

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

MA THỊ THANH HIẾU

HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG GIAO DỊCH
ĐỐI VỚI NHÀ Ở CHUNG CƯ

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2011

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

MA THỊ THANH HIẾU

**HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG GIAO DỊCH
ĐỐI VỚI NHÀ Ở CHUNG CƯ**

Chuyên ngành : Luật dân sự

Mã số : 60 38 30

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: TS. Bùi Đăng Hiếu

HÀ NỘI - 2011

MỤC LỤC

Trang

Trang phụ bìa

Lời cam đoan

Mục lục

Danh mục các bảng

MỞ ĐẦU 1

Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN 5

1.1. Bản chất pháp lý của hợp đồng ủy quyền 5

1.1.1. Chế định đại diện - cơ sở pháp lý quan trọng của hợp đồng ủy quyền 5

1.1.2. Khái niệm Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư 13

1.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng ủy quyền 13

1.3. Vai trò, ý nghĩa của hợp đồng ủy quyền 19

Chương 2: ĐẶC ĐIỂM PHÁP LÝ VÀ THỰC TIỄN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN LIÊN QUAN ĐẾN CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ 22

2.1. Nhà ở chung cư - xu hướng trong xã hội đô thị hóa 22

2.1.1. Sự phát triển nhà ở chung cư trên thế giới 22

2.1.2. Sự phát triển nhà ở chung cư tại Việt Nam 26

2.2. Đặc điểm pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư 30

2.2.1. Nguyên nhân thứ nhất: Do nhu cầu thực sự của người chủ sở hữu căn hộ chung cư 33

2.2.2. Nguyên nhân thứ hai: Nhà ở chung cư chưa đủ điều kiện giao dịch trên thị trường bất động sản 34

2.2.3. Nguyên nhân thứ ba: Hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư để che giấu một giao dịch khác nhằm mục đích tư lợi 38

2.3.	Những đặc điểm pháp lý có lợi đối với các bên trong hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư	40
2.3.1.	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	41
2.3.2.	Bên nhận ủy quyền được trả thù lao cho dịch vụ ủy quyền mà mình cung cấp	43
2.4.	Những đặc điểm pháp lý gây bất lợi đối với các bên trong hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư	44
2.4.1.	Hợp đồng ủy quyền không thay thế cho Hợp đồng mua bán nhà ở chung cư	45
2.4.2.	Hợp đồng ủy quyền có thể bị Tòa án tuyên vô hiệu	49
2.4.3.	Hợp đồng ủy quyền có thể bị chấm dứt theo quy định của pháp luật	53
2.4.4.	Hợp đồng ủy quyền có thể bị đơn phương chấm dứt bất cứ lúc nào	56
2.4.5.	Hợp đồng ủy quyền không được chấp nhận trong một số giao dịch trong thực tiễn	60
2.5.6.	Có thể ký hợp đồng ủy quyền cho nhiều người	62
	Chương 3: PHƯƠNG HƯỚNG VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN	63
3.1.	Một số phương hướng hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hợp đồng ủy quyền nói chung và hợp đồng ủy quyền liên quan đến nhà ở chung cư	63
3.1.1.	Cần hoàn thiện pháp luật dân sự điều chỉnh chế định ủy quyền và hợp đồng ủy quyền	63
3.1.2.	Minh bạch hóa thị trường bất động sản	63
3.1.3.	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	65
3.1.4.	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	67

3.1.5.	Nghiên cứu hoàn thiện chế định mua bán tài sản hình thành trong tương lai (tài sản chưa hình thành hoặc chưa thuộc sở hữu của bên bán), mua bán quyền tài sản, ... nhằm giúp các bên đạt được mục đích chuyển giao lợi ích một cách nhanh chóng, tăng nhanh vòng quay của giao dịch một cách hợp pháp và tránh rủi ro cho các bên	67
3.2.	Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật điều chỉnh giao dịch ủy quyền	68
3.2.1.	Xây dựng pháp luật đồng bộ về ủy quyền	68
3.2.2.	Hoàn thiện pháp luật dân sự, Luật Nhà ở, Luật Công chứng để khắc phục những khuyết điểm còn tồn tại thời gian qua	72
3.2.3.	Hoàn thành việc đăng ký bất động sản nói chung và nhà ở chung cư nói riêng trên toàn quốc	73
3.2.3.	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	75
3.2.4.	Phổ biến pháp luật , nâng cao nhận thức , ý thức pháp luật trong xã hội	77
3.3.	Một số đề xuất giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến các hợp đồng ủy quyền đã giao kết	78
3.3.1.	Trường hợp bên ủy quyền chết	78
3.3.2.	Trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền	79
3.3.3.	Khi bên ủy quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản	79
3.3.4.	Khi bên ủy quyền giao kết hợp đồng ủy quyền với nhiều người - tức là mua bán một tài sản với nhiều người	80
	KẾT LUẬN	82
	DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	84

DANH MỤC CÁC BẢNG

Số hiệu bảng	Tên bảng	Trang
2.1	Thống kê nhu cầu nhà ở đô thị toàn quốc (dự tính đến năm 2020)	27
2.2	Bảng thống kê số lượng công chứng Hợp đồng ủy quyền trong năm 2007-2008-2009-2010 tại một số Phòng công chứng Nhà nước	29

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Vấn đề nhà ở ở một thành phố lớn là một vấn đề phức tạp. Đất ở hay còn gọi là đất thổ cư thể hiện giá trị của nó ở sản phẩm cuối cùng là nhà ở. Đất ở đô thị là một dạng tài nguyên quý hiếm, cần có biện pháp khai thác sử dụng một cách tiết kiệm và quản lý chặt chẽ để có thể tạo một nguồn cung cấp nhà ở cho dân số đô thị ngày càng tăng. 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. Nhà ở là đối tượng vừa mang tính kinh tế, vừa mang tính chính trị - xã hội. Xét trên khía cạnh kinh tế, nhà ở là tài sản có giá đặc biệt đối với mỗi cá nhân, là bộ phận quan trọng cấu thành nên bất động sản. Xét trên khía cạnh xã hội, nhà ở còn là một trong những tiêu chí đánh giá mức sống của con người, là sự thể hiện tính ưu việt của Nhà nước đối với công dân, đặc biệt là những người nghèo.

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 nhiều, 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 ở chung cư.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 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 (nay sử dụng mẫu thống nhất là 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 2 năm, 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 hình thức hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, và định đoạt tài sản khi có đủ điều kiện.

Vì nhiều nguyên nhân khác nhau, mà 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.

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. Thì 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 phương thức này. Bởi vậy, tôi chọn đề tài "**Hợp đồng ủy quyền trong giao dịch đối với nhà ở chung cư**" để nghiên cứu, nhằm đưa ra một cái nhìn thực tiễn khái quát, toàn diện về vấn đề ủy quyền trong giao dịch nhà chung cư hiện nay,

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 nhỏ trong việc nhận thức pháp luật nói chung và hoàn thiện pháp luật về ủy quyền.

2. Thực trạng nghiên cứu

Ở nước ta hiện nay, đã có nhiều bài nghiên cứu khoa học về hợp đồng ủy quyền. Những bài viết này hầu hết chỉ 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 chỉ 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.

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, 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.

3. Mục đích nghiên cứu đề tài

Chọn lựa nghiên cứu đề tài "*Hợp đồng ủy quyền trong giao dịch đối với nhà ở chung cư*" tác giả nhằm các mục đích sau:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng ủy quyền.
- Nghiên cứu 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 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.

4. 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.

Từ 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 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.

5. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về hợp đồng ủy quyền.

Chương 2: Đặc điểm pháp lý và thực tiễn giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư.

Chương 3: Phương hướng và một số kiến nghị, 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. Bản chất pháp lý của hợp đồng ủy quyền

1.1.1. Chế định đại diện - cơ sở pháp lý quan trọng 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 trong xã hội, bởi mỗi chủ thể sẽ có rất nhiều quan hệ xã hội chồng chéo, ngày càng mở rộng xuyên quốc gia, 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.

Theo Từ điển Luật học giải thích:

Đại diện là việc một người hoặc cơ quan, thay mặt cho một người hoặc một tổ chức, một quốc gia, một tổ chức quốc tế, một tổ chức phi chính phủ ... với những nhiệm vụ quyền hạn cụ thể để làm những việc vì lợi ích của người, tổ chức đã cử họ làm đại diện. Việc đại diện có thể là đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền. Nội dung quyền được giao cho người đại diện có thể là một

quyền chung (như quản lý một tài sản) hoặc một quyền cụ thể mà người đại diện không có quyền nào khác ngoài quyền đã được giao (như đại diện để khai báo trước Tòa án nhưng không được quyền hòa giải, đại diện đòi nợ nhưng không được hoãn nợ) [29].

Như vậy có thể thấy đại diện chính là việc hành động ở tư cách của một người khác, vì lợi ích hợp pháp và trong sự cho phép của họ. Người cho phép là người được đại diện, người được phép là người đại diện.

Đại diện theo pháp luật được hiểu là những đại diện trong một số trường hợp nhất định do pháp luật quy định, đối với một số chủ thể nhất định, sẽ là người đương nhiên thay mặt cho những chủ thể đó khi có những sự kiện pháp lý xảy ra. Ví dụ: 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 ủy quyền là đại diện tự nguyện, thiết lập dựa trên sự thỏa thuận ý chí của các bên, được thể hiện bằng hình thức ủy quyền. Có thể hiểu đó là việc các bên thỏa thuận rằng người đại diện sẽ thay mặt, nhân danh người được đại diện tham gia vào các giao dịch dân sự để thể hiện ý chí của người được đại diện thông qua hình thức pháp lý bằng văn bản ở đây chính là hợp đồng ủy quyền.

Trong đời sống xã hội, các cá nhân, tổ chức luôn tham gia vào những quan hệ rất đa dạng và phong phú. Những hoạt động này của các chủ thể trong xã hội là sự thể hiện ý chí của họ vì lợi ích, quyền lợi mà các bên mong muốn đạt được theo ý định chủ quan của mình. Bằng hành vi của mình, các chủ thể có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật thỏa thuận xác lập, thay đổi, chấm dứt những quyền và nghĩa vụ với nhau nhằm đạt tới một lợi ích chung giữa các bên về tài sản. Hành vi đó của các chủ thể thiết lập nên những giao dịch dân sự. Giao dịch dân sự là một trong những căn cứ quan trọng và phổ biến nhất làm phát sinh quan hệ pháp luật dân sự. Một trong những hình thức thể hiện tiêu biểu của giao dịch dân sự đó chính là hợp đồng.

Hợp đồng được biết đến như một giao dịch không thể thiếu trong một xã hội phát triển có tổ chức. Từ những công việc cần thiết trong sinh hoạt hàng ngày lại đến các hoạt động trong mọi lĩnh vực lao động, kinh doanh, thương mại, dân sự... Tất cả các hoạt động của con người trong xã hội đều diễn ra trong khuôn khổ các mối quan hệ đó và hợp đồng là văn bản pháp lý ghi lại sự thỏa thuận giữa các bên với nhau, nhằm xác lập, thay đổi, chấm dứt các quyền và nghĩa vụ hợp pháp do các bên mong muốn đạt tới thông qua những giao dịch đó. Đồng thời hợp đồng cũng là căn cứ pháp lý để dựa vào đó giải quyết những tranh chấp có thể nảy sinh trong quá trình thực hiện giao dịch dân sự. Như vậy có thể nói, hợp đồng là công cụ chủ yếu để xác lập quan hệ giữa người và người liên quan đến tài sản trong một xã hội có tổ chức. Các quan hệ ấy không chỉ hình thành trong lĩnh vực dân sự mà cả trong các lĩnh vực thương mại, lao động, thậm chí trong lĩnh vực hành chính. Mỗi loại hợp đồng, trong mỗi lĩnh vực, có những đặc điểm rất riêng và, do đó, được chi phối bởi những quy định riêng. Tuy nhiên, bởi hợp đồng là sự thể hiện ý chí của các bên tham gia giao kết nên tất cả các hợp đồng đều hình thành và vận hành trên cơ sở nguyên tắc tự do thỏa thuận, tự do ý chí và những nguyên tắc cơ bản khác mà xoay quanh những nguyên tắc đó, một hệ thống các quy tắc pháp lý được xây dựng và tạo thành luật về quan hệ kết ước hay còn gọi là luật chung về hợp đồng. Hợp đồng ủy quyền cũng không nằm ngoài những nguyên tắc này. Một đặc điểm pháp lý quan trọng đó là hợp đồng ủy quyền phát triển từ chế định đại diện trong pháp luật dân sự.

Trong thời kỳ La Mã, đã có sự phân biệt giữa đại diện theo pháp luật và đại diện tự nguyện trên cơ sở hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, do đặc điểm thời kỳ xã hội này, chế định đại diện theo pháp luật được coi trọng hơn, đó là chế độ xã hội chiếm hữu nô lệ mà trong đó người đàn ông "gia chủ" trong gia đình cũng như chủ nô có địa vị quan trọng đối với những người phụ thuộc và các nô lệ. Mặc dù thời kỳ này đại diện theo pháp luật chiếm vị trí quan trọng nhưng những quy định về đại diện theo ủy quyền cũng dần được hoàn thiện,

phát triển cùng với sự phát triển của nền sản xuất xã hội. Dù còn sơ khai, nhưng những quy định của pháp luật về đại diện theo ủy quyền của Luật La Mã là những tiền đề cho những quy định của pháp luật về đại diện theo ủy quyền sau này. Luật La Mã quy định:

Những người phụ thuộc gia chủ không bao giờ có thể làm đại diện. Gia chủ có quyền hạn và trách nhiệm từ những hợp đồng do họ ký kết không phụ thuộc vào ý chí gia chủ có như thế hay không, vì điều kiện cần thiết của quyền đại diện là ý chí của người ủy quyền và tất cả do người ủy quyền. Trách nhiệm từ những hợp đồng này trước hết thuộc về người ký, còn gia chủ chỉ nhận một phần trách nhiệm mà thôi. Người đại diện không có quyền hạn và nghĩa vụ từ hợp đồng đã ký [10].

Cũng theo quan niệm của luật La Mã, hợp đồng ủy quyền là một giao dịch có tính chất tương trợ lẫn nhau giữa những người quen biết, có uy tín chứ không phải một hợp đồng dịch vụ. Vì thế, các bên giao kết việc đại diện theo ủy quyền hoàn toàn không vì tiền, và việc trả tiền thù lao cho công việc ủy quyền đã thực hiện được coi là một điều xúc phạm đến danh dự của người được ủy quyền, tuy vậy, người được ủy quyền có thể nhận một món quà thể hiện sự cảm ơn và hầu như chỉ mang tính chất tinh thần.

Chính vì hợp đồng ủy quyền là một chế định pháp lý cơ bản trong luật dân sự, do tầm quan trọng của nó, 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.

Bộ luật Dân sự Pháp 1804 là văn bản pháp điển hóa nổi tiếng không chỉ của nước Pháp và còn của pháp luật thế giới. Trong bộ luật này có chương mục riêng quy định chi tiết về chế định đại diện và chế định ủy quyền. Theo

quy định tại Điều 1184 Bộ luật Dân sự Pháp năm 1804 thì: 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, đề cao ý chí tự thỏa thuận của các bên trong việc ủy quyền cho người khác trong mọi lĩnh vực rất linh hoạt, miễn là những công việc đó không trái pháp luật.

Bộ luật Dân sự Đức năm 1900 là một trong những Bộ luật Dân sự có sự phân biệt rõ ràng giữa chế định ủy quyền và chế định đại diện. 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". Về hợp đồng ủy quyền, Bộ luật Dân sự Đức coi đó là một dạng hợp đồng không đền bù có đối tượng là những hành vi pháp lý. Theo đó, người được ủy quyền tiếp nhận công việc ủy quyền tức là đã nhận về mình những nghĩa vụ thực hiện vì lợi ích của người ủy quyền mà không được tính đến thù lao cho công việc này.

