

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

ĐẶNG HỒNG KHANG

**HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG
NHÀ CHUNG CƯ QUA THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Luật Kinh Tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS PHẠM THỊ GIANG THU

HÀ NỘI, 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực. Tôi đã hoàn thành tất cả các môn học và đã thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Học Viện Khoa học xã hội.

Vậy tôi xin viết Lời cam đoan này đề nghị Khoa Luật – Học Viện Khoa học xã hội xem xét để tôi có thể bảo vệ Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

NGƯỜI CAM ĐOAN

Đặng Hồng Khang

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng ủy quyền	6
1.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng ủy quyền	20
1.3. Phân loại hợp đồng ủy quyền	31
1.4. Vai trò và ý nghĩa pháp lý của hợp đồng ủy quyền	35
Chương 2: THỰC TIỄN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ Ở HÀ NỘI, PHƯƠNG HƯỚNG VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN	39
2.1. Thực tiễn giao kết hợp đồng ủy quyền trong giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư ở Hà Nội	39
2.2. Phương hướng và một số đề xuất hoàn thiện pháp luật về hợp đồng ủy quyền	68
KẾT LUẬN	77
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	79

DANH MỤC BẢNG

Số hiệu	Tên bảng	Trang
Bảng 2.1	Thông kê số lượng hợp đồng ủy quyền ở thành phố Hà Nội 2014-2016.	42

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Vấn đề nhà ở luôn là tâm điểm gây chú ý của xã hội. Khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 đã giải thích thuật ngữ: “*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân*”. Điều này cho thấy, nhà đất ở các thành phố lớn là vấn đề phức tạp vì nó gắn liền với nhu cầu sinh hoạt của các hộ gia đình và cá nhân trong xã hội.

Trong những năm vừa qua, trước yêu cầu của sự nghiệp đổi mới, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, quá trình đô thị hóa, chuyển dịch lực lượng lao động từ nông thôn ra thành thị đang diễn ra hết sức nhanh chóng, sự thay đổi về thu nhập và điều kiện sống của người dân, cùng với quá trình thực hiện các dự án phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị của Nhà nước,... đã làm cho nhà ở đã trở thành một vấn đề kinh tế - xã hội bức xúc luôn giành được sự quan tâm của các cấp chính quyền và doanh nghiệp kinh doanh phát triển nhà.

Mặt khác, hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở nước ta nói chung và tại các thành phố lớn như thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, hiện nay đang diễn biến hết sức phức tạp, phát sinh nhiều vấn đề cần phải giải quyết. Một trong những giao dịch sôi động nhất hiện nay liên quan đến nhà ở chung cư đã sử dụng hình thức hợp đồng ủy quyền khá phổ biến, trong đó chủ sở hữu nhà chung cư ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác thay mặt mình thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà chung cư.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm liên quan, thì nhà, đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới có thể làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng, trong khi những căn hộ chung cư nói trên thì phải mất một thời gian rất dài mới được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Tính từ khi nhận bàn giao nhà từ chủ đầu tư, cá biệt có trường hợp

sinh sống lâu dài trên dưới 5 năm, thậm chí lâu hơn chủ nhân căn hộ vẫn chưa có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp lệ. Nhưng những căn hộ này vẫn giao dịch bình thường trên thị trường bất động sản, người tham gia giao dịch dưới mọi hình thức hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng và định đoạt tài sản khi có đủ điều kiện.

Hiện nay, trên địa bàn thành phố Hà Nội có hàng ngàn căn hộ chung cư, nền đất mặc dù đã bàn giao nhà cho người mua nhưng chủ đầu tư chưa thể làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người dân. Nguyên nhân là do các chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính; chủ đầu tư đã mang thế chấp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại ngân hàng nhưng chưa giải chấp, hoặc chủ đầu tư mất khả năng giải chấp để lấy lại “sổ đỏ” hay tài sản hình thành trong tương lai ra để làm Giấy chứng nhận cho người mua; tài sản đã bị phong tỏa để thi hành án... Nhưng những căn hộ này vẫn giao dịch bình thường trên thị trường bất động sản, người tham gia giao dịch dưới hình thức hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, và định đoạt tài sản khi có đủ điều kiện.

Do nhiều nguyên nhân khác nhau, không chỉ những nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận, mà cả những nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận, nhưng cũng dùng hình thức ủy quyền để người khác đại diện cho mình trong những giao dịch chuyển nhượng, mua bán sau này.

Trên địa bàn Hà nội, từ thực tiễn hoạt động mua bán nhà chung cư đã cho thấy những giao dịch mua bán nhà chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền này khá phổ biến.

Bên cạnh những thuận lợi của hình thức ủy quyền mang lại như tạo điều kiện thúc đẩy các giao dịch dân sự khi chủ sở hữu căn hộ chung cư không có điều kiện trực tiếp tham gia giao dịch nên đã ủy quyền cho người khác đại diện cho mình thực hiện những giao dịch liên quan. Chính từ việc thông qua hình thức ủy quyền, nhiều cá nhân, pháp nhân đã lạm dụng khi người dân không thực sự hiểu hết những rủi ro pháp lý mà họ sẽ gặp phải khi chọn lựa hình thức này. Bởi vậy, tôi chọn đề tài **"Hợp đồng ủy quyền trong giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư qua thực tiễn thành phố Hà Nội"** để nghiên cứu, nhằm đưa ra một cái nhìn thực tiễn toàn

diện về tình trạng vấn đề ủy quyền chuyển nhượng trong giao dịch nhà ở chung cư hiện nay tại địa bàn thành phố Hà Nội, đưa ra những thuận lợi, bất cập do hình thức này mang lại, đồng thời có những nhận xét, kiến nghị để hy vọng có thể đóng góp một phần rất nhỏ trong việc nhận thức pháp luật nói chung và hoàn thiện pháp luật về ủy quyền.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Đến thời điểm này đã có nhiều bài nghiên cứu khoa học về các hợp đồng ủy quyền phổ biến ở Việt Nam. Nhưng những bài viết này hầu hết tập trung vào một số khía cạnh về đại diện theo ủy quyền trong pháp luật về tố tụng, thương mại. Năm 2004, tác giả Đinh Thị Thanh Thủy bảo vệ thành công luận văn Thạc sĩ đề tài "Quan hệ đại diện theo ủy quyền trong hoạt động thương mại", nhưng nghiên cứu vấn đề ủy quyền trong một lĩnh vực đó là hoạt động thương mại. Năm 2008, tác giả Nguyễn Thị Lan Hương bảo vệ thành công luận văn thạc sĩ luật học với đề tài "Hợp đồng ủy quyền theo pháp luật Việt Nam", đây được đánh giá là công trình nghiên cứu khoa học đầu tiên nghiên cứu một cách hệ thống, toàn diện về chế định hợp đồng ủy quyền nói chung và trên cơ sở các vấn đề phát sinh thời điểm trước 2008 mà không phải là thời điểm hiện tại. Ngoài ra, từ thực tiễn giao dịch về nhà đất nói chung và nhà chung cư nói riêng, cũng như thực tiễn giao kết hợp đồng ủy quyền, đã có thêm nhiều bài nghiên cứu, bình luận khoa học về hợp đồng ủy quyền trong giao dịch về bất động sản trên các tạp chí chuyên ngành hay những bài viết trên những trang liên quan đến pháp luật, nhưng cũng chỉ dừng lại ở việc nêu ra một số bất cập, rủi ro pháp lý trong việc áp dụng pháp luật về hợp đồng ủy quyền trong thực tiễn, rất cần có những công trình khoa học nghiên cứu toàn diện, chuyên sâu hơn từ mấy năm gần đây.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Chọn nghiên cứu đề tài "**Hợp đồng ủy quyền trong giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư qua thực tiễn thành phố Hà Nội**" tác giả nhằm các mục đích sau:

- Nghiên cứu và phân tích những vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng ủy quyền như khái niệm, đặc điểm, lịch sử hình thành, vai trò của hợp đồng ủy quyền trong nền kinh tế thị trường.

- Phân tích và đánh giá thực tiễn giao dịch nhà ở chung cư hiện nay, rút ra những nguyên nhân người tham gia giao dịch lựa chọn hình thức ủy quyền khi giao dịch nhà ở chung cư trên thị trường.

- Dựa trên căn cứ quy định của pháp luật và thực tiễn, phân tích những thuận lợi, rủi ro mà người tham gia giao dịch có thể gặp phải khi giao dịch nhà ở chung cư bằng hình thức hợp đồng ủy quyền, từ đó đưa ra phương hướng và một số kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiểu biết và ý thức pháp luật trong xã hội của người dân.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Trong khuôn khổ đề tài nghiên cứu này, tác giả chủ yếu tập trung phân tích vào khía cạnh giao dịch ủy quyền đối với nhà chung cư trong hai trường hợp:

- Nhà chung cư đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu
- Nhà chung cư chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu - tức là chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch mua bán theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trên cơ sở kết quả phân tích đó rút ra những thuận lợi, những rủi ro pháp lý và những bất cập còn tồn tại trong những quy định của pháp luật hiện hành. Đồng thời từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những khó khăn của công chứng viên, người có trách nhiệm công chứng, chứng thực hợp đồng ủy quyền trong hoạt động công chứng, chứng thực thường gặp. Mặt khác, tác giả cũng đưa ra các biện pháp hạn chế rủi ro, kiểm soát để tránh tình trạng lợi dụng hợp đồng ủy quyền gây thiệt hại cho Nhà nước, cho sự phát triển của xã hội và nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho mọi các nhân, tổ chức thực hiện hợp đồng ủy quyền .

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Đề tài được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng Mác-Lênin, phân tích tổng hợp các chế định ủy quyền của Bộ luật dân sự và liên hệ thực tiễn với những vấn đề của xã hội. Ngoài ra, quá trình nghiên cứu, tác

giả sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học khác như so sánh, pháp luật, lịch sử, logic, hệ thống, phân tích, tổng hợp, ...

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Luận văn phân tích, đánh giá những quy định của pháp luật hiện hành cũng như thực tiễn áp dụng tại thành phố Hà Nội. Những đóng góp của luận văn có giá trị không chỉ giúp cho hoạt động công chứng, chứng thực hợp đồng ủy quyền mà còn trong nghiên cứu khoa học; những kiến nghị, đề xuất của luận văn là cơ sở để ban hành những văn bản pháp luật có liên quan..

Luận văn hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam có mục đích là nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận, pháp luật thực định cũng như những đặc thù hợp đồng ủy quyền. Trên cơ sở đó, phân tích, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật và thực trạng tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng căn hộ chung cư đang diễn ra. Từ những phân tích này, đề xuất một số ý kiến, giải pháp nhằm giảm thiểu tranh chấp trong hợp đồng ủy quyền căn hộ chung cư, giảm thiểu rủi ro cho người mua căn hộ chung cư.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 2 chương:

Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

Chương 2: THỰC TIỄN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ Ở HÀ NỘI, PHƯƠNG HƯỚNG VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng ủy quyền

1.1.1. *Khái quát lịch sử hình thành hợp đồng ủy quyền trên thế giới*

Hợp đồng ủy quyền ra đời từ thời La Mã cổ đại[5], cùng với quá trình phát triển của xã hội, những quy định của pháp luật về hợp đồng ủy quyền ngày càng hoàn thiện. Cũng như các chế định hợp đồng khác, hợp đồng ủy quyền được hình thành cùng với quá trình hình thành và phát triển của luật dân sự.

Trong thời kỳ La Mã cổ đại, quyền nhân thân được coi là quyền tuyệt đối; do vậy, việc ủy quyền chỉ diễn ra trong một số lĩnh vực không liên quan đến nhân thân. Việc ủy quyền được hiểu là việc mà trong đó quyền và nghĩa vụ của một người được thực hiện thông qua những hành vi của người khác. Nếu vậy, xét ở một góc độ nào đó thì quan hệ ủy quyền mâu thuẫn với những đặc tính cơ bản về tính nhân thân trong quan hệ nghĩa vụ của luật La Mã. Trong thời kỳ La Mã, đã có sự phân biệt giữa đại diện theo pháp luật (là những đại diện đương nhiên, đại diện bắt buộc) và đại diện tự nguyện trên cơ sở hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, trong thời kỳ này, chế định đại diện theo pháp luật được coi trọng hơn đại diện theo ủy quyền. Vì vậy, những quy định về đại diện theo pháp luật được pháp luật ghi nhận một cách khá đầy đủ.

Đại diện theo pháp luật có nền tảng phát triển là cấu trúc xã hội, đó là chế độ chiếm hữu nô lệ mà trong đó chủ và người đàn ông trong gia đình có vị trí quan trọng đối với nô lệ và người phụ thuộc. Những người có địa vị thấp trong xã hội như nô lệ, người phụ nữ, con cái bị hạn chế năng lực hành vi. Thông thường gia chủ, người có địa vị cao trong xã hội là đại diện đương nhiên của những người bị phụ thuộc, người có địa vị trong xã hội thấp, người bị hạn chế, người không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Mặc dù, trong thời kỳ này đại diện theo pháp luật chiếm vị trí quan trọng; tuy nhiên, những quy định của pháp luật về đại diện theo ủy quyền cũng đã bắt đầu xuất

hiện và phát triển cùng với sự phát triển của nền sản xuất xã hội. Luật La Mã đã có những quy định về đại diện theo ủy quyền, mặc dù nó có tính chất sơ khai, nhưng những quy định này thực sự là những tiền đề cho những quy định của pháp luật về đại diện theo ủy quyền sau này.

Theo Luật La Mã, hợp đồng ủy quyền là một văn bản xác định giao dịch có tính chất tương trợ lẫn nhau, không phải là hợp đồng mang tính chất dịch vụ. Người đại diện tuyên bố “Không phải anh ta ký kết hợp đồng nhân danh người được đại diện mà là người đại diện ký kết hợp đồng thông qua anh ta”[5].

Do đặc thù của xã hội trong thời kỳ xã hội Châu Âu chuyển sang một giai đoạn mới sau khi đế quốc La Mã sụp đổ, nên những chế định của pháp luật về đại diện đương nhiên theo pháp luật rất phát triển còn những quy định về đại diện theo ủy quyền dường như không phát triển so với thời kỳ La Mã.

Khi cách mạng tư sản nổ ra, cùng với nó là việc phá vỡ quan hệ sản xuất lạc hậu của chế độ phong kiến, giải phóng lực lượng sản xuất. Để điều chỉnh những quan hệ sản xuất mới, cùng với việc xây dựng bộ máy Nhà nước, nhiều Nhà nước tư sản đã ban hành Bộ luật Dân sự nhằm điều chỉnh những quan hệ xã hội mới, phù hợp với tình chất và trình độ của lực lượng sản xuất. Trong thời kỳ này, những tư tưởng tiến bộ của Luật La Mã cổ đại được phục hồi và ghi nhận trong luật dân sự của các nước phát triển như Pháp, Đức, Nhật, ... trong đó có chế định về ủy quyền.

Bộ Luật Dân Sự Pháp năm 1804 ra đời đánh dấu bước phát triển vượt bậc của luật dân sự, những tư tưởng pháp lý không chỉ có ý nghĩa đối với nước Pháp mà còn ảnh hưởng đến luật dân sự của rất nhiều nước trên thế giới. Bộ Luật Dân Sự Pháp năm 1804 là sự pháp điển tới mức kinh điển những quy định của pháp luật La Mã cổ đại trong đó chế định hợp đồng dân sự và hợp đồng ủy quyền, bổ sung những quy định mới cho phù hợp với thực tế. Theo quy định của Bộ luật dân sự Pháp thì chế định đại diện đã tổng hợp sự điều chỉnh các quan hệ bên trong và bên ngoài trong quan hệ đại diện.

Điều luật đầu tiên của chương “Về bản chất và hình thức ủy quyền” quy định như sau: Ủy quyền là hành vi, trong đó một người trao cho người khác những quyền

năng thực hiện công việc cho người uỷ quyền và nhân danh anh ta[5]. Phát triển khái niệm này, với mục đích rõ ràng là nhấn mạnh cơ sở hợp đồng của cấu trúc pháp lý này, điều luật trên quy định hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực chỉ trong trường hợp sau khi người được uỷ quyền tiếp nhận uỷ quyền. Người uỷ quyền trong mọi trường hợp phải chịu trách nhiệm và trả mọi chi phí cho công việc được uỷ quyền và trả thù lao cho người được uỷ quyền nếu hai bên có thoả thuận; kể cả trong trường hợp hành vi của người được uỷ quyền không mang lại kết quả tốt. Do tính chất đặc thù của việc uỷ quyền, nên của Bộ Luật Dân Sự Pháp quy định thậm chí cả khi hợp đồng mang tính chất đền bù thì rủi ro của việc thực hiện vẫn do người uỷ quyền gánh chịu. Bộ Luật Dân Sự Pháp không xem xét trực tiếp tính chất cá nhân của hợp đồng uỷ quyền. Tuy nhiên, nếu người được uỷ quyền chuyển giao thẩm quyền của mình cho người khác thì người được uỷ quyền phải tính đến nếu anh ta phải chịu trách nhiệm về hành vi của người được chuyển giao này, trong trường hợp hợp đồng không có quy định về điều này.

Tính chất nhân thân trong hợp đồng uỷ quyền còn thể hiện ở chỗ “Sự kiện một chủ thể chết hoặc việc một bên từ chối hợp đồng được coi là cơ sở để chấm dứt hợp đồng”[5].

Bộ Luật dân sự Đức năm 1900, một trong những bộ luật dân sự có sự phân biệt rõ ràng giữa chế định uỷ quyền và chế định đại diện. Đại diện quy định tại Quyền 1-Phần chung-Chương V Phần 3-Giao dịch, còn uỷ quyền quy định tại Quyền 2-Phần nghĩa vụ-Chương VII Phần 7 các loại nghĩa vụ.

Chế định đại diện được dựa trên cơ sở: "Sự thể hiện ý chí được thực hiện bởi một người trong khuôn khổ thẩm quyền được trao cho anh ta nhân danh người đại diện, trực tiếp hành động"[5].

Nếu xét về tính chất và ý nghĩa của hợp đồng uỷ quyền, người được uỷ quyền tiếp nhận uỷ quyền tức là đã nhận về mình những nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ vì lợi ích của người uỷ quyền, không được tính đến thù lao cho công việc này.

Với quy định trên, Bộ Luật Dân Sự Đức cho phép coi hợp đồng uỷ quyền là một dạng hợp đồng không đền bù có đối tượng là những hành vi pháp lý. Bên cạnh đó,

nó cũng chỉ ra tính chất nhân thân của quan hệ uỷ quyền hay nói cách khác người được uỷ quyền phải trực tiếp thực hiện công việc, nếu chuyển giao cho người khác thì phải được sự đồng ý của người uỷ quyền. Trong trường hợp người uỷ quyền và người được uỷ quyền chết thì hợp đồng uỷ quyền chấm dứt. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì cả hai bên đều có quyền như nhau. Tuy nhiên, trong một số trường hợp người được uỷ quyền khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải hoàn trả lại những chi phí.

Bộ Luật Dân Sự Nhật Bản cũng phân chia chế định đại diện và chế định uỷ quyền. Chế định đại diện được quy định tại Phần chung-Chương VII, hợp đồng uỷ quyền quy định tại Phần Nghĩa vụ-Chương XVIII. Đại diện có chức năng to lớn trong hoạt động xã hội của con người. Chính nhờ chế định đại diện mà một người có thể sử dụng khả năng nhận thức của người người đại diện, nhận được kết quả từ hoạt động của người đó. Cũng như quy định của các nước khác, Bộ Luật Dân Sự Nhật Bản coi việc uỷ quyền là một công việc mang tính chất tương trợ, hai bên nếu như không có thoả thuận riêng thì người được uỷ quyền không được phép yêu cầu người uỷ quyền trả thù lao. Việc trả thù lao không được coi là sự trả công như những hợp đồng dân sự có đền bù khác. Nếu hợp đồng không có thù lao thì coi là hợp đồng đơn vụ, còn hợp đồng có thù lao thì coi là hợp đồng song vụ.

Trong hệ thống pháp luật của Anh, không có nhiều quy định điều chỉnh về hợp đồng uỷ quyền như của Pháp, Đức; hợp đồng đại lý được coi là cơ sở hoạt động cho quan hệ đại diện và uỷ quyền. Như vậy, trong khuôn khổ hợp đồng này có cả đại diện trực tiếp và đại diện gián tiếp với điều kiện của người thứ ba. Thẩm quyền được xác nhận bằng "dấu-ander seab" là Giấy uỷ quyền.

Pháp luật của Mỹ cũng có cách tiếp cận như tương tự đối với vấn đề uỷ quyền như pháp luật của Anh. Thuật ngữ "đại diện" theo nghĩa rộng bao hàm tất cả các quan hệ tồn tại giữa hai chủ thể khi một trong số họ hoạt động vì lợi ích và dưới sự kiểm soát của người thứ hai.

1.1.2. Khái quát lịch sử hình thành hợp đồng uỷ quyền tại Việt Nam.

Cùng với sự phát triển của lịch sử Nhà nước và pháp luật, ở Việt Nam chế định hợp đồng (khế ước) ra đời và tồn tại từ rất sớm. Trong những bộ luật cổ, như Bộ Luật Hồng Đức, Bộ Luật Gia Long đã có một số quy định về uỷ quyền. Tuy nhiên, do đặc điểm của thời kỳ này, những quy định của pháp luật mới chỉ dừng ở việc ghi nhận một cách sơ lược, chưa hình thành chế định hợp đồng uỷ quyền theo đúng nghĩa như hiện nay.

