơi có doanh nghiệp. Do vậy hợp đồng thuê doanh nghiệp luôn gắn với hợp đồng thuê đất đặt doanh nghiệp. Nếu thời hạn hợp đồng trên một năm thì phải làm thành văn bản. Nếu người thuê chết thì người thừa kế và người cho thuê đều có quyền tuyên bố hủy bỏ hợp đồng. Tuy vậy, thời hạn có thể tuyên bố hủy hợp đồng phải được quy định cụ thể (trong bao nhiêu ngày, tuần, tháng kể từ ngày người thuê chết), và cũng có thể gia hạn hợp đồng Luật không quy định thời hạn này nên các bên ký kết phải thỏa thuận trước và ghi rõ trong hợp đồng về điều đó.

Đó là những nguyên tắc rất cơ bản của hợp đồng thuê doanh nghiệp. Hợp đồng nhượng doanh nghiệp hoặc các phần của doanh nghiệp cũng được quy định tương tự nguyên tắc của hợp đồng thuê doanh nghiệp.

## **2. Phân tích thực tiễn**

Sau đây xét đến một hợp đồng mẫu giữa A và B, A là người cho thuê và B là người thuê tài sản (doanh nghiệp hoặc các phần của doanh nghiệp). Hợp đồng thuê này thường có các điều khoản chủ yếu sau:

Thứ nhất, về đối tượng cho thuê (vật cho thuê): cần được mô tả chính xác (có ý nghĩa quan trọng). Ví dụ, A cho B thuê một doanh nghiệp trên mảnh đất được định tại sở địa chính số X, địa chỉ Y v.v... với số máy móc mà trước đây A vẫn sử dụng là Z (bao nhiêu chiếc, tình trạng cụ thể v.v...) để tiến hành công việc cụ thể là Y v.v.. Kèm theo còn có các bất động sản (rất cụ thể, tên gọi, danh

mục v.v...) và các vật khác...

Thứ hai về tiền thuê: cụ thể là bao nhiêu (có thể là a% trên doanh số hàng năm hoặc một con số tuyệt đối là bao nhiêu DM (hoặc USD), tính theo quý, nửa năm, một năm v.v... Có thể kèm theo quy định là phải trả trước là bao nhiêu tiền (mặc dù luật quy định có thể trả vào cuối tháng hoặc cuối năm). Thông thường B phải trả trước cho A một khoản tiền nhất định để thể hiện thiện chí của mình. B không được phép đưa ra quyết toán đơn phương cho A với điều kiện B được giữ lại một phần tiền thuê cho mình. Về nguyên tắc, pháp luật cho phép các bên thỏa thuận về điều đó nhưng giải quyết vào giai đoạn kết toán.

Thứ ba về nghĩa vụ của người thuê (bên B) bao gồm:

- Giữ doanh nghiệp trong trạng thái ban đầu trong suốt quá trình sử dụng;
- Tiếp tục hoạt động tác nghiệp với doanh nghiệp thuê được;
- Bảo quản các bất động sản gắn liền với doanh nghiệp, thay thế các vật bị hỏng trong quá trình hoạt động;

Như vậy hợp đồng thuê doanh nghiệp có thể có những điểm khác với quy định của luật: người thuê (bên B) phải chấp nhận sự phá sản doanh nghiệp, chịu sự rủi ro bất ngờ và có thể được bồi thường theo quy định của pháp luật. Nếu người thuê mua sắm thêm gì thì vật mua thuộc quyền sở hữu người thuê.

- Người thuê đảm nhận giữ gìn và cải tạo đất, nhà cửa, thiết bị trên đất có doanh nghiệp.

- Người thuê đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Các nghĩa vụ này là nghĩa vụ (thuế, lệ phí v.v...) gắn với doanh nghiệp và đất có doanh nghiệp.

- Người thuê phải thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng bảo hiểm liên quan đến doanh nghiệp hoặc tài sản doanh nghiệp. Ở Đức có hệ thống bảo hiểm rất phức tạp. Các rủi ro của nhà kinh doanh và chủ doanh nghiệp sẽ được giảm đi nhiều nhờ có hệ thống các cơ quan bảo hiểm. Hợp đồng bảo hiểm phải ghi nhận trạng thái chất lượng của thiết bị, máy móc v.v... nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của người được bảo hiểm. Do đó trước khi ký hợp đồng này, cơ quan bảo hiểm phải kiểm tra kỹ tình trạng các vật được bảo hiểm. Người thuê có nghĩa vụ giữ gìn giá trị bảo hiểm trong phạm vi giá trị toàn bộ của chúng ngay từ khi ký hợp đồng. Trái lại, người cho thuê cũng có nghĩa vụ bảo đảm

giao doanh nghiệp cho người thuê đúng giá trị được bảo hiểm theo hợp đồng.