Bộ luật Dân sự Nhật Bản cũng phân chia chế định đại diện và chế định ủy quyền tại hai phần Phần chung và phần Nghĩa vụ. Quan điểm lập pháp của Nhật Bản cho rằng đại diện là chế định có chức năng to lớn trong hoạt động xã hội. Chính nhờ chế định đại diện mà một người có thể sử dụng khả năng nhận thức của người đại diện và nhận được kết quả từ hoạt động của người đó. Về ủy quyền, Bộ luật Dân sự Nhật Bản coi đó là một công việc mang tính chất tương trợ, nếu hai bên không có thỏa thuận riêng thì người được ủy quyền không được yêu cầu người ủy quyền phải trả thù lao cho công việc ủy quyền mình đã thực hiện. 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 được coi là hợp đồng song vụ.

Theo quy định tại Điều 797 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan thì: 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. Khái niệm này cho thấy bản chất rõ ràng của hợp đồng ủy quyền là đại diện, hành động vì lợi ích của người khác và được người đó đồng ý (thể hiện ý chí rõ ràng việc chấp nhận để người thụ ủy thực hiện những hành vi nhất định).

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. Hợp đồng ủy quyền được hình thành trên nền tảng của chế định đại diện. Những quy định của hợp đồng ủy quyền không được trái với những nguyên tắc, quy định về thẩm quyền đại diện, phạm vi đại diện.

"Ủy quyền" theo Từ điển Tiếng Việt được hiểu là: "Giao cho người khác sử dụng một số quyền mà pháp luật trao cho mình, hay giao cho người khác một số quyền trong phạm vi quyền hành của mình" [30]. Cơ sở pháp lý của ủy quyền là hợp đồng ủy quyền mà nội dung của hợp đồng chính là cơ sở để các bên thực hiện những quyền và nghĩa vụ của mình, giải quyết những tranh chấp khi có tranh chấp phát sinh giữa các bên. 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). Sự ưng thuận trong việc giao kết những giao dịch dân sự gián tiếp được ghi nhận trên cơ sở sự bày tỏ ý chí của người giao kết, một cách trực tiếp hoặc thông qua vai trò của người đại diện, mà ở đây chúng ta đang nghiên cứu một hình thức phổ biến của đại diện do pháp luật quy định: đó là đại diện phát sinh từ một hợp đồng ủy quyền được giao kết phù hợp với pháp luật.

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. Hợp đồng ủy quyền đã được hình dung, trong quan niệm truyền thống, như một kỹ thuật pháp lý đặc biệt cho phép một người có thể thực hiện được công việc theo dự định, một cách gián tiếp nhờ có vai trò của người khác, hành động nhân danh mình và vì lợi ích của mình. Trong cuộc sống hiện đại, ủy quyền được biết đến nhiều hơn là một dịch vụ chuyên nghiệp được cung ứng bởi một người có năng lực và kinh nghiệm chuyên môn, cũng như có điều kiện vật chất cần thiết, và được thực hiện theo yêu cầu của người ủy quyền là khách hàng, trong điều kiện người ủy quyền đồng thời là khách hàng không có đủ năng lực và kinh nghiệm chuyên môn, chứ không chỉ đơn giản là không có thì giờ, để tự mình thực hiện công việc đó hoặc thực hiện công việc đó một cách ít tốn kém nhất về thời gian và tiền bạc.

Hợp đồng ủy quyền là dạng hợp đồng gắn liền với nhân thân của người giao kết. Xét về bản chất, hiệu lực của hợp đồng ủy quyền chỉ được duy trì chừng nào người giao kết và thực hiện đúng là những người đã thỏa thuận về việc xác lập nghĩa vụ; nghĩa là nếu người giao kết và thực hiện không phải là người đó, thì hợp đồng chấm dứt. Nhân thân được tính đến ở đây có thể là nhân thân chủ quan: người giao kết và thực hiện phải đúng là người đó; và nhân thân khách quan: người giao kết và thực hiện phải là người có năng lực chuyên môn và nói chung có các phẩm chất chuyên môn nhất định, chứ không nhất thiết là một người có lai lịch nhất định.

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 Bộ luật Dân sự. 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 về vấn đề ủy quyền và hợp đồng ủy quyền là yêu cầu tất yếu. Bộ luật Dân sự năm 2005 được ban hành, 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.

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"* [23]. So với Bộ luật Dân sự năm 1995 thì khái niệm hợp đồng ủy quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2005 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.

Như vậy, trong quan hệ ủy quyền, 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. 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.

1.1.2. Khái niệm hợp đồng ủy quyền và hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư

Từ cơ sở lý luận nêu trên, có thể rút ra khái niệm về hợp đồng ủy quyền như sau: 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.

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

Hợp đồng ủy quyền là một loại hợp đồng dân sự; do vậy, ngoài những đặc điểm chung của hợp đồng dân sự như: thể hiện ý chí của các bên; sự tự do, tự nguyện, bình đẳng của các bên khi giao kết hợp đồng,... thì hợp đồng ủy quyền có những đặc điểm riêng biệt để phân biệt hợp đồng ủy quyền với những hợp đồng khác.

Theo luật, người được ủy quyền thực hiện một công việc nhân danh người ủy quyền. Thực ra người được ủy quyền không chỉ nhân danh người ủy quyền mà là làm thay người ủy quyền những công việc đáng lẽ người ủy quyền phải làm. Những người thừa hành, người làm công cũng nhân danh cấp trên hoặc khách hàng của mình để thực hiện nhiệm vụ được giao, nhưng nhiệm vụ đó là công việc mà chính người thừa hành, người làm công phải

thực hiện chứ không phải là việc mà người này làm thay cấp trên hoặc khách hàng của mình. Suy cho cùng chính việc "làm thay" chứ không phải "nhân danh" mới là yếu tố cơ bản của hợp đồng ủy quyền. Có những trường hợp người làm thay nhân danh chính mình để xác lập giao dịch với người thứ ba, nhưng giao dịch được xác lập vì lợi ích của người được làm thay và trong quan hệ nội bộ giữa người làm thay với người được làm thay, ta ghi nhận được đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tương hỗ lẫn lượt của người ủy quyền và người được ủy quyền. Thường thì qua những quan hệ như vậy, chúng ta mới thấy rõ được bản chất, ý nghĩa nổi bật nhất của việc ủy quyền.

Thứ nhất, công việc ủy quyền là những công việc mang tính pháp lý.

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. Ở đây, hợp đồng ủy quyền chính là phương tiện để các bên đạt được mục đích của mình. Sự ủy quyền có thể liên hệ đến mọi tài sản của người ủy quyền hoặc giới hạn trên một số tài sản của người ủy quyền. Người được ủy quyền sẽ nhân danh người ủy quyền thực hiện mọi hành vi pháp lý, một vài hoặc chỉ một hành vi pháp lý nhất định.

Mục đích của việc ủy quyền là trao quyền thực hiện công việc của bên ủy quyền cho bên được ủy quyền. 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, bên được ủy quyền sẽ thay thế bên ủy quyền để thực hiện công việc trong khoảng thời gian mà bên ủy quyền lẽ ra phải thực hiện. Hành vi của bên được ủy quyền nhân danh bên ủy quyền, có thể xác lập với người thứ ba và nó sẽ phát sinh hậu quả pháp lý đối với bên ủy quyền. Bởi 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 cũng không có hiệu lực nếu mục đích, nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Do 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. Mỗi một hành vi của các chủ thể của pháp luật thực hiện đều được điều chỉnh bằng các quy phạm pháp luật tương ứng (việc xác định điều này chứng tỏ khái niệm "pháp chế" - chỉ tuân theo pháp luật của xã hội phát triển hiện đại, và nguyên tắc được làm tất cả những gì pháp luật không cấm), Mỗi hành vi này sẽ làm phát sinh những quyền, nghĩa vụ của chủ thể đó với các chủ thể khác trong xã hội, và được điều chỉnh bằng các quy phạm pháp luật tương ứng.

Trong đời sống xã hội, 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, những công việc được nhận ủy quyền này phải đạt điều kiện là đúng pháp luật, không trái đạo đức 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.

Thứ hai, hợp đồng ủy quyền thực hiện công việc thay cho người ủy quyền vì lợi ích của người ủy quyền.

Một người bình thường luôn hành động hướng tới một lợi ích cho mình hoặc cho người khác mà mình quan tâm, bởi vậy họ không bao giờ tự gây cho mình thiệt hại. Các bên tham gia giao dịch bao giờ cũng mong muốn một lợi ích từ đối tác hay lợi ích chính là động lực thúc đẩy các bên đi đến đích giao kết hợp đồng. Dĩ nhiên khi để cho một người khác thay mặt mình giao kết hợp đồng, bên ủy quyền cũng mong muốn người đại diện hành động mang lại cho

mình một lợi ích và hành động vì chính lợi ích của mình. Đây chính là bản chất của 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.

Nếu xem xét về cội nguồn sâu xa của ủy quyền, khi mới chỉ là sự tương trợ lẫn nhau giữa những người có mối quan hệ thân thiết trong cuộc sống, cho tới thời kỳ hiện đại khi mà dịch vụ ủy quyền được cung cấp để đáp ứng những nhu cầu phát sinh trong xã hội, đến từ những cá nhân, tổ chức có kiến thức chuyên môn, kinh nghiệm, tài chính... thì tất cả những công việc được thực hiện này, đều vì chính lợi ích của người ủy quyền chứ không ai khác. Khi một người A giúp người B thực hiện một hợp đồng mua bán mà anh ta đã ký kết thông qua ủy quyền, thì lợi nhuận thu được từ hợp đồng đó, hay tất cả những món lợi vật chất và tinh thần mà hợp đồng mua bán đó mang lại, thì người B - người ủy quyền trực tiếp được thụ hưởng. Người A, đơn giản là một người đại diện, cất lên tiếng nói, hành động theo ý chí mà người B đã định sẵn, A có thể có được thù lao không phải từ hợp đồng mua bán người A thực hiện thay người B, mà phát sinh từ hợp đồng ủy quyền người A giao kết với người B - nói cách khác đây là lợi nhuận do công sức người A bỏ ra có được từ dịch vụ ủy quyền mà người A cung cấp.

Khi được ủy quyền, người được ủy quyền hành động trước hết vì lợi ích của người ủy quyền, không thể có người được ủy quyền đứng trung lập giữa hai bên đối tác. Không loại trừ khả năng người được ủy quyền khi thực hiện công việc vì lợi ích của người ủy quyền cũng là nhắm đến những lợi ích dành cho riêng mình. Nếu lợi ích đó chỉ gắn với kết quả của công việc thì ta vẫn có một hợp đồng ủy quyền, nhưng nếu lợi ích đó đồng thời cũng là một phần của kết quả công việc thì ta có một hợp đồng khác không phải hợp đồng ủy quyền.

Ví dụ: Ông A ký gửi một tài sản cho ông B để ông B bán. Trên nguyên tắc ta có một hợp đồng gửi giữ tài sản và một hợp đồng ủy quyền bán tài sản. Nguyên tắc này còn đứng vững đặc biệt là về phần hợp đồng ủy quyền

bán tài sản chừng nào ông A còn được bảo đảm nhận trọn số tiền bán và chỉ phải trả cho ông B các chi phí ký gửi, chi phí bán tài sản và tiền hoa hồng bán tài sản. Nhưng nếu ông A chỉ được bảo đảm nhận được một số tiền xác định trước, còn giá bán được ông B tùy ý quyết định trên cơ sở thương lượng với người mua thì ta có ở đây một hợp đồng gửi giữ tài sản và một hợp đồng mua bán tài sản có điều kiện là: thời hạn thanh toán số tiền mua bán phụ thuộc vào việc khi nào ông B bán được tài sản đó.

Người đại diện theo ủy quyền chỉ được phép giao kết hợp đồng trong phạm vi thẩm quyền được cho phép (công việc ủy quyền được nêu rõ trong hợp đồng ủy quyền) và phải có trách nhiệm thông báo cho bên thứ ba về phạm vi thẩm quyền đó. Nếu một người giao kết hợp đồng dưới danh nghĩa của một người khác mà không có quyền đại diện cho người đó hoặc ngoài phạm vi thẩm quyền đại diện cho người đó, thì, trên nguyên tắc, người "được đại diện" không bị ràng buộc bởi hợp đồng, nếu bản thân người đó không muốn và tỏ rõ thái độ không mong muốn đó; người đã giao dịch với người không có thẩm quyền đại diện hoặc vượt quá thẩm quyền đại diện, về phần mình, có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hoặc hủy bỏ hợp đồng đã giao kết, trừ trường hợp người đó biết hoặc phải biết về việc không có thẩm quyền đại diện hoặc vượt quá thẩm quyền đại diện mà vẫn giao dịch.

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. Sự cẩn trọng ở đây được hiểu là thực hiện nhiệm vụ với thái độ đúng mực, minh thị, với toàn bộ khả năng và điều kiện mà mình có để mang lại kết quả phù hợp nhất với ý chí của người ủy quyền, thực hiện công việc cho người ủy quyền không khác gì thực hiện công việc của chính bản thân người được ủy quyền.

Thứ ba, hợp đồng ủy quyền là hợp đồng có đền bù và không có đền bù

Việc phân chia hợp đồng ủy 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. Hợp đồng có đền bù là hợp đồng mà các chủ thể sau khi thực hiện cho bên kia một lợi ích thì được nhận lại một lợi ích tương ứng. Sự tương ứng trong hợp đồng có đền bù chỉ mang tính chất tương đối. 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.

Pháp luật dân sự Việt Nam và luật của các nước hầu hết đều quy định, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao cho bên được ủy quyền nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Vậy có nghĩa rằng trên nguyên tắc, ủy quyền là một hợp đồng không có đền bù, một dịch vụ mang tính chất hữu hảo, tương trợ được xây dựng dựa trên quan niệm truyền thống về hợp đồng ủy quyền. Áp dụng một nguyên tắc rất chung của luật học - Luật ngừng lại ở nơi ngừng lại của các lý lẽ - ta sẽ có một quy tắc khác: một khi việc ủy quyền không mang tính chất hữu hảo, tương trợ, thì hợp đồng ủy quyền là một hợp đồng có đền bù, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Nói rõ hơn, nếu người được ủy 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.

Thứ tư, 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. Nói cách khác, mỗi bên chủ thể của hợp đồng song vụ vừa là người có quyền vừa là người có nghĩa vụ, 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. Đây là vấn đề cơ bản quyết định đến nội dung của hợp đồng 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 bên được ủy quyền 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.

1.3. Vai trò, ý nghĩa của hợp đồng ủy quyền

Một cá nhân, một tổ chức trong một thời gian nhất định không chỉ tham gia một giao dịch dân sự mà còn tham gia nhiều giao dịch dân sự. 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 hoặc không có khả năng về chuyên môn. Hoặc do tính chất của nền kinh tế khi mà một công ty, một doanh nhân có rất nhiều văn phòng đại diện, chi nhánh ở khắp nơi trên thế giới, những doanh nhân này không thể trực tiếp tham gia tất cả những giao dịch mà họ mong muốn, giải quyết những công việc tại những địa điểm này trong cùng thời gian hoặc một thời gian nhất định. 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 truyền thống 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. Những người ủy quyền thường là những người do không thu xếp được công việc, do sức khỏe, hoặc do ở xa,... vì vậy, có thể nhờ người khác thực hiện công việc của mình. Người thực hiện ủy quyền thường là những người có mối quan hệ thân thuộc, tin tưởng cao, việc thực hiện những công việc này mang tính chất hữu hảo không được tính thù lao và lợi nhuận.

Ngày nay, quan niệm về ủy quyền và hợp đồng ủy quyền đã có sự thay đổi, ngoài ý nghĩa truyền thống, hợp đồng ủy quyền còn được coi là một dịch vụ pháp lý góp phần làm gia tăng các giao dịch dân sự, được cung cấp bởi những cá nhân, tổ chức hoạt động chuyên nghiệp. Bởi lẽ, 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. Những người cung cấp dịch vụ này có khả năng chuyên môn, kinh nghiệm và được đào tạo bài bản trong nhiều lĩnh vực, hoạt động dịch vụ ủy quyền của họ là hoạt động thường xuyên, chuyên nghiệp, thu lợi nhuận, trở thành một lĩnh vực kinh doanh phát triển.

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. Hiện nay, ủy quyền được thể hiện ở hầu hết càngg lĩnh vực của đời sống xã hội như thương mại, lao động, tố tụng,... Đặc biệt "Quyền đại diện" là một trong những nguyên tắc của hợp đồng thương mại quốc tế.