Trong hai bộ luật của chế độ phong kiến Việt Nam, không điều luật cụ thể nào quy định về hợp đồng uỷ quyền; những nội dung về uỷ quyền chỉ được đề cập một cách gián tiếp thông qua những quy định cụ thể trong một số lĩnh vực khác. Ví dụ: Điều 378 Bộ Luật Hồng Đức quy định: Cha mẹ còn sống mà bán trộm điền sản, con trai bị xử phạt 60 trượng, biếm hai tư, con gái thì bị xử phạt 50 roi, biếm một tư, phải trả nguyên tiền cho người mua, điền sản cho cha mẹ. Theo quy định của Bộ luật Hồng Đức thì việc bán điền sản của cha mẹ, nếu như có sự uỷ quyền của cha mẹ thì việc bán điền sản đó hoàn toàn hợp pháp. Như vậy, trong thời kỳ phong kiến, hợp đồng uỷ quyền chưa có quy định riêng mà việc điều chỉnh những quan hệ này nằm rải rác trong những điều luật ở những nội dung khác nhau.

Kể từ khi thực dân Pháp xâm lược nước ta, cùng với việc áp đặt bộ máy cai trị kiểu thực dân, thực dân Pháp đã chia nước ta thành ba kỳ đó Bắc Kỳ, Trung Kỳ và Nam Kỳ, tương ứng với mỗi kỳ là một bộ máy cai trị, hệ thống pháp luật riêng. Cuộc khai thác thuộc địa của thực dân Pháp đã làm cho cơ cấu xã hội Việt Nam có sự biến đổi mạnh mẽ, toàn diện, trong đó hệ thống pháp luật mà luật dân sự là một trong những lĩnh vực có sự biến đổi mạnh mẽ và toàn diện nhất. Sự chuyển biến này thể hiện ở việc, thực dân Pháp đã ban hành ba bộ luật dân sự áp dụng cho ba kỳ.

Có thể nhận xét một cách chung nhất đối với ba Bộ Luật Dân Sự mà thực dân Pháp ban hành ở nước ta đó là sự đơn giản những quy định của Bộ Luật Dân Sự Pháp năm 1804 đồng thời ghi nhận những quy định của pháp luật phong kiến Việt Nam đang tồn tại.

Bộ Luật Dân Sự được thực dân Pháp ban hành đầu tiên ở Việt Nam là Bộ luật giản yếu Nam Kỳ năm 1883. Bộ Luật Dân Sự giản yếu được ban hành vào ngày 26/03/1884, nhưng vẫn quen gọi là Bộ Dân luật giản yếu năm 1883 bởi trước đó có hai sắc lệnh được ban hành vào năm 1883 liên quan tới quốc tịch, cư trú và hộ tịch[24]. Bộ luật này được xem là giản yếu bởi nó có nhiều khiếm khuyết cả về phạm vi điều chỉnh và về sự phù hợp với xã hội Việt Nam thời đó. Về phạm vi, Bộ luật này chủ yếu chỉ quy định về nhân thân. Bộ luật này gồm bốn quyền quy định về những vấn đề cơ bản của luật dân sự như về con người, tài sản, khế ước, nghĩa vụ, ... Những khế ước thông thường được đề cập đến một cách khá đầy đủ trong đó có hợp đồng ủy quyền được quy định tại quyền thứ ba chương VII. Có thể nói rằng, Bộ luật này gần như một bản sao của Bộ Luật Dân Sự Pháp năm 1804. Tuy vậy, cũng phải ghi nhận đây là lần đầu tiên, ở nước ta chế định ủy quyền được ghi nhận một cách tương đối toàn diện trong một văn bản pháp luật có giá trị pháp lý cao đó là Bộ Luật Dân Sự.

Theo quy định của Bộ luật giản yếu Nam Kỳ, sự "ủy quyền" là một khế ước do đó một người, người ủy-quyền (ủy-chủ) cho một người, người thụ-ủy được nhân danh mà thực hành một hay nhiều hành vi pháp lý [24]. Về hình thức, khế ước ủy quyền bằng có thể bằng văn bản tự lập hoặc bằng văn tự được công chính. Sự ủy quyền bắt đầu có hiệu lực từ khi người thụ ủy thực hiện công việc. Thù lao cho người thụ ủy không được đề cập đến. Như vậy, ủy quyền thời kỳ này được hiểu theo truyền thống là làm thay, làm hộ mà không tính đến việc nhận thù lao.

Các nhà làm luật thời bấy giờ rất chú trọng và đánh giá cao ý nghĩa của việc ủy quyền, cho nên ngay trong những quy định về ủy quyền có những quy định có tính chất hướng dẫn như “Xin nói qua rằng sự ủy-quyền chung là rất nguy hiểm cho ủy-chủ, chỉ nên cho một cách thận trọng vì về thực tế, nó như là một sự từ khước tất cả quyền-lợi của mình trong thời gian ủy-quyền; hay như: Tờ ủy-quyền riêng phải định nghĩa rõ-ràng quyền-hành của người thụ-ủy, người ủy-chủ phải cần nhắc kỹ-càng từng câu về nên nhớ rằng mình phải biết rõ người thụ-ủy mới dám cho làm như vậy”[24].

So với Bộ luật giản yếu Nam Kỳ thì Bộ dân luật Bắc Kỳ năm 1931 có nhiều đổi mới, các quy định về ủy quyền được quy định tại các chương, tiết và các điều khoản cụ thể, rõ ràng hơn. Khế ước ủy quyền được quy định tại chương VIII gồm 28 điều.

Theo quy định tại Điều 1172 Bộ Dân luật Bắc Kỳ thì ủy quyền là một khế ước do một người cho quyền người khác đứng tên mình làm việc gì cho mình. Hình thức của hợp đồng ủy quyền có thể bằng văn bản hoặc chỉ cần nói bằng miệng. Công việc được ủy quyền trong thời kỳ này, được các nhà làm luật chia thành ủy quyền đơn giản, ủy quyền phức tạp (liên quan đến chuyển dịch, để đương) và ủy quyền riêng, ủy quyền chung. Cụ thể như thế nào người ủy quyền phải nói rõ khi giao kết khế ước. Người thụ ủy có thể được nhận thù lao cho công việc mình làm hoặc không có thù lao.

So với Bộ luật giản yếu Nam Kỳ, Bộ dân luật Bắc kỳ có những quy định cụ thể về nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết khế ước ủy quyền. Ví dụ như Điều 1178 Bộ Dân luật Bắc Kỳ quy định: Trong khi người thụ ủy còn nhận việc ủy quyền, thì phải làm cho trọn, và nếu khi thi hành có sự tổn hại thì phải bồi thường; hay: Phạm người thụ-ủy đã chiếu giấy ủy-quyền mà giao ước việc gì, thì người ủy quyền có trách nhiệm phải thi hành việc ấy, ... Người thụ ủy có trách nhiệm làm toàn bộ công việc thay cho người ủy quyền, người ủy quyền phải trả toàn bộ chi phí cho công việc đã ủy quyền, bất luận công việc có thành hay không. Khế ước ủy quyền được coi là văn bằng cho hai bên thực hiện hoặc để làm bằng chứng khi hai bên có tranh chấp xảy ra.

Người thụ-ủy không được sử dụng tài sản hoặc tiền bạc có được khi thực hiện công việc, thậm chí nếu thiệt hại còn phải đền bù, hoặc phải trả lãi nếu như sử dụng tiền của người ủy quyền. Người thụ-ủy không được phép ủy quyền lại cho người thứ ba, trừ khi người ủy quyền đã chỉ đích danh người thay thế cho người thụ-ủy trong trường hợp người thụ ủy không có khả năng thực hiện công việc.

Việc chấm dứt khế ước ủy quyền được quy định trong trường hợp công việc đã kết thúc, thời hạn ủy quyền đã hết kể cả công việc được quyền chưa hoàn thành, một trong hai bên tự chấm dứt khế ước, hoặc một trong hai bên bị cấm thực hiện

những công việc được uỷ quyền. Nếu như một trong hai bên chết, những người thừa kế của hai bên phải báo cho bên kia biết, thậm chí trong một vài trường hợp những người thừa kế của người thụ uỷ phải tiếp tục thực hiện khế ước uỷ quyền cho đến khi những người thừa kế của người uỷ quyền tự làm hoặc tìm được người khác thay thế.

Bộ dân luật Trung Kỳ năm 1936 được đánh giá là có các quy định để điều chỉnh quan hệ dân sự trọn vẹn hơn cả. Bộ Luật này gồm 1709 điều, có 940 điều quy định về nghĩa vụ và khế ước, trong đó có 29 điều quy định về sự uỷ quyền. Bộ dân luật Trung Kỳ đã kế thừa toàn bộ phần quy định về uỷ quyền của Bộ dân luật Bắc Kỳ, chỉ có một vài quy định được thay đổi chặt chẽ hơn, chi tiết hơn như: Nếu làm một việc gì mà chiếu luật phải có viên chức thị thực để lợi cho người thụ-uỷ thời sự uỷ quyền cũng phải làm ra giấy tờ có viên chức thị thực hay do viên quản lý thư-khế đứng làm, nếu không thời cái khế lập ra ấy sẽ là vô hiệu[10]. Như vậy, theo Bộ dân luật Trung kỳ có những khế ước uỷ quyền khi hai bên giao kết bắt buộc phải được những người có trách nhiệm xác nhận.

Mặc dù, ba bộ luật dân sự của Việt Nam trong thời kỳ thực dân phục vụ cho mục đích cai trị của thực dân Pháp; tuy nhiên, nó có ý nghĩa quan trọng trong lịch sử hình thành của Luật Dân sự Việt Nam. Lần đầu tiên, những vấn đề cơ bản về chế định hợp đồng đã được ghi nhận như những quy định cụ thể như cách thức giao kết, hình thức, nội dung một số khế ước thông thường trong đó có những quy định về hợp đồng uỷ quyền; có thể nói đó là: Những phương pháp pháp điển hóa, những tư tưởng của bình đẳng, tự do và bác ái mà chế định hợp đồng trong các bộ luật để lại cho chúng ta vẫn còn nguyên giá trị đến ngày nay.

Ở Miền Bắc, sau Cách mạng Tháng tám, Chủ tịch Hồ Chí Minh ban hành Sắc lệnh số 97/SL ngày 22-5-1950 về việc sửa đổi một số quy lệ cho phép áp dụng các luật lệ cũ nhưng với điều kiện không được trái những quy định của sắc lệnh này. Năm 1954 đất nước bị chia cắt thành hai miền. Ở Miền Bắc bên cạnh Bộ dân luật Bắc Kỳ còn có Điều lệ tạm thời về hợp đồng kinh doanh số 735/TTg ngày 10-4-1956 của Thủ tướng Chính phủ. Đến năm 1959, theo Chỉ thị số 772/CT-TATC toàn bộ các luật lệ của thời kỳ phong kiến bị đình chỉ áp dụng ở Miền Bắc.

Ở Miền Nam, thời kỳ đầu dưới chế độ ngụy quyền, những quan dân sự vẫn được điều chỉnh theo Bộ dân luật Nam Kỳ và Bộ dân luật Trung Kỳ do thực dân Pháp ban hành. Năm 1972, chính quyền Việt Nam Cộng hòa ban hành Bộ luật Dân sự Sài Gòn. Bộ luật này bao gồm 1433 điều, trong đó có 25 điều quy định về khế ước uỷ quyền.

Theo quy định tại Điều 1239 Bộ dân luật Sài Gòn năm 1972 thì: Ủy-quyền là một khế-ước do đó một người trao quyền cho người khác để nhân-danh mình làm một hành-vi gì. Hình thức của khế ước uỷ quyền có thể bằng văn bản hoặc bằng khẩu ước (lời nói). Khế ước bắt đầu có hiệu lực từ khi người thụ uỷ chấp nhận nhận và tiến hành công việc được uỷ quyền. Khế ước uỷ quyền được coi như một dịch vụ không có thù lao trừ trường hợp hai bên có trái lại.

Người thụ uỷ phải chịu mọi trách nhiệm khi thi hành công việc được uỷ quyền, chịu trách nhiệm về mọi thiệt hại xảy ra vì những lỗi lầm trong thi hành đã đảm nhiệm. Kể cả trong trường hợp người thụ uỷ chết, người thụ uỷ vẫn phải làm công việc trong trường hợp công việc không thể bỏ dở. Người chủ uỷ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi của người thụ uỷ trong phạm vi nội dung uỷ quyền, ngoại trừ những hành vi ngoài giới hạn nội dung uỷ quyền. Nhìn chung, những quy định về uỷ quyền của Bộ luật Dân sự Sài Gòn năm 1972 không nhiều điểm mới so với Bộ dân luật Trung Kỳ và Bộ dân luật Bắc Kỳ.

Ở Miền Bắc, sau khi các bộ luật của chế độ phong kiến không còn hiệu lực pháp luật, có rất nhiều văn bản mới được ban hành. Tuy nhiên, không có văn bản nào quy định riêng về hợp đồng uỷ quyền. Mỗi ngành, mỗi lĩnh vực có một quy định riêng không nhất quán. Đây là một trong những hạn chế của pháp luật thời kỳ này, gây khó khăn cho cho tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Mặt khác, nước ta trong thời kỳ này áp dụng mô hình kinh tế kế hoạch hóa tập trung, bao cấp, những quan hệ dân sự bị hành chính, mệnh lệnh hóa, nên các giao dịch dân sự liên quan đến uỷ quyền rất ít diễn ra.

Ngày 01-7-1991, Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự có hiệu lực pháp luật. Pháp lệnh này bao gồm 59 điều, trong đó có một điều quy định về đại diện theo uỷ quyền. Tuy

nhiên, những quy định này chỉ điều chỉnh việc ủy quyền để đại diện tham gia ký kết hợp đồng, còn ủy quyền về lĩnh vực khác không được đề cập.

1.1.3. Khái niệm hợp đồng ủy quyền

Năm 1995 Bộ Luật Dân Sự ra đời, những quy định về hợp đồng dân sự được quy định một cách hệ thống và khá đầy đủ, phù hợp với thực tiễn cũng như pháp luật của các nước trên thế giới. Chúng ta đã đưa ra khái niệm về hợp đồng dân sự theo đó hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Có thể nói việc đưa ra khái niệm hợp đồng dân sự “... là một định nghĩa pháp lý vượt ra khỏi khuôn khổ truyền thống pháp luật dân sự Việt Nam trước những năm 90, chúng ta đã tiến gần đến quan điểm giống với các nước trong cách nhìn về hợp đồng và những yếu tố cấu thành của nó”[9].

Cũng như nhiều nước trên thế giới, Bộ Luật Dân Sự nước ta quy định hai chế định riêng biệt đó là: Đại diện và hợp đồng ủy quyền. Chế định đại diện được quy định ở Phần thứ nhất-Phần chung-Chương VI gồm 10 điều, còn hợp đồng ủy quyền quy định tại Phần thứ ba-Phần nghĩa vụ và hợp đồng dân sự Chương 2 Mục 12 gồm 10 điều.

Quan hệ đại diện được xác lập theo hình thức được ủy quyền và theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ủy quyền được hình thành trên nền tảng của chế định về đại diện. Những quy định của hợp đồng ủy quyền không được trái với những nguyên tắc và những quy định về thẩm quyền đại diện, phạm vi đại diện, ... Hợp đồng ủy quyền được coi là một trong số nhóm các hợp đồng dịch vụ bao gồm hợp đồng gia công, hợp đồng giao khoán.

Sau mười năm áp dụng, Bộ Luật Dân Sự năm 1995 đã bộc lộ những hạn chế không đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội. Để khắc phục những hạn chế này, Bộ Luật Dân Sự năm 2005 được ban hành nhằm thay thế cho Bộ Luật Dân Sự 1995. Những quy định về quyền đại diện và hợp đồng ủy quyền cũng có sự sửa đổi, bổ sung theo hướng mềm dẻo, linh hoạt hơn và phù hợp với thực tế. Những quy định cụ thể sẽ được tác giả phân tích cụ thể ở Chương 2 của luận văn. Tóm lại, sự ra đời của hợp đồng ủy quyền đã đánh dấu một sự nhận thức pháp luật, gắn liền với sự

tin tưởng và niềm tin của con người. Theo một nhà nghiên cứu đã đưa ra nhận định từ hơn nhiều năm trước hết sức đúng đắn “Trong chế định đại diện, cá nhân pháp lý của con người có thể vượt ra khỏi những giới hạn được quy định bởi bản chất tự nhiên của con người”[5].

Hợp đồng ủy quyền là văn bản mang tính pháp lý, ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên ủy quyền giao cho bên được ủy quyền thay mặt mình sử dụng quyền mà mình có được dựa trên những căn cứ hợp pháp và bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện một công việc nhân danh, vì lợi ích của bên ủy quyền. Bên được ủy quyền không bị ràng buộc nghĩa vụ pháp lý khi thực hiện giao dịch với bên thứ ba mà trách nhiệm này vẫn thuộc về bên ủy quyền. Trên nguyên tắc, hợp đồng ủy quyền có tính chất không đền bù nhưng các bên cũng có thể thỏa thuận việc ủy quyền được trả thù lao.

Trong mối quan hệ giao dịch dân sự này thì sự thể hiện ý chí của các bên tham gia là một trong những đặc trưng cơ bản, nhất là trong hợp đồng và giao dịch dân sự. Ý chí được thể hiện dưới nhiều hình thức khác nhau có thể bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi. Ý chí, nguyện vọng của các chủ thể trong quan hệ dân sự có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, nó là động lực thúc đẩy các chủ thể tham gia các quan hệ dân sự đồng thời nó cũng là yếu tố thúc đẩy quan hệ dân sự phát triển.

Thông thường chủ thể bao giờ cũng là người trực tiếp tham gia vào các quan hệ dân sự. Tuy nhiên, cũng có trường hợp chủ thể không đủ điều kiện để trực tiếp tham gia, mà việc tham gia cần tới sự giúp đỡ từ phía người khác. Sự giúp đỡ này, thường thể hiện những công việc cụ thể. Ví dụ như mối quan hệ trong hợp đồng mua bán nguyên vật liệu, Phó giám đốc có thể đại diện cho Giám đốc ký hợp đồng. Nhưng cũng có trường hợp, một chủ thể có thể thực hiện hành vi pháp lý nhất định cho một chủ thể khác. Cũng có trường hợp, người cần giúp đỡ là những người do hạn chế về sức khỏe, tâm lý, chuyên môn... những chủ thể này vẫn có thể độc lập tham gia giao dịch dân sự khi có một ai đó sẽ hành động thay cho họ. Nói một cách khác, ý chí được thực hiện bởi một người sẽ được coi là ý chí của người đó nếu hai bên có sự giúp đỡ lẫn nhau.

Ngoài những chủ thể mà bắt buộc cần phải hướng tới sự giúp đỡ từ chủ thể khác, vẫn có những chủ thể đầy đủ khả năng tham gia vào tất cả các giao dịch nhưng vẫn có yêu cầu người khác thực hiện công việc cho mình. Những quan hệ này, thường xuất hiện trong những công việc mang tính chất nghề nghiệp chuyên môn cao như dịch vụ ngân hàng, luật sư... Người đại diện chịu trách nhiệm tiếp nhận ý chí của các chủ thể chính trong quan hệ dân sự và trở thành người tiếp nhận kết quả của các hành vi đó.

Để đáp ứng nhu cầu này trong xã hội, pháp luật đã quy định một chế định đặc biệt đó là đại diện. Đại diện được phân biệt theo hai hình thức đó là đại diện theo pháp luật và đại diện theo uỷ quyền. Đại diện theo pháp luật được hiểu là những đại diện mà pháp luật quy định trong một số trường hợp nhất định, đối với một số chủ thể nhất định, sẽ là đại diện đương nhiên cho một số chủ thể khi có những sự kiện pháp lý xảy ra. Ví dụ như: Cha, mẹ là đại diện theo pháp luật đối với con chưa thành niên, hay người giám hộ đối với người được giám hộ, ... Còn đại diện theo uỷ quyền là đại diện tự nguyện, được thể hiện bằng hình thức uỷ quyền.

Trong xã hội, có những việc uỷ quyền nhưng không được thể hiện dưới hình thức hợp đồng uỷ quyền, mà việc uỷ quyền đã vượt xa khỏi những khế ước xã hội thông thường. Việc uỷ quyền này, liên quan đến một số lĩnh vực rất đặc biệt là chính trị như việc bầu đại biểu vào các cơ quan dân biểu trong một nhiệm kỳ nhất định. Về pháp lý thì những đại biểu dân cử là do người dân ở một số khu vực nhất định uỷ quyền tham gia vào cơ quan dân biểu. Như vậy, có sự uỷ quyền nhưng việc uỷ quyền này không được thể hiện trong những khế ước; do vậy, việc uỷ quyền này không thuộc phạm vi điều chỉnh của luật dân sự.

Đại diện theo uỷ quyền trong luật dân sự được thể hiện bằng hình thức hợp đồng uỷ quyền, nói một cách khác hợp đồng uỷ quyền là căn cứ phát sinh quyền đại diện của chủ thể được uỷ quyền. Như vậy, có thể khẳng định chế định đại diện là cơ sở, nền tảng của hợp đồng uỷ quyền.

Theo từ điển Tiếng Việt, uỷ quyền được giải thích là: Giao cho người khác sử dụng một số quyền mà pháp luật trao cho mình; hay uỷ quyền là giao cho người

khác một số quyền trong phạm vi quyền hành của mình; hay ủy quyền là giao quyền cho ai thay mình.

Cơ sở pháp lý của ủy quyền là hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền là một loại hợp đồng dân sự thông dụng và được xây dựng trên những nguyên tắc cơ bản của hợp đồng dân sự. Đó là, hợp đồng ủy quyền thể ý chí của các bên, tự do, bình đẳng khi tham gia giao kết hợp đồng. Nội dung của hợp đồng ủy quyền là cơ sở pháp lý để các bên thực hiện những quyền cũng như nghĩa vụ của mình, đồng thời nó cũng là căn cứ pháp lý để giải quyết tranh chấp khi một trong hai bên vi phạm hợp đồng.

Hợp đồng ủy quyền là một chế định pháp lý cơ bản trong luật dân sự, do tầm quan trọng của hợp đồng ủy quyền, nên luật dân sự của hầu hết các nước trên thế giới đều có những quy định rất cụ thể và chi tiết đồng thời đưa ra định nghĩa về hợp đồng ủy quyền. Bộ luật dân sự Pháp năm 1804, Bộ luật dân sự Đức năm 1900, Bộ luật dân sự Nhật Bản, Bộ luật dân sự và Thương mại Thái Lan,... đều có những chương, mục riêng quy định về hợp đồng ủy quyền.