- Người thuê còn phải tiếp nhận (theo thể thức như tiếp nhận quyền thừa kế) các hợp đồng mà người cho thuê đã ký trước đó với những người khác có liên quan đến doanh nghiệp (lao động, cung cấp điện, nước, nguyên vật liệu v.v...). Người thuê phải tiếp xúc với bạn hàng (là một bên hợp đồng) trước đây của người cho thuê để giải quyết vấn đề quyền và nghĩa vụ theo các hợp đồng cũ đó (thế chỗ người cho thuê, giải phóng cho người cho thuê khỏi nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc phải ký kết hợp đồng mới...)

- Thông thường trong hợp đồng thuê doanh nghiệp giữa A và B còn ghi B có nghĩa vụ khi hợp đồng hết hạn (thường trong vòng 2 năm kể từ khi hết hạn) không thành lập, không tham gia hoặc thuê một doanh nghiệp khác, không sử dụng các thông tin biết được, không sản xuất những sản phẩm thuộc về đối tượng cho thuê (vật cho thuê) hoặc có tính chất tương tự nhằm cạnh tranh với doanh nghiệp mà B đã thuê của A.

#### Thứ tư về quyền của người thuê (bên B)

Người thuê có quyền sử dụng doanh nghiệp trong khuôn khổ đã định trong hợp đồng. Việc sản xuất không được làm đảo lộn mà phải bảo đảm tính liên tục của quy trình sản xuất, công nghệ. Trường hợp người cho thuê bị chết và người thừa kế không muốn duy trì hợp đồng cho thuê doanh nghiệp, thì hai bên phải thỏa thuận về việc này. Mặt khác, trong hợp đồng thuê doanh nghiệp cũng phải ghi rõ người thuê không được thay đổi bản chất kinh tế của doanh nghiệp, không được cho thuê lại.

b- Được phép thay đổi những quy trình lớn trong doanh nghiệp nếu được sự đồng ý của người cho thuê. Người cho thuê có quyền phản đối việc thay đổi đó nếu có lý do chính đáng; Chẳng hạn, việc thay đổi như vậy làm giảm giá trị doanh nghiệp, làm ảnh hưởng xấu đến sản xuất của doanh nghiệp.

Vấn đề là ở chỗ làm sao để hợp đồng được mềm dẻo, năng động, phải bảo đảm quyền lợi của người thuê (là người ở vào vị trí thấp, yếu về mặt kinh tế, bất lợi) ngay khi ký hợp đồng.

#### Thứ năm về nghĩa vụ của người cho thuê (bên A)

- Phải làm sao để người ngoài thấy rõ doanh nghiệp không còn ở trong tay mình mà đã chuyển quyền sử dụng cho người khác (cho B) thông qua việc thông

báo trên các phương tiện thông tin đại chúng cho mọi người biết việc có người (bên B) đã thuê doanh nghiệp của mình. Thông báo phải làm sao cho rõ người thuê (bên B) và do người thuê trả tiền chi phí. Đây là quyền năng động của các bên hợp đồng thuê doanh nghiệp.

Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực, A không được xây dựng doanh nghiệp cạnh tranh với doanh nghiệp mà B đã thuê hoặc tham gia vào các hoạt động cạnh tranh với doanh nghiệp cho thuê.

Thứ sáu về người cho thuê có quyền:

a- Thường xuyên được tạo điều kiện tham quan doanh nghiệp đã cho thuê trong và ngoài giờ làm việc theo những điều kiện nhất định (ví dụ: thông báo trước thời gian đến tham quan và địa điểm tham quan. Thời gian và địa điểm tham quan phải được thông báo hợp lý để người thuê chuẩn bị đón tiếp, không gây ấn tượng không tốt về người thuê doanh nghiệp đối với người làm công trong doanh nghiệp v.v...).

b- Được xem xét các sổ sách kế toán, thống kê của doanh nghiệp trực tiếp hoặc thông qua các cơ quan kiểm toán chuyên nghiệp.