Từ những phân tích trên cho thấy, hợp đồng ủy quyền có vai trò và ý nghĩa quan trọng trong đời sống xã hội cũng như đời sống pháp luật:

- 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. Ngày nay, những quy định của pháp luật về hình thức, phạm vi và đối tượng của ủy quyền ngày càng mở rộng trên nguyên tắc tôn trọng sự tự do ý chí, sự tự thỏa thuận của các bên, việc này đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc ủy quyền cũng như cho các chủ thể trong giao dịch được diễn ra nhanh chóng, kịp thời. Các chủ thể thực sự tiết kiệm được chi phí, tiền bạc, thời gian mà vẫn đạt mục đích của mình.

- 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. Bằng hợp đồng ủy quyền, trong cùng một thời điểm một người có thể thực hiện cùng lúc nhiều giao dịch theo ý chí của mình mà không cần trực tiếp tham gia ký kết. Các giao dịch khác không cần phải chờ đợi có thể thuận lợi thực hiện thông qua người được ủy quyền, sự linh hoạt này là yếu tố giúp hệ thống giao dịch dân sự, kinh tế, thương mại ... luôn luôn vận động, luân chuyển.

- Khi đất nước ta chuyển sang mô hình kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, các thành phần kinh tế trong xã hội phát triển mạnh mẽ và kèm theo đó là số lượng giao dịch, hợp đồng ngày càng lớn, diễn ra từng giờ không chỉ trong phạm vi quốc gia mà còn trên quy mô quốc tế. Không chỉ các lĩnh vực kinh tế, xã hội, mà pháp luật cũng cần có sự tương thích với pháp luật quốc tế. Việc Bộ luật Dân sự nước ta ghi nhận hợp đồng ủy quyền là một trong những hợp đồng dân sự thông dụng là phù hợp với pháp luật quốc tế. 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.

Chương 2

ĐẶC ĐIỂM PHÁP LÝ VÀ THỰC TIỄN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN LIÊN QUAN ĐẾN CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

2.1. Nhà ở chung cư - xu hướng trong xã hội đô thị hóa

2.1.1. Sự phát triển nhà ở chung cư trên thế giới

Chúng ta biết rằng, lịch sử nền văn minh của nhân loại chỉ xuất hiện khi có một cộng đồng người sinh sống tập trung tại một khu vực nhất định. Cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, dân số ngày càng tăng, và khi đó nảy sinh vấn đề chênh lệch giữa diện tích đất ở thì hạn hẹp trong khi cư dân thì ngày càng đông, đã kéo theo sức ép về nhu cầu nhà ở cũng ngày càng gia tăng. Lúc này, việc xây dựng những khu đô thị chung cư cao tầng được coi là một giải pháp tạo chỗ ở cho con người, giảm áp lực về đất đai và cư ngụ trong thời hiện đại, nhưng, nhà chung cư không phải là ý tưởng bây giờ mới bắt đầu xuất hiện trong suy nghĩ của loài người.

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. Sau những trận đại hỏa hoạn, hoàng đế Augustus đã giới hạn chiều cao tối đa của insula còn 20,7 m và tới thời hoàng đế Nero thì chỉ còn 17,75 m. Trong thời kỳ cực thịnh của mình, số lượng chung cư insula tại Roma có thời điểm lên đến 50.000 nhà [12].

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 Latin "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. Condominium có thể có mọi hình dáng và kích cỡ, từ dạng tháp cao tầng cao cấp sang trọng cho tới những nhà chung cư cải tạo cũ kỹ.

Singapore và Hàn Quốc là xứ sở của nền văn hóa nhà ở căn hộ chung cư. Tại Nhật Bản, đất nước vốn có truyền thống sống trong loại nhà riêng lẻ, nay cũng chứng kiến sự nổi lên của những tòa cao ốc chung cư ở các đô thị. Tại một số nước tiên tiến khác, đô thị hóa cũng đi kèm với phát triển loại nhà căn hộ chung cư trong tình hình quỹ đất ngày càng ít đi.

Tại Singapore, nhà chung cư cũng được phát triển từ thập niên 60 của thế kỷ trước. Năm 1960, phần lớn người dân Singapore sống trong những điều kiện chật chội đông đúc, tiêu chuẩn vệ sinh kém và thậm chí không có đủ khả năng sở hữu nhà ở. Ủy ban nhà ở và phát triển Singapore (HDB) được Chính phủ giao nhiệm vụ đương đầu với thách thức đó, tiếp thu đất đai và biến những quy hoạch táo bạo thành hành động. Ủy ban nhà ở và phát triển Singapore (HDB) đã thiết kế và xây dựng nhà ở chung cư có giá cả phải chăng có chất lượng trên toàn đảo quốc Singapore. Gần nửa thế kỷ qua, Ủy ban nhà ở và phát triển Singapore (HDB) đã cung cấp nhà ở cho người Singapore. Họ luôn đưa ra những chương trình và chính sách nhà ở đầy sáng kiến: họ không chỉ xây các nhà ở tập thể mà còn tạo nên những tổ ấm cho người dân; họ không chỉ xây lên các đô thị mà còn hình thành những cộng đồng cho người dân sống gắn bó với nhau. Đến nay, HDB đã cung cấp nhà ở cho hơn 80%

dân số Singapore, với khoảng 900.000 căn hộ chung cư. HDB cũng đã giúp cho 9 trong số 10 người dân Singapore sở hữu ngôi nhà mà họ đang sống. Nhà ở chung cư (hay nhà ở tập thể) giá phải chăng, chất lượng cao là một trong những cột trụ chính của xã hội Singapore.

Tại Singapore, khái niệm chung cư được sử dụng như một khái niệm quy hoạch hơn là một khái niệm pháp lý nhằm mô tả sự phát triển những nhà ở, căn hộ và buồng ở được xây dựng nhằm mục đích khai thác tối đa quỹ đất, căn cứ tiêu chuẩn quản lý dự án xây dựng do URA quy định, chung cư (apartment) được phân thành hai dạng: dạng flat và dạng condominium [12].

Sau Đại chiến thế giới thứ hai, cấu trúc "tiểu khu nhà ở - tức các khu nhà chung cư" được ứng dụng rộng rãi, đầu tiên ở các nước Bắc Âu và Đông Âu, sau đó là ở Bắc Mỹ. Các nước Bắc Âu áp dụng thành công nhất mô hình này. Ở Anh và Pháp, hàng loạt đô thị mới xung quanh thủ đô đã xây dựng theo kiểu tổ hợp nhà ở chung cư và các công trình công cộng tạo thành các tiểu khu nhà ở, nhiều tiểu khu nhà ở tạo thành đơn vị ở. Ý tưởng chủ đạo của cấu trúc đơn vị ở rất gần với lối sống xã hội chủ nghĩa nên cũng được cải tiến và nhanh chóng phát triển trên các nước xã hội chủ nghĩa, đặc biệt ở Liên Xô cũ. Nhờ có bề dày kinh nghiệm, nhiều đô thị phát triển của các nước trên thế giới đã xây dựng hoàn chỉnh các luật và quy định về quản lý nhà ở chung cư, trong đó chủ yếu là quản lý hành chính điều hành, sử dụng, sở hữu, duy tu bảo dưỡng, bảo hành bảo trì, quản lý không gian chung trong các khu chung cư, định nghĩa các khái niệm liên quan tới việc quản lý, xây dựng, điều hành, sử dụng chung cư v.v... Ví dụ như các bang của nước Mỹ có Luật chung cư bang Oklahoma năm 1981, Luật chung cư bang Ontario năm 1998, Luật chung cư bang Michigan năm 1978. Các đô thị, vùng lãnh thổ tại các quốc gia phát triển đã xây dựng và sử dụng chung cư từ lâu, có quy định riêng để quản lý xây dựng và quản lý hành chính loại hình nhà ở chung cư cho khu vực hành chính do chính quyền đô thị hay vùng lãnh thổ đó quản lý. Tại Canada, trong những năm gần đây, ngành công nghiệp xây dựng

chung cư cao tầng đang phát triển rầm rộ, với hàng chục tòa tháp chung cư được xây mới lên hàng năm. Toronto là tâm điểm của sự bùng nổ này, với 17.000 căn hộ mới được bán hết trong năm 2005, hơn gấp hai lần so với Miami (7.500 căn hộ).

Tại Hàn Quốc số lượng căn hộ chung cư hiện chiếm tỉ trọng lớn hơn nhiều trong cơ cấu thị trường nhà ở tại Hàn Quốc so với các nước khác. Thị phần căn hộ chung cư đã từ 13,5% trong năm 1985 tăng đến 37,5% trong năm 1995 và 53% trong năm 2005. Nếu vào năm 1979, số gia đình sống trong những ngôi nhà đơn lẻ vẫn còn chiếm ưu thế trên thị trường nhà ở xây mới, thì năm 2009 chỉ còn chưa tới 30.000 ngôi nhà đơn lẻ được xây dựng so với hơn 400.000 căn hộ chung cư. Trong khi đó, Nhật Bản với các điều kiện địa lý tương tự Hàn Quốc, số căn hộ chung cư chỉ chiếm 20% thị trường nhà ở. Vào thập niên 1960 và 1970, các căn hộ chung cư là nơi ở của các thành phần thu nhập thấp tại Hàn Quốc, nhưng bây giờ tầng lớp trung và thượng lưu chiếm đa số. Các căn hộ chung cư được xây dựng hàng loạt không chỉ tại trung tâm thủ đô Seoul mà còn ở ngoài rìa thủ đô và tại các tỉnh thành khác, nơi giá đất rẻ hơn. Mục tiêu ban đầu của việc xây dựng chung cư giá rẻ đã không còn từ lâu, khi các nhà thầu xây dựng tập trung xây các tòa chung cư chọc trời, hiện đại.

Như vậy qua đó ta có thể thấy nhà chung cư đã có cả một quá trình phát triển lâu đời trên thế giới chứ không chỉ trong thời kỳ phát triển hiện đại ngày nay. Nguyên nhân của sự ra đời nhà chung cư chính là sự tập trung dân cư ngày càng nhiều về thành phố và sự tăng trưởng tự nhiên dân số góp phần hình thành các đô thị lớn, tốc độ phát triển nhanh và dân cư ngày càng tập trung tại đây đông đúc. Để giải quyết mâu thuẫn này các nhà kiến trúc và xây dựng đã tìm ra được giải pháp là xây dựng các tòa nhà chung cư cao tầng. Nhà chung cư cao tầng đã không còn là những tòa nhà kém chất lượng phục vụ nhu cầu nhà ở của những người thu nhập thấp, mà đã hình thành các khu đô thị với những căn hộ chung cư sang trọng, đắt tiền. 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.

2.1.2. Sự phát triển nhà ở chung cư tại Việt Nam

Có một nghịch lý tại các quốc gia đang phát triển là: vì nhu cầu mưu sinh, con người đang có xu hướng rời bỏ nông thôn để kéo về các vùng đô thị lớn. Việt Nam không phải là ngoại lệ. Dân cư tăng thì cần phải có thêm một diện tích đất, nhà ở nhất định để đáp ứng nhu cầu chỗ ở, nhưng quỹ đất của mỗi đô thị lại có hạn và không thể "lớn" thêm được.

Ở Việt Nam, nhất là tại Hà Nội, 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. Tại Sài Gòn (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), cũng xuất hiện nhiều khu nhà ở chung cư mà có thể lấy một ví dụ tiêu biểu là khu nhà ở Thanh Đa thường được gọi là cư xá Thanh Đa. 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. Sau khi Pháp lệnh Nhà ở có hiệu lực thi hành (năm 1992), Nhà nước thực hiện chính sách phát triển nhà ở, trong đó có nhà chung cư theo hướng xóa bỏ bao cấp về nhà ở và thực hiện chính sách tạo điều kiện cho người dân tự tạo lập về chỗ ở. Từ đó, ở cả Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và một số đô thị khác, các chung cư không được quản trị tốt đã dẫn đến sự xuống cấp nghiêm trọng. Đời sống của người dân trong chung cư bị thiếu thốn trầm trọng, mất an toàn. Đây là nguyên nhân trực tiếp nhất, quan trọng nhất khiến trong bộ phận không nhỏ người dân hình thành "định kiến" với chung cư. Ở chung cư đồng nghĩa với chấp nhận chất lượng sống thấp, do không còn sự lựa chọn nào khác.

Tính đến nay, cả nước có khoảng 700 đô thị, trong đó có 5 thành phố trực thuộc trung ương, 44 thành phố trực thuộc tỉnh, 45 thị xã và hơn 500 thị trấn. Như vậy, 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 450.000ha đất đô thị. Tuy nhiên, hiện nay, diện tích đất đô thị chỉ có 105.000ha, nghĩa là chỉ chiếm 25% so với yêu cầu. Tại các

thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, hàng năm dân số tăng tự nhiên khoảng từ 50.000 - 70.000 người và số nhập cư từ các tỉnh khác vào thành phố ước chừng 60.000 - 80.000 người (số liệu dân nhập cư rất khó nắm chính xác và thường là cao hơn số này). Nhu cầu nhà ở cho số dân tăng thêm là rất lớn. Mặc dù theo thống kê, tuyệt đại đa số có nhà ở song thực tế nhu cầu về nhà ở tại khu vực đô thị rất cao, nhất là ở những thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng. Xuất phát từ nhu cầu thay đổi chỗ ở do tăng thu nhập và di cư tìm việc làm hoặc từ nhu cầu cải thiện điều kiện sống của dân cư đô thị. Hơn nữa, yêu cầu nâng cao mức sống người dân về các điều kiện ăn ở sinh hoạt, làm nảy sinh các nhu cầu về nhà ở mới và tăng thêm diện tích ở cho người dân đã có nhà. Đặc biệt số hộ khá giả đều có ý muốn mở rộng diện tích, cải thiện tiện nghi sinh hoạt. Như vậy, ngoài nhu cầu nhà ở cho số dân tăng thêm thì việc cải thiện tình trạng nhà ở kể cả xây dựng mới cho người thu nhập thấp và tăng thêm diện tích ở của người dân thuộc tầng lớp khá giả là một nhu cầu tất yếu trong tiến trình tăng trưởng kinh tế và phát triển đô thị, kích thích tiêu dùng xã hội, từ đó kích thích phát triển sản xuất.

Bảng 2.1: Thống kê nhu cầu nhà ở đô thị toàn quốc (dự tính đến năm 2020)

Đô thị	2000		2005		2010		2020	
	Dân số (tr.ng)	Nhà ở (tr. m²)	Dân số (tr.ng)	Nhà ở (tr. m²)	Dân số (tr.ng)	Nhà ở (tr. m²)	Dân số (tr.ng)	Nhà ở (tr. m²)
Hà Nội	1,15	9,20	2,09	15,60	3,02	30,20	4,50	81,00
Thành phố Hồ Chí Minh	3,25	26,00	5,13	42,20	7,00	70,00	10,00	216,00
Hải Phòng	0,54	4,32	0,82	4,20	1,10	11,00	1,383	32,40
Vinh	0,13	1,04	0,19	1,70	0,25	2,50	0,30	6,84
Huế	0,22	1,76	0,36	2,00	0,50	5,00	0,71	18,00
Đà Nẵng	0,585	3,84	0,73	5,10	0,97	9,70	1,20	25,74
Biên Hòa	0,30	2,40	0,45	4,60	0,60	6,00	0,60	15,30
Cần Thơ	0,22	1,76	0,26	3,20	0,30	3,00	0,60	9,00
Thành phố khác	8,41	67,28	12,52	57,10	16,60	166,00	26,707	423,72
Tổng	14,70	117,60	22,55	135,70	30,40	304,00	46,00	828,00

Nguồn: Trang web Bộ Xây dựng.

Qua số liệu trên chúng ta thấy rằng, nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn trong cả nước không ngừng tăng và tăng mạnh nhất là ở Hà Nội và Hồ Chí Minh. Dân cư tăng trung bình 35% /năm trong khi nhu cầu nhà ở tăng mạnh từ 35% đến gần 50%, dự tính đến năm 2020 tăng hơn 60% cho thấy nhu cầu nhà ở tại những đô thị là rất lớn. 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. Một trong nhiều mục tiêu được Bộ Xây dựng đề ra trong Dự thảo Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 - đang được cơ quan này lấy ý kiến để hoàn chỉnh, trước khi trình Chính phủ phê duyệt là: Tỷ lệ nhà ở chung cư tại khu vực đô thị trên cả nước, chủ yếu là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục được nâng từ mức gần 4% hiện tại lên 15% đến năm 2020 trong tổng cơ cấu nhà ở, nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở hiện tại, thực hiện quy hoạch lại đô thị.