Theo quy định tại Điều 1184 Bộ luật dân sự Pháp năm 1804, hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó một hoặc nhiều người cam kết với một hoặc nhiều người khác về việc chuyển giao một vật, làm hoặc không làm một công việc nào đó. Định nghĩa hợp đồng ủy quyền trên có tính chất mở, cho thấy, luật dân sự Pháp cho phép mở rộng phạm vi ủy quyền, theo đó lĩnh vực được ủy quyền bao hàm hầu hết đời sống xã hội.

Theo quy định tại Điều 797 Bộ luật dân sự và Thương mại Thái Lan, hợp đồng ủy quyền là một hợp đồng trong đó một người gọi là người thụ ủy (đại diện ủy quyền), được quyền hành động cho một người khác gọi là người chủ ủy và người đó chấp nhận cho làm như vậy.

Ở nước ta, trước khi Bộ luật dân sự năm 1995 ra đời, việc ủy quyền được quy định rải rác ở một số văn bản pháp luật có giá trị pháp lý khác nhau. Từ khi Bộ luật dân sự năm 1995 được ban hành, hợp đồng ủy quyền được quy định một cách hệ thống từ Điều 585 đến Điều 594. Theo quy định tại Điều 585 Bộ luật dân sự năm

1995 thì: *Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, còn bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao, nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.* Tuy nhiên, quá trình áp dụng những quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 về hợp đồng nói chung và hợp đồng ủy quyền nói riêng cho thấy có nhiều điểm bất cập. Vì vậy, việc sửa đổi bổ sung những quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 là yêu cầu tất yếu. Bộ luật dân sự năm 2005 ra đời, những quy định về hợp đồng ủy quyền được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn cũng như pháp luật quốc tế.

Theo Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2005 đưa ra khái niệm về hợp đồng ủy quyền theo đó: *Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, còn bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có sự thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.*

Theo Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015 đã đưa ra khái niệm về hợp đồng ủy quyền: *Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.*

So với Bộ luật dân sự năm 1995 thì khái niệm hợp đồng ủy quyền trong Bộ luật dân sự năm 2015 không có sự thay đổi, tuy nhiên những quy định khác liên quan đến hợp đồng ủy quyền có sửa đổi, bổ sung.

Trong quan hệ ủy quyền, người được ủy quyền thay mặt người ủy quyền thực hiện những công việc vì lợi ích của người ủy quyền. Như vậy, trong quan hệ ủy quyền, tồn tại các mối quan hệ pháp lý cơ bản đó là: Mối quan hệ giữa người ủy quyền với người được ủy quyền; mối quan hệ giữa người được ủy quyền với người thứ ba; mối quan hệ giữa người ủy quyền với người thứ ba do người được ủy quyền tham gia. Từ những phân tích trên có thể đưa ra khái niệm về hợp đồng ủy quyền như sau: Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận của các bên, theo đó một bên (bên ủy quyền), trao cho người khác (bên được ủy quyền) thực hiện những công việc mà bên ủy quyền có quyền hoặc có nghĩa vụ phải thực hiện.

Đô thị ngày càng phát triển, nhu cầu nhà ở ngày càng nhiều trong khi quỹ đất lại có hạn. Nhà chung cư được coi là một giải pháp cho vấn đề nhà ở tại các đô thị lớn, khi mà quỹ đất hạn hẹp còn dân số ngày càng tăng lên và nhu cầu nhà ở cũng vì thế mà không ngừng tăng theo.

Hiện nay, đa phần các căn hộ chung cư đều dùng hình thức hợp đồng ủy quyền này khi thực hiện việc mua đi bán lại giữa các thứ cấp. Như vậy, trong quan hệ ủy quyền nhà chung cư, người được ủy quyền thay mặt người ủy quyền thực hiện công việc mà việc thực hiện công việc này làm phát sinh hậu quả pháp lý liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bên ủy quyền cũng như bên thứ ba hoặc chính người được ủy quyền. Không phải mọi việc đều là đối tượng của hợp đồng ủy quyền, mà đối tượng của ủy quyền là những việc mà pháp luật không cấm và không trái đạo đức xã hội.

Hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư là một văn bản pháp lý ghi nhận thỏa thuận giữa các bên, mà trong đó chủ sở hữu nhà chung cư (bên ủy quyền) đồng ý cho cá nhân, tổ chức (bên được ủy quyền) được nhân danh mình xác lập các giao dịch liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền.

1.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng ủy quyền

1.2.1. Chế định pháp luật – cơ sở pháp lý của hợp đồng ủy quyền

Trong một xã hội ngày càng phát triển thì các chủ thể pháp luật dân sự ngày càng tham gia vào nhiều quan hệ hơn, phức tạp hơn và không phải lúc nào họ cũng có thể tham gia trực tiếp vào tất cả những giao dịch đó. Nếu pháp luật chỉ dừng lại ở những quy định việc các chủ thể của pháp luật dân sự bắt buộc phải tham gia vào các giao dịch dân sự của họ, thì vô hình chung sẽ giới hạn sự phát triển của giao dịch dân sự, bởi mỗi chủ thể sẽ có rất nhiều quan hệ xã hội chằng chéo, ngày càng mở rộng, một chủ thể không thể cùng một lúc tham gia vào tất cả những giao dịch mà họ mong muốn đạt tới mà không tính đến vấn đề không gian, thời gian.

Bởi vậy, nhận thức được điều đó, từ những quy định sơ khai của pháp luật cổ xưa nhất của loài người như Bộ luật Hamurabi, Luật La Mã... đã có mầm mống nhất định của việc chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự không nhất thiết phải trực tiếp

tham gia vào những giao dịch dân sự mà họ muốn, mà có thể chỉ thể hiện ý chí của mình thông qua người khác. Hình thức này được gọi là đại diện. Hợp đồng ủy quyền được phát triển từ chế định đại diện trong pháp luật dân sự. Luật dân sự của hầu hết các nước trên thế giới đều có những quy định rất cụ thể và chi tiết đồng thời đưa ra định nghĩa về hợp đồng ủy quyền. Như đã biết, Bộ luật dân sự Pháp năm 1804 là bộ luật về dân sự được kiến lập bởi Napoléon Bonaparte vào năm 1804. Bộ luật dân sự Đức năm 1900 đã trở thành nền tảng cho các hệ thống pháp lý của Nhật Bản và Hàn Quốc. Tại Trung Quốc, Luật Dân sự Đức được giới thiệu vào những năm cuối thời nhà Thanh và tạo thành nền tảng cho luật pháp của Trung Hoa Dân Quốc, hiện nay vẫn có hiệu lực tại Đài Loan. Còn các nhà làm luật Nhật Bản đã nghiên cứu và lựa chọn những hệ thống Bộ luật dân sự nổi tiếng nhất trên thế giới làm mô hình cho Bộ luật dân sự của mình. Ở giai đoạn đầu, mô hình Bộ luật dân sự Pháp được áp dụng, tuy nhiên việc xây dựng Bộ luật dân sự theo mô hình này đã gặp nhiều lý do không thuận để được chấp nhận cả trong thực tiễn giao lưu dân sự và trong giới lập pháp, hành pháp và tư pháp ở Nhật Bản. Cuối thế kỷ XIX, Bộ luật dân sự theo mô hình Bộ luật dân sự Đức được áp dụng, nhưng cũng có tham khảo kinh nghiệm của hệ thống luật án lệ (Anh – Mỹ) được ban hành và đã được xã hội Nhật Bản chấp nhận. Nhìn chung, Bộ luật dân sự của các nước đều có những chương, mục riêng quy định về hợp đồng ủy quyền.

Cũng như nhiều nước trên thế giới, Bộ luật dân sự Việt Nam cũng quy định hai chế định riêng biệt đó là chế định Đại diện và chế định ủy quyền. Quan hệ đại diện được xác lập theo quy định của pháp luật hoặc theo hợp đồng ủy quyền. Những quy định của hợp đồng ủy quyền không được trái với những nguyên tắc, quy định về thẩm quyền đại diện theo “Điều 138. Đại diện theo ủy quyền

- 1. Cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự.*
- 2. Các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân có thể thỏa thuận cử cá nhân, pháp nhân khác đại diện theo ủy quyền xác lập, thực*

hiện giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung của các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân.

3. Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có thể là người đại diện theo ủy quyền, trừ trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải do người từ đủ mười tám tuổi trở lên xác lập, thực hiện”.

Và phạm vi đại diện tại “Điều 141. Phạm vi đại diện

1. Người đại diện chỉ được xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện theo căn cứ sau đây:

a) Quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

b) Điều lệ của pháp nhân;

c) Nội dung ủy quyền;

d) Quy định khác của pháp luật.

2. Trường hợp không xác định được cụ thể phạm vi đại diện theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người đại diện theo pháp luật có quyền xác lập, thực hiện mọi giao dịch dân sự vì lợi ích của người được đại diện, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Một cá nhân, pháp nhân có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Người đại diện phải thông báo cho bên giao dịch biết về phạm vi đại diện của mình”.

Việc ủy quyền chính là một trong những hình thức của chế định đại diện trong pháp luật dân sự. Đó là việc người có quyền diễn đạt và trao đổi ý chí một cách gián tiếp thông qua "đại diện" được người đó ủy quyền bằng văn bản (hợp đồng). Hợp đồng ủy quyền được ghi nhận trong xã hội đương đại như là một công cụ đắc lực thúc đẩy các giao dịch trong điều kiện sự phân công lao động xã hội càng lúc càng chặt chẽ và tinh vi.

Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015 không có sự sửa đổi so với Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2005 đưa ra khái niệm về hợp đồng ủy quyền, theo đó: “Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Nhưng so với Bộ luật dân sự năm 1995 thì khái niệm hợp đồng ủy quyền trong Bộ luật dân sự năm 2015 không có sự thay đổi lớn nhưng đã nhấn mạnh được trách nhiệm của người đại diện, phản ánh đúng bản chất của đại diện, từ đó có cơ sở pháp lý để giải quyết những trường hợp người đại diện xác lập, thực hiện các quan hệ dân sự không xuất phát từ lợi ích của người được đại diện, những quy định khác liên quan đến hợp đồng ủy quyền cũng được sửa đổi, bổ sung. Trong quan hệ ủy quyền, tồn tại các mối quan hệ pháp lý cơ bản đó là: Mối quan hệ giữa người ủy quyền với người được ủy quyền; mối quan hệ giữa người được ủy quyền với người thứ ba; mối quan hệ giữa người ủy quyền với người thứ ba do người được ủy quyền tham gia.

1.2.2. Quyền của bên được ủy quyền

Điều 566 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

- 1. Yêu cầu bên ủy quyền cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để thực hiện công việc ủy quyền.*
- 2. Được thanh toán chi phí hợp lý mà mình đã bỏ ra để thực hiện công việc ủy quyền; hưởng thù lao, nếu có thỏa thuận.*

1.2.3. Nghĩa vụ của bên ủy quyền

- 1. Cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để bên được ủy quyền thực hiện công việc.*
- 2. Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền.*
- 3. Thanh toán chi phí hợp lý mà bên được ủy quyền đã bỏ ra để thực hiện công việc được ủy quyền; trả thù lao cho bên được ủy quyền, nếu có thỏa thuận về việc trả thù lao.*

1.2.4. Quyền của bên ủy quyền

1. Yêu cầu bên được ủy quyền thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền.
2. Yêu cầu bên được ủy quyền giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
3. Được bồi thường thiệt hại, nếu bên được ủy quyền vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 565 của Bộ luật này.

1.2.5. Nghĩa vụ của bên được ủy quyền

Nghĩa vụ của bên được ủy quyền quy định tại điều 565 như sau:

1. Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó.
2. Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền.
3. Bảo quản, giữ gìn tài liệu và phương tiện được giao để thực hiện việc ủy quyền.
4. Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong khi thực hiện việc ủy quyền.
5. Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.
6. Bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều này.

1.2.6. Thời hạn ủy quyền

Theo Điều 563. “Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền”.

Trên thực tế, có những việc ủy quyền có thể xác định được bằng thời gian cụ thể, hoặc chỉ ghi chung chung là cho đến khi thực hiện công việc ủy quyền. Ví dụ: ủy quyền ra trước Tòa án nhân dân để giải quyết vụ kiện thì thời hạn có thể ghi là: kể từ ngày ký bản hợp đồng này cho đến khi vụ kiện nêu trên được giải quyết xong tại các cấp Tòa án. Còn nếu hai bên chỉ yêu cầu ủy quyền cho đến khi kết thúc tại Tòa sơ thẩm thì đến khi Tòa phúc thẩm nếu muốn ủy quyền họ lại phải lập văn bản ủy quyền khác.

1.2.7. Ủy quyền lại

Được quy định tại điều 564 trong Bộ luật dân sự 2015

1. Bên được ủy quyền được ủy quyền lại cho người khác trong trường hợp sau đây:

- a) Có sự đồng ý của bên ủy quyền;*
- b) Do sự kiện bất khả kháng nếu không áp dụng ủy quyền lại thì mục đích xác lập, thực hiện giao dịch dân sự vì lợi ích của người ủy quyền không thể thực hiện được.*

2. Việc ủy quyền lại không được vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu.

3. Hình thức hợp đồng ủy quyền lại phải phù hợp với hình thức ủy quyền ban đầu.

Nếu bên ủy quyền có yêu cầu đồng ý để bên được ủy quyền ủy quyền lại thì phải được ghi rõ vào trong văn bản. Trong trường hợp văn bản không ghi rõ là có được ủy quyền lại hay không, thì người được ủy quyền muốn ủy quyền lại thì phải được sự chấp nhận bằng văn bản của người ủy quyền (Ví dụ: Hợp đồng sửa đổi của hợp đồng ủy quyền ban đầu).

1.2.8. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng ủy quyền nói chung và hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nhà chung cư nói riêng.

Hợp đồng ủy quyền cũng mang những đặc điểm chung của hợp đồng dân sự, đó là sự thể hiện ý chí của các bên; sự tự do, tự nguyện, bình đẳng của các bên khi giao kết hợp đồng, ... hợp đồng ủy quyền có những đặc điểm riêng biệt. Những đặc trưng của hợp đồng ủy quyền thể hiện ở những đặc điểm sau:

1.2.8.1. Giao dịch ủy quyền là những giao dịch mang tính chất pháp lý

Công việc ủy quyền là những công việc mang tính pháp lý. Công việc được ủy quyền là những công việc mà cá nhân hoặc tổ chức được phép thực hiện trong một thời hạn nhất định; do vậy, người được ủy quyền sẽ thay thế người ủy quyền để thực hiện công việc trong khoảng thời gian mà người ủy quyền lẽ ra phải thực hiện. Hành vi của người được ủy quyền nhân danh người được ủy quyền, có thể xác lập với người thứ ba và nó sẽ phát sinh hậu quả pháp lý đối với người ủy quyền.

Công việc ủy quyền hay đối tượng của hợp đồng ủy quyền là việc thực hiện một hay nhiều hành vi pháp lý. Đây cũng là dấu hiệu đặc trưng của chế định hợp đồng với tư cách là căn cứ phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quan hệ pháp luật: phải có

mục đích, căn cứ pháp lý nhất định mà các bên hướng tới. Mục đích của mỗi bên mong muốn đạt tới tạo nên căn cứ pháp lý của hợp đồng, mà ở đây là mong muốn thực hiện một hành vi, một nghĩa vụ nhất định, mà nếu không có mục đích đó thì không thể có ý chí để xác lập các quyền và nghĩa vụ. Mặt khác, hợp đồng ủy quyền cũng không có hiệu lực nếu mục đích, nội dung của hợp đồng ủy quyền vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Dựa vào khái niệm hợp đồng ủy quyền được quy định trong Bộ Luật Dân Sự năm 2015, cho thấy trong hợp đồng ủy quyền tồn tại mối quan hệ cơ bản đó là mối quan hệ giữa người ủy quyền và người được ủy quyền. Mục đích của ủy quyền đó là trao quyền thực hiện công việc của một người cho người được ủy quyền. Công việc mang tính pháp lý rất đa dạng có thể là việc ký kết hợp đồng, làm đại diện trước Tòa án hoặc trước cơ quan tổ chức khác và rất nhiều công việc khác trong đời sống xã hội. Do vậy, khi giao kết hợp đồng ủy quyền, người được ủy quyền phải tìm hiểu xem những công việc được ủy quyền người ủy quyền có được phép thực hiện hay không. Nếu biết công việc đó mà người ủy quyền không được phép thực hiện thì người được ủy quyền phải từ chối thực hiện.

Chính vì vậy, công việc được ủy quyền là những công việc mang tính pháp lý hướng tới mục đích của mỗi bên, mà việc thực hiện công việc này sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người được ủy quyền.

1.2.8.2. Hợp đồng ủy quyền thực hiện công việc thay cho người ủy quyền vì lợi ích của người được ủy quyền

Hợp đồng ủy quyền thực hiện công việc thay cho người ủy quyền vì lợi ích của người được ủy quyền, điều này chính là bản chất của chế định đại diện cũng như của Hợp đồng ủy quyền: người được ủy quyền sẽ hành động với danh nghĩa người ủy quyền và vì lợi ích của người ủy quyền. Người đại diện theo ủy quyền chỉ được phép giao kết hợp đồng trong phạm vi thẩm quyền được cho phép và phải có trách nhiệm thông báo cho bên thứ ba về phạm vi thẩm quyền đó. Ngoài ra, vì lợi ích của người ủy quyền, người được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc một cách

cẩn trọng, tận tâm với toàn bộ khả năng và điều kiện mà mình có để mang lại kết quả đúng với ý chí của người ủy quyền.

Khi tham gia giao dịch ủy quyền, người được ủy quyền nhân danh người ủy quyền, thực hiện thay công việc của người ủy quyền. Người được ủy quyền thực hiện công việc vì lợi ích của người được ủy quyền; do vậy, người ủy quyền không thể là người trung gian trong hợp đồng ủy quyền. Nhưng ngày nay việc thực hiện công việc do ủy quyền đã trở thành một nghề có tính chất chuyên nghiệp. Cho nên, không loại trừ khả năng người được ủy quyền vì lợi ích của chính mình chứ không hẳn vì người ủy quyền. Như vậy, hợp đồng ủy quyền có thể vì lợi ích của người được ủy quyền hoặc vì lợi ích của người được ủy quyền.

Ví dụ: Khi đương sự ủy quyền cho luật sư tham gia tố tụng tại Tòa án, thì ngoài nhiệm vụ phải thực hiện theo yêu cầu của người đương sự, luật sư còn hướng tới mục đích khác là đó là thù lao của việc ủy quyền mà luật sư được hưởng.

1.2.8.3. Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng mang tính song vụ

Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng song vụ. Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà các bên trong hợp đồng đều có nghĩa vụ. Hay như mỗi bên chủ thể của hợp đồng song vụ vừa là người có quyền vừa là người có nghĩa vụ. Trong mối quan hệ giữa các bên trong hợp đồng song vụ thì quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia.

Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng song vụ, nên quyền của bên ủy quyền sẽ tương ứng với nghĩa vụ của bên được ủy quyền. Bên ủy quyền có quyền yêu cầu bên được ủy quyền thực hiện công việc ủy quyền một cách nghiêm túc, trung thực, đúng thời hạn; bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc theo đúng yêu cầu của bên ủy quyền. Bên được ủy quyền có quyền yêu cầu bên ủy quyền cung cấp toàn bộ hồ sơ, tài liệu cần thiết để thực hiện công việc. Trong trường hợp, hợp đồng ủy quyền có điều khoản về tiền thù lao thì bên ủy quyền có nghĩa vụ trả tiền thù lao và bên được ủy quyền có quyền nhận tiền thù lao như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

1.2.8.4. Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng có đền bù và không đền bù

Hợp đồng đền bù là hợp đồng mà trong đó mỗi chủ thể sau khi thực hiện cho bên kia một lợi ích thì sẽ nhận được từ bên kia một lợi ích tương ứng. Sự tương ứng

trong hợp đồng có đền bù chỉ mang tính chất tương đối, không phải lúc nào sự tương ứng cũng có thể so sánh bằng những đại lượng đo lường cụ thể. Hợp đồng không có đền bù là hợp đồng mà trong đó một bên nhận được từ bên kia một lợi ích nhưng không phải giao lại một lợi ích nào cho bên kia.

Thông thường hợp đồng song vụ là hợp đồng có đền bù. Bản chất của hợp đồng uỷ quyền là hợp đồng mà trong đó các bên có mục đích tương trợ giúp đỡ nhau. Pháp luật của những nước trên thế giới thường quy định hợp đồng uỷ quyền là hợp đồng không có thù lao, trừ trường hợp hai bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định khác. Bất kỳ hợp đồng song vụ nào về nguyên tắc cũng xét đến tính đền bù. Về vấn đề này các nhà làm luật cho rằng, để đảm bảo bao quát được những hoạt động dịch vụ theo tính chất khác nhau, công việc được thực hiện bởi nhiều phương án khác nhau. Người được uỷ quyền nhân danh người uỷ quyền có thể triển khai khai những công việc mang tính chất thông thường trong đời sống hàng ngày. Bởi vậy, ở các thời điểm khác nhau tính chất đền bù được giải quyết theo nhiều phương án khác nhau mà không giống như những hợp đồng có đền bù khác.

Ngoài ra, do bản chất của quan hệ uỷ quyền là sự tương trợ, giúp đỡ lẫn nhau, nên hợp đồng uỷ quyền có thể là hợp đồng song vụ nhưng không có đền bù. Đây là một đặc điểm riêng chỉ có ở hợp đồng uỷ quyền mà ít thấy ở những loại hợp đồng dân sự khác. Về nguyên tắc, hợp đồng uỷ quyền chỉ được coi là hợp đồng có đền bù, khi bên uỷ quyền đồng ý trả thù lao cho bên được uỷ quyền và được ghi nhận trong hợp đồng. Nếu không được ghi nhận trong hợp đồng thì bên được uỷ quyền không có quyền yêu cầu bên uỷ quyền trả thù lao.