Thứ bảy, người thuê tiếp nhận các đồ vật cho thuê liên quan đến doanh nghiệp như đã thống nhất và được chứng kiến. Người cho thuê không chịu trách nhiệm về các đồ vật đã giao cho người thuê. Trong hợp đồng phải ghi rõ những vật liên quan này và nghĩa vụ của các bên liên quan. Người thuê (bên B) phải biết rõ các nghĩa vụ này. Để bảo đảm cho doanh nghiệp tiếp tục hoạt động bình thường, người cho thuê (bên A) phải bán cho người thuê (B) những nguyên vật liệu cần thiết, những đồ vật, phụ kiện phục vụ trực tiếp cho sản xuất v.v... ở đây có sự chuyển dịch quyền sở hữu những vật phục vụ doanh nghiệp hoạt động hoặc những vật liên quan đến doanh nghiệp chứ không chuyển dịch quyền sở hữu doanh nghiệp.

Đối với người thuê, khi hợp đồng được ký kết thì họ phải tiếp nhận ngay các hợp đồng liên quan đến doanh nghiệp (lao động, điện, nước, mua bán sản phẩm, nguyên vật liệu v.v...) theo một thể thức nào đó để không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp trong giai đoạn chuyển tiếp. Thông thường, người thuê doanh nghiệp có quyền yêu cầu các bạn hàng cũ của chủ doanh nghiệp thực hiện nghiêm chỉnh hợp đồng. Người cho thuê phải đứng ra để dàn xếp, giải quyết các vấn đề phát sinh và thanh toán hợp đồng cụ thể cho

đến khi hợp đồng hết hạn. Đây là vấn đề không đơn giản mà hai bên A và B phải thỏa thuận trước và ghi vào hợp đồng. Trong hợp đồng có thể ghi A sẽ đòi những bạn hàng cũ thực hiện nghĩa vụ với mình và chuyển dần nghĩa vụ sang cho B theo thể thức do các bên thỏa thuận cụ thể.

Thứ tám về thời điểm bắt đầu và thời hạn toàn bộ của hợp đồng:

Phải quy định cụ thể trong hợp đồng vào thời điểm nào thì doanh nghiệp được chuyển giao từ A sang B. Thời hạn toàn bộ của hợp đồng là bao lâu, từ ngày nào đến ngày nào. Thời hạn bên B có thể hủy bỏ hợp đồng (có thể 2 năm sau khi ký hợp đồng). Trong một số trường hợp đặc biệt có thể quy định hủy bỏ hợp đồng trong bất cứ lúc nào.

Thứ chín về xử lý các vấn đề phát sinh khi thời hạn hợp đồng kết thúc. Ví dụ, doanh nghiệp sẽ được giao lại trong trạng thái như thế nào? Các nguyên vật liệu còn lại được bán ra sao? Giải quyết các hàng tồn đọng thế nào? Thông thường, các nguyên vật liệu, hàng hóa, tư liệu, thiết bị, bộ phận rời v.v... được bán lại theo giá thỏa thuận nội bộ. Có thể quy định A không tiếp nhận hàng của B nếu lượng hàng vượt quá 20% số lượng bình thường được định cho doanh nghiệp. Nếu A không muốn tiếp nhận bất cứ hàng tồn đọng hoặc các nguyên vật liệu, tư liệu, thiết bị... còn lại của B, thì việc này phải ghi rõ trong hợp đồng. Nếu người thuê (B) muốn gia hạn hợp đồng (hoặc tiếp tục thuê lại doanh nghiệp), thì trong thời hạn một năm trước khi hợp đồng hết hạn B phải tuyên bố (thông báo bằng văn bản) cho A biết rõ điều này. Người cho thuê (A) phải thông báo cho B biết ý kiến quyết định của mình trong thời hạn ba tháng trước khi hợp đồng hết hạn. Cùng với thông báo này A và B phải thỏa thuận với nhau về thời điểm hủy bỏ hợp đồng cũ hoặc thời hạn hợp đồng tiếp theo.

Trường hợp nếu một điều khoản hợp đồng vô hiệu thì các quy định khác của hợp đồng vẫn có hiệu lực và bản thân hợp đồng vẫn có hiệu lực, vì đây là một hợp đồng thương vụ rất lớn. Hai bên sẽ thương lượng, thỏa thuận với nhau giải quyết vấn đề.

Đối với những sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật (nhằm bảo đảm có chứng cứ hợp pháp khi phát sinh tranh chấp).

Cũng cần chú ý, trong hợp đồng phải quy định phương thức giải quyết tranh chấp. Khi phát sinh vấn đề thì cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết vụ

tranh chấp và luật nào sẽ được áp dụng (quan trọng nhất là vấn đề trọng tài).

### **Tài liệu tham khảo**

1. Bộ luật dân sự Cộng hòa Liên bang Đức;
2. Luật Thương mại Cộng hòa Liên bang Đức.