Những số liệu trên đã cho thấy, 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. Tuy vậy, do khung pháp lý chưa hoàn chỉnh, cũng như do nhiều nguyên nhân khách quan, những giao dịch liên quan đến nhà ở chung cư có chung một thực tiễn: Nhà ở chung cư được chủ đầu tư bán cho người có nhu cầu từ rất sớm bằng nhiều hình thức như văn bản vay vốn, góp vốn, hợp đồng hợp tác có quyền ưu tiên mua căn hộ, hợp đồng mua bán. 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 lại tăng, các căn hộ được mua đi bán lại thông qua hợp đồng ủy quyền từ giai đoạn đầu góp vốn. Theo Báo cáo ngành bất động sản Việt Nam 6 tháng đầu năm 2010 thì đa số người mua bất động sản phục vụ mục đích đầu tư, chiếm tỷ lệ 61,9% và chỉ có 38,1% mua để phục vụ nhu cầu ở và sinh hoạt của gia đình. Trong số 61,9% nhà đầu tư mua để phục vụ mục đích đầu tư, có 47,7% dành cho đầu tư ngắn hạn, lướt sóng kiếm lời và 52,3% phục vụ mục đích đầu tư dài hạn và cho

thuê. Bởi vậy, các nhà đầu tư bất động sản có xu hướng "ưa chuộng" hình thức hợp đồng ủy quyền tiếp tục thực hiện công việc liên quan đến bất động sản nhằm mục đích kiếm lợi hơn. Số lượng hợp đồng ủy quyền tăng hàng năm theo bảng thống kê từ một số Phòng Công chứng dưới đây.

Bảng 2.2: Bảng thống kê số lượng công chứng hợp đồng ủy quyền trong năm 2007-2008-2009-2010 tại một số Phòng công chứng Nhà nước

STT	Tên Phòng Công Chứng	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
1	Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội	961	1283	2719	2940
2	Phòng công chứng số 2 thành phố Hà Nội	75	154	1076	1263
3	Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội	1631	1863	2454	2849
4	Phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội	879	939	1777	2350
5	Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội	206	1276	2437	3802
6	Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh	4110	4696	4679	5270
7	Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh	5025	5246	5763	6580
8	Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh	1694	1883	1997	2018
9	Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh	2810	3481	3643	3891
10	Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh	2004	2812	3021	3249
11	Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh	72	108	146	239
12	Phòng công chứng số 1 thành phố Hải Phòng	59	82	103	229
13	Phòng công chứng số 2 thành phố Hải Phòng	44	48	183	654
14	Phòng công chứng số 3 thành phố Hải Phòng	50	75	86	114
15	Phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng	35	47	52	91
16	Phòng công chứng số 5 thành phố Hải Phòng	37	58	61	88

Nguồn: Trang web Bộ Tư pháp; Báo cáo Tổng kết hoạt động công chứng tại một số Phòng công chứng nhà nước năm 2007, 2008, 2009, 2010

Theo đánh giá chung, có tới 60% bất động sản giao dịch trên thị trường thông qua hợp đồng ủy quyền. 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.

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

Nhà ở chung cư khác với nhà ở trên đất thổ cư. Nếu đất thổ cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ nào, thì diện tích đó thuộc quyền của chủ sử dụng đó, chủ sử dụng đất có đầy đủ các quyền mà Nhà nước trao cho họ, trong đó có quyền được xây nhà ở trên đất. Nhà ở chính là kết quả, là giá trị biểu hiện cuối cùng của đất ở. Khi có nhà, họ được ghi nhận hai quyền: quyền sử dụng đối với đất và quyền sở hữu đối với nhà ở, những quyền này đối kháng với quyền những chủ sử dụng đất khác và chỉ được xác lập với chính chủ sử dụng đất được Nhà nước công nhận.

Nhà ở chung cư có một đặc điểm khác đó là: có phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng. Phần sở hữu riêng là căn hộ mà người chủ đã mua, được quyền sở hữu là căn hộ, những phần khác được quy định là sở hữu riêng như: ban công, lô gia, trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với căn hộ. Còn lại, tổng thể hệ thống kiến trúc, không gian bên trong và bên ngoài toàn bộ nhà chung cư là phần sở hữu chung của các căn hộ mà chủ của các căn hộ được cùng sử dụng, chia sẻ. Nếu chủ sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có quyền bán nhà, chuyển nhượng đất không cần hỏi ý kiến chủ sử dụng khác, thì chủ sở hữu nhà chung cư chỉ có quyền bán căn hộ mình sở hữu, còn toàn bộ diện tích thuộc sở hữu chung không chủ sở hữu nào được định đoạt. Như vậy, 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. Nhà ở chung cư bởi vậy, cần có khung pháp lý điều chỉnh phù hợp đặc điểm của nó đối với những bất động sản khác, đặc biệt là với đất thổ cư.

Điều 70 của Luật Nhà ở 2005 Việt Nam đưa ra khái niệm về nhà ở chung cư như sau:

1. Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư.

2. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó; b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật; c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

3. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 2 Điều này; b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, 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, nơi để xe, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào; c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó [25].

Theo đó, nhà ở chung cư tại Việt Nam bao gồm phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng, được ghi nhận rõ ràng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu. Hiện nay, những căn hộ trong nhà ở chung cư cũng như quyền sử dụng đất, đã có mẫu giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng thống nhất, nhưng đối với căn hộ trong nhà ở chung cư, mẫu giấy tờ chứng minh quyền sở hữu này vẫn chưa thể coi là hoàn thiện. Tại những giấy chứng nhận quyền

sở hữu căn hộ chung cư (hiện nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) thì chủ yếu chỉ ghi số căn hộ, diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư mà thiếu đi phần ghi diện tích sử dụng chung như diện tích khuôn viên nhà, diện tích sân chơi công cộng... thuộc sở hữu chung của người dân trong khu nhà chung cư. Ngoài ra, quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư cho chủ sở hữu tuy rằng đã được ban hành và đưa vào áp dụng, nhưng để có được giấy chứng nhận này thì người mua căn hộ chung cư phải chờ đợi chủ đầu tư liên hệ cấp rất lâu, cá biệt có những người 5-7 năm hoặc thậm chí ở tại căn hộ đó lâu hơn nhưng vẫn chưa được cầm trong tay giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản của mình. Trong khi đó, qua một thời gian rất dài như vậy thì căn hộ đó có thể được qua tay rất nhiều chủ, từ khi chưa được xây dựng hoàn thiện và bàn giao nhà ở đưa vào sử dụng thì đã có thể đổi chủ nhiều lần.

Theo quy định của pháp luật Việt Nam, thì những giao dịch về đất đai, nhà ở bắt buộc phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới có thể giao dịch tại cơ quan có thẩm quyền để xác nhận việc chuyển nhượng, mua bán - sang tên cho người chủ mới.

Nhưng với những căn hộ chung cư chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, hoặc còn chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư thì việc giao dịch giữa các bên vì sao vẫn có thể tiến hành việc mua bán như vậy? Thực tế, những nhà đầu tư bất động sản, thường mua đi bán lại rất nhanh để hưởng chênh lệch trên mỗi căn hộ, những căn hộ chung cư này mới chỉ có những văn bản huy động vốn, dự án mới triển khai được một phần..., thì việc giao dịch mua bán vẫn diễn ra giữa các bên mà khó có thể kiểm soát được. Dựa trên những quy định của pháp luật liên quan, để giải quyết những trường hợp như trên thì các bên đều chọn lựa hình thức hợp đồng ủy quyền để có thể hợp pháp hóa giao dịch của họ trên thị trường. Hợp đồng ủy quyền như là một phương thức hữu hiệu mà

các bên cho rằng giải quyết được những vướng mắc về pháp lý cho nhu cầu giao dịch nhà ở của họ. Đây là một nguyên nhân cơ bản để giải thích cho việc lựa chọn hình thức ủy quyền nhà ở chung cư diễn ra nhiều trong thực tế.

Ngoài lý do trên, việc sử dụng hình thức hợp đồng ủy quyền trong giao dịch với nhà ở chung cư vì nhiều nguyên nhân như: người chủ sở hữu nhà chung cư vì nhiều lý do khác nhau không thể trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng bán nhà nên đã ủy quyền cho một người khác đại diện cho mình để giao kết hợp đồng; hoặc những người đầu tư bất động sản vì lợi ích của bản thân, trốn tránh những nghĩa vụ về thuế, phí phải thực hiện mà sử dụng hình thức hợp đồng ủy quyền thay cho hợp đồng mua bán nhà chung cư để "lách luật" cho mình. Những nguyên nhân dẫn đến việc giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư có thể thấy đó là:

Thứ nhất: Do nhu cầu thực sự của người chủ sở hữu căn hộ chung cư cần có người đại diện cho mình trong các giao dịch liên quan đến căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu.

Thứ hai: Do căn hộ trong nhà ở chung cư vì nhiều nguyên nhân không đủ điều kiện giao dịch trên thị trường bất động sản như: đang trong quá trình đợi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư, căn hộ chưa hoàn thiện và được bàn giao...

Thứ ba: Hợp đồng ủy quyền căn hộ trong nhà ở chung cư nhằm che giấu một giao dịch thực tế khác sau đó, với mục đích tư lợi.

Tác giả sẽ phân tích các nguyên nhân trên để thấy được căn nguyên của việc giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư trên thực tế.

2.2.1. Nguyên nhân thứ nhất: Do nhu cầu thực sự của người chủ sở hữu căn hộ 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. Không thể phủ nhận sự tiện ích mà dịch vụ này mang lại, với bản thân người chủ sở hữu căn hộ chung cư là một sự đáp ứng hoàn hảo, tiết kiệm được thời gian, chi phí, công sức. Việc của họ chỉ là tìm một người phù hợp, xác định rõ công việc và mục đích mong muốn đạt được, ký văn bản ủy quyền, chờ đợi và cuối cùng, trả một khoản thù lao nếu có thỏa thuận cho người được ủy quyền, để nhận được kết quả đúng như họ trực tiếp thực hiện giao dịch.

Cũng vì có nhu cầu nên những người có khả năng có thể cung cấp dịch vụ ủy quyền cho khách hàng khi cần thiết. 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.

2.2.2. Nguyên nhân thứ hai: Nhà ở chung cư chưa đủ điều kiện giao dịch trên thị trường bất động sản

Theo Khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở 2005 quy định:

1. Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật;
- b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;
- c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền... [25].

Như vậy, nhà ở phải thỏa mãn cả ba điều kiện như trên mới có thể thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý. Mà điều kiện tiên quyết là nhà ở phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu, xác định người có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu chính thức và hợp pháp đối với tài sản đặc biệt là Nhà ở được

Nhà nước ghi nhận. 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, từ khi Luật Đất đai được ban hành năm 1988 đến Luật Đất đai mới nhất là 2003, cho tới Luật Nhà ở năm 2005, thì các cơ quan nhà nước vẫn đang trên con đường tích cực, cố gắng cấp đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người dân. Nhưng cho đến nay, với rất nhiều diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận, và khi tốc độ đô thị hóa tăng, nhà ở chung cư, thậm chí chung cư mini dạng tự phát xuất hiện, thì việc cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở vẫn chưa hoàn thành. Những nhà đất cũ còn chưa được cấp giấy chứng nhận cho chủ sử dụng, sở hữu, thì nhiều dự án nhà ở khác lại được hình thành, nâng tổng số nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tăng thêm.

Đơn cử như nhà ở tái định cư: trong những năm gần đây đã có rất nhiều dự án đầu tư có nguồn vốn từ trong nước và nước ngoài thực hiện đầu tư vào nước ta, nhất là các lĩnh vực như: xây dựng đường sá, cầu cống, khu công nghiệp, khu đô thị, trung tâm thương mại, nhà máy... Để các dự án có thể được triển khai bước đầu trên thực tế thì khâu giải phóng mặt bằng ở những khu đông dân cư là một trong những khâu rất quan trọng. Nhằm giúp những gia đình bị di dời ổn định được cuộc sống thì Nhà nước đã có chính sách xây nhà tái định cư rồi sau đó cấp hoặc bán với giá ưu đãi cho những gia đình thuộc diện được cấp hoặc mua nhà tái định cư. Tuy nhiên, nhiều gia đình được hưởng chính sách trên lại thấy không thích hợp khi với nhà tái định cư ở chung cư. Hơn nữa họ nhận thấy rằng việc bán nhà tái định cư hay quyền mua nhà tái định cư sẽ thu về một số tiền chênh lệch khá lớn so với số tiền mà họ được mua nhà tái định cư theo giá gốc. Vì vậy đa phần họ đã bán nhà tái định cư đang ở hoặc nhà tái định cư họ có quyền được ưu tiên mua rồi sau đó lấy số tiền đó đi mua đất ở nơi khác sinh sống. Trong khi theo nguyên tắc, người chủ không thể chuyển nhượng quyền mua căn hộ hay chuyển nhượng căn hộ khi chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Nhưng thực tế thì ngay từ khi có

thông tin được nhận suất tái định cư, nộp tiền mua nhà tái định cư thì người có suất tái định cư đã bán luôn suất tái định cư thông qua một hợp đồng ủy quyền cho người mua tiếp tục được thay mặt làm các thủ tục đến khi nhận nhà tái định cư với cơ quan có thẩm quyền. Những gia đình khác sau khi nhận nhà tái định cư, muốn bán cho người khác cũng không được vì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, thời gian chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu kéo dài đến 2-3 năm hoặc lâu hơn. Như đã nói ở trên, việc cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà chung cư vẫn trên tiến trình được thực hiện, bởi vậy, từ khi nhà ở chung cư, trước đây gọi là nhà ở tập thể, xuất hiện tại Việt Nam, thì những căn hộ này người dân cứ ở, sử dụng, mua bán mà nhiều nhà ở chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Nếu bỏ qua yếu tố do pháp luật chưa hoàn thiện trong một thời gian, thì hiện nay khi Luật Đất đai, Luật Nhà ở đã dần bắt kịp với thực tiễn, thì cũng tốn quá nhiều thời gian. Nhà ở chung cư không có hay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, thì vẫn tiếp tục được giao dịch mua bán, trao đổi... trên thị trường. Để "lách" qua những quy định của pháp luật, hầu hết các giao dịch này đều được hợp thức hóa bằng hợp đồng ủy quyền thay mặt quản lý, sử dụng, mua bán nhà.

Một lý do khác mà việc không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chung cư đã ảnh hưởng đến mà 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 mang tính rủi ro cao này của họ.

Tâm lý chung của những người mua nhà ở chung cư để sử dụng, khi đã bỏ ra một món tiền lớn để nhận lấy tài sản, thì phải có cái gì đó chắc chắn cho việc họ nắm giữ được tài sản đó. Nếu nhà ở có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì thật đơn giản, có thể thuận lợi lập hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật, và sang tên cho người mua là xong. Nhưng với những nhà ở chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu thì không thể làm như vậy. Giá bất động sản luôn thay đổi theo cung cầu thị trường, nếu không mua lúc này

thì giá cả thay đổi quá nhanh sau này không thể mua được nữa, và lại việc nhà ở ngoài những giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền của người bán sẽ được giao toàn bộ cho người mua sau khi thống nhất giao dịch mua bán, chỉ là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà thôi. Việc nắm bắt cơ hội với việc bỏ ra một khoản tiền lớn khi hiểu chưa được tường tận những quy định của pháp luật về nhà ở chưa đủ điều kiện giao dịch là một rủi ro có thể lường thấy được với người mua nhà ở như thế này. Bởi vậy, hợp đồng ủy quyền được lập và có dấu của một cơ quan công chứng cũng giống như một căn cứ, một cơ sở để người mua có thể yên tâm phần nào cho số tiền mà mình đã bỏ ra, hòng hạn chế rủi ro trong giao dịch.