Việc phân chia hợp đồng uỷ quyền thành hợp đồng có đền bù và không có đền bù căn cứ vào tính chất có đi có lại về lợi ích của các bên trong hợp đồng. Chúng ta luôn áp dụng một nguyên tắc rất chung của luật học là - Luật ngừng lại ở nơi ngừng lại của các lý lẽ - ta sẽ có một quy tắc: một khi việc uỷ quyền không mang tính chất hữu hảo, tương trợ, thì hợp đồng uỷ quyền là một hợp đồng có đền bù, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Nếu người được uỷ quyền

là người hoạt động đại diện chuyên nghiệp, thì việc thực hiện nhiệm vụ của người được ủy quyền luôn được trả thù lao.

1.2.8.5. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nhà chung cư.

Phân tích về đặc điểm pháp lý, bản chất pháp lý của hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nhà chung cư là giao dịch mua bán nhà đất: các bên tiến hành thỏa thuận giá cả, phương thức thanh toán, tiến hành ký kết hợp đồng (giấy viết tay) và thực hiện hợp đồng: bên mua trả tiền, bên bán bàn giao nhà đất và giấy tờ pháp lý liên quan. Tuy nhiên về hình thức các bên chưa tuân thủ quy định của pháp luật, đó là: hợp đồng mua bán nhà đất phải được công chứng, nộp hồ sơ đăng ký thay đổi chủ sở hữu và nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ.

Đối với giao dịch ủy quyền (hợp đồng ủy quyền được công chứng) giữa các bên xét về hình thức là phù hợp bởi:

1) Theo Điều 134 – đại diện, Điều 138 – đại diện theo ủy quyền của Bộ Luật Dân sự 2015 thì chủ sở hữu nhà đất có quyền thực hiện các quyền của mình như quyền: sử dụng, quản lý, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp...thông qua người đại diện bằng hợp đồng ủy quyền.

2) Điều 562 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền”. Tuy nhiên xét về bản chất, trường hợp này giao dịch ủy quyền là giả tạo nhằm che dấu giao dịch mua bán, theo đó các bên đã vi phạm nguyên tắc thiện chí, trung thực tại Điều 3 Bộ luật dân sự “Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực.”. Đồng thời hậu quả của giao dịch giả tạo cũng được Bộ luật dân sự Điều 124 quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Về lý, người mua thực sự rủi ro khi mua bán nhà đất trao tay núp bóng dưới hợp đồng ủy quyền, bởi người bán có quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng ủy quyền

hoặc hợp đồng ủy quyền đương nhiên chấm dứt khi người bán chết (Điều 428-Bộ luật dân sự 2015) hoặc các bên có tranh chấp kiện tụng tại Tòa án thì hợp đồng ủy quyền sẽ bị tuyên bố vô hiệu bởi đó là giao dịch giả tạo. Mặt khác, hợp đồng mua bán nhà đất giữa hai bên không thực hiện thủ tục công chứng sẽ không đủ điều kiện để chuyển giao quyền sở hữu, theo quy định của pháp luật nhà đất vẫn thuộc quyền sở hữu của người bán.

Để trốn tránh nghĩa vụ thuế các bên liên quan không xuất trình hợp đồng mua bán nhà đất, họ giấu tất cả thông tin mua bán, chỉ xuất trình hợp đồng ủy quyền để thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho người khác nhằm trốn thuế. Cơ quan thuế khi tiếp nhận hồ sơ không thể căn cứ vào nội dung ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền để suy đoán “thực chất đây là hoạt động mua bán bất động sản. Do đó người ủy quyền phải có nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân”. Bởi nguyên tắc áp dụng pháp luật nói chung và pháp luật thuế nói riêng phải căn cứ vào hồ sơ (bằng chứng), không có hợp đồng mua bán nhà đất đã công chứng thì không có căn cứ để xác định nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân theo quy định. Xét ở góc độ đời thường thì suy đoán của cơ quan thuế là xác đáng, bởi nhà đất là một tài sản có giá trị rất lớn (hàng tỷ đồng) không ai ủy quyền cho người khác định đoạt mà không cần quan tâm bán cho ai, bán giá nào, phương thức thanh toán ra sao...?. Ở đây rõ ràng quy định về ủy quyền trong Bộ luật dân sự đã bị lợi dụng để che dấu giao dịch mua bán nhà đất nhằm trốn thuế.

Bên cạnh đó, hậu quả pháp lý của việc ủy quyền (thực chất là hợp đồng mua bán):

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà vẫn thuộc bên ủy quyền mà không thuộc về bên nhận ủy quyền.
- Tư cách của bên nhận ủy quyền là thay mặt cho bên ủy quyền thực hiện các quyền của chủ sử dụng, chủ sở hữu theo nội dung ủy quyền.
- Các hoa lợi, lợi tức có được, nếu không thỏa thuận, vẫn thuộc về người ủy quyền. Nếu bên nhận ủy quyền “bán đất”, tiền “bán đất” vẫn là của bên ủy quyền; và người nhận ủy quyền có nghĩa vụ giao lại cho chủ sở hữu thực sự tức người ủy quyền.

1.3. Phân loại hợp đồng ủy quyền

Căn cứ vào những tiêu chí khác nhau, hợp đồng dân sự có thể phân chia thành những loại khác nhau. Việc căn cứ vào tiêu chí nào để phân chia hợp đồng thụ thuộc vào việc phân chia đó nhằm mục đích gì. Việc phân chia hợp đồng thành những loại khác nhau không chỉ có ý nghĩa về về khoa học mà còn là căn cứ để xây dựng những quy định của pháp luật liên quan đến từng loại hợp đồng. Hợp đồng là căn cứ pháp lý chủ yếu làm phát sinh quyền quyền và nghĩa vụ dân sự. Tương ứng với sự đa dạng trong quan hệ xã hội khi các chủ thể tham gia, thì hợp đồng dân sự cũng rất đa dạng và phong phú. Hiện nay, việc phân loại hợp đồng dân sự căn cứ vào những tiêu chí chủ yếu sau.

Nếu căn cứ vào hình thức của hợp đồng, thì hợp đồng dân sự được phân thành hợp đồng miệng, hợp đồng văn bản; hợp đồng có công chứng và chứng thực và hợp đồng không công chứng, chứng thực, ...

Mặc dù, pháp luật quy định các bên có thể thỏa thuận về hình thức ủy quyền nghĩa là các bên có thể ủy quyền bằng văn bản hoặc bằng lời nói, tuy nhiên trên thực tế dường như chưa có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào hoặc tổ chức, cá nhân nào chấp nhận việc ủy quyền bằng lời nói. Điều này hoàn toàn dễ hiểu bởi nếu không có thỏa thuận ủy quyền bằng văn bản thì rất khó có thể xác định được nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền (để trên cơ sở đó xác định được công việc mà người được ủy quyền được phép làm) và thời hạn ủy quyền. Ủy quyền dưới dạng lời nói chỉ đối với những việc đơn giản trong sinh hoạt hàng ngày như: đi đón trẻ học ở trường, nhận hộ hàng hóa ở bến bãi... Còn đối với những việc quan trọng cần đảm bảo an toàn cho các bên giao dịch về mặt pháp lý như: ủy quyền mua bán nhà, chuyển nhượng đất, ủy quyền ra tòa... thì các bên thường lập thành văn bản và công chứng hoặc chứng thực.

Nếu dựa vào mối liên hệ về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, thì hợp đồng có thể phân thành hợp đồng đơn vụ và hợp đồng song vụ. Nếu dựa vào sự phụ thuộc lẫn nhau về hiệu lực của hợp đồng, thì hợp đồng được phân thành hợp đồng chính và hợp đồng phụ. Nếu dựa vào tính chất có đi có lại về lợi ích giữa các

chủ thể trong hợp đồng, thì hợp đồng được phân thành hợp đồng có đền bù và hợp đồng không có đền bù. Nếu dựa vào thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng, thì hợp đồng dân sự được phân thành hợp đồng ưng thuận và hợp đồng thực tế. Nếu căn cứ vào nội dung của hợp đồng, thì hợp đồng còn được phân thành hợp đồng có điều kiện và hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba.

Những tiêu chí để phân loại hợp đồng thành những loại nêu trên không chỉ căn cứ trên cơ sở lý luận mà còn trên cơ sở quy định của pháp luật. Ngoài ra, việc phân loại hợp đồng còn căn cứ vào những tiêu chí khác. Một hợp đồng, nếu căn cứ vào tiêu chí này nó có thể là hợp đồng theo mẫu và có đền bù hoặc có điều kiện,... nhưng nếu căn cứ vào tiêu chí khác thì nó là hợp đồng song vụ, ...

Hợp đồng ủy quyền, ngoài những đặc điểm chung của hợp đồng dân sự, còn có những đặc trưng riêng, đặc trưng này chỉ có trong hợp đồng ủy quyền mà không có trong những loại hợp đồng khác. Do đó, việc phân loại trong hợp đồng ủy quyền có những tiêu chí đặc thù. Trong phạm vi luận văn này, tác giả không phân loại hợp đồng ủy quyền theo những tiêu chí truyền thống nêu trên, mà việc phân loại hợp đồng ủy quyền dựa trên tiêu chí chính đối tượng của hợp đồng. Như chúng ta biết, hợp đồng ủy quyền có đối tượng là những công việc phát sinh trong đời sống xã hội nên rất đa dạng và phong phú. Dựa vào đối tượng của hợp đồng ủy quyền, có thể phân loại hợp đồng ủy quyền thành hai loại cơ bản là hợp đồng ủy quyền có đối tượng là việc xác lập các giao dịch dân sự và hợp đồng ủy quyền có đối tượng là thực công việc.

Theo quy định của Bộ Luật Dân Sự năm 2015 thì giao dịch dân sự bao gồm hợp đồng dân sự và hành vi pháp lý đơn phương. Giao dịch dân sự là căn cứ chủ yếu làm phát sinh, thay đổi, quyền và nghĩa vụ dân sự. Do những điều kiện khác nhau cho nên không phải lúc nào chủ thể có thể trực tiếp xác lập những giao dịch dân sự. Tuy nhiên, chủ thể này vẫn có thể xác lập những giao dịch dân sự thông qua người đại diện. Trong xã hội hợp đồng dân sự rất đa dạng có thể là hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng dịch vụ ... Hợp đồng dân sự do người được ủy quyền giao kết có hiệu lực như với những hợp đồng do người ủy quyền trực tiếp giao kết.

Đối tượng của hợp đồng ủy quyền là những công việc mang tính pháp lý. Công việc mang tính pháp lý là công việc mà việc thực hiện công việc này là căn cứ phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật dân gọi là những sự kiện pháp lý. Sự kiện pháp lý là những sự kiện xảy ra trong thực tế mà pháp luật quy định làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quan hệ pháp luật dân sự. Sự kiện pháp lý có thể do tự nhiên hoặc do hành vi của con người. Sự kiện pháp lý do hành vi của con người gọi là hành vi pháp lý. Hành vi pháp lý là căn cứ chủ yếu làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật dân sự. Hành vi pháp lý có thể là hành vi hợp pháp hoặc hành vi không hợp pháp. Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc được ủy quyền nhân danh người được ủy quyền. Không phải mọi công việc đều có thể được ủy quyền chỉ những công việc mà pháp luật cho phép ủy quyền thì người ủy quyền mới có thể cho người khác thực hiện. Hành vi của người được ủy quyền nhân danh người được ủy quyền, do đó hành vi đó phải là hành vi hợp pháp. Nếu công việc ủy quyền không hợp pháp hoặc pháp luật không cho phép thực hiện thông qua người ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền bị coi là vô hiệu. Ví dụ: Chị A làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết ly hôn với anh B, chị A có thể ủy quyền cho luật sư đại diện giải quyết phần tài sản chứ không thể ủy quyền cho luật sư giải quyết quan hệ hôn nhân. Quyền ly hôn là quyền nhân thân của mỗi cá nhân, nên không thể chuyển giao cho người khác, có nghĩa là không được ủy quyền cho người khác giải quyết ly hôn thay cho mình.

Trong đời sống xã hội, công việc mang tính pháp lý rất đa dạng có thể kể ra một số công việc pháp lý như đại diện trước Tòa án, cơ quan tổ chức; nhận và chuyển tài sản cho người khác, ... Những công việc này, pháp luật cho phép nếu không có điều kiện thực hiện thì chủ thể có quyền hoặc nghĩa vụ thực hiện có thể ủy quyền cho người khác thực hiện. Hành vi của người được ủy quyền nhân danh người ủy quyền, do đó hành vi của người ủy quyền phải là hành vi hợp pháp.



Như vậy, theo quy định của Bộ Luật Dân sự thì có thể có nhiều hình thức ủy quyền khác nhau. Chính vì vậy, trong đời sống thường ngày, ngoài việc ủy quyền bằng văn bản, nhiều quan hệ ủy quyền được xác lập chỉ bằng lời nói hoặc những hành vi cụ thể. Khi việc ủy quyền được lập thành văn bản thì cũng có nhiều hình thức văn bản khác nhau (hợp đồng ủy quyền, Giấy ủy quyền, Biên bản ủy quyền...).

Giấy ủy quyền hay còn gọi là quyết định ủy quyền, là một văn bản pháp lý trong đó ghi nhận việc người ủy quyền chỉ định người được ủy quyền đại diện mình thực hiện một hoặc nhiều công việc trong phạm vi quy định tại giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được coi là một hình thức ủy quyền theo Bộ Luật Dân sự 2015 mà tùy theo hoàn cảnh, có thể là bắt buộc phải có để người được ủy quyền có đủ thẩm quyền đại diện cho người ủy quyền. Đa số các trường hợp được ủy quyền bằng giấy ủy quyền đều đòi hỏi phải được công chứng, chứng thực hoặc có con dấu của pháp nhân (nếu là ủy quyền giữa các cá nhân trong pháp nhân).

Người được ủy quyền chỉ được thực hiện các công việc và hưởng các quyền trong phạm vi quy định của giấy ủy quyền. Trong trường hợp người được ủy quyền có hành vi vượt quá phạm vi đó thì phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với phần vượt quá. Trong trường hợp đó là giao dịch dân sự thì đây còn là căn cứ để tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015.

Ngược lại, người ủy quyền có thể thừa nhận hành vi vượt quá phạm vi ủy quyền của người được ủy quyền sau khi hành vi đó đã xảy ra. Trong trường hợp này, hành vi đó được coi là phù hợp với phạm vi ủy quyền mà không cần sửa đổi bổ sung giấy ủy quyền, tuy nhiên, nó sẽ không còn được coi là căn cứ tuyên bố giao dịch dân sự

vô hiệu và người ủy quyền phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với hành vi mà mình đã thừa nhận đó.

Giấy ủy quyền thì không cần sự tham gia của bên nhận ủy quyền (ủy quyền đơn phương). Việc lập giấy ủy quyền không đòi hỏi bên nhận ủy quyền phải đồng ý và không có giá trị bắt buộc bên nhận ủy quyền phải thực hiện các công việc ghi trong giấy vì vậy loại hình thức ủy quyền này không phải hợp đồng song vụ.

Do vậy, nếu sau khi Giấy ủy quyền được lập mà bên nhận ủy quyền không thực hiện công việc theo cam kết thì bên ủy quyền cũng không có quyền yêu cầu bên nhận ủy quyền phải thực hiện, kể cả việc bồi thường thiệt hại, nếu có.

Như vậy về bản chất thì giấy ủy quyền và hợp đồng ủy quyền này tương tự nhau tuy nhiên xuất phát từ ý chí tham gia của các chủ thể mà quyền và nghĩa vụ phát sinh sẽ có sự khác nhau từ hai hình thức này.

1.4. Vai trò và ý nghĩa pháp lý của hợp đồng ủy quyền

Hợp đồng ủy quyền tạo điều kiện cho chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự tiết kiệm chi phí, tiền bạc cũng như thời gian. Các chủ thể trong một thời gian nhất định không chỉ tham gia một giao dịch dân sự mà còn tham gia nhiều giao dịch dân sự khác trong xã hội. Trên thực tế, không phải ai cũng có điều kiện trực tiếp tham gia vào tất cả các giao dịch. Có thể vì một lý do nào đó như không có thời gian, sức khỏe, không có đủ chi phí hoặc không có khả năng về chuyên môn có thể nhờ người khác thực hiện công việc của mình. Người thực hiện ủy quyền có thể là những người thân thiết, việc thực hiện những công việc này mang tính chất hữu hảo không được tính thù lao và lợi nhuận. Vì vậy, pháp luật cho phép nếu những chủ thể này không có điều kiện trực tiếp thực hiện những giao dịch đó họ có thể ủy quyền cho người thứ ba, thay mặt mình tham gia các giao dịch dân sự. Theo quan niệm thì hợp đồng ủy quyền được hiểu như là một công việc mà việc thực hiện công việc này mang tính chất tương trợ, giúp đỡ lẫn nhau trong cuộc sống.

Bên cạnh đó, hợp đồng ủy quyền đem lại ưu điểm linh hoạt trong giao dịch dân sự như theo quy định của pháp luật bạn có thể yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng. Ví dụ, một công dân đi công chứng hợp đồng ủy quyền của anh ta và người

được ủy quyền tại nơi anh ta cư trú (Hà Nội) sau đó anh ta gửi hợp đồng công chứng đó đến cho người được ủy quyền, người được ủy quyền sẽ trực tiếp đến phòng công chứng tại Đà Nẵng để ký xác nhận giao dịch vào bản gốc hợp đồng đã được anh ta công chứng trước đó tại nơi người đó cư trú (Đà Nẵng). Sau khi hai bên hoàn thành việc công chứng tại hai địa điểm thì thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền hoàn tất. Người tham gia thực hiện công chứng sẽ thực nộp các loại phí khi công chứng.

Căn cứ pháp lý theo Khoản 2 Điều 55 Luật công chứng năm 2014 quy định về công chứng hợp đồng ủy quyền như sau:

“Điều 55. Công chứng hợp đồng ủy quyền

2. Trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng thì bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền.”

Hợp đồng ủy quyền là một công cụ đắc lực góp phần thúc đẩy và phát triển các giao dịch dân sự trong xã hội. cùng một thời điểm, một người vẫn có thể tham gia được nhiều giao dịch thông qua người đại diện theo ủy quyền. Người được ủy quyền làm mọi công việc nhân danh người ủy quyền vì lợi ích của người ủy quyền. Có nhà nghiên cứu đã đưa ra nhận định hết sức khoa học:

"Trong chế định đại diện, cá nhân pháp lý của con người có thể vượt ra khỏi những giới hạn được quy định bởi bản chất tự nhiên của con người". [5]

“Hợp đồng ủy quyền được ghi nhận trong xã hội đương đại như là một công cụ đắc lực thúc đẩy các giao dịch trong điều kiện sự phân công lao động càng lúc càng chặt chẽ và tinh vi”.[9]

Trước đây, ủy quyền được thực hiện trong phạm vi rất hẹp, xuất hiện trong cuộc sống hàng ngày, được coi như một công việc rất đơn giản, là sự giúp đỡ lẫn nhau trong cuộc sống. Hiện nay, ủy quyền được thể hiện ở hầu hết những lĩnh vực của

đời sống xã hội như Thương mại, Lao động, Tổ tụng, ... Đặc biệt "Quyền đại diện" là một trong những nguyên tắc của hợp đồng thương mại quốc tế.

Tuy nhiên nhiều ý kiến khác lại cho rằng bản Hợp đồng mua nhà dự án chính là cơ sở để chủ hợp đồng được cấp giấy chứng nhận sở hữu sau khi nộp đủ số tiền nêu trong hợp đồng. Bản chất của ủy quyền chính là nhờ người khác làm thay công việc (do người ủy quyền đi xa, bận việc không có điều kiện về không gian, thời gian để trực tiếp làm các công việc đó), vì vậy nếu yêu cầu người ủy quyền khi được cấp giấy chứng nhận sở hữu mới được phép ủy quyền sử dụng nhà, bán nhà thì sẽ gây rất nhiều khó khăn cho người giao dịch ủy quyền, không đáp ứng được tính ưu việt của ủy quyền là tạo điều kiện thuận lợi các trong giao dịch đa dạng của đời sống xã hội.

Từ những phân tích trên cho thấy, hợp đồng ủy quyền có vai trò và ý nghĩa như sau:

Thứ nhất, việc xác lập hợp đồng ủy quyền sẽ tạo điều kiện cho chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự tiết kiệm chi phí, tiền bạc cũng như thời gian. Ngày nay, những quy định của pháp luật về hình thức, phạm vi và đối tượng của ủy quyền ngày càng mở rộng, việc này đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc ủy quyền được diễn ra nhanh chóng, kịp thời.

Thứ hai, hợp đồng ủy quyền là một công cụ đắc lực góp phần thúc đẩy và phát triển các giao dịch dân sự trong xã hội. Một người hoặc một tổ chức có thể là chủ thể của rất nhiều hợp đồng, giao dịch nếu sử dụng ủy quyền cho người khác tham gia các giao dịch dân sự nhân danh mình.

Thứ ba, việc Bộ luật dân sự Việt Nam ghi nhận hợp đồng ủy quyền là một trong những hợp đồng dân sự thông dụng là phù hợp với pháp luật quốc tế, thể hiện sự hoà nhập của pháp luật nước ta với các nước trên thế giới. Hợp đồng ủy quyền cũng là phương tiện ghi nhận một trong những quyền cơ bản trong quan hệ dân sự đó là quyền tự do khi tham gia quan hệ dân sự.

Kết luận chương 1

Pháp luật hợp đồng của Việt Nam hiện nay, tuy có một số hạn chế nhất định đang được các nhà làm luật tiếp tục sửa đổi, bổ sung để bắt kịp với thực tiễn xã hội nhưng nhìn chung được xem là khá tiến bộ và phù hợp với xu hướng phát triển kinh tế – xã hội trong thời kỳ hiện nay. Sau nhiều lần sửa đổi, bổ sung các chế định về hợp đồng đã phần nào quán triệt, thể chế hoá các chủ trương, chính sách về phát triển kinh tế – xã hội của nhà nước, cụ thể hoá các quyền về kinh tế, dân sự của công dân được ghi nhận trong Hiến pháp 1992 và đáp ứng được các yêu cầu trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế. Các quy định về giao kết, thực hiện hợp đồng đã thể hiện quan điểm tăng cường quyền tự do hợp đồng thông qua việc các bên được toàn quyền quyết định về đối tác tham gia ký kết hợp đồng, hình thức hợp đồng, nội dung của hợp đồng và trách nhiệm của các bên khi có vi phạm.

Bộ luật Dân sự quy định những vấn đề chung về hợp đồng ủy quyền như khái niệm, thời hạn, quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan, chấm dứt hợp đồng ... Trong phạm vi bài nghiên cứu này, tác giả đã làm rõ khái niệm hợp đồng ủy quyền, đặc điểm pháp lý của hợp đồng ủy quyền nói chung và hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nhà chung cư nói riêng, phân loại và ý nghĩa của hợp đồng ủy quyền. Ngoài ra, đề tài cũng đã đề cập và phân tích khá cụ thể lịch sử hình thành hợp đồng ủy quyền trong Bộ luật dân sự của các nước trên thế giới.

Chương 2

THỰC TIỄN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ Ở HÀ NỘI, PHƯƠNG HƯỚNG VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

2.1. Thực tiễn giao kết hợp đồng ủy quyền trong giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư ở Hà Nội

2.1.1. Nhà chung cư – xu hướng tất yếu trong xã hội đô thị hóa

2.1.1.1. Tình hình sử dụng và sở hữu nhà chung cư ở đô thị

Quay ngược dòng lịch sử, người La Mã là những người đầu tiên xây dựng nhà ở dạng chung cư với tên gọi "insula" dành cho người nghèo và tầng lớp dưới (pleb). Mỗi insula có thể chứa tới hơn 40 người trên diện tích trệt chỉ khoảng 400 m², tầng cao xây dựng có khi lên đến 6-7 tầng. Trong thời kỳ cực thịnh của mình, số lượng chung cư insula tại Roma có thời điểm lên đến 50.000 nhà. Khái niệm "chung cư" (condominium) là một khái niệm cổ đã được người La Mã cổ đại sử dụng từ thế kỷ thứ 6 trước công nguyên, trong tiếng Latinh "con" có nghĩa là "của chung" và "dominium" là quyền sở hữu hay "sử dụng". Trong tiếng Anh hiện đại, từ "condominium" là từ được sử dụng phổ biến để chỉ một công trình chung cư thay thế cho từ "apartment".

Ngày nay, "condominium" là một hình thức quyền sở hữu chứ không phải là hình thức tài sản nguyên vẹn. Một "condominium" được tạo ra dưới một khế ước về quyền sở hữu, đồng thời với việc ghi nhận khuôn viên khu đất và mặt bằng công trình trên vị trí xây dựng. Các căn hộ được tạo ra đồng thời và nằm bên trong khuôn viên khu đất chung cư. Khi một người sở hữu căn hộ chung cư "condominium", thì anh ta có quyền sở hữu đối với không gian nằm giữa các bức tường, sàn và trần căn hộ của mình, và một quyền sử dụng chung không thể chia sẻ đối với tất cả không gian chung thuộc khuôn viên dự án chung cư chứa căn hộ đó. Hiện nay, tại nhiều quốc gia trên thế giới cũng chứng kiến sự nổi lên của những tòa cao ốc chung cư ở

các đô thị. Tại một số nước tiên tiến khác như Mỹ, Canada, các nước thuộc Đông Âu..., đô thị hóa cũng đi kèm với phát triển loại nhà căn hộ chung cư trong tình hình quỹ đất ngày càng ít đi. Đồng thời pháp luật điều chỉnh vấn đề nhà ở chung cư tại các nước này cũng được ban hành và hoàn thiện ví dụ như nước Mỹ có Luật chung cư bang Oklahoma năm 1981, Luật chung cư bang Ontario năm 1998... Qua đó ta có thể thấy nhà chung cư đã có một quá trình phát triển lâu đời trên thế giới chứ không chỉ trong thời kỳ phát triển hiện đại ngày nay. Từ lịch sử phát triển đô thị của loài người như vậy, có thể nói rằng: chính nhà ở chung cư cao tầng đã vừa là giải pháp vừa là động lực tạo ra cuộc sống văn minh đô thị.

2.1.1.2. Hà Nội với đặc trưng của đô thị lớn ở Việt Nam và nhu cầu sử dụng, sở hữu nhà chung cư

Từ những năm 1970 cho đến những năm 1980 đã bắt đầu xuất hiện những khu nhà ở 4-5 tầng tổ chức theo kiểu nhà chung cư còn gọi là nhà tập thể - tiêu biểu là khu nhà ở lắp ghép Kim Liên. Quỹ nhà chung cư cũ tập trung chủ yếu ở 4 thành phố lớn: Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng hơn 80.000 căn hộ. Riêng TP Hồ Chí Minh và Hà Nội đang có hơn 150 khối nhà chung cư đang ở mức nguy hiểm cần phải sớm được phá dỡ xây dựng lại để bảo đảm an toàn. Trong khi tỷ lệ quỹ nhà ở xây dựng theo dự án so với quỹ nhà ở do dân tự xây dựng tại khu vực đô thị còn thấp. Với tỷ lệ đô thị hóa 40% vào năm 2020 theo dự báo của Bộ Xây dựng, mục tiêu đề ra đối với diện tích bình quân đầu người sẽ là 100m², nghĩa là tương đương với khoảng 460.000ha đất đô thị. [31]

Tuy nhiên hiện nay, diện tích đất đô thị chỉ có khoảng 105.000 ha, nghĩa là chỉ chiếm 22.8% so với yêu cầu. Dân cư tăng trung bình 35% /năm trong khi nhu cầu nhà ở tăng mạnh từ 40% đến gần 60%, dự tính đến năm 2020 tăng hơn 70% cho thấy nhu cầu nhà ở tại đô thị là rất lớn. Quỹ nhà ở tăng lên nhưng bình quân diện tích đầu người vẫn thấp vì dân số đô thị tăng nhanh. Xây dựng chung cư cao tầng là giải pháp cơ bản nhất để giải quyết vấn đề nhà ở nói chung và đảm bảo một diện tích sống hợp lý cho người dân đô thị. Tại thành phố Hà Nội, nhiều khu nhà ở mới đã và đang được xây dựng theo quy hoạch với quy mô hiện đại, đồng bộ, bao gồm

cả các dịch vụ thương mại, thể thao, vui chơi giải trí và các công trình hạ tầng kỹ thuật đúng tiêu chuẩn. Đó là khu đô thị mới Định Công, Linh Đàm, khu làng Quốc tế Thăng Long, khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính(tại Hà Nội), Xa La Hà Đông, An Khánh, Times City, Royal City, Park Hills..... Nhiều khu tái định cư, khu nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp... đã và đang được xây dựng tại một số khu ven ngoại thành.

Các dự án nhà ở chung cư theo quy hoạch sẽ được chú trọng tăng cao, cung cấp diện tích sàn nhà ở lớn trong vài năm tới. Ngoài ra, những giao dịch về nhà ở đã có giấy chứng nhận sở hữu nhà không chiếm đa số bởi việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu ở nhà chung cư bị kéo dài. Trong khi đó, số lượng hợp đồng ủy quyền liên quan đến nhà ở chung cư thì tăng tỷ lệ thuận cùng với sự phát triển về nhu cầu nhà chung cư, các căn hộ được mua đi bán lại thông qua hợp đồng ủy quyền từ giai đoạn đầu dự án. Có tới 65% bất động sản giao dịch trên thị trường thông qua hợp đồng ủy quyền.

Đầu năm 2016, thành phố có 416 công chứng viên đang hành nghề tại 104 tổ chức. Từ năm 2012 đến hết tháng 10/2015, các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn Thành phố đã công chứng được hơn 800.000 giao dịch, thu gần 450 tỷ đồng, nộp ngân sách gần 80 tỷ đồng, giải quyết việc làm cho hơn 1.200 người lao động. Hà Nội cũng là địa phương đầu tiên trong cả nước lập Hội công chứng viên thành phố[26].

Đến cuối năm 2016, theo thông báo số 1985/TB-STP của Sở Tư Pháp Hà Nội ngày 14/10/2016, tiếp nhận thành lập 4 văn phòng công chứng trên một số quận huyện ở Hà Nội. Thực tế đến thời điểm này trên đại bàn Hà Nội đã thành lập 10 Phòng công chứng và khoảng 100 văn phòng công chứng. Theo báo cáo tổng kết của các phòng công chứng vài năm gần đây cho thấy, số lượng người yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền, giấy ủy quyền ngày càng tăng nhất là ở các thành phố lớn chiếm tới 30% tổng số công việc. Tính từ năm 2014 đến 2016, rà soát thống kê trên địa bàn thành phố Hà Nội, chúng ta thấy số lượng hợp đồng ủy quyền gia tăng đáng kể như sau:

Đơn vị tính: hợp đồng

TT	Loại hình tổ chức hành nghề công chứng	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
1	Phòng (Nhà nước)	7.716	8.105	8.616
2	Văn phòng (Tư nhân)	24.439	27.018	30.265

Bảng 2.1: Thống kê số lượng hợp đồng ủy quyền ở thành phố Hà Nội 2014-2016.

Nguồn[1]:

Và với các dự án nhà chung cư được xây dựng tỷ lệ với nhu cầu nhà ở trong dân cư mà vẫn chưa đáp ứng đủ, báo hiệu thị trường bất động sản còn biến động lớn, các giao dịch về nhà ở chung cư trong đó có Hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư cũng sẽ có những biến động theo thị trường này.

2.1.1.3. Đặc điểm pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư.

Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Như vậy, trong nhà chung cư có phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng nên những hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư phải bảo vệ và gìn giữ những phần sở hữu này.

Theo quy định tại Điều 100 Luật nhà ở năm 2014 quy định về những phần sở hữu riêng và những phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư, bao gồm:

Thứ nhất, phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó.

Thứ hai, phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư.

Thứ ba, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

Phần sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm:

Thứ nhất, phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật nhà ở năm 2014; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.

Thứ hai, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

Thứ ba, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

Thứ tư, các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Nhà ở chung cư là loại nhà ở không sở hữu đất và quyền sử dụng chung của chủ căn hộ đối với không gian cộng đồng thuộc khuôn viên khu chung cư.

Bởi vậy, cần có khung pháp lý điều chỉnh phù hợp đặc điểm của nó đối với những bất động sản khác. Những nguyên nhân - đặc điểm pháp lý dẫn đến việc giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư có thể thấy đó là:

Nguyên nhân 1: Nhu cầu thực sự của người chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư

Hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư, trước tiên chính nhằm đáp ứng nhu cầu thực sự của chủ sở hữu căn hộ trong nhà ở chung cư, cần người đại diện có đủ năng lực để thay mặt họ trong các giao dịch về nhà ở chung cư. Hợp đồng ủy quyền ở

đây đơn thuần là một dịch vụ, một giao dịch dân sự phổ biến trong đời sống xã hội mà bên ủy quyền là người được hưởng lợi ích đầu tiên.

Một số môi giới bất động sản cho biết, việc bán nhà theo cách ủy quyền giúp bên bán thu được tiền nhanh mà không cần phải đợi chờ mòn mỏi có sổ đỏ. Trong khi đó, tâm lý khách hàng lại sốt ruột, nôn nóng mua nhà, liền vội vã xuống tiền một cách nhanh chóng mà không tìm hiểu rõ ràng căn cứ pháp lý của hình thức mua nhà qua ủy quyền này.

Bên cạnh đó, trong thực tế cũng có trường hợp người chủ sở hữu của nhà, đất không có điều kiện để trực tiếp thực hiện việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản nên phải nhờ đến người thân thích thay mặt thực hiện, nhưng đó chỉ là những trường hợp rất ít khi xảy ra vì nhà đất là tài sản lớn của mỗi gia đình, cá nhân, do vậy bên chuyển nhượng chỉ có thể ủy quyền cho những người thân thích tin cậy trong gia đình. Vậy những trường hợp còn lại có thể dễ dàng nhận biết, đây thực chất là một giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản. Song, vì lợi ích trước mắt (để tránh việc nộp các loại thuế khi sang tên trước bạ) hoặc không hiểu hết quy định của pháp luật mà người mua (bên được ủy quyền) không thấy hết được nguy cơ rủi ro rất lớn khi chấp nhận việc mua bán nhà, đất “núp” dưới hình thức hợp đồng ủy quyền. Trong đó bên bán giữ vai trò là bên ủy quyền, bên mua- giữ vai trò bên được ủy quyền. Để cho chắc chắn việc ghi nhận “chuyển quyền sở hữu” này, các bên thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền tại các tổ chức hành nghề công chứng. Pháp luật về dân sự của Việt Nam không cấm việc ủy quyền định đoạt tài sản. Do vậy mặc dù có thể nhận biết đây thực chất là việc chuyển nhượng tài sản nhằm trốn thuế của các bên nhưng công chứng viên không có quyền từ chối.

Nguyên nhân 2: Rủi ro khi giao dịch với chủ đầu tư liên quan tài sản hình thành trong tương lai

Căn cứ Điều 59 Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

- ”Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

- Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

- Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội”.

Việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai luôn sôi động. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là một loại hợp đồng song vụ, quyền của bên này là nghĩa vụ tương ứng của bên kia và ngược lại. Tương tự như quan hệ mua bán thông thường bên bán có quyền và nghĩa vụ chính là nhận tiền và giao tài sản còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền và được nhận tài sản. Ngoài ra các bên cũng có các quyền và nghĩa vụ cơ bản được quy định từ Điều 24 đến Điều 27 Luật Kinh doanh Bất động sản áp dụng đối với các chủ thể mua bán nhà, công trình xây dựng nói chung. Xuất phát từ đặc trưng của quan hệ mua bán nhà ở hình thành trong tương lai pháp luật hiện hành còn quy định một số quyền và nghĩa vụ khác của các bên trong hợp đồng như nghĩa vụ sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của chủ đầu tư, quyền được chuyển nhượng hợp đồng mua bán của người mua...Không chỉ đây là kênh sở hữu nhà, tài sản của người dân có nhu cầu, mà còn là kênh đầu tư của nhiều nhà đầu tư khi mua đi bán lại hoặc cho thuê. Pháp luật đã có những quy định cụ thể về vấn đề này.

Khi thị trường bất động sản phát triển rực rỡ tại Việt Nam vào thập kỷ đầu của thiên niên kỷ thứ ba, trong vòng chưa đầy 10 năm, Việt Nam đã có trên 7.000 doanh

nghiệp kinh doanh bất động sản[30]. Trên thực tế đã xuất hiện các giao dịch mà đối tượng là tài sản/bất động sản hình thành trong tương lai (các công trình xây dựng chưa có trên thực tế, thực địa). Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai là một bước tiến lớn trong khoa học pháp lý nói chung và luật hợp đồng nói riêng.

Hiện nay, nhiều căn hộ chung cư vẫn chưa được cấp sổ đỏ ở Hà Nội, trong đó có nhiều dự án mới hoàn thành. Nếu sau quá trình xây dựng, chủ đầu tư chưa thể quyết toán, hoàn công công trình thì họ thường sử dụng cách ủy quyền với người mua nhà.

Tuy nhiên, có nhiều trường hợp người mua nhà do không nắm được các quy định pháp luật đã bị thiệt hại, thua lỗ khi gặp phải chủ đầu tư không thực hiện đúng theo hợp đồng mua nhà đã ký kết.

Người mua nhà ở hình thành trong tương lai cần lưu ý một số vấn đề pháp lý để giảm thiểu các rủi ro và xử lý trong các tình huống liên quan. Theo đó, việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bất động sản đáp ứng đủ các điều kiện bắt buộc được đưa vào kinh doanh.

Đối với nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở, chỉ được đưa vào kinh doanh khi có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó. Thiếu bất kỳ điều kiện nào, người mua nhà phải yêu cầu chủ đầu tư bổ sung để tránh trường hợp việc giao dịch bị vô hiệu.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định bắt buộc chủ đầu tư dự án trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Theo đó, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua. Tức việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư là một đảm bảo để dự án được thực hiện theo đúng tiến độ. Nếu chủ đầu tư không triển khai được, khách hàng vẫn nhận được hoàn trả số tiền

ứng trước và các khoản tiền khác khách hàng đã thanh toán cho chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán hay thuê mua đã được ký kết tính đến thời điểm bảo lãnh.

Nhìn dưới góc độ thực tế, sự bảo lãnh này là cam kết giữa nhà đầu tư và ngân hàng. Theo đó người mua sẽ được đảm bảo về tài sản khi gặp chủ đầu tư thiếu khả năng hoặc lừa đảo, ngân hàng chỉ đảm bảo về mặt tài chính, không phải đảm bảo việc hoàn thành dự án để giao sản phẩm cho người mua.

Chính vì vậy mà nhà chung cư chưa đủ điều kiện giao dịch trên thị trường bất động sản còn tồn tại nhiều không đủ điều kiện thỏa mãn theo Điều 118. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch Luật Nhà ở 2014. Mà điều kiện tiên quyết là nhà ở phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trên thực tế để có được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chung cư, người mua phải chờ đợi trong một thời gian rất dài. Việc không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chung cư đã khiến các bên đã lựa chọn hợp đồng ủy quyền như một "giải pháp", một cơ sở mang tính pháp lý phần nào cho những giao dịch của họ.

Nguyên nhân 3: Do mục đích tư lợi thông qua hợp đồng ủy quyền là phương thức để che giấu một giao dịch khác

Mua bán căn hộ chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền là một dạng rất phổ biến đang diễn ra trên thành phố Hà Nội. Đa phần các căn hộ chung cư đều được dùng để mua bán bằng hình thức ủy quyền này khi thực hiện việc mua đi bán lại giữa các thứ cấp. Sở dĩ, cả người bán và người mua đều ưa thích dạng hợp đồng này của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vì nhiều lý do như: Bên mua nhà chưa đủ điều kiện được sở hữu nhà tại Việt Nam; Căn hộ chưa đủ điều kiện để bán; Thời gian chờ được cấp Giấy chứng nhận quá lâu mà chủ sở hữu căn bán căn hộ vì lý do riêng; Để tránh việc phải nộp thuế (thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ ...);.....

Thường các bên sẽ giao kết hai hợp đồng: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (trong một số trường hợp đặc thù là hợp đồng vay. Vì nhu cầu vay tiền bức bách nhiều người dân đã chấp nhận rủi ro vay tiền với lãi suất cao, chấp nhận các điều kiện vô lý, do bọn cho vay nặng lãi đặt ra như phải ra công chứng làm thủ tục mua

bán nhà thì mới được vay tiền. Hợp đồng mua bán căn hộ được che giấu bởi hợp đồng ủy quyền và người mua có thể phải chịu nhiều rủi ro vì một trong lý do sau:

Thứ nhất: Hợp đồng bị vô hiệu do một trong hai bên khởi kiện ra Tòa.

Thứ hai: Hợp đồng ủy quyền đương nhiên bị chấm dứt

Thứ ba: Việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền

Thứ tư: Khi căn hộ của bên bán bị ràng buộc bởi nghĩa vụ với bên thứ ba.

Thứ năm: Rủi ro sau khi việc mua bán thông qua ủy quyền được hoàn tất.

Trên thực tế còn rắc rối hơn khi qua vài chủ sở hữu vẫn chưa có giấy tờ. Điển hình như gia đình anh Lê Mạnh Hà hiện đang sinh sống tại tòa nhà N5A (Trung Hòa - Nhân Chính, Cầu Giấy, Hà Nội) khi muốn sang nhượng, bán căn nhà chung cư tại Trung Hòa – Nhân Chính (chưa có giấy chứng nhận) cho người khác, anh phải đến nhờ chủ cũ làm lại ủy quyền lần nữa (hủy ủy quyền cũ) thì bị chủ cũ gây khó dễ. Anh Lê Mạnh Hà đành phải chấp nhận bỏ tiền cho người chủ này để nhanh chóng làm lại giấy tờ.

Thực tiễn đã cho thấy, khách hàng thường bị hấp dẫn mà quyết một cách nhanh chóng mua căn hộ đã có chủ sở hữu (nhưng chưa giấy chứng nhận) như trường hợp gia đình anh Lê Mạnh Hà, chỉ với cơ sở pháp lý duy nhất là có hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc và hóa đơn mua bán căn hộ. Nhưng khách hàng lại không hề tìm hiểu pháp lý về việc ủy quyền khi mua nhà. Hình thức giao dịch này diễn ra ngày càng nhiều và có dấu hiệu bị lạm dụng như là giải pháp thúc đẩy giao dịch mua bán nhanh hơn.

Phóng viên báo Reatimes tìm hiểu tại một số sàn bất động sản ở Hà Nội đang rao bán nhà chung cư, hiện nay nhiều căn hộ người mua chỉ phải trả cho người bán số tiền đúng với phần chênh lệch của mỗi căn. Nếu giá gốc của căn hộ là 1 tỷ và phần chênh lệch khoảng 400 triệu, người mua chỉ phải trả 400 triệu là đã có thể sở hữu căn hộ, nhưng các hợp đồng mua bán dạng này chỉ có hợp đồng ủy quyền định đoạt mà không có giấy chứng nhận.

Mấu chốt vấn đề ở đây, theo chuyên gia Bất động sản Nguyễn Thành Vinh nhận định đó là chiêu trò “lách luật”: “Chủ cũ của căn hộ chưa thanh toán hết tiền nợ gốc

cho chủ đầu tư đã đem nhượng bán lại. Đến khi người mua tiếp theo trả hết nợ gốc 400 triệu giúp chủ cũ, thì quyền sở chứng minh sở hữu vẫn đứng tên người chủ cũ. Lúc đó người chủ mới phải nhờ đến chủ cũ hỗ trợ thủ tục chuyển đổi quyền sở hữu, rất phức tạp và đầy rủi ro”.