Dù đây là một nguyên nhân khá phổ biến, nhưng người mua nhà ở trong những trường hợp như vậy lại hiểu chưa hoàn thiện về pháp luật điều chỉnh vấn đề họ gặp phải, cũng như không hiểu rõ bản chất của hợp đồng ủy quyền đã xác lập. Không chỉ có một mà là rất nhiều văn bản quy phạm sẽ cùng nhau điều chỉnh một vấn đề, trong trường hợp này là Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan. Việc hiểu một cách khiếm khuyết như vậy về pháp luật khiến các bên dễ dàng nhầm tưởng về giao dịch mà họ vừa xác lập, theo đó không hạn chế rủi ro mà ngược lại, tính rủi ro có thể tăng lên khiến có trường hợp, giữa các bên có tranh chấp xảy ra mà phần thua thiệt thường thuộc về người mua - những người "ngờ" như nắm đằng chuôi.

Một vấn đề có thể sẽ dẫn đến khúc mắc cho những người đọc Luật, đó là trong khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở 2005 nêu trên, có quy định việc ủy quyền quản lý nhà ở cũng phải đến khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, mà trong khi đó những giao dịch ủy quyền khi không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở vẫn được tiến hành, có dẫn đến vấn đề hợp đồng vô hiệu ngay không? Chắc chắn là không.

Chúng ta xác định việc ủy quyền là "thay mặt thực hiện công việc" bởi vậy đối tượng mà hợp đồng ủy quyền nhắm đến ở đây là "công việc thực hiện

liên quan đến nhà ở chung cư" chứ không phải chính "nhà ở chung cư" đó. Các bên tham gia giao dịch rất khôn khéo có thể lường trước được tình huống và để phù hợp với quy định của pháp luật, đã ủy quyền quản lý, thực hiện giao dịch liên quan đến nhà ở chung cư khi "có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật", còn họ vẫn có thể sử dụng nhà ở bình thường sau khi lập hợp đồng ủy quyền mà không ai kiểm soát được vấn đề này. Vấn đề không phải ở việc có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chung cư hay chưa, mà đó chỉ là trên giấy tờ để phục vụ cho mục đích giao dịch thực tế của họ hiện tại và sau này.

2.2.3. Nguyên nhân thứ ba: Hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư để che giấu một giao dịch khác nhằm mục đích tư lợi

Đây là nguyên nhân bắt gặp nhiều trong thực tiễn, trong trường hợp này không chỉ là nhà ở chung cư chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, mà cả những nhà ở chung cư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũng được hợp thức hóa việc chuyển giao quyền quản lý, sử dụng và những quyền khác của người chủ sở hữu thông qua hợp đồng ủy quyền.

Với việc thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và các thành phố lớn ngày càng sôi động, lợi nhuận cao, nhiều cá nhân, tổ chức lập tức tham gia vào thị trường béo bở này nhằm mục đích kinh doanh kiếm lợi nhuận một cách chuyên nghiệp. Các cá nhân, tổ chức hoàn toàn có quyền lựa chọn hình thức, lĩnh vực kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật để làm giàu cho bản thân, xã hội là một nguyên tắc của pháp luật, Nhà nước ta luôn khuyến khích điều đó. Nhưng chính những cá nhân, tổ chức này, vì lợi nhuận bản thân, lợi dụng những điểm chưa hoàn thiện của pháp luật để trục lợi. Mà việc lập hợp đồng ủy quyền nhà ở chung cư nhằm mục đích che giấu giao dịch mua bán thực tế sau đó là một ví dụ.

Theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở 2005 đã quy định những điều kiện để nhà ở tham gia vào giao dịch trên

thị trường, thì giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là điều kiện cơ bản để có thể lập giao dịch mua bán nhà ở đó. Nhưng 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. Với những cá nhân, tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản, việc tiêu tốn thêm một khoản tiền cũng như một khoảng thời gian khá dài sau đó để đợi xác nhận việc chuyển quyền sở hữu, khiến cho lợi nhuận của họ giảm sút, tiêu tốn thời gian và có thể chậm quay vòng vốn, đưa nhà ở vào thị trường giao dịch để mau chóng thu lại vốn và thu lợi nhuận. Chính vì vậy, hợp đồng ủy quyền là lựa chọn của họ để giảm bớt thời gian, cũng là để tăng thêm lợi nhuận trong kinh doanh. Hợp đồng ủy quyền lúc này, là để che giấu đi giao dịch mua bán thực tế. Song song với việc lập hợp đồng ủy quyền tại cơ quan có thẩm quyền với những lập luận có lợi cho một bên, là một văn bản mua bán nhà ở chung cư khác được lập riêng xác nhận thực tế giữa các bên đã có giao dịch mua bán nhà ở. Trong đó, bên bán giữ vai bên ủy quyền, ủy quyền cho bên mua - giữ vai trò bên được ủy quyền - toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt nhà ở. Hợp đồng ủy quyền này sẽ giúp các bên chuyển giao "quyền sở hữu" từ bên bán (bên ủy quyền) sang bên mua (bên được ủy quyền) vì bằng hợp đồng ủy quyền bên được ủy quyền đã hưởng mọi quyền của một chủ sở hữu tài sản theo pháp luật Việt Nam (quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản). Giao dịch này được thực hiện tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Sau khi hoàn tất hợp đồng ủy quyền nói trên, các bên dường như yên tâm rằng hợp đồng ủy quyền mà mình lập đã "vượt qua pháp luật" mà chuyển quyền sở hữu sang bên mua vì bên này đã được cơ quan công chứng hoặc chứng thực xác thực việc hưởng mọi quyền của một chủ sở hữu đối với bất động sản.

Cũng chính vì nguyên nhân nêu trên, vì lợi nhuận mà bất chấp những quy định của pháp luật để "lách thuế" của các cá nhân, tổ chức tham gia vào

thị trường bất động sản (trước đây thuế chuyển quyền sử dụng đất là 4%, hiện nay đã bỏ chỉ còn thuế thu nhập cá nhân 2% hoặc 25% theo giá trị giao dịch hoặc giá trị tài sản), Nhà nước đã mất đi một khoản thuế không nhỏ phục vụ cho hoạt động chung của bộ máy nhà nước và xã hội. Những căn hộ chung cư cũ giá trị nhỏ, vừa đến những căn hộ chung cư cao cấp có giá trị cực lớn, đều được chuyển qua rất nhiều chủ, môi giới, giá thực tiễn bị đẩy lên cao, đến được người chủ cuối cùng được nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu mang tên mình thì không rõ được là đã bao nhiêu người đã từng mua đi bán lại một căn hộ đó, chỉ bằng những bản hợp đồng ủy quyền đã tránh một khoản thuế lớn của Nhà nước đánh vào những giao dịch liên quan đến bất động sản, mang lại lợi nhuận không nhỏ cho người tham gia những giao dịch này.

Tuy nhiên, nếu suy xét kỹ từ góc độ pháp lý, liệu hợp đồng ủy quyền có giúp các bên thực thi được giao dịch mua bán mình muốn mà không chịu những rủi ro, phiền toái cơ bản đó không. Như tác giả đã phân tích những nguyên nhân mà các bên sử dụng hợp đồng ủy quyền trong những giao dịch liên quan đến nhà ở chung cư trước đó, hợp đồng ủy quyền về bản chất của nó là nhằm phục vụ nhu cầu chính đáng trong xã hội, nếu không lợi dụng vì mục đích xấu, thì những rủi ro, phiền toái mà một trong các bên có thể gặp phải là hoàn toàn không có. Những đặc điểm pháp lý có lợi và bất lợi với các bên trong giao dịch ủy quyền sẽ được tìm hiểu và phân tích sau đây.

2.3. Những đặc điểm pháp lý có lợi đối với các bên trong hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư

Là một giao dịch dân sự phổ biến trong đời sống xã hội, hợp đồng ủy quyền mang lại sự tiện lợi trong hầu hết các lĩnh vực dân sự, kinh tế. Trong hoạt động kinh doanh, cấp trên có thể ủy quyền cho cấp dưới đại diện xử lý một công việc phát sinh, cho đến việc đại diện theo thẩm quyền trong hoạt động kinh doanh của công ty. Trong giao lưu dân sự hiện nay, ủy quyền được biết đến nhiều hơn là một dịch vụ được cung ứng bởi một người có năng lực

và kinh nghiệm chuyên môn, được thực hiện theo yêu cầu của người ủy quyền là khách hàng, trong điều kiện người ủy quyền đồng thời là khách hàng không có đủ năng lực và kinh nghiệm chuyên môn, chứ không chỉ đơn giản là không có thì giờ, để tự mình thực hiện công việc đó hoặc thực hiện công việc đó một cách ít tốn kém nhất và về thời gian và tiền bạc. Việc ủy quyền không hẳn là một việc làm mang tính chất tương trợ theo quan niệm truyền thống mà trở thành một nghề phổ biến, mang tính chuyên nghiệp đối với người được ủy quyền. Đối với giao dịch liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư, hợp đồng ủy quyền mang lại lợi ích cho cả hai bên ủy quyền và bên được ủy quyền trên nhiều phương diện.

2.3.1. 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 rất 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, trở ngại về khoảng cách địa lý, bệnh tật... 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, họ cũng có thể thông qua một cá nhân, tổ chức khác có chuyên môn, kinh nghiệm giúp mình thực hiện giao dịch mua bán nhà ở chung cư. Rơi vào những tình huống như vậy, 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.

Chủ sở hữu nhà ở chung cư sẽ ủy quyền cho bên kia thay mặt họ thực hiện giao dịch mua bán nhà ở chung cư trong một thời hạn nhất định, với giá cả mua bán do họ quy định cụ thể. Do bản chất của hợp đồng ủy quyền là bên được ủy quyền đứng vào vị trí của bên ủy quyền để làm thay cho bên ủy quyền chứ không phải cho lợi ích của bên được ủy quyền và thực hiện công

việc nhân danh người ủy quyền. Những quan hệ được xác lập (ở đây là giao dịch mua bán nhà ở chung cư) với người thứ ba từ công việc được thực hiện theo hợp đồng ủy quyền sẽ là những quan hệ trực tiếp giữa người ủy quyền và người thứ ba. Những hệ quả về tài sản của công việc được thực hiện theo hợp đồng ủy quyền sẽ ràng buộc sản nghiệp của người ủy quyền chứ không phải sản nghiệp của người được ủy quyền. Và trên cơ sở lý thuyết, bên ủy quyền theo hợp đồng có thể trực tiếp xác lập giao dịch với bên thứ ba mà không cần đến vai trò của bên được ủy quyền; bên ủy quyền theo hợp đồng cũng có thể chọn một người khác để giao công việc. Một cách tổng quát, khi trao quyền cho bên được ủy quyền, bên ủy quyền không bị hạn chế bất cứ quyền nào của họ, họ có thể trực tiếp tham gia vào giao dịch mua bán nhà ở chung cư khi họ có điều kiện và nếu họ mong muốn, và bên được ủy quyền cũng có thể thực hiện giao dịch mua bán nhà ở chung cư theo hợp đồng ủy quyền đã giao kết. Nhưng khi một trong hai bên thực hiện giao dịch mua bán nhà ở rồi thì bên còn lại sẽ không thể thực hiện giao dịch đó thêm một lần nữa.

Ví dụ: Ông Nguyễn Văn Khang sở hữu một căn hộ chung cư tại tòa nhà chung cư Vinaconex, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Khi có quyết định nghỉ hưu, ông quyết định về quê Bắc Ninh an dưỡng tuổi già với con cháu, và muốn bán căn hộ. Hai vợ chồng ông đều có tuổi, lại không thông thạo thủ tục pháp lý, các con đều ở quê cũng không thể lên Hà Nội để tìm khách hàng mua, làm thủ tục bán giúp ông. Ông bà quyết định ủy quyền cho anh Nguyễn Ngọc Tâm là cháu mình, hiện đang làm việc tại Hà Nội thay mặt ông bà quản lý căn hộ khi ông bà về quê, đồng thời tìm khách mua nhà và làm thủ tục bán nhà, thay mặt ông bà ký hợp đồng bán nhà cho bên thứ ba. Hợp đồng ủy quyền đã được lập tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội, thời hạn ủy quyền là 01 năm, thù lao các bên thỏa thuận là 10 triệu thanh toán khi bán được căn hộ. Vợ chồng ông Khang yên tâm chuẩn bị về quê, trao toàn quyền quyết định việc bán nhà cho người cháu.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền đã tiết kiệm được thời gian, chi phí cho người ủy quyền, để bán một căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của mình họ không phải lo lắng quá nhiều, chỉ cần thông qua một cá nhân có khả năng, kinh nghiệm, hoặc chuyên môn họ sẽ đạt được mục đích của mình một cách thuận lợi nhất. Xuất phát từ chính nhu cầu của chủ sở hữu tài sản, việc lập hợp đồng ủy quyền cho người khác đại diện thực hiện thay mình các giao dịch liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư là một lựa chọn sáng suốt mà nhiều người đã lựa chọn.

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

Như chúng ta đã thấy, 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. Nếu từ thời La Mã cổ đại, bên được ủy quyền sau khi thực hiện công việc được ủy quyền không nhận thù lao (mà họ coi đó là sự xúc phạm danh dự) mà chỉ nhận một món "quà" mang tính tinh thần, thì nay bên nhận ủy quyền có thể nhận được một khoản thù lao do các bên tự thỏa thuận. 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. Bên nhận ủy quyền sẽ thay mặt bên ủy quyền thực hiện công việc được quy định cụ thể, ở đây là thực hiện giao dịch liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư như: mua bán, thế chấp, cho thuê... Khi giao dịch với bên thứ ba, bên nhận ủy quyền nhân danh bên ủy quyền, mọi hệ quả phát sinh sau khi thực hiện giao dịch mua bán này sẽ ràng buộc bên ủy quyền chứ không ràng buộc bên nhận ủy quyền. Khi thực hiện xong công việc đã giao kết trong hợp đồng ủy quyền, bên nhận ủy quyền được nhận thù lao của mình và chấm dứt hợp đồng ủy quyền, cũng như không phải lo những sự ràng buộc về tài sản, nghĩa vụ khác khi thay mặt bên ủy quyền thực hiện giao dịch.

Trong ví dụ nêu tại mục 2.3.1 trên đây, sau khi tìm được khách hàng mua và làm xong thủ tục mua bán căn hộ chung cư, anh Nguyễn Ngọc Tâm có trách nhiệm trao toàn bộ tiền bán căn hộ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Khang. Đồng thời, anh Nguyễn Ngọc Tâm được nhận 10 triệu tiền thù lao khi thực hiện xong công việc được ủy quyền theo đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng ủy quyền. Thậm chí nếu anh Tâm không bán được căn hộ, sau khi hết 01 năm, hợp đồng ủy quyền chấm dứt do hết hạn, thì anh Tâm vẫn có quyền yêu cầu vợ chồng ông Khang thanh toán cho anh những chi phí hợp lý cho việc quản lý căn hộ thay mặt ông bà, và các chi phí anh đã bỏ ra để thực hiện công việc ủy quyền (dù chưa đạt mục đích cuối cùng là bán được căn hộ).

Từ ý nghĩa sơ khai là một giao dịch mang tính hỗ trợ lẫn nhau giữa các cá nhân trong xã hội, hợp đồng ủy quyền đã phát triển hoàn thiện hơn, mang tính chuyên nghiệp hơn và đã trở thành một ngành nghề quan trọng trong xã hội, mang ý nghĩa sâu xa là góp phần thúc đẩy những giao dịch dân sự phát triển mạnh hơn, thuận lợi hơn. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền gặp nhau ở những điểm chung nhất định, khi một bên có nhu cầu và một bên thì có khả năng đáp ứng được những nhu cầu đó, cung cấp một dịch vụ pháp lý thông qua hợp đồng ủy quyền, khi bên ủy quyền thì đạt được mục đích của mình với những yêu cầu chuyên môn, kinh nghiệm, giá cả, thời hạn do họ đặt ra, bên được ủy quyền thì có được một khoản thù lao sau khi thực hiện công việc theo thỏa thuận. Có cầu ắt có cung, đây là giao dịch mà đôi bên cùng có lợi.