Để thực hiện chuyển nhượng loại căn hộ mà người mua đã nhận bàn giao từ chủ dự án nhưng vẫn chưa được cấp sổ đỏ, người bán thường ký hợp đồng ủy quyền cho người mua toàn bộ quyền định đoạt đối với căn hộ. Tuy nhiên, cách làm này sẽ rất rủi ro cho người mua, vì người bán chưa có quyền sở hữu căn hộ được pháp luật công nhận. Hợp đồng ủy quyền về mặt pháp lý, không thể thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng/mua bán căn hộ, vì việc ủy quyền về bản chất là "thực hiện thay" chứ không phải chuyển quyền sở hữu.”

Hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư để che giấu một giao dịch khác nhằm mục đích tư lợi. Khi chuyển quyền sở hữu cho người mua, các bên phải đóng các loại thuế, phí thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước và trải qua một thời gian từ 15-45 ngày để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận việc chuyển quyền sở hữu, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người chủ mới. Cũng chính vì mất thời gian, tiền bạc mà các cá nhân, tổ chức tham gia vào thị trường bất động sản tìm cách "lách thuế", khiến Nhà nước đã mất đi một khoản thuế không nhỏ.

Trên thực tế hiện nay có rất nhiều trường hợp lợi dụng việc ủy quyền định đoạt bất động sản để trốn thuế Thu nhập cá nhân (2% giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng) khi sang tên, chuyển nhượng nhà đất. Tuy nhiên, xét về mặt bản chất đây là quan hệ ủy quyền chứ không phải quan hệ về mua bán chuyển nhượng, người nhận ủy quyền không có đầy đủ quyền tương đương với quyền của chủ sở hữu. Có rất nhiều vấn đề pháp lý liên quan ảnh hưởng, gây thiệt hại cho người nhận ủy quyền.

Quan hệ ủy quyền định đoạt là một quan hệ được pháp luật dân sự thừa nhận tại Điều 198 Bộ luật dân sự, tuy nhiên nếu chỉ là quan hệ ủy quyền thuần túy khi chủ sở hữu vì lý do riêng mà không đứng ra trực tiếp chuyển nhượng thì có thể ủy quyền cho người thứ ba, điều này pháp luật không cấm. Song nếu ủy quyền nhằm

mục đích trốn thuế thì người nhận ủy quyền sẽ phải đối mặt với rất nhiều nguy cơ, rủi ro tiềm ẩn.

Nguyên nhân 4: Sự lạm dụng ủy quyền trong hoạt động cấp tín dụng.

Hợp đồng ủy quyền đi kèm hợp đồng bảo đảm tiền vay và những hệ lụy.

Trong thực tế, hiện nay có khá nhiều ngân hàng đang thực hiện và đề nghị khách hàng ký hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản cho Tổ chức tín dụng khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm. Việc này đang trở nên phổ biến, dựa trên quan niệm cho rằng như vậy mới bảo đảm quyền lợi của Tổ chức tín dụng do các quy định về xử lý tài sản bảo đảm đang tạo cho các Tổ chức tín dụng nhiều bất lợi vì luôn lệ thuộc vào khách hàng.

Trong thời gian qua một số ngân hàng thương mại khi cho vay có bảo đảm ngoài việc yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp tài sản còn yêu cầu bên thế chấp ký hợp đồng ủy quyền giữa bên thế chấp với bên nhận thế chấp với phạm vi ủy quyền cho bên nhận thế chấp bán tài sản thế chấp trong trường hợp đến hạn mà bên có nghĩa vụ không trả được nợ.

Có tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận, có tổ chức hành nghề công chứng không chứng nhận loại hợp đồng này.

- Việc xử lý tài sản bảo đảm là biện pháp thực hiện có điều kiện để thu hồi nợ vay của ngân hàng. Nó chỉ phát sinh khi bên có các điều kiện quy định theo Điều 56, Nghị định 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, đó là các trường hợp sau:

“1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

4. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định”.

Tại điều 59, Nghị định 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006, quy định các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thoả thuận sau:

“1. *Bán tài sản bảo đảm.*

2. *Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.*

3. *Bên nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ.*

4. *Phương thức khác do các bên thoả thuận”.*

Ai là người có quyền xử lý tài sản bảo đảm: Theo khoản 4, Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP thì “Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm uỷ quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thoả thuận khác”.

Như vậy khi có các điều kiện quy định theo Điều 56, Nghị định 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 thì người có quyền xử lý tài sản bảo đảm (bán tài sản) là bên nhận thế chấp, đây là quyền mà pháp luật đã trao cho bên nhận thế chấp (trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thoả thuận khác). Như vậy thì làm sao bên thế chấp lại có thể uỷ quyền cho bên nhận thế chấp xử lý tài sản được.

Những quy định của pháp luật nêu trên là công cụ pháp lý đủ để bên nhận bảo đảm có thể xử lý tài sản bảo đảm mà không cần có văn bản uỷ quyền nữa. Vấn đề là quyền hạn và nhiệm vụ mỗi bên về xử lý tài sản cần phải được thoả thuận thật cụ thể trong hợp đồng bảo đảm.

- Ngoài trường hợp bên nhận bảo đảm có quyền bán tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm nêu trên, thì đối với tổ chức kinh tế chỉ được hoạt động theo ngành nghề mình đã đăng ký. Muốn uỷ quyền cho tổ chức đó bán tài sản, thì tổ chức đó phải có chức năng bán tài sản như các tổ chức bán đấu giá tài sản. Do vậy khi lập uỷ quyền cho ngân hàng bán tài sản (không thuộc trường hợp xử lý tài sản bảo đảm), thì ngân hàng đó phải có chức năng bán tài sản.

- Trong nội dung hợp đồng ủy quyền mà các ngân hàng yêu cầu công chứng thường có nội dung “bên ủy quyền không được đơn phương hủy bỏ hợp đồng ủy quyền” hoặc “ủy quyền không hủy ngang”.

Nội dung này hoàn toàn không phù hợp với Điều 588, Bộ Luật dân sự quy định về:

Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền:

“1. Trong trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.

Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.

2. Trong trường hợp ủy quyền không có thù lao, bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền biết một thời gian hợp lý; nếu ủy quyền có thù lao thì bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào và phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền”.

Việc một số ngân hàng yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên xuất phát từ ý kiến và sự lo lắng cho rằng nếu không có hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản, thì ngân hàng không tự bán tài sản thế chấp được. Để bảo vệ quyền lợi của mỗi bên khi tham gia giao dịch bảo đảm cũng như tạo sự thuận lợi cho việc bán tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của ngân hàng một phần rất quan trọng là sự thỏa thuận cụ thể của các bên về nhiệm vụ, quyền hạn trong xử lý tài sản trong hợp đồng bảo đảm, chứ không phải là lại tạo thêm một hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm bên cạnh hợp đồng bảo đảm, làm phức tạp thêm hồ sơ vay vốn tín dụng và phát sinh thêm một loạt các chi phí cũng như thủ tục khi thế chấp tài sản để vay vốn tại ngân hàng.

Tuy nhiên, đứng ở khía cạnh các quy định của pháp luật và các diễn giải nêu trên, có thể thấy tiềm ẩn các yếu tố rủi ro như sau:

- Bộ Luật Dân Sự và Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 (NĐ 163) cũng như nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 (NĐ11) đều khẳng định nhất quán rằng việc xử tài sản bảo đảm “theo phương thức do các bên đã thỏa thuận hoặc được bán đấu giá theo quy định” (Điều 336 Bộ Luật Dân Sự) và “Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thỏa thuận khác. Như vậy, một nguyên tắc chung của Bộ Luật Dân Sự trong giao dịch bảo đảm là luôn tôn trọng sự thỏa thuận của các bên về việc xử lý tài sản bảo đảm, đồng thời cũng khẳng định rằng quyền xử lý tài sản bảo đảm, nếu không có thỏa thuận khác thì luôn mặc nhiên thuộc về Tổ chức tín dụng (xem thêm điều 130 Luật đất đai).

Tuy nhiên, với giao dịch ủy quyền đã được xác lập giữa bên bảo đảm với người có quyền đòi nợ thì liệu rằng, có thể hiểu là Tổ chức tín dụng với tư cách là người có quyền mặc nhiên đã tuyên bố một cách chính thức rằng, quyền xử lý tài sản của tổ chức tín dụng là một quyền phái sinh từ chủ sở hữu tài sản hay không?

Điều này đặc biệt quan trọng vì nếu khẳng định là có, thì như vậy Tổ chức tín dụng đã khẳng định rằng mình không có quyền mặc nhiên xử lý tài sản bảo đảm. Mặt khác, nếu lý giải rằng quyền xử lý tài sản bảo đảm vẫn đương nhiên thuộc về Tổ chức tín dụng thì tại sao quyền đó thuộc về Tổ chức tín dụng mà lại cần có ủy quyền?

Điều đó có nghĩa là Tổ chức tín dụng đã trao lại quyền này cho người bảo đảm (chủ sở hữu). Và nếu Tổ chức tín dụng thực hiện xử lý tài sản bảo đảm theo ủy quyền như đã nêu, vậy rõ ràng là Tổ chức tín dụng không thể xuất hóa đơn tài chính cho việc thực hiện bán tài sản bảo đảm theo nội dung ủy quyền và cũng không được phép hạch toán khoản tiền mà người mua tài sản vào hệ thống tài chính của mình. Điều này phù hợp với nguyên tắc là người đại diện phải trao trả toàn bộ các khoản lợi ích thu được từ việc xử lý tài sản cho chủ tài sản.

Mặt khác, trong chính trường hợp này, Tổ chức tín dụng phải luôn bán tài sản với một giá đủ để bù đắp cho nghĩa vụ vì khó có Tổ chức tín dụng nào đồng ý với việc bán tài sản với một giá dưới giá trị nghĩa vụ đang được bảo đảm. Nếu bán với giá dưới giá trị của nghĩa vụ thì như vậy, người được đại diện của Tổ chức tín dụng có thể sẽ vi phạm chính các quy định về tín dụng, quy định về tài chính, xử lý tài sản và thu hồi nợ, thậm chí có thể vượt quá khả năng, phạm vi được ủy quyền của người đại diện cho đơn vị. Mặt khác, sẽ tạo kẽ hở trong việc xử lý tài sản, thất thoát tài sản của Tổ chức tín dụng.

- Như đã phân tích ở trên, nếu Tổ chức tín dụng với tư cách là người đại diện cho chủ sở hữu theo ủy quyền để thực hiện quyền xử lý tài sản, thì chúng ta sẽ thấy sự mâu thuẫn trong quan hệ đại diện này. Về mặt nguyên tắc, hoạt động xử lý tài sản bảo đảm không được coi là hoạt động kinh doanh tài sản của Tổ chức tín dụng (điều 58 NB 163). Điều này phù hợp với phạm vi hoạt động kinh doanh của Tổ chức tín dụng theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng (Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng). Trong khi đó, đối tượng của ủy quyền chỉ đơn thuần là các công việc, và như đã nói, người được đại diện chỉ có thể là cá nhân để thực hiện việc đại diện. Trong trường hợp pháp nhân là đại diện theo ủy quyền, pháp nhân này phải đăng ký hoạt động với phạm vi ngành nghề cho phép thực hiện một số loại hình dịch vụ, công việc nhất định. Với nội dung ủy quyền xử lý tài sản, mà thực chất là bán tài sản cho người thứ ba, thì nội dung phạm vi các công việc được ủy quyền nêu trên sẽ thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản (xem điều 4 Luật kinh doanh bất động sản) và điều này nằm ngoài phạm vi được phép hoạt động của các Tổ chức tín dụng.

- Trong trường hợp tài sản được xử lý để thu hồi nợ theo ủy quyền, liệu có thể khẳng định rằng chủ sở hữu tài sản và Tổ chức tín dụng không có sự xung đột về mặt lợi ích? Một điều hiển nhiên dễ nhận thấy rằng Tổ chức tín dụng luôn muốn xử lý tài sản càng sớm càng tốt, và để thực hiện điều đó chỉ có thể hạ giá tài sản để đảm bảo tính thanh khoản và thu hồi nợ. Điều này cũng phù hợp với thực tế rằng về mặt nguyên tắc các Tổ chức tín dụng chỉ cấp tín dụng dưới giá trị thực tế của tài sản tại

thời điểm nhất định. Nhưng liệu chủ tài sản có luôn đồng ý với việc giao quyền quyết định giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu cho một người khác trong bối cảnh này? Chính điều này đã dẫn đến sự tồn tại của nguyên tắc “Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan..” (xem điều 58 NBĐ 163).

Mặt khác, như đã phân tích, giữa người đại diện và người được đại diện khó có thể thực hiện quan hệ đại diện nếu có sự xung đột, trái chiều về quyền lợi. Vì vậy, trong trường hợp Tổ chức tín dụng thực hiện quyền xử lý tài sản theo ủy quyền này sẽ luôn tiềm ẩn nguy cơ chính tổ chức tín dụng có thể bị kiện ngược trở lại, vì lúc đó chủ sở hữu sẽ viện dẫn nguyên tắc “Đại diện là việc một người (sau đây gọi là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của người khác (sau đây gọi là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch trong phạm vi được đại diện” với lý do giá trị tài sản đã thực hiện việc xử lý không đúng với giá trị thực tế của tài sản.

- Hợp đồng ủy quyền luôn có nguy cơ bị chấm dứt bất kỳ lúc nào do những nguyên nhân khách quan hoặc chủ quan. Tuy nhiên, Tổ chức tín dụng khó có thể xác định được rằng trong trường hợp nào thì hợp đồng đó bị chấm dứt. Khi hợp đồng ủy quyền bị chấm dứt, người có quyền thừa kế của chủ sở hữu sẽ là người tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản, có thể là nhận di sản kèm theo thực hiện nghĩa vụ, cũng có thể xuất hiện người đại diện đương nhiên theo luật trong trường hợp chủ sở hữu tài sản bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự. Khi đó, Tổ chức tín dụng không có quyền thực hiện các nội dung được chủ sở hữu ủy quyền.

- Mặt khác, các Tổ chức tín dụng luôn yêu cầu cơ chế ủy quyền này được xác lập cùng lúc hoặc ngay sau khi xác lập hợp đồng thế chấp. Nhưng trong một hợp đồng thế chấp luôn có sự thỏa thuận ràng buộc bên thế chấp cũng như hạn chế các quyền của bên thế chấp với tư cách là chủ tài sản, trong đó chắc chắn sẽ có những hạn chế về quyền bán tài sản với tư cách là chủ sở hữu của bên thế chấp. Tuy nhiên, ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm mà thực chất cũng là ủy quyền việc bán tài sản. Vậy

điều này có mâu thuẫn với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hay không? Vì rõ ràng trong các hợp đồng bảo đảm tiền vay, Tổ chức tín dụng luôn xác định mình phải là người có quyền đối với tài sản, nhưng nay quyền định đoạt tài sản đó vẫn đang thuộc chủ tài sản, mà quyền bán tài sản của Tổ chức tín dụng đang là một quyền phái sinh từ hợp đồng ủy quyền mà không phải là một quyền mặc định với tư cách là người có quyền của Tổ chức tín dụng. Điều này cũng phù hợp với lập luận cho rằng Tổ chức tín dụng đang tuyên bố rằng quyền xử lý tài sản là một quyền phái sinh, như đã đề cập ở trên.

Cấp tín dụng cho chính người được ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền.

Trong thực tế, có hiện tượng Tổ chức tín dụng cấp tín dụng cho chính người được ủy quyền với tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của người khác hoặc sử dụng “hợp đồng ủy quyền định đoạt” với tư cách là tài liệu chứng minh mục đích vay vốn. Khá nhiều trường hợp cấp phê duyệt tín dụng cũng như cán bộ tín dụng, cấp quản lý tín dụng đã nhầm lẫn về mối quan hệ sở hữu trong trường hợp có ủy quyền định đoạt đối với tài sản thế chấp. Như đã phân tích, với quan hệ đại diện theo ủy quyền, cho dù là “ủy quyền định đoạt toàn bộ” theo cách hiểu “dân gian,” thì cũng phải khẳng định rằng quyền sở hữu của chủ tài sản không bị mất đi. Với các nội dung được viết đến trong hợp đồng ủy quyền thì người được ủy quyền vẫn chỉ mang tư cách là người đại diện cho chủ sở hữu mà thôi. Tất cả những gì thu được từ việc thực hiện các công việc được ủy quyền vẫn phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản. Tuy nhiên, trong hợp đồng bảo đảm tiền vay lại nói rất rõ rằng bên thế chấp (là người được ủy quyền) dùng tài sản (được đề cập đến trong hợp đồng ủy quyền) để bảo đảm cho bên thế chấp vay hoặc cho người thứ ba mà được nêu đích danh là người được ủy quyền hoặc người được ủy quyền là người đại diện cho người đó. Cần phải xác định rõ người được cấp tín dụng là ai. Người được cấp tín dụng chính là người đã lập, cung cấp các tài liệu chứng minh năng lực tài chính, phương án vay vốn, mục đích sử dụng vốn, khả năng trả nợ và không thể đồng thời là người được ủy quyền “được nói trong hợp đồng ủy quyền” hoặc là người đại diện cho người được cấp tín dụng (xem khoản 5, điều 144, Bộ Luật Dân Sự).

2.1.2. Những thành tựu cơ bản khi thực hiện hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư ở Hà Nội

2.1.2.1. Bên ủy quyền có thể tiết kiệm thời gian và chi phí trong việc giao dịch liên quan đến nhà ở chung cư mà họ sở hữu

Có nhiều trường hợp mà chủ sở hữu không thể trực tiếp tham gia những giao dịch liên quan đến nhà ở chung cư thuộc sở hữu của mình như: không có thời gian (do phải đi công tác thường xuyên, do đặc thù của công việc cá nhân...); trở ngại về khoảng cách địa lý (Ví dụ: một công dân mua căn hộ chung cư thời gian sau đó lại định cư ở nước ngoài); bệnh tật (Ví dụ: sau khi sở hữu căn hộ, chủ căn hộ có thể bị bệnh nặng khó đi lại).... Ngoài ra, nhiều chủ sở hữu lại không thông thạo về thủ tục pháp lý, không tự tin trong việc thực hiện giao dịch về nhà ở của mình do thiếu thông tin. Người sở hữu nhà ở chung cư có thể ủy quyền cho một cá nhân khác thay mặt mình tham gia những giao dịch liên quan mà không mất công sức đi lại, mất thời gian mà vẫn đạt kết quả như mình mong muốn. Việc ủy quyền này thông qua hợp đồng ủy quyền. Nếu trường hợp bạn đang ở Mỹ và đang có nhu cầu bán nhà ở Việt Nam do bạn đứng tên. Vì vài lý do nên bạn không về Việt Nam bán nhà được có thể bán nhà bằng cách ủy quyền bán nhà cho người trong gia đình. Theo Điều 195, Bộ Luật Dân Sự 2015 quy định:

“Điều 195: Quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu

Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật”.

Theo đó, khi bạn không thể ở Việt Nam để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng căn nhà đứng tên cả bạn thì bạn hoàn toàn có thể ủy quyền cho người trong gia đình bán căn nhà đó. Việc ủy quyền bán căn nhà phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng 2014 quy định: *“Trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng thì bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi*

họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền”.

Do bạn ở bên Mỹ không thể về Việt Nam nên hợp đồng ủy quyền của bạn cần phải được công chứng tại hai nơi khác nhau, và bạn cần làm hợp đồng ủy quyền bên Mỹ trước và đến Đại sứ quán của Việt Nam tại Mỹ để công chứng hợp đồng ủy quyền trên sau đó gửi về Việt Nam để người trong gia đình tiếp tục mang hợp đồng ủy quyền này đến tổ chức hành nghề công chứng ở Việt Nam để được công chứng một lần nữa. Sau khi đã hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền theo đúng quy định thì người trong gia đình hoàn toàn có thể thay bạn bán căn nhà trong khi bạn đang ở bên Mỹ.

Đây cũng là một ưu điểm của hợp đồng ủy quyền, đem lại hiệu quả cho giao dịch dân sự được thuận lợi hơn.

2.1.2.2. Bên nhận ủy quyền được trả thù lao cho dịch vụ ủy quyền mà mình cung cấp

Hợp đồng ủy quyền không chỉ giúp cho bên ủy quyền đạt được những mục đích của mình, mà còn mang lại những lợi ích cho bên nhận ủy quyền. Việc trả thù lao đã giúp cho việc thúc đẩy một dịch vụ mới xuất hiện và mang lại cơ hội việc làm kiếm lợi nhuận cho nhiều cá nhân, tổ chức trong xã hội bằng việc cung cấp dịch vụ ủy quyền cho những người có nhu cầu. Khi thực hiện xong công việc, bên nhận ủy quyền được nhận thù lao và chấm dứt hợp đồng ủy quyền, cũng như không phải lo những ràng buộc về tài sản, nghĩa vụ khác khi thay mặt bên ủy quyền thực hiện giao dịch.

Tại Điều 138, Bộ Luật Dân Sự 2015 quy định:

“Điều 138. Đại diện theo ủy quyền

- 1. Cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự.*
- 2. Các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân có thể thỏa thuận cử cá nhân, pháp nhân khác đại diện theo ủy quyền xác lập, thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung của các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân.*

3. Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có thể là người đại diện theo ủy quyền, trừ trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải do người từ đủ mười tám tuổi trở lên xác lập, thực hiện.”

Theo đó, trường hợp công dân có thể ủy quyền cho luật sư thay mặt giải quyết tranh chấp nhà đất. Khi kết thúc công việc ủy quyền thì luật sư sẽ được nhận đủ thù lao theo thỏa thuận trong điều khoản của văn bản ủy quyền mà không bị ràng buộc về tài sản, về nghĩa vụ.

Bên cạnh đó, hợp đồng ủy quyền trong giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư còn có những ưu điểm sau:

Thứ nhất, bên ủy quyền không cần trực tiếp tham gia vào các giao dịch liên quan đến nhà đất đã được ủy quyền.

Thứ hai, bên nhận ủy quyền có quyền sử dụng, định đoạt nhà đất của bên ủy quyền (theo phạm vi và nội dung ủy quyền cụ thể mà các bên có thỏa thuận)

Thứ ba, không phải chịu các khoản thuế, lệ phí Nhà nước như đối với giao dịch chuyển nhượng.