2.4. Những đặc điểm pháp lý gây bất lợi đối với các bên trong hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà chung cư

Về bản chất hợp đồng ủy quyền cung cấp một dịch vụ đại diện theo ủy quyền đáp ứng nhu cầu xã hội, những đặc điểm pháp lý gây bất lợi với các bên trong giao dịch liên quan đến căn hộ chung cư thường xuất phát từ việc hiểu sai bản chất hợp đồng ủy quyền, hoặc vì mục đích của một số cá nhân, tổ chức lợi dụng kẽ hở của pháp luật để trục lợi do tính chất đặc biệt của loại

hình bất động sản này. Có thể thấy những đặc điểm pháp lý gây bất lợi với các bên, cụ thể được trình bày dưới đây.

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

Theo quy định của pháp luật về đất đai, quyền sở hữu tài sản của chủ thể này có thể chuyển giao cho chủ thể khác thông qua hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Thời điểm chuyển quyền sở hữu được xác định theo sự thỏa thuận của các bên, hoặc theo quy định của pháp luật. Nhà ở là dạng bất động sản mang tính chất đặc thù gắn liền với đất đai - là tài sản thuộc sở hữu toàn dân, đặt dưới sự quản lý thống nhất của Chính phủ, nên xuất phát từ chính sách nêu trên, Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho mỗi người dân, và mỗi người dân chỉ được thực hiện quyền sử dụng đất, chứ không có quyền sở hữu đất. Khi mua căn hộ chung cư, người dân chỉ được sở hữu căn hộ đó mà không bao gồm quyền sử dụng đất. Khi thực hiện quyền chuyển nhượng, mua bán nhà ở phải đáp ứng các điều kiện pháp luật quy định, nếu không, việc mua bán sẽ không hợp pháp và bị hủy bỏ.

Trên thực tế, vì mục đích vụ lợi (trốn tránh nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước), do thủ tục quá phiền hà, nhiều khê, hoặc cũng do thiếu hiểu biết pháp luật, các tổ chức, cá nhân cứ "mua bán" trao tay, không có giấy tờ mua bán hoặc chỉ có giấy tờ viết tay mà không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tất cả các trường hợp trên đều bị coi là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật hiện hành và khi đưa ra xét xử, Tòa án sẽ xử lý theo trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu trong Bộ luật Dân sự. Giao dịch mua bán vẫn diễn ra, vẫn chuyển quyền quản lý, sử dụng, định đoạt quyền sở hữu nhà chung cư được người khác chuyển cho, qua hình thức hợp đồng ủy quyền.

Nhiều trường hợp các bên khi ký kết hợp đồng ủy quyền, bên được ủy quyền (thực chất là bên mua) cho rằng bên ủy quyền đã chuyển giao toàn bộ quyền của chủ sở hữu nhà chung cư cho mình (bao gồm quyền chiếm hữu, sử

dụng, định đoạt) thì bên được ủy quyền đương nhiên là chủ sở hữu nhà, bên ủy quyền không còn quyền của chủ sở hữu nữa. Cần khẳng định rằng: 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 dịch 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.

Hợp đồng ủy quyền nhà chung cư không phải là một hình thức thể hiện khác của hợp đồng mua bán nhà chung cư. Hợp đồng ủy quyền không thể thay thế hợp đồng mua bán nhà ở chung cư với chức năng là chuyển quyền sở hữu nhà chung cư từ người bán sang người mua. Giữa hai hợp đồng này có sự khác biệt về bản chất. Khi xem xét về hình thức và nội dung của hai hợp đồng này có thể thấy được vấn đề đó là:

Với trường hợp hai người tiến hành mua bán nhà chung cư thông qua hợp đồng mua bán nhà chung cư được chứng nhận tại Văn phòng công chứng, sau đó làm thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật, quyền sở hữu nhà chung cư sẽ thuộc về người mua nhà tại thời điểm hợp đồng mua bán nhà chung cư được đăng ký tại Cơ quan đăng ký có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường). Bên bán và bên mua phải thực hiện các nghĩa vụ về tài chính đối với nhà nước liên quan đến căn hộ chung cư như tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ... Khoản chi phí này không hề nhỏ.

Trường hợp người này ủy quyền cho một người thực hiện đầy đủ các quyền liên quan đến căn hộ chung cư như quyền quản lý, sử dụng căn hộ, quyền bảo quản và sử dụng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chung cư, quyền được ký hợp đồng mua bán nhà chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền cho bên thứ ba. Người nhận ủy quyền sẽ được quyền sử dụng, quản lý, định đoạt căn hộ chung cư cho bất kỳ ai - tức là đã được thực hiện tất cả

những quyền của chủ sở hữu tài sản có được theo quy định của pháp luật. Có vẻ chẳng khác gì so với "mua bán" cả; lại không phải thực hiện nhiều thủ tục phiền hà, tiết kiệm được chi phí, thời gian đi lại. Vậy đâu là điểm khác biệt?

Khác biệt lớn nhất và rõ ràng nhất là ở chỗ: quyền sở hữu thực tế 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. Các hoa lợi, lợi tức có được, nếu không thỏa thuận, vẫn thuộc về người ủy quyền. Nếu bên nhận ủy quyền bán nhà, tiền bán nhà 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. Việc tìm ra giải pháp thay thế hợp đồng mua bán căn hộ chung cư bằng hợp đồng ủy quyền chứa đựng quá nhiều rủi ro cho khách hàng (bên mua nhà). Việc cho rằng hợp đồng ủy quyền có được "quyền năng lách luật", là một giải pháp đối với yêu cầu vừa tiết kiệm vừa tiện lợi của khách hàng là hoàn toàn sai lầm. Đây 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.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền không phải là hình thức có thể thay thế cho hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, không thể qua đó mà nghiêm nhiên toàn bộ quyền của người chủ sở hữu nhà chung cư được chuyển toàn bộ qua cho bên được ủy quyền. Người ủy quyền vẫn có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu tài sản chứ không bị chấm dứt hay hạn chế như nhiều người vẫn lầm tưởng. Bên ủy quyền có thể tự mình thực hiện việc bán nhà ở chung cư bất cứ lúc nào (dù hợp đồng ủy quyền vẫn còn đang có hiệu lực) hoặc thông qua người được ủy quyền chứ không bị hạn chế quyền của chủ sở hữu trong việc quản lý, sử dụng cũng như định đoạt tài sản. Chính vì hợp đồng ủy quyền không thay thế được hợp đồng mua bán nhà ở chung cư, và vì bản chất của hợp đồng ủy quyền nên các quyền và nghĩa vụ phát sinh liên quan đến căn hộ chung cư vẫn do bên ủy quyền chịu trách nhiệm.

Nguyên nhân này do hợp đồng ủy quyền chỉ mang tính chất "đại diện", mà bản chất tài sản thì vẫn thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền. Sau khi bên được ủy quyền thực hiện xong hợp đồng mua bán nhà ở chung cư với bên thứ ba, bên mua nếu có tranh chấp, khiếu nại, có vấn đề phát sinh thì phải liên hệ trực tiếp với bên ủy quyền để giải quyết chứ không phải tìm đến bên được ủy quyền - vì theo nguyên tắc, sau khi ký xong hợp đồng mua bán nhà ở chung cư chuyển giao quyền sở hữu cho bên mua, bên được ủy quyền đã chấm dứt quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng ủy quyền. Bên ủy quyền không thể nại ra việc họ không trực tiếp giao dịch với bên mua nhà để thoái thác trách nhiệm của mình. Nói một cách khác, bên ủy quyền vẫn là bên bán nhà, chỉ là việc làm thủ tục mua bán nhà họ thực hiện một cách gián tiếp thông qua người khác mà thôi.

Nhưng nếu bên mua nhà ở chung cư lại chỉ "mua nhà " thông qua hợp đồng ủy quyền và tưởng rằng mình sẽ nắm toàn quyền của một chủ sở hữu nhà ở, thì sẽ phát sinh vấn đề đó là: Nếu bên ủy quyền phát sinh nghĩa vụ với một bên thứ ba, ví dụ nợ đối tác, cơ quan thuế hay ngân hàng thì theo quy định của luật tố tụng dân sự, luật quản lý thuế, luật thi hành án... các chủ nợ này có quyền yêu cầu phong tỏa, kê biên và phát mãi các tài sản của bên ủy quyền, bao gồm cả bất động sản đã mua bán, chuyển nhượng theo hợp đồng ủy quyền. Trừ khi đã được chuyển giao hợp pháp cho bên thứ ba, về mặt pháp lý bất động sản vẫn thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền. Bên được ủy quyền chỉ là đại diện cho chủ sở hữu trong một số giao dịch nhất định nên các chủ nợ vẫn có nguyên quyền yêu cầu kê biên và/hoặc phát mãi bất động sản để thanh toán cho khoản nợ của bên ủy quyền với mình. Qua thực tiễn giao dịch bảo đảm những năm qua đã xuất hiện nhiều hợp đồng thế chấp tài sản mà bên thế chấp không phải là người có quyền sở hữu tài sản. Thông qua ủy quyền của chủ sở hữu, người được ủy quyền được thế chấp tài sản của bên ủy quyền để đảm bảo nghĩa vụ không giới hạn của chính bên được ủy quyền chứ không phải là nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản. Trên thực tế, có rất nhiều lý do

để các bên chọn hình thức công chứng ủy quyền thế chấp tài sản, trong đó lý do phổ biến nhất là các tổ chức tín dụng có quy định rất chặt chẽ đối với phương án sử dụng vốn và nguồn trả nợ, đây là trở ngại không dễ vượt qua đối với bên vay là cá nhân. Nhiều khi chủ sở hữu tài sản chỉ cần vay một món tiền nhỏ để phục vụ nhu cầu tiêu dùng, sửa chữa nhà cửa, cho con đi học... giá trị tài sản bảo đảm - ví dụ một căn hộ chung cư, thì rất lớn nhưng không được tổ chức tín dụng cho vay. Lợi dụng điểm này, nhiều người có khả năng đáp ứng được các điều kiện cho vay của một số tổ chức tín dụng đã tiếp cận chủ sở hữu tài sản để hứa hẹn, thuyết phục chủ sở hữu đến cơ quan công chứng lập hợp đồng ủy quyền cho những người này được "toàn quyền thế chấp, mua bán... tài sản" của chủ sở hữu để vay vốn mà không hề biết là tổ chức tín dụng cho vay bao nhiêu tiền. Từ đó dẫn đến thực trạng đáng lo ngại là nhiều chủ sở hữu chỉ nhận được một khoản tiền nhỏ do người được ủy quyền "vay giúp" nhưng tài sản của họ vẫn bị xử lý để thu hồi nợ vì những người được ủy quyền thế chấp đã chiếm đoạt một lượng vốn lớn do các tổ chức tín dụng cho vay để sử dụng vào mục đích riêng của họ.

Bởi vậy, phân tích những trường hợp này càng thể hiện rõ bản chất của hợp đồng ủy quyền và những điểm bất lợi với bên được ủy quyền khi cho rằng hợp đồng ủy quyền có thể thay thế cho một hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hợp pháp.

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

Như tác giả đã nêu một trong những nguyên nhân dẫn đến việc các bên tham gia giao dịch lựa chọn hình thức ủy quyền nhằm mục đích tư lợi cho bản thân. 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. Khi bên bán và bên mua không lập hợp đồng mua bán căn hộ chung cư để chuyển quyền sở hữu cho nhau mà lại chọn hợp đồng ủy quyền, bên bán ủy quyền toàn bộ các quyền của chủ sở hữu căn hộ cho bên mua, thì hợp đồng ủy

quyền là một giao dịch giả tạo xác lập nhằm che giấu giao dịch mua bán thực tế. Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu" [23].

Hợp đồng giả tạo là sự thỏa thuận của các bên giao kết về việc che giấu ý chí thực của các bên bằng một hợp đồng được giao kết nhưng không được thực hiện. Động cơ giao kết hợp đồng giả tạo có thể hợp pháp (như trong trường hợp tặng cho được che giấu thành mua bán để tránh kích động lòng ganh tị giữa những người thân thuộc), có thể không hợp pháp (như trong trường hợp giao kết hợp đồng mua bán nhà chung cư chỉ để trốn thuế phải đóng cho Nhà nước). Cũng theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 "khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có giá trị, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự" [23], nếu giao dịch được xác lập không nhằm mục đích làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, thì giao dịch đó cũng bị coi là vô hiệu. Một cách tổng quát, hợp đồng giả tạo không có giá trị trong luật Việt Nam, bất kể động cơ giả tạo là hợp pháp hay không hợp pháp.

Hợp đồng ủy quyền có thể bị tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 nêu trên. Dù rằng việc mua bán căn hộ chung cư là có thật và đã hoàn tất, bên mua đã thanh toán đầy đủ số tiền mua bán, nhận những giấy tờ kèm theo, hợp đồng ủy quyền, nhận bàn giao bất động sản, nhưng vì lý do bất kỳ nào đó (mà thực tiễn thì do lợi ích của bên nào đó nhiều hơn), một bên 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. Bằng việc cung cấp hợp đồng mua bán hoặc chứng cứ khác chứng minh với Tòa án rằng đã tồn tại một hợp đồng mua bán đích thực nhưng được che giấu bởi hợp đồng

ủy quyền thì, vì hợp đồng mua bán vẫn được coi là chứng cứ theo pháp luật tố tụng Việt Nam, tòa án có quyền xem xét và tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền trên cơ sở hợp đồng vô hiệu do giả tạo theo quy định tại điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 nêu trên. Thậm chí, các bên có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự nếu có đầy đủ yếu tố cấu thành tội phạm khi trốn thuế phải nộp cho Nhà nước.

Ví dụ 1: Năm 2009, chị Nguyễn Thị Hà ở Từ Liêm, Hà Nội mua căn hộ chung cư số 1005 tại tòa nhà 17T5 - Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính từ ông Nguyễn Văn Minh. Căn hộ nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông Nguyễn Văn Minh và vợ là bà Tăng Thị An. Do không có mục đích sử dụng căn hộ, được bạn bè "mách nước", nhân lúc giá mua nhà mà ông Minh và bà An đưa ra không quá cao so với mặt bằng chung, Chị Hà chỉ muốn mua căn hộ sau đó bán lại cho người khác để kiếm một khoản tiền chênh lệch. Chị Hà và vợ chồng ông Minh, bà An đã đến Phòng công chứng số 4 thành phố Hà Nội lập hợp đồng ủy quyền, trong đó ông Minh, bà An ủy quyền cho chị Hà được toàn quyền quản lý, sử dụng căn hộ số 1005, được giữ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, và thay mặt ông bà ký hợp đồng bán căn hộ 1005 cho bên thứ ba do chị Hà lựa chọn. Hợp đồng ủy quyền không có thù lao và có thời hạn là 10 năm. Song song với hợp đồng ủy quyền, ông Minh, bà An và chị Hà ký với nhau một văn bản (không công chứng) mua bán căn hộ 1005, vợ chồng ông Minh, bà An đồng ý bán căn hộ cho chị Hà với giá 2 tỷ đồng. 3 tháng sau, thị trường bất động sản sôi động từng giờ, căn hộ số 1005 mà chị Hà mua với giá 2 tỷ đã có giá gần 4 tỷ đồng. Tiếc ngán ngơ, tìm hiểu pháp luật ông Minh biết rằng hợp đồng ủy quyền không thể thay thế cho hợp đồng mua bán nhà được, và trong trường hợp này ông chưa hề ký hợp đồng mua bán nhà theo đúng thủ tục phải được công chứng với chị Hà mà chỉ có hợp đồng ủy quyền. Ông Minh khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà (viết tay) vô hiệu, chị Hà phải trả lại nhà cho vợ chồng ông. Sững sốt, được cán bộ Tòa án giải thích chị Hà mới nhận thấy mình chỉ là

"đại diện" cho ông Minh, bà An trong các giao dịch liên quan đến căn hộ 1005 chứ không phải là chủ sở hữu. Và dù chạy vạy khắp nơi, nhưng nguy cơ chị sẽ mất một tài sản lớn tưởng chừng mình đã nắm trong tay đang gần kề.

Ví dụ 2: Ngày 18.9.2008, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm một vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng suất tái định cư giữa nguyên đơn là bà Nguyễn T. N. (Quận 2) và bị đơn là bà Nguyễn T.H. (Quận 6). Tháng 4.2006, bà N. bán cho bà H. phiếu tái định cư căn nhà 512/74 KP3 phường An Lợi Đông, Quận 2 với giá 210 triệu đồng bằng hợp đồng ủy quyền cho bà H. tiếp tục thực hiện việc nhận suất tái định cư căn nhà 512/74 KP3 phường An Lợi Đông. Bảy tháng sau, bà H. bán lại suất tái định cư này cho ông Nguyễn V.T. (Quận Gò Vấp) với giá 800 triệu đồng cũng dưới hình thức hợp đồng ủy quyền cho bên thứ ba.

Hai tháng sau, Ủy ban nhân dân Quận 2 tăng khoản tiền hỗ trợ bổ sung suất tái định cư lên 16 triệu đồng/m². Tranh chấp diễn ra, bà N. khởi kiện yêu cầu tòa hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán suất tái định cư giữa các bên, buộc ông T. phải trả lại phiếu tái định cư. Ngày 3/6/2008, Tòa án nhân dân Quận 2 nhận định: hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán phiếu tái định cư giữa các bên không có hiệu lực ngay từ thời điểm giao kết vì trái pháp luật, lỗi thuộc về cả bên mua lẫn bên bán nên tuyên hủy các hợp đồng này, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, đồng thời bà N. phải bồi thường cho bà H. 274 triệu đồng. Sau đó, bà H. và ông T. kháng cáo. Tại phiên xử phúc thẩm, bà N. đồng ý hỗ trợ thêm cho bà H. 150 triệu đồng (ngoài 274 triệu đồng), bà H. đồng ý hỗ trợ thêm cho ông T. 250 triệu đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các bên nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Các bên không tiếp tục kháng cáo.

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, các bên đặt vào trạng thái như chưa bao giờ gặp và giao dịch với nhau. 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 theo Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005, bởi mua bán nhà là giao dịch có điều kiện, theo đó các bên cần lập hợp đồng mua bán nhà ở chung cư tại cơ quan công chứng có thẩm quyền, sau đó đăng ký chuyển quyền sở hữu tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Các bên có một thời hạn nhất định để thực hiện quy định về hình thức của giao dịch, nhưng đa số trường hợp đã có tranh chấp đưa ra Tòa án, với một tài sản lớn như căn hộ chung cư thì thường thấy các bên không thể đi đến thỏa thuận cuối cùng để tiếp tục thực hiện giao dịch mua bán của họ.

Ngoài ra, 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 138 Bộ luật Dân sự 2005:

Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch 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 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 người này không phải chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa [23].

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.

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

Theo điểm 4 Điều 589 Bộ luật Dân sự 2005, 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". Như vậy, nếu một trong hai bên của hợp đồng ủy quyền chết, mất năng lực hành vi dân sự, hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích thì hợp đồng ủy quyền bị chấm dứt. Những việc đã được tiến hành nhằm thực hiện công việc được ủy quyền cũng dừng lại, không tiếp tục được thực hiện nữa.

Khi người ủy quyền chết, hợp đồng ủy quyền đã chấm dứt, người được ủy quyền trong trường hợp này không còn được ủy quyền nữa và người được ủy quyền có trách nhiệm trao lại toàn bộ hồ sơ, tài liệu,... cho những người thừa kế. Những người thừa kế có trách nhiệm phải thanh toán toàn bộ những chi phí cho người được ủy quyền đã bỏ ra để thực hiện công việc và phải trả thù lao tương ứng với công sức của người được ủy quyền đã bỏ ra để thực hiện công việc. Trong trường hợp người được ủy quyền chết, nghĩa vụ thực hiện công việc ủy quyền không được phép chuyển giao cho người khác, đây là nét đặc thù của nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền. Những người thừa kế của người được ủy quyền chỉ có trách nhiệm phải thông báo cho người ủy quyền mà không có trách nhiệm phải thực hiện công việc của người nhận ủy quyền để lại. Do hợp đồng ủy quyền chấm dứt, nếu người được ủy quyền đã nhận những gì của người ủy quyền hoặc người thứ ba thì người thừa kế của người nhận ủy quyền có trách nhiệm hoàn trả những gì đã nhận của người ủy quyền và của người thứ ba và nhận thù lao từ người ủy quyền nếu hợp đồng ủy quyền có thù lao.

Nhưng, rủi ro phát sinh ở đây phần lớn là cho những người đã tham gia 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. Cụ thể là nếu một bên, hoặc là 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). Trong mọi trường hợp, người thừa kế của bên được ủy quyền đều không được thừa kế quyền của người được ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền (quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt bất động sản). Ngoài ra, nếu tòa án tuyên bên ủy quyền bị mất năng lực hành vi dân sự (bị tâm thần) hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự (nghiện ma túy) thì đương nhiên hợp đồng ủy quyền cũng bị chấm dứt. Quyền định đoạt bất động sản sẽ được chuyển giao cho người đại diện theo pháp luật của bên ủy quyền. Tương tự như vậy, hợp đồng ủy quyền cũng chấm dứt, bất động sản được giao trả cho bên ủy quyền nếu tòa án tuyên bên được ủy quyền bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Ví dụ: Ông Trịnh Văn Bé mua một căn hộ chung cư tại Khu đô thị mới Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nên các bên không lập hợp đồng mua bán nhà mà chỉ ký hợp đồng ủy quyền, ông Bé được toàn quyền quản lý, sử dụng và làm mọi thủ tục mua bán, thế chấp, cho thuê... căn hộ. Sau đó, ông Bé bán lại căn hộ cho bà Lưu Thúy Nhân cũng dưới hình thức hợp đồng ủy quyền cho bên thứ ba. Vài tháng sau, chủ bán nhà cho ông Bé qua đời, các con của chủ nhà kéo đến yêu cầu bà Nhân giao trả nhà cho họ để họ phân chia di sản thừa kế do cha họ để lại. Do ông Bé, bà Nhân chỉ là người đại diện theo hợp đồng ủy quyền chứ chưa chuyển quyền sở hữu căn hộ, chưa làm thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và sang tên sở hữu, tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà được cấp vẫn mang tên người chủ cũ đã mất nên tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của người này. Khi người chủ cũ mất, hợp đồng ủy quyền nghiêm nhiên hết hiệu lực và tài sản thuộc di sản thừa kế cho những người thừa kế hợp pháp. Bà Lưu Thúy Nhân đứng trước nguy cơ mất nhà nếu tranh chấp đưa ra Tòa án có thẩm quyền, hợp đồng ủy quyền mà bà đã ký kết bị tuyên vô hiệu. Trong lúc đó thì người chủ bán nhà đầu tiên đã qua đời, ông Bé không phải chủ sở hữu trực tiếp mà chỉ là đại diện theo hợp đồng ủy quyền, sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bên thứ ba, ông Bé không còn quyền lợi và

nghĩa vụ liên quan nữa. Như vậy, chỉ cần một trong số những người đã tham gia giao dịch qua đời, hợp đồng ủy quyền đã chấm dứt theo quy định của pháp luật.

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

Theo Điều 588 Bộ luật Dân sự 2005 các trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền đó là:

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 [23].

Thực tế những hợp đồng ủy quyền nhà chung cư thường được lập dưới dạng ủy quyền không có thù lao, căn cứ theo quy định của Điều 588 Bộ luật Dân sự 2005, 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. Vấn đề ở đây là việc xác định thế nào là "thời hạn hợp lý" và trong thời hạn này thì bên được ủy quyền có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền? Nếu bên ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng xảy ra, không có cách nào khác, các bên lại phải nhờ đến tòa án phân xử và kết cục là tòa án lại tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền do giả tạo theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

Khi hợp đồng ủy quyền đơn phương bị hủy, các bên trở lại tình trạng 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. Thường thì những người môi giới, kinh doanh bất động sản hay sử dụng hình thức ủy quyền để tránh thuế dễ gặp phải trường hợp này nhất. Những người chủ sở hữu nhà chung cư 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.

Ngoài ra, còn có một số trường hợp khác mà nếu bên bán (bên ủy quyền) hoặc thậm chí bên mua (bên được ủy quyền) có ác ý thì các bên này vẫn có thể sử dụng những kỹ thuật nhất định trong việc vận dụng hợp đồng và quy định của pháp luật để tước đi một cách hợp pháp quyền lợi của bên kia. Ở đây quan điểm của tác giả cho rằng, Điều 44 Luật Công chứng 2006 về đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền không mâu thuẫn với Bộ luật Dân sự nếu cho rằng việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền phải được sự chấp thuận của bên kia (bên được ủy quyền) và phải được công chứng. Tuy nhiên, nếu chúng ta xem lại thì thấy rằng Khoản 1 Điều 44 này chỉ quy định rằng: *"Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng"*. Ở đây các nhà làm luật, vì bất kỳ một lý do nào, cũng chỉ yêu cầu việc hủy bỏ hợp đồng đã được công chứng phải được sự chấp thuận của bên kia và phải được công chứng. Chúng ta cũng biết rõ rằng hai chế định "hủy bỏ hợp đồng" và "đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng" là hai chế định hoàn toàn khác

nhau với hậu quả khác nhau được quy định cơ bản tại Điều 425 và Điều 426 Bộ luật Dân sự 2005. Vì vậy, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đã được công chứng không cần phải thỏa mãn điều kiện về sự chấp thuận của các bên và phải được công chứng lại.

Ví dụ: Anh Nguyễn Thành Nam là chủ sở hữu căn hộ chung cư số 786 - tòa nhà 7B Khu đô thị mới Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội có nhu cầu bán căn hộ khi đang được giá, nhưng anh Nam lại phải đi công tác xa 6 tháng. Anh nhờ em họ mình là chị Nguyễn Ngọc Linh thay mặt mình làm thủ tục bán căn hộ, hai người đã đến Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội lập hợp đồng ủy quyền. Được vài tuần sau, giữa anh Nam và chị Linh có mâu thuẫn lớn, anh Nam không đồng ý nhờ chị Linh bán giúp mình căn hộ 786 nữa, và muốn hủy hợp đồng ủy quyền để chị Linh chấm dứt việc liên quan đến căn hộ của anh. Nhưng chị Linh không muốn tới Phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền đã ký kết. Mâu thuẫn pháp lý xảy ra bởi: Theo Điều 44 Luật công chứng năm 2006 quy định "*việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng*". Do đó, nếu muốn hủy hợp đồng ủy quyền, Anh Nam và chị Linh phải thỏa thuận với nhau và cùng đến phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền đã lập trước đây. Mặt khác, Bộ luật Dân sự năm 2005 cho phép một số tình huống có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền. Điều 588 nêu "*nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý*". Theo Điều 588 thì anh Nam hoàn toàn có thể đơn phương hủy hợp đồng ủy quyền mà chỉ cần báo cho chị Linh một "thời gian hợp lý".

Tất cả các mẫu hợp đồng ủy quyền của các phòng công chứng nói chung đều quy định rằng thời hạn ủy quyền sẽ chấm dứt khi "hoàn tất công việc hoặc hết hiệu lực theo quy định của Bộ luật Dân sự" (nếu không có thỏa

thuận về thời hạn). Một trong những trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền là một bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Với quy định của Luật Công chứng như trên vô tình làm hạn chế quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng ủy quyền của bên ủy quyền hoặc bên nhận ủy quyền. Trong khi đó đối với hợp đồng ủy quyền thì Bộ luật Dân sự là luật nội dung, Luật Công chứng chỉ là luật hình thức và về nguyên tắc luật hình thức sẽ không được trái với luật nội dung. Chính vì thế, các bên khi cần hủy hợp đồng công chứng rất băn khoăn, nhất là khi có mâu thuẫn xảy ra thì càng không dễ đi đến thỏa thuận hủy hợp đồng ủy quyền đã ký, lại không thể đơn phương hủy hợp đồng.

Việc ký hợp đồng ủy quyền hay giấy ủy quyền chỉ là hình thức ủy quyền, còn bản chất của việc ủy quyền vẫn là "việc một người (gọi là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của người khác (gọi là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện" quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự.

Thế nhưng trong khi hợp đồng ủy quyền khó hủy như đã nói trên thì giấy ủy quyền lại rất dễ hủy, chỉ cần tuân thủ Điều 588 Bộ luật Dân sự. Việc ký hợp đồng cùng vậy, nếu là hợp đồng ủy quyền thì bên ủy quyền và bên được ủy quyền phải cùng nhau ký vào hợp đồng, còn đối với giấy ủy quyền thì chỉ cần bên ủy quyền ký tên, chứng thực chữ ký tại phòng tư pháp của Ủy ban nhân dân theo quy định tại Nghị định số 79/2007/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Quá trình thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng cho thấy, những quy định của pháp luật về hợp đồng ủy quyền có nhiều điểm bất cập. Những bất cập này, không chỉ gây khó khăn cho người ủy quyền, người được ủy quyền mà còn gây ra những khó khăn cho Công chứng viên khi công chứng hợp đồng ủy quyền. Nhiều Công chứng viên hiểu được bản chất giao dịch của khách hàng, nhưng không thể từ chối chứng nhận khi các bên khẳng định ký hợp đồng ủy quyền chứ không phải hợp đồng mua

bán, và khi có vấn đề phát sinh thì lại ảnh hưởng đến uy tín của Công chứng viên. Nhiều Công chứng viên thừa nhận việc áp dụng Luật Công chứng mới đã phát sinh rất nhiều bất hợp lý. Đặc biệt qui định về ủy quyền làm nhiều người dân lâm vào cảnh "sống dở chết dở" nhưng vẫn chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết thấu đáo.

2.4.5. 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 tại ngân hàng, các tổ chức tín dụng để vay vốn. Việc vay vốn này có thể do chính nhu cầu chính đáng của bên ủy quyền nhưng cũng có thể do bên được ủy quyền lợi dụng chiếm đoạt tiền vay. Dù vì nguyên nhân nào, thì có rất nhiều trường hợp, 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 ngăn ngại về hệ lụy của giao dịch ủy quyền này.

Bởi hợp đồng ủy quyền nếu bị lợi dụng thì có quá nhiều rủi ro tiềm ẩn trong đó, nếu bên vay vốn không trả được khoản nợ với ngân hàng, buộc ngân hàng phải phát mại tài sản để thu lại vốn đã cho vay. Bên được ủy quyền là bên ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng, và trong hợp đồng ủy quyền cũng cho phép bên được ủy quyền đại diện trong mọi vấn đề phát sinh, nên Ngân hàng sẽ chỉ liên hệ với bên ký hợp đồng tín dụng để giải quyết. Nhưng 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. Bởi vậy, các ngân hàng thường yêu cầu chính chủ sở hữu tài sản phải trực tiếp đến ký hợp đồng tín dụng để vay vốn, hoặc bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn chứ không chấp nhận hợp đồng ủy quyền đại diện vay vốn.

Với căn hộ trong nhà ở chung cư, việc e dè của các ngân hàng, tổ chức tín dụng trước việc ủy quyền cho người khác đại diện thế chấp tài sản vay vốn cũng không nằm ngoài nguyên nhân trên. Hầu hết những căn hộ trong nhà ở chung cư khi thế chấp tại các tổ chức tín dụng đều phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nhưng với những căn hộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vẫn có thể thế chấp tại ngân hàng bằng hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai. 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 ban đầu để xin tài trợ 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. Những chủ sở hữu căn hộ chung cư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu rất khó thế chấp tiếp căn hộ chung cư chưa hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của họ, lại thông qua một người khác bằng hợp đồng ủy quyền thì càng khó khăn hơn. Nhất là còn tồn tại nhiều giao dịch giả tạo, ẩn đằng sau hợp đồng ủy quyền đã dẫn đến những rủi ro cho các tổ chức tín dụng trong việc nhận tài sản thế chấp và đưa ra quyết định cho vay.

Ví dụ: Khi ông A vay vốn của khách hàng B, hai bên thỏa thuận làm hợp đồng mua bán căn nhà do bên A là chủ sở hữu, bên A bán cho bên B mà thực chất của giao dịch là bên A thế chấp cho bên B để làm bảo đảm cho khoản vay của bên A tại bên B. Bên B đem thế chấp tài sản này tại ngân hàng để vay vốn và đến lượt bên B không trả được nợ, ngân hàng tiến hành khởi kiện bên B để thu hồi nợ thì phát sinh tranh chấp giữa ba bên, bên A, bên B và ngân hàng. Theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu..." [23], chiếu theo điều này, giao dịch bên A bán căn

nhà cho bên B sẽ bị tuyên vô hiệu và việc thế chấp căn nhà làm tài sản bảo đảm cho ngân hàng cũng sẽ vô hiệu theo.