Thứ tư, bên bị hại vẫn có thể yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền trên cơ sở hợp đồng này được xác lập nhằm che giấu giao dịch mua bán bất động sản, vốn là giao dịch thuộc ý chí đích thực của các bên.

2.1.3. Những hạn chế pháp lý cơ bản khi thực hiện hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư

2.1.3.1. Hợp đồng ủy quyền không thay thế cho hợp đồng mua bán nhà ở chung cư

Hợp đồng ủy quyền không phải là hình thức có thể thay thế cho hợp đồng mua bán nhà chung cư, không làm phát sinh việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng mà chỉ là sự thay đổi chủ thể thực hiện các quyền của chủ sở hữu, nên không đương nhiên quyền sở hữu căn hộ chung cư được chuyển cho bên được ủy quyền. Quyền sở hữu căn hộ chung cư vẫn thuộc về người ủy quyền, mà không thuộc về người nhận ủy quyền. Tư cách của người nhận ủy quyền ở đây chỉ là thay mặt cho người ủy quyền thực hiện các quyền năng nêu trên.

Để thực hiện chuyển nhượng loại căn hộ mà người mua đã nhận bàn giao từ chủ dự án nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận, người bán thường ký hợp đồng ủy quyền cho người mua toàn bộ quyền định đoạt đối với căn hộ.

Tuy nhiên, cách làm này sẽ rất rủi ro cho người mua, vì người bán chưa có quyền sở hữu căn hộ được pháp luật công nhận. Hợp đồng ủy quyền về mặt pháp lý, không thể thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng/mua bán căn hộ, vì việc ủy quyền về bản chất là "thực hiện thay" chứ không phải chuyển quyền sở hữu.

Việc tìm ra giải pháp thay thế hợp đồng mua bán căn hộ chung cư bằng hợp đồng ủy quyền chỉ là giải pháp tình thế, để đảm bảo lợi ích nhất thời của số ít người, trong khi pháp luật còn chưa chặt chẽ hoặc họ trông chờ vào các quy định mới, cơ chế mới có lợi hơn trong hoạt động xây dựng, thực thi pháp luật về bất động sản.

2.1.3.2. Hợp đồng ủy quyền có thể bị Tòa án tuyên vô hiệu

Loại hợp đồng ủy quyền thường được giao kết trên thị trường mang nhiều rủi ro bị vô hiệu. Với những giao dịch mua bán được "ẩn giấu" đằng sau hợp đồng ủy quyền, một bên có thể yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền đó vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*.

Hậu quả pháp lý cơ bản của một hợp đồng vô hiệu là trước pháp luật hợp đồng chưa và sẽ không được pháp luật thừa nhận sự tồn tại dưới bất kỳ hình thức nào. Các bên sẽ phải trở về vị trí trước khi giao kết hợp đồng, hoàn lại cho nhau những gì thuộc về bên kia trước đây. Hợp đồng mua bán nhà chung cư ẩn giấu đằng sau hợp đồng ủy quyền có thể cũng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức bởi mua bán nhà là giao dịch có điều kiện, theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Nếu hợp đồng ủy quyền vô hiệu, thì hợp đồng mua bán nhà chung cư mà bên được ủy quyền đã ký kết với bên thứ ba cũng sẽ vô hiệu, theo Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu: “ 2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

Như vậy người thứ ba mua căn hộ trong trường hợp này sẽ bất lợi khi giao dịch mua bán nhà chung cư của họ bị hủy, dù họ là bên thứ ba ngay tình.

Hợp đồng ủy quyền thực chất để che giấu giao dịch chuyển nhượng căn hộ nên hoàn toàn có thể bị vô hiệu. Do rủi ro vô hiệu, hợp đồng ủy quyền rất khó đưa ra các tòa án giải quyết khi có tranh chấp nên khả năng thi hành chủ yếu phụ thuộc vào thiện chí của các bên; thực tế đã có rất nhiều trường hợp bên bán không hợp tác,

không thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ khi đã có sổ đỏ, đưa ra các điều kiện khác với thỏa thuận trước đó của các bên.

Để giảm thiểu rủi ro khi mua căn hộ trong những trường hợp này thì người mua nên tìm hiểu rõ tình trạng pháp lý của tài sản, giao dịch với chính chủ hoặc sử dụng các biện pháp bảo đảm kèm theo, ví dụ như đặt cọc, hợp đồng cam kết, hợp đồng hứa mua hứa bán, lập di chúc đề phòng bên bán chết đột ngột...

Ngoài ra, trên thực tế thường gặp là khi người dân vay “tín dụng đen” thường bị các đối tượng ép buộc phải ký hợp đồng ủy quyền nhà đất nhằm đảm bảo cho khoản vay. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của nhiều người, đối tượng có thể “móc ngoặc” với công chứng để lập hợp đồng ủy quyền với nội dung như mong muốn. Thậm chí, khi cơ quan điều tra vào cuộc, bị hại mới hay, trong hợp đồng có nội dung trao quyền sở hữu, chuyển nhượng, định đoạt nhà đất... cho đối tượng.

Dạng tội phạm này thường sử dụng thủ đoạn khá tinh vi, đó là lấy mác giám đốc doanh nghiệp để các bị hại tin tưởng giao giấy tờ nhà đất khi cho họ vay một khoản tiền nhất định. Với giấy sở hữu nhà, giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, hợp đồng ủy quyền trong tay, các đối tượng dễ dàng “bán đứt” được nhà đất người vay tiền cho người khác để chiếm đoạt tài sản. Người có nhà đất bị chuyển nhượng trái phép dù vẫn chiếm hữu nhà đất của mình, nhưng về mặt pháp lý thì nhà đất đã bị sang tên cho người khác. Còn những người trót mua phải nhà đất này có nguy cơ bị mất số tiền bỏ ra.

Trong vụ án được Tòa án nhân dân TP. Hà Nội đưa ra xét xử gần đây, 5 ngân hàng phải “ngậm trái đắng” vì lý do trên. Theo cáo buộc, bị cáo Lưu Thị Hoàng Mai (SN 1978, ở phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội) lập ra CTCP Sản xuất thương mại Hoàng Mai chỉ nhằm mục đích tạo thương hiệu để thực hiện hành vi lừa đảo[32].

Cụ thể, Mai cùng đồng bọn cho vay nặng lãi và nhận ủy quyền với 11 thửa đất và nhà trên đó, sau đó chuyển nhượng trái phép cho nhiều người khác, chiếm đoạt số tiền gần 30 tỷ đồng. Một số nhà đất trên tiếp tục được chủ sở hữu mới đem thế chấp ngân hàng vay tiền tỷ. 5 ngân hàng có trụ sở tại Hà Nội đã tiếp nhận, thẩm định và duyệt các khoản vay qua hình thức thế chấp các giấy tờ nhà đất chuyển

nhượng trái pháp luật. Cơ quan điều tra xác định, khi cho vay, nhà băng chỉ căn cứ hồ sơ do khách hàng cung cấp hoặc thuê công ty có thẩm quyền thẩm định giá.

Do không thẩm định thực tế, cán bộ tín dụng không phát hiện nhà đất nhận thế chấp chỉ là trên giấy tờ. Để bảo vệ quyền lợi, ngân hàng cho rằng, hợp đồng thế chấp đã được pháp luật bảo vệ thì đương nhiên có hiệu lực. Lý lẽ của ngân hàng đã không được tòa án chấp nhận, vì thực tế, ngay từ ban đầu, giao dịch dân sự đã có dấu hiệu lừa dối. Trong vụ án này, do không có kiến nghị nên cơ quan điều tra không đề cập xem xét trách nhiệm của những cán bộ có liên quan.

Trong tình huống này, nếu phía nhận chuyển nhượng đất trái phép mang giấy tờ nhà đi vay ngân hàng thì hệ lụy với ngân hàng là rất lớn. Bởi theo Điều 132, Bộ luật Dân sự, khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối có quyền yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu. Có nghĩa là, hai bên khôi phục nguyên trạng ban đầu, hoàn trả những gì đã nhận. Sở dĩ cũ được khôi phục đồng nghĩa với việc hợp đồng thế chấp ngân hàng đã tiếp nhận cũng bị hủy bỏ. Khi đó, khoản vay rơi vào nợ xấu[12].

Việc ủy quyền nhà đất như một tài sản đảm bảo cho “tín dụng đen” không chỉ là rủi ro với chủ sở hữu đất, mà còn gây nhiều hệ lụy tới người trót mua phải tài sản này cũng như phía ngân hàng.

2.1.3.3. Hợp đồng ủy quyền có thể bị chấm dứt theo quy định của pháp luật

Theo khoản 3 Điều 140 Bộ luật dân sự 2015:

“3. Đại diện theo ủy quyền chấm dứt trong trường hợp sau đây:

- a) Theo thỏa thuận;*
- b) Thời hạn ủy quyền đã hết;*
- c) Công việc được ủy quyền đã hoàn thành;*
- d) Người được đại diện hoặc người đại diện đơn phương chấm dứt thực hiện việc ủy quyền;*
- đ) Người được đại diện, người đại diện là cá nhân chết; người được đại diện, người đại diện là pháp nhân chấm dứt tồn tại;*

e) Người đại diện không còn đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 134 của Bộ luật này;

g) Căn cứ khác làm cho việc đại diện không thể thực hiện được. ”

Về nguyên tắc trong thời hạn ủy quyền, bên được ủy quyền phải thực hiện xong công việc đã được ủy quyền. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp vì những lý do khách quan hoặc chủ quan, bên được ủy quyền chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa xong nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng mà việc ủy quyền đã hết thời hạn thì hợp đồng ủy quyền vẫn chấm dứt về mặt pháp lý. Hợp đồng ủy quyền đương nhiên sẽ bị chấm dứt dù các bên có thỏa thuận khác, trong trường hợp "bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền chết, bị tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích hoặc là đã chết".

Nếu các bên mua bán căn hộ chung cư nhưng không làm thủ tục mua bán theo quy định, mà lại sử dụng hợp đồng ủy quyền thay thế thì khi bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền (bên bán và mua theo thỏa thuận mua bán) chết thì hợp đồng ủy quyền sẽ đương nhiên chấm dứt. Căn hộ chung cư là tài sản mua bán sẽ trở lại thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền (trong trường hợp bên được ủy quyền chết) hoặc được để thừa kế cho người thừa kế của bên ủy quyền (trong trường hợp bên ủy quyền chết). Ngoài ra, nếu tòa án tuyên bố bên ủy quyền bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự thì đương nhiên hợp đồng ủy quyền cũng bị chấm dứt.

Tương tự như vậy, đối với đại diện theo ủy quyền là pháp nhân đại diện ủy quyền chấm dứt khi thời hạn ủy quyền đã hết hoặc công việc ủy quyền đã hoàn thành; người đại diện theo pháp luật của pháp nhân hủy bỏ việc ủy quyền hoặc người được ủy quyền từ chối việc ủy quyền; pháp nhân chấm dứt hoặc người ủy quyền chết bị Tòa tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích hoặc là đã chết. Nhưng khi chấm dứt đại diện theo ủy quyền, người đại diện phải thanh toán xong các nghĩa vụ tài sản với pháp nhân ủy quyền hoặc pháp nhân thừa kế.

2.1.3.4. Hợp đồng ủy quyền có thể bị đơn phương chấm dứt bất cứ lúc nào

Pháp luật cho phép chấm dứt tư cách của người đại diện theo ủy quyền căn cứ theo ý chí của một bên trong quan hệ ủy quyền.

Theo Điều 569 Bộ luật dân sự 2015 về Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền

“1. Trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.

Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.

2. Trường hợp ủy quyền không có thù lao, bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền biết một thời gian hợp lý; nếu ủy quyền có thù lao thì bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào và phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền, nếu có.”

Vì vậy, bên ủy quyền (bên bán) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất kỳ lúc nào miễn là báo trước cho bên được ủy quyền một thời hạn hợp lý. Khi Hợp đồng ủy quyền đơn phương bị hủy, bên ủy quyền nhận tài sản, bên được ủy quyền không còn quyền quản lý, sử dụng cũng như thực hiện các giao dịch liên quan đến căn hộ chung cư nữa. Bên bán nếu không có thiện chí cũng có thể lật lại việc mua bán nhà ở chung cư vì lợi ích của mình. Do vậy, chỉ có những người đã mua nhà ở chung cư bằng hình thức hợp đồng ủy quyền là bất lợi nhất và mang rủi ro cao.

2.1.3.5. Hợp đồng ủy quyền không được chấp nhận trong một số giao dịch trong thực tiễn

Nhiều cá nhân, tổ chức dùng hợp đồng ủy quyền cùng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chung cư để đại diện cho bên ủy quyền mang tài sản thế chấp vay vốn. Một số tổ chức tín dụng, đặc biệt là ngân hàng nước ngoài, từ chối việc nhận thế chấp vì các ngân hàng hiểu rõ bản chất và ngần ngại về hệ lụy của giao dịch ủy quyền này. Do tài sản lại vẫn thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền, khi phát mại tài sản, ngân hàng gặp không ít khó khăn do các bên không bên nào chịu trách nhiệm trao tài sản để xử lý nợ. Để xử lý được tài sản bảo đảm, ngân hàng mất thêm nhiều thời gian, chi phí và gặp không ít phiền phức.

Bản thân việc các tổ chức tín dụng nhận các tài sản hình thành trong tương lai là các căn hộ chung cư, khu nhà ở làm bảo đảm cũng rất rủi ro do hầu hết các chủ đầu tư đều thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (chung cư, khu nhà ở hình thành sau này) cho các tổ chức tín dụng để vay vốn thực hiện dự án, đồng nghĩa với việc nhận thế chấp sau sẽ bị tuyên vô hiệu nếu có tranh chấp xảy ra.

Theo Nghị định 188/2013/NĐ-CP quy định: Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép cho thuê lại, thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 5 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua.

Đồng thời, người mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi trả hết tiền theo hợp đồng đã ký kết và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là 5 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua.

Tại Khoản 3, 4 Điều 62 Luật Nhà ở 2014 cũng quy định: “3. *Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở trong thời gian thuê,*

thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân”.

Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 34 Luật nhà ở 2014, một trong những nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ như sau: ”c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;”

Căn cứ vào những quy định trên cho thấy trong một số giao dịch dân sự trong thực tiễn, hợp đồng ủy quyền bị hạn chế và không được chấp nhận.

2.1.3.6. Có thể ký hợp đồng ủy quyền cho nhiều người

Tại Điều 274, 275, 276 Bộ Luật Dân Sự 2015 quy định:

“Điều 274. Nghĩa vụ

Nghĩa vụ là việc mà theo đó, một hoặc nhiều chủ thể (sau đây gọi chung là bên có nghĩa vụ) phải chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá, thực hiện công việc hoặc không được thực hiện công việc nhất định vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ thể khác (sau đây gọi chung là bên có quyền).

Điều 275. Căn cứ phát sinh nghĩa vụ

Nghĩa vụ phát sinh từ căn cứ sau đây:

1. Hợp đồng.
2. Hành vi pháp lý đơn phương.
3. Thực hiện công việc không có ủy quyền.
4. Chiếm hữu, sử dụng tài sản hoặc được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.
5. Gây thiệt hại do hành vi trái pháp luật.
6. Căn cứ khác do pháp luật quy định.

Điều 276. Đối tượng của nghĩa vụ

1. Đối tượng của nghĩa vụ là tài sản, công việc phải thực hiện hoặc không được thực hiện.

2. Đối tượng của nghĩa vụ phải được xác định”.

Theo đó thì việc ủy quyền cho nhiều chủ thể, pháp luật không hạn chế việc một người có thể ủy quyền cho nhiều người thực hiện công việc thay cho mình. Tất cả những người được ủy quyền đều có thể thực hiện công việc đã ủy quyền. Như vậy, với một căn hộ trong nhà ở chung cư, người chủ sở hữu có thể đồng thời ủy quyền cho nhiều người thay mặt mình thực hiện các giao dịch có liên quan.

Với những giao dịch mua bán nhà ở vì những nguyên nhân bị che giấu đã nêu trên đây, thực tế là bán căn hộ chung cư cho nhiều người khác nhau. Những người mua nhà theo kiểu như thế này lại vướng vào những tranh chấp mà phần bất lợi thuộc về họ. Với những bất cập, rủi ro phát sinh thời gian qua rất cần những phương án giải quyết kịp thời, đúng đắn, đảm bảo các nguyên tắc của pháp luật được tôn trọng và thực hiện đúng đắn.

2.2 Phương hướng và một số đề xuất hoàn thiện pháp luật về hợp đồng ủy quyền

2.2.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hợp đồng ủy quyền

2.2.1.1. Cần hoàn thiện pháp luật dân sự điều chỉnh chế định ủy quyền và hợp đồng ủy quyền

Theo như kết quả thống kê số lượng hợp đồng ủy quyền được công chứng tại một số phòng công chứng trên địa bàn thành phố Hà Nội cho thấy, số lượng hợp đồng ủy quyền ngày càng tăng, điều này chứng tỏ, người dân đã nhận thức được ý nghĩa, vai trò và tầm quan trọng của hợp đồng ủy quyền đời sống xã hội. Tuy nhiên, do sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế - xã hội những quy định của pháp luật nói chung và những quy định về hợp đồng ủy quyền nói riêng chưa đáp ứng được yêu cầu của xã hội cộng thêm đó là những yếu tố khác như con người, cơ sở vật chất, ý thức của người dân,... điều này ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động công chứng hợp đồng ủy quyền cũng như đảm bảo quyền chủ thể khi giao kết hợp đồng ủy quyền. Để khắc phục những hạn chế trên, Nhà nước cần ban hành những văn bản

hướng dẫn những quy định về hợp đồng ủy quyền trong Bộ luật dân sự năm 2015 để đảm bảo cho hoạt động áp dụng pháp luật thực sự có hiệu quả thúc đẩy giao dịch dân sự phát triển.

Với hoạt động nghề nghiệp hàng ngày đang trực tiếp tiếp nhận và xử lý một phần các công việc, thủ tục có liên quan đến hoạt động cấp tín dụng, bản thân cá nhân tôi và đồng nghiệp nhận thấy rằng, sự lạm dụng quy định về đại diện và ủy quyền đang tiềm ẩn rất nhiều rủi ro cho hoạt động cấp tín dụng cũng như xử lý tài sản để thu hồi nợ. Các phân tích nêu trên chỉ đơn thuần diễn giải các quy định của pháp luật, trong điều kiện đối chiếu với thực tế nhằm trao đổi cũng như chia sẻ các kinh nghiệm pháp luật với đồng nghiệp.

Đồng thời, qua đây cá nhân tôi kính đề nghị các cơ quan có liên quan cần có hướng dẫn một cách cụ thể, chi tiết quy trình, thủ tục, văn bản hướng dẫn cần thiết để phục vụ việc xử lý tài sản cho các Tổ chức tín dụng nhằm mục đích đẩy nhanh quá trình xử lý nợ của Tổ chức tín dụng, góp phần thúc đẩy hoạt động của ngân hàng ngày càng có hiệu quả và minh bạch, đồng thời cũng bảo đảm cho quyền lợi của khách hàng, hạn chế tối đa sự lạm dụng việc xử lý tài sản gây thiệt hại cho khách hàng của các Tổ chức tín dụng.

2.2.1.2. Cần minh bạch hóa thị trường bất động sản

Từ nhiều năm qua, việc công khai thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản tại Việt Nam vẫn chưa thực sự được chú trọng theo đúng vai trò của nó trong việc lành mạnh hóa thị trường bất động sản. Nhà nước không thể kiểm soát được đầy đủ các diễn biến của thị trường bất động sản để có thể kịp thời đưa ra những phản ứng chính xác theo tín hiệu của thị trường. Minh bạch hóa thị trường bất động sản được thừa nhận là công cụ hữu hiệu để ngăn ngừa và phòng chống hiệu quả những biểu hiện tiêu cực trong tiếp cận và sử dụng thông tin về bất động sản.

Nhà chung cư đang xây nhưng chưa đăng ký với Phòng đăng ký đất và nhà khi phát sinh giao dịch ủy quyền thì thông tin về tài sản đó chưa được cập nhật lên mạng liên thông giữa Phòng đăng ký đất và nhà với Phòng công chứng. Điều này có khả năng dẫn tới sự khó tiếp cận thông tin của các bên tham gia giao dịch tiếp theo.

2.2.1.3. Vai trò tư vấn pháp luật của các công chứng viên

Rà soát lại hoạt động Công chứng sao cho phù hợp với pháp luật nội dung, đồng thời tăng cường vai trò tư vấn pháp luật của các công chứng viên nhằm giải thích giúp cho các bên liên quan hiểu đúng bản chất của hợp đồng. Công chứng sẽ giúp bảo đảm tính hợp pháp của nội dung các giao dịch.

Thực tiễn cho thấy, ít người dân Việt có sự hiểu biết rõ ràng các quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất. Việc công chứng sẽ giúp cho các bên hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình trong giao dịch về quyền sử dụng đất qua việc tư vấn, giải thích của các công chứng viên. Những hành vi lợi dụng kẽ hở của pháp luật để trốn thuế, lừa đảo xảy ra nhiều hơn khi hoạt động công chứng được xã hội hóa. Bởi vậy, cần rà soát lại hoạt động công chứng thời gian qua, xây dựng một quy chuẩn chung của việc công chứng để các Phòng công chứng cũng như Văn phòng công chứng thực hiện. Việc rà soát hoạt động công chứng bao gồm nhiều hoạt động như: thanh tra, kiểm tra; báo cáo hàng tháng, hàng quý. Khi tiến hành ký và chứng nhận văn bản công chứng, Công chứng viên cần giải thích cho khách hàng hiểu bản chất của giao dịch, thông qua đó cũng đánh giá được những yếu tố thực sự ẩn sau một giao dịch, đảm bảo các giao dịch thực sự đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Việc công chứng còn góp phần hạn chế các giao dịch “bất động sản ma” (không có thật), góp phần hạn chế các yếu tố lừa đảo, lừa dối trong các giao dịch về quyền sử dụng đất, nhất là trong các trường hợp thừa kế theo di chúc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ví dụ: với sự tham gia của công chứng, các vấn đề như lừa dối khi lập di chúc, cưỡng ép lập di chúc sẽ không xảy ra trừ phi có sự thông đồng giữa một bên với công chứng viên.

Hơn nữa, việc công chứng sẽ nâng cao giá trị chứng minh của chứng cứ (hợp đồng) khi có tranh chấp. Rõ ràng, khi xảy ra tranh chấp, các bên tham gia giao dịch phải đưa ra chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án sẽ dễ xem xét và chấp nhận hơn nếu các giao dịch đó đã được công chứng.

2.2.1.4. Xem xét, hoàn thiện chế định mua bán tài sản hình thành trong tương lai, mua bán quyền tài sản...nhằm giúp các bên đạt được mục đích chuyển giao lợi

ích một cách nhanh chóng, tăng vòng quay của giao dịch một cách hợp pháp và tránh rủi ro cho các bên

Bất động sản - Tài sản hình thành trong tương lai - là một dạng tài sản có tính chất đặc biệt. Với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu như bất động sản, bất động sản hình thành trong tương lai không thể giao dịch khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp. Chính vì thế, nhiều cách khác nhau đã được người dân sử dụng, ví dụ hình thức mua bán thông qua hợp đồng ủy quyền, đã làm rủi ro của các giao dịch tăng lên, tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, khó kiểm soát. Bởi vậy, việc nghiên cứu hoàn thiện chế định mua bán tài sản hình thành trong tương lai, mua bán quyền tài sản,... nhằm giúp các bên đạt được mục đích chuyển giao lợi ích một cách nhanh chóng, tăng vòng quay của giao dịch một cách hợp pháp và tránh rủi ro cho các bên là một phương hướng đúng đắn.

2.2.1.5. Gỡ bỏ các rào cản không cần thiết trong thủ tục chuyển nhượng bất động sản, nhằm tạo điều kiện cho người dân xác lập được đúng những giao dịch mong muốn

Khi chọn lựa giao dịch, người dân luôn muốn đạt được mục đích cuối cùng nhanh nhất mà không phải đi đường vòng như sử dụng hợp đồng ủy quyền. Tuy vậy, thủ tục chuyển nhượng, mua bán bất động sản còn nhiều quy định trở thành rào cản mà việc gỡ bỏ những quy định này giúp cho các giao dịch dân sự dễ dàng thực hiện hơn, đơn giản hơn. Không đi đường vòng, không thêm quá nhiều giấy tờ các giao dịch sẽ không bị lợi dụng, mất thời gian và tiền bạc của người dân.

2.2.2. Đề xuất biện pháp đảm bảo thực thi hợp đồng ủy quyền đã giao kết

2.2.2.1 Xây dựng pháp luật đồng bộ về ủy quyền

Việc xây dựng pháp luật đồng bộ về ủy quyền góp phần thắt chặt giao dịch ủy quyền bất động sản nói chung, hạn chế và phòng ngừa những rủi ro đến với những giao dịch khác bị ảnh hưởng bởi hợp đồng ủy quyền. Chế định ủy quyền và hợp đồng ủy quyền bất động sản cần có văn bản hướng dẫn chi tiết thi hành. Do những hành vi pháp lý thực hiện công việc ủy quyền liên hệ đến toàn bộ hoặc một tài sản của người ủy quyền, nên sự ủy quyền "toàn bộ" có thể gây nguy hiểm cho bên ủy

quyền, họ có thể cho người được ủy quyền có những quyền hạn rộng rãi trên tài sản của mình. Do đó, pháp luật nên quy định những quy phạm bảo vệ người ủy quyền chống lại chính họ bằng cách quy định hình thức hợp đồng chặt chẽ, nội dung rõ ràng, cụ thể, thời hạn ủy quyền hợp lý.

2.2.2.2. Hoàn thiện pháp luật dân sự, Luật Nhà ở, Luật Công chứng để khắc phục những khuyết điểm còn tồn tại thời gian qua

Trước những bất cập của pháp luật, trên cơ sở đánh giá thực tiễn giao dịch bất động sản thời gian qua, Chính phủ đã ban hành nghị định Nghị định số 71/2010/NĐ-CP Hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Nhà ở và mới đây là Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 đã quy định "mở" cho các giao dịch về nhà ở. Đặc biệt, hai văn bản quy phạm này đã đưa ra quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục để hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Những quy định này góp phần giải quyết vấn đề trước mắt hiện nay là giúp cho rất nhiều nhà ở chung cư được mua bán mà không cần phải đợi đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

2.2.2.3. Hoàn thành việc đăng ký bất động sản nói chung và nhà ở chung cư nói riêng trên toàn quốc

Xét về bản chất, đăng ký bất động sản là việc công khai hóa thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản, phục vụ cho sự vận hành một cách minh bạch và lành mạnh của thị trường bất động sản. Về nội dung, đăng ký bất động sản là việc công bố sự tồn tại của các quyền đối với bất động sản. Về phía chủ sở hữu, đăng ký bất động sản là sự khẳng định trước cơ quan nhà nước về tình trạng pháp lý của bất động sản mà mình đang sở hữu hoặc chiếm hữu nhằm tạo ra những bảo đảm về mặt pháp lý cần thiết cho việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Về phía các bên liên quan, đăng ký bất động sản tạo ra sự an toàn về mặt pháp lý khi thiết lập giao dịch bằng bất động sản thông qua việc xác định chính xác chủ thể quyền cũng như tình trạng quyền tồn tại từ trước đối với bất động sản.

2.2.2.4. Nâng cao vai trò, trách nhiệm của những cá nhân, tổ chức được giao chức năng thực thi pháp luật, cung cấp dịch vụ pháp lý

Thực tế, xuất hiện nhiều giao dịch ủy quyền giả dối nhằm che giấu một giao dịch khác hoặc nhằm trốn tránh những nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Những người đầu cơ nhà đất thường mua nhà núp dưới hình thức ủy quyền để nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế sang tên chuyển nhượng.

Đối với các trường hợp nhà dự án khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì họ cũng thường bán nhà núp dưới hình thức ủy quyền.

Chủ sở hữu tài sản vay tiền của các cá nhân nhưng để ràng buộc họ thường giao giấy tờ sở hữu tài sản cho chủ nợ và ký kết các văn bản ủy quyền cho chủ nợ thay mặt họ bán hoặc thế chấp tài sản của họ vào các tổ chức tín dụng.

Các giao dịch ủy quyền giả dối nêu trên luôn tiềm ẩn những nguy cơ tranh chấp, khiếu kiện vì bản thân nó không phản ánh đúng bản chất của sự việc trên thực tế.

Vì vậy, công chứng viên, người có trách nhiệm chứng nhận hợp đồng hơn ai hết phải thận trọng xem xét kỹ trước khi ký và đóng dấu vào hợp đồng.

Công chứng viên, người có trách nhiệm chứng thực như một người làm chứng, người thứ ba chứng nhận một sự kiện pháp lý đảm bảo tính hợp pháp cho kết hợp đồng, giao dịch. Theo quy định của pháp luật, văn bản công chứng có giá trị chứng cứ, trong tố tụng không cần chứng minh.

Không chỉ Công chứng viên, những người làm trong ngành nghề cung cấp các dịch vụ pháp lý cũng là những người cần đề cao đạo đức nghề nghiệp. Không ít luật sư đã tư vấn cho khách hàng những "chiêu bài" lợi dụng kẽ hở của pháp luật. Những hành vi đó khiến luật pháp bị coi thường, tính rủi ro của hệ thống giao dịch tăng cao, gây thiệt hại không nhỏ cho Nhà nước, bất ổn cho xã hội.

2.2.2.5. Phổ biến pháp luật, nâng cao nhận thức, ý thức pháp luật trong xã hội

Việc có nhiều giao dịch bất động sản thông qua hợp đồng ủy quyền thời gian qua do nhiều nguyên nhân khác nhau: hoặc do các bên chưa hiểu những quy định của pháp luật hoặc cố ý lợi dụng những kẽ hở của pháp luật còn chưa chặt chẽ. Chính vì

vậy cần có kênh phổ biến pháp luật đến người dân một cách kịp thời để nâng cao nhận thức, ý thức pháp luật trong xã hội.

2.2.2.6. Đề xuất giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến giao dịch ủy quyền đã giao kết

Trường hợp bên ủy quyền chết

Có sự ảnh hưởng rất lớn đến việc còn hiệu lực hay không của hợp đồng ủy quyền, nhưng vấn đề bên ủy quyền còn sống hay đã chết lại khó kiểm soát. Bởi vậy, để giải quyết trường hợp này có thể sử dụng một số biện pháp kiểm tra, đánh giá như: - Có văn bản yêu cầu xác minh thông tin về bên ủy quyền của cơ quan có thẩm quyền. - Văn bản ủy quyền cần xác định một thời hạn ủy quyền hợp lý.

Trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền

Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền nên được các bên tham gia giao dịch thỏa thuận phương thức giải quyết ngay trong văn bản ủy quyền, là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp sau này. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền cần phải được thực hiện bằng văn bản, và phải được gửi cho các bên liên quan để thông báo, có thể được thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trong thời hạn nhất định (chẳng hạn đăng báo 3 ngày), được đưa vào hệ thống thông tin của cơ quan quản lý như: cơ quan công chứng, cơ quan tài nguyên và môi trường để kiểm soát giao dịch.

Khi bên ủy quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản

Khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, các bên tiến hành hủy hợp đồng ủy quyền, và ký hợp đồng mua bán nhà ở để hợp thức hóa quyền sở hữu theo đúng quy định của pháp luật. Song song với hợp đồng ủy quyền, các bên có thể ký một văn bản đặt cọc cam kết về việc đặt cọc mua bán nhà ở, và bên ủy quyền phải ký hợp đồng mua bán nhà ở khi có Giấy chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp. Văn bản thỏa thuận này sẽ là cơ sở ràng buộc trách nhiệm cho bên ủy quyền phải ký hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ điều kiện do pháp luật quy định.

Khi bên ủy quyền giao kết hợp đồng ủy quyền với nhiều người - tức là mua bán một tài sản với nhiều người

Về nguyên tắc thì bên ủy quyền có thể giao kết hợp đồng ủy quyền với nhiều người. Để tránh những rủi ro trong trường hợp bất động sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, được giao dịch thông qua hợp đồng ủy quyền thì trước tiên việc kiểm soát tài sản giao dịch cần được thực hiện tại các Văn phòng công chứng, phòng công chứng bằng hệ thống thông tin được kết nối giữa các đơn vị này. Ngoài ra, khi chưa có mạng thông tin nội bộ, khi nhận được hợp đồng ủy quyền các tổ chức công chứng, cơ quan tài nguyên môi trường có thể gửi phiếu yêu cầu cung cấp thông tin để kiểm tra tình trạng giao dịch.

Một phương thức khác cần thực hiện đó là việc giao kết hợp đồng ủy quyền cần được thông báo tới các bên liên quan đến tài sản ủy quyền. Khi ký kết hợp đồng ủy quyền với người khác, bên ủy quyền cũng phải thông báo cho bên được ủy quyền trước đó biết về việc ủy quyền sau này. Những giao dịch nhà ở chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền nói riêng và những giao dịch về bất động sản thông qua hợp đồng ủy quyền nói chung, chỉ phát sinh sự rủi ro khi các bên lựa chọn giao dịch sai cho mình. Không có một phương án nào toàn diện có thể giải quyết được tất cả vấn đề, chỉ có thể đề nghị các bên cần suy xét, tìm hiểu kỹ khi thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản của mình để chọn lựa đúng giao dịch mà mình mong muốn một cách hợp pháp.

Hợp đồng ủy quyền là một chế định “mở và thoáng” được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Bất cứ người dân nào cũng có quyền tham gia giao dịch này nhưng nội dung và mục đích của hợp đồng ủy quyền không được vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng giao dịch ủy quyền phải có thật.

Kết luận chương 2

Nhu cầu ở nhà chung cư ngày càng tăng thì các vấn đề rủi ro khó tránh trong giao dịch ủy quyền chuyển nhượng căn hộ chung cư ngày càng nhiều. Lợi dụng tâm lý ham rẻ cùng với sự thiếu hiểu biết, rất nhiều người đã dùng hình thức ủy quyền, góp vốn để chiếm đoạt tiền của người mua nhà. Về phía người mua nhà, mặc dù thiếu hiểu biết lại không có thói quen tìm hiểu kỹ về dự án hay căn hộ nhưng lại muốn mua được căn hộ với giá rẻ, tránh thủ tục phức tạp nên nhiều trường hợp đã cố ý chọn những hình thức nhiều rủi ro như hợp đồng ủy quyền.

Ngày nay trong đời sống xã hội hiện đại, rõ ràng cơ chế ủy quyền đã chứng minh tính ưu việt, tiện lợi, trong đời sống giao dịch dân sự, hỗ trợ đắc lực cho các chủ thể tham gia giao dịch dân sự, nhưng không phải bất cứ ai cũng hiểu rõ bản chất của việc ủy quyền và ngay cả việc ủy quyền cũng không phải lúc nào cũng phản ánh đúng bản chất của giao dịch dân sự mà hai bên giao kết. Chương này, tác giả đã làm rõ các quy định liên quan đến hợp đồng ủy quyền và đưa ra một số ví dụ thực tiễn chứng minh tính đa dạng của giao dịch chuyển nhượng qua hình thức ủy quyền trong đời sống xã hội Việt Nam nói chung và trên địa bàn thành phố Hà Nội nói riêng và đã đi sâu phân tích những rủi ro pháp lý có thể gặp phải trong giao kết hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư dựa trên những yếu tố phát sinh từ thực tiễn.

KẾT LUẬN

Hợp đồng ủy quyền thực chất cũng là một hợp đồng/giao dịch dân sự, cho nên vẫn phải bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc chung của hợp đồng dân sự, cũng như việc giải thích và giải quyết các vấn đề pháp lý liên quan đến hợp đồng ủy quyền phải áp dụng và thực hiện theo qui định về hợp đồng – tại Bộ luật dân sự. Những quy định của pháp luật về hợp đồng ủy quyền ngày càng hoàn thiện cùng với sự phát triển và đô thị hóa của xã hội Việt Nam.

Ngày nay, quan hệ đại diện theo ủy quyền là một trong những quan hệ giao dịch không thể thiếu trong giao dịch dân sự. Sự gia tăng dân số, quá trình đô thị hoá và công nghiệp hoá đang diễn ra nhanh chóng cũng như sức ép của quá trình di dân từ nông thôn ra thành phố đã khiến cho vấn đề nhà ở tại đô thị trở thành một trong những vấn đề cấp bách nhất của Việt Nam đối với tất cả mọi người dân, không chỉ đối với những người có thu nhập cao mà quan trọng đối với cả những người có thu nhập thấp, không chỉ quan trọng đối với người dân ở thành thị mà còn quan trọng đối với cả người dân ở nông thôn mang tính lâu dài. Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, nhà chung cư chính là giải pháp tối ưu để giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở đáp ứng được tốc độ gia tăng dân số, đó là một bước phát triển mới cho văn minh đô thị.

Hợp đồng ủy quyền liên quan đến những giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư được điều chỉnh bởi các văn bản quy phạm pháp luật như Bộ luật Dân sự 2015, Luật Nhà ở 2014, Luật Công chứng 2014. Sự gia tăng của hợp đồng ủy quyền liên quan đến giao dịch trong nhà ở chung cư thời gian qua đáp ứng nhu cầu giao dịch sôi động của thị trường bất động sản, mặt khác, bộc lộ không ít những rủi ro, bất cập trong thực tiễn cần được khắc phục. Vấn đề ủy quyền nhà ở chung cư có thể không gây quá nhiều tranh luận như vậy nếu nó không tạo thành một làn sóng tiềm ẩn sự bất ổn của thị trường bất động sản Việt Nam, cũng như ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình phát triển chung của nền kinh tế - xã hội.

Từ việc nghiên cứu về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền trong giao dịch nhà ở chung cư, có thể tổng kết lại những vấn đề mà luận văn đã đạt được đó là: Thứ nhất, nghiên cứu phân lý luận chung về hợp đồng ủy quyền, đặc điểm, vai trò và ý nghĩa của hợp đồng ủy quyền, qua đó khẳng định hợp đồng ủy quyền cũng có vai trò quan trọng trong giao dịch dân sự và tạo điều kiện cho các giao dịch dân sự trong xã hội đáp ứng được nhu cầu của người dân. Thứ hai, hợp đồng ủy quyền trong giao dịch với nhà ở chung cư ngoài việc đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân, còn là một giải pháp tình thế tiềm ẩn nhiều bất lợi, rủi ro cho các bên nếu lạm dụng hoặc lợi dụng hình thức này để tư lợi. Thứ ba, tìm hiểu, nghiên cứu sự phát triển của nhà ở chung cư và nhu cầu nhà ở hiện nay của người dân trong xã hội ngày càng gia tăng. Từ kết quả phân tích, so sánh đã cho thấy nhà ở chung cư là một xu hướng trong phát triển đô thị không chỉ tại Hà Nội mà Việt Nam nên cần có khung pháp lý hoàn thiện loại bỏ những e ngại của người dân khi tiếp xúc với giao dịch liên quan đến nhà ở chung cư, tạo điều kiện cho người dân tìm hiểu thông tin và dễ tiếp cận với các thủ tục liên quan đến giao dịch nhà đất, đáp ứng được nhu cầu của người dân, đây cũng là đòn bẩy các nhà đầu tư mạnh dạn xúc tiến đầu tư nhiều dự án cho tương lai.

Luận văn này nhằm mục đích nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng ủy quyền, sự phát triển của nhà chung cư, cố gắng tổng hợp và phân tích để thấy được mối liên hệ thực tiễn giữa hai vấn đề này và đưa ra thực tiễn chứng minh tính đa dạng của giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư qua hợp đồng ủy quyền trên địa bàn thành phố Hà Nội. Bên cạnh những ưu điểm của hợp đồng ủy quyền mang lại cho các bên trong giao dịch, thì những nhược điểm về rủi ro pháp lý của việc ủy quyền giao dịch nhà ở chung cư xuất phát từ thực tiễn được luận văn tổng hợp, đánh giá một cách khá toàn diện. Từ đó, rút ra những bất cập còn tồn tại trong thực tiễn, và đề xuất phương hướng, một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật. /.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo tổng kết công tác hoạt động công chứng năm 2014, 2015, 2016 *của tổ chức hành nghề công chứng.*
2. Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam, của công ty cổ phần Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) (2014), Hà Nội.
3. Bộ luật dân sự cộng hòa Pháp (*tài liệu dịch*), NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Bộ luật dân sự Nhật bản (1995), NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. M.I Braginski, V.V.Vitrianski (2002), *Luật hợp đồng (Q3)*, trang 248 và trang 265 đến 268.
6. Nguyễn Văn Dũng, "Hợp đồng giả cách là vay nợ nhưng ký tên vào Hợp đồng mua bán bán nhà" ,*Phòng tư pháp quận 8* ra ngày 18/7/2013 trên trang báo Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.
7. Đỗ Văn Đại, bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự 2015
8. Thu Hằng, “Hà Nội: Đề nghị bổ sung số lượng tổ chức hành nghề công chứng vào Quy hoạch”, *trên trang Thông tin Bỏ trợ Tư pháp* ra ngày 6/1/2016
9. Nguyễn Ngọc Khánh (2007), *Chế Định hợp đồng trong Bộ Luật dân sự Việt Nam*, NXB Tư pháp, trang 23, 38, 175 và 398.
10. Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ Luật (1936), Điều 1400.
11. Vũ Văn Mẫu, *Dân – luật khái – luận*, In lần thứ hai, Bộ Quốc – gia giáo – dục xuất – bản, Sài Gòn, 1960, tr. 282 – 283.
12. Đỗ Mến, "Hợp đồng ủy quyền và rủi ro với ngân hàng, chủ sở hữu", *báo Đầu tư Chứng khoán* ra ngày 18/4/2016.
13. Quốc Hội (2015) - Luật Dân sự 2015, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
14. Quốc Hội (2014) - Luật Nhà ở 2014, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
15. Quốc Hội (2013) - Luật Đất đai 2013, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
16. Quốc Hội (2013) - Luật Công chứng 2014, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
17. Quốc Hội (2014) - Luật bất động sản 2014, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

18. Quốc Hội (2015) - Luật tổ tụng dân sự 2015, *NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội*.
19. Quốc Hội (2014) - Luật doanh nghiệp 2014, *NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội*.
20. Quốc Hội (2005) - Luật thương mại 2005, *NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội*.
21. Quốc Hội (2014) - Luật xây dựng 2014, *NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội*.
22. Quốc Hội (2010) - Luật Tổ chức tín dụng 2010, *NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội*.
23. Rủi ro của hợp đồng ủy quyền định đoạt nhà đất, *trên trang điện tử*
<https://luatminhkhue.vn/>
24. Phan Văn Thiết (1961), *Dân Luật Tu Tri*, Nhà sách Khai trí trang 297 đến 298
25. TS Nguyễn Minh Tuấn, bình luận khoa học Bộ luật dân sự của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015.
26. Trang thông tin hướng dẫn nghiệp vụ của Bộ Tư pháp:
<http://www.moj.gov.vn/>
27. Trang Tạp chí cộng sản: <http://www.tapchicongsan.org.vn>
28. Từ điển Luật học, *NXB Từ điển Bách khoa*
29. Trang điện tử: <http://dkqg.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/ngghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=49>
30. Trang điện tử: <http://npklaw.com/articles/civil-articles/1052-binh-luan-ve-hop-dong-chuyen-nhuong-bat-dong-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai.html?format=html&lang=en>.
31. <http://www.bidico.vn/thong-tin/216-nam-2020-tang-dien-tich-dat-do-thi-len-460-nghin-ha.html>
32. <http://anninhthudo.vn/phap-luat/nu-quai-cam-dau-duong-day-lua-dao-gan-30-ty-dong/670138.antd>