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

Pháp luật không hạn chế việc một người có thể ủy quyền cho nhiều người khác thực hiện công việc thay cho mình. Nếu bên ủy quyền cảm thấy rằng người mình đã ủy quyền chưa thể thực hiện ngay công việc mà họ ủy quyền, hoặc không đủ năng lực, họ hoàn toàn có thể tiếp tục ủy quyền cho người khác thực hiện chính công việc đó. Tất cả những người được ủy quyền đều có thể thực hiện công việc đã ủy quyền.

Nếu theo đúng lý thuyết về chế định ủy quyền, 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. Không có một hạn chế nào đối với bên ủy quyền trong việc họ có thể ủy quyền cho bao nhiêu người thực hiện một công việc đó. 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. Và hệ quả thì có thể nhìn thấy được. Những người mua nhà theo kiểu như thế này lại vướng vào những tranh chấp mà phần bất lợi thuộc về họ.

Trên đây là những nguyên nhân có lợi và bất lợi cho các bên khi thực hiện giao dịch về nhà ở chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền được phân tích trên cơ sở thực tiễn. 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,

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

3.1. Một số phương hướng hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hợp đồng ủy quyền nói chung và hợp đồng ủy quyền liên quan đến nhà ở chung cư

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

Nhìn vào kết quả thống kê số lượng hợp đồng ủy quyền được công chứng tại một số phòng công chứng tại Bảng 2.2 - Chương 2 nêu trên cho thấy, số lượng hợp đồng ủy quyền ngày càng tăng, điều này chứng tỏ những giao dịch do người đại diện xác lập ngày càng nhiều. Điều này cũng 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 công 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, về phía Nhà nước trước hết cần ban hành những văn bản pháp luật để hướng dẫn những quy định về hợp đồng ủy quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngoài ra, cần có những cơ chế chính sách để đảm bảo cho hoạt động công chứng nói chung và hợp đồng ủy quyền nói riêng thực sự có hiệu quả thúc đẩy giao dịch dân sự phát triển.

3.1.2. Minh bạch hóa thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển kinh tế - xã hội của một quốc gia, có mối quan

hệ mật thiết với nhiều thị trường như thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ và đặc biệt là thị trường tài chính - tiền tệ. Theo đánh giá của nhiều chuyên gia kinh tế, ở các nước phát triển nếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tăng lên 1 USD thì sẽ có khả năng thúc đẩy các ngành liên quan của nền kinh tế phát triển từ 1,5 đến 2 USD. Điều này cho thấy rằng, quản lý có hiệu quả thị trường này sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy nền kinh tế phát triển, giải quyết nhu cầu bức xúc ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân, đóng góp thiết thực vào quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Minh bạch hóa là một thuật ngữ pháp lý mới, được nhắc đến nhiều sau khi Việt Nam ký kết và thực hiện Hiệp định thương mại Việt Nam - Hoa Kỳ. Minh bạch hóa cũng là một trong các cam kết quan trọng mà Việt Nam cần phải thực hiện ngay sau khi gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới (WTO). Minh bạch hóa thị trường bất động sản với nội dung công khai hóa thông tin, tăng tính dự báo và khả năng tiếp cận thông tin về thị trường bất động sản được xem là một yêu cầu của quá trình hội nhập kinh tế - quốc tế. Hay nói cách khác, minh bạch hóa thị trường bất động sản trong điều kiện hội nhập được hiểu là một nghĩa vụ pháp lý bị chi phối và ràng buộc bởi các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập. Bởi vậy, việc minh bạch hóa thị trường bất động sản tại Việt Nam giúp thị trường phát triển vững mạnh hơn, phù hợp với tiến trình hội nhập quốc tế.

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. Thêm vào đó, việc Nhà nước duy trì nhiều hệ thống cơ quan quản lý và đăng ký bất động sản trong khi bất động sản thường là một thể thống nhất về hiện trạng và tình trạng pháp lý đã làm cho hệ thống thông tin về bất động sản thiếu tính đồng bộ và thống nhất. 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. Do đó, để hướng đến một thị trường bất động sản có tính minh bạch cao, các yếu tố tâm lý - pháp lý trong quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản nói trên sẽ phải nhanh chóng có sự thay đổi.

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. Bởi thực tế cho thấy, tuy thị trường bất động sản của Việt Nam ở trong tình trạng thiếu thông tin, nhưng một số bộ phận các nhà đầu tư vẫn có được những thông tin "không chính thức". Điều này cho thấy rằng, không loại trừ khả năng thông tin về bất động sản bị "tắc nghẽn" ở đâu đó; và việc có được nguồn thông tin này tùy thuộc vào nguồn lực con người và nguồn tài chính của người muốn tiếp cận. Thực tế này đòi hỏi nhiều hơn nỗ lực mở rộng phạm vi thông tin và công khai hóa đến các đối tượng chịu sự tác động của chính sách - pháp luật về bất động sản nhằm ngăn ngừa những biểu hiện tiêu cực trong tiếp cận và sử dụng thông tin, góp phần lành mạnh hóa thị trường bất động sản.

3.1.3. 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

Khi xã hội hóa hoạt động công chứng - vốn được coi là hoạt động mang tính hành chính nhà nước đã tồn tại ở nước ta từ rất lâu, động thái này đã được sự ủng hộ lớn từ xã hội với mong muốn tạo thuận lợi hơn cho người dân trong việc thiết lập các giao dịch dân sự, tạo sự cạnh tranh lành mạnh giữa các tổ chức công chứng, giảm nhẹ bộ máy hành chính Nhà nước. Nhưng qua quá trình hơn 2 năm Luật Công chứng đi vào thực hiện tới nay, đã xuất hiện nhiều bất cập, từ công tác chứng nhận của các tổ chức công chứng đến vai trò của các Công chứng viên trong việc "kinh doanh dịch vụ công".

Những hành vi lợi dụng kẽ hở của pháp luật để trốn thuế, lừa đảo ngày càng diễn ra nhiều hơn khi hoạt động công chứng được xã hội hóa đồng nghĩa với việc tư nhân được mở các Văn phòng công chứng cung cấp dịch vụ này. 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 theo định kỳ, đột xuất; báo cáo hàng tháng, hàng quý của các Phòng công chứng, Văn phòng công chứng.

Có thể nhận thấy việc các cá nhân lợi dụng hoạt động công chứng để trục lợi cũng vì nguyên nhân các Công chứng viên còn chưa thể hiện được vai trò của mình trong việc giải thích pháp luật liên quan đến các giao dịch cho khách hàng mà chủ yếu chỉ tập trung vào số lượng văn bản chứng nhận, tính hợp pháp bên ngoài mà chưa đi sâu xem xét cội nguồn sâu xa của giao dịch. Bản chất của mỗi hợp đồng, giao dịch mà các bên liên quan xác lập cần phải hiểu chính xác, nếu không sẽ dẫn đến tình trạng hiểu sai, hiểu chưa đúng mà hợp đồng ủy quyền giao dịch nhà ở chung cư thay cho hợp đồng mua bán nhà ở chung cư là một ví dụ, gây thiệt hại không nhỏ cho khách hàng, xã hội cũng như gây những bất lợi cho các giao dịch dân sự nói chung. Thực tế cho thấy khi khách hàng đến một tổ chức công chứng để thực hiện các giao dịch của mình chưa được tư vấn đầy đủ và cần thiết. Nhiều khách hàng tự tìm hiểu trước khi đến, một số thông qua người quen hoặc người môi giới dịch vụ, một số được sự tư vấn của cán bộ phòng công chứng, những sự tư vấn này không đầy đủ, không trao đổi hết được những vấn đề pháp lý của một giao dịch. Bởi vậy khi tiến hành ký và chứng nhận văn bản công chứng, Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng 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 những giao dịch này thực sự đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

3.1.4. 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

Là một phương hướng mang tính ưu việt vừa giúp các giao dịch được thực hiện thuận lợi, vừa giảm thiểu thủ tục hành chính cho người dân khi muốn chuyển nhượng, mua bán bất động sản. Tuy hiện nay, trong việc cải cách thủ tục hành chính các cơ quan nhà nước đã thành lập bộ phận một cửa tiếp nhận và xử lý hồ sơ nhanh, không phải qua quá nhiều "cửa", nhiều con dấu, nhưng thủ tục chuyển nhượng, mua bán bất động sản vẫn có những rào cản khiến người dân chưa thể xác lập được đúng những giao dịch mà họ 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 như: giấy xác nhận chữ ký của người ủy quyền nộp hồ sơ, công văn của Phòng Tài nguyên và Môi trường đồng ý việc tách thửa, hợp thửa..., 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.

3.1.5. Nghiên cứu hoàn thiện chế định mua bán tài sản hình thành trong tương lai (tài sản chưa hình thành hoặc chưa thuộc sở hữu của bên bán), mua bán quyền tài sản, ... nhằm giúp các bên đạt được mục đích chuyển giao lợi ích một cách nhanh chóng, tăng nhanh vòng quay của giao dịch một cách hợp pháp và tránh rủi ro cho các bên

Qua nghiên cứu về giao dịch nhà ở chung cư, vấn đề sử dụng hợp đồng ủy quyền trong giao dịch đối với nhà ở chung cư cho thấy, đây là một dạng tài sản hình thành trong tương lai, bởi vậy nên có những phương hướng hoàn thiện pháp luật về xác lập quyền của chủ sở hữu, mua bán chuyển nhượng tài sản hình thành trong tương lai để những giao dịch liên quan đến dạng tài sản này được thuận lợi và hợp pháp, 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, chịu sự điều chỉnh của nhiều quy phạm pháp luật khác nhau như: Luật Dân sự, Luật Đất đai. Với những tài sản là động sản hình thành trong tương lai có thể mua bán bình thường theo quy định tại Phần I Mục I chương XVIII Bộ luật Dân sự năm 2005, với tài sản là động sản, mà cụ thể là "vật" thì chỉ cần xác định rõ "vật", thời hạn chuyển giao "vật" cho bên mua là có thể lập hợp đồng mua bán tài sản. Nhưng 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 tài sản 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, thị trường bất động sản tiềm ẩn thêm 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 nhanh vòng quay của giao dịch một cách hợp pháp và tránh rủi ro cho các bên là một phương hướng đúng đắn cần được thực hiện. Nghị định số 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Nhà ở có hiệu lực từ ngày 08/08/2010 và mới đây là Thông tư 16/2010/TT-BXD ban hành ngày 01/9/2010 và có hiệu lực kể từ ngày 16/10/2010 trong đó cho phép việc mua bán nhà ở chung cư khi mới có hợp đồng mua bán nhà ký với chủ đầu tư là một động thái đúng đắn cần được nghiên cứu, hoàn thiện thêm trong thời gian tới để áp dụng rộng rãi với tất cả các tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai, các quyền tài sản.

3.2. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật điều chỉnh giao dịch ủy quyền

3.2.1. Xây dựng pháp luật đồng bộ về ủy quyền

Vấn đề hợp đồng ủy quyền giao dịch nhà ở chung cư, ủy quyền sử dụng đất sẽ không nhúc nhối và trở thành một vấn đề đáng bàn nếu như

không bị lạm dụng, lợi dụng như thực tiễn thời gian qua. Bởi vậy, 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 đến mức thấp nhất và phòng ngừa những rủi ro đến với những giao dịch khác bị ảnh hưởng bởi hợp đồng ủy quyền. Pháp luật về hợp đồng ủy quyền hiện nay nằm trong rất nhiều văn bản pháp luật có giá trị pháp lý khác nhau, trong đó có những nội dung không thống nhất. Đây là trong những nguyên nhân gây khó khăn của người dân trong việc giao kết hợp đồng ủy quyền cũng như giải quyết các tranh chấp, khiến tính thực thi của pháp luật không hiệu quả.

Bộ luật Dân sự được coi là đạo luật gốc, do vậy những quy định của các ngành luật khác như thương mại, lao động, tố tụng,... phải đồng bộ và tuân thủ những nguyên tắc của Bộ luật Dân sự. Lấy một ví dụ tại Khoản 3 Điều 16 Luật Nhà ở quy định: Chủ sở hữu nhà ở nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ, trường hợp người khác nhận thay thì phải có giấy ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở có chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã. Như vậy, theo quy định của Luật Nhà ở giấy ủy quyền do tổ chức công chứng chứng nhận sẽ được coi là không hợp pháp. Trong khi đó hợp đồng ủy quyền công chứng tại tổ chức công chứng và chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã có giá trị pháp lý như nhau. Đây là điểm bất hợp lý của Luật nhà ở làm ảnh hưởng đến quyền của chủ thể khi giao kết hợp đồng mua bán nhà.

Chế định ủy quyền và hợp đồng ủy quyền bất động sản cần có văn bản hướng dẫn chi tiết trong các quy định về chủ thể, phạm vi ủy quyền. Cần có quy định bắt buộc thông báo về việc đại diện theo ủy quyền. Tuy rằng trong pháp luật đều có quy định việc thông báo cho các bên ủy quyền, được ủy quyền và bên liên quan biết về việc đại diện theo ủy quyền, nhưng việc thông báo này không được tuân thủ đúng. Việc có một thông báo rõ ràng về việc đại diện theo ủy quyền cũng như phạm vi ủy quyền sẽ tránh được những rắc rối về sau trong tất cả những giao dịch. Thông báo rõ ràng, đầy đủ về việc ủy

quyền là một hành lang pháp lý an toàn cho người được ủy quyền cũng như người ủy quyền.

Hiện nay trên thực tế, quan hệ ủy quyền được xác lập bằng hợp đồng ủy quyền và giấy ủy quyền, bởi vậy, cần phải xác định thống nhất hình thức của việc giao kết ủy quyền. Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 về công chứng, chứng thực quy định rõ: Công chứng, chứng thực hợp đồng ủy quyền và giấy ủy quyền: Việc ủy quyền có thù lao, có nghĩa vụ bồi thường của bên được ủy quyền hoặc để chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng bất động sản phải được lập thành hợp đồng. Việc ủy quyền không thuộc những trường hợp trên thì không cần phải lập thành hợp đồng ủy quyền, mà có thể lập giấy ủy quyền và chỉ cần người ủy quyền ký tên vào giấy ủy quyền. Trong khi đó, Luật Công chứng không quy định vấn đề này. Do vậy, thực tiễn cho thấy, nếu lập hợp đồng ủy quyền thì trong nội dung bản hợp đồng sẽ có sự thỏa thuận của hai bên về quyền và nghĩa vụ của các bên mà quan trọng là việc chấp nhận công việc ủy quyền của người được ủy quyền đã thể hiện ngay trên hợp đồng bằng việc ký tên trước mặt công chứng viên và người ủy quyền. Ngược lại, với giấy ủy quyền thì chỉ có bên ủy quyền ký, bên được ủy quyền có thể chọn lựa chấp nhận công việc được ủy quyền, có thể từ chối công việc ủy quyền. Nhưng việc từ chối việc ủy quyền được thực hiện như thế nào? Những quy định còn chưa rõ ràng như vậy càng làm cho việc phân định quyền lợi, trách nhiệm của các bên khó khăn hơn khi cần giải quyết tranh chấp. Bởi vậy, pháp luật cần thống nhất hình thức của việc ủy quyền là hợp đồng ủy quyền hay Giấy ủy quyền, trong trường hợp nào thì được sử dụng hình thức nào.

Về nội dung của hợp đồng ủy quyền: Công việc được ủy quyền có phạm vi như thế nào? Được quy định chi tiết hay thỏa thuận chung chung? Có thể ủy quyền những công việc dự tính trong tương lai xảy ra hay không? Là những vấn đề cần làm rõ trong nội dung của hợp đồng ủy quyền. Phạm vi ủy quyền hay công việc ủy quyền cần được nêu rõ ràng, cụ thể được làm những công việc gì. Công chứng viên có thể nhận thấy những dấu hiệu bất thường

trong việc ủy quyền, tránh cho phạm vi ủy quyền quá rộng, chung chung như "toàn quyền định đoạt" với tài sản trong khi không kiểm soát được nghĩa vụ của các bên. Với tài sản hình thành trong tương lai, cần cân nhắc tính hợp lý của công việc ủy quyền để tiến hành công chứng cho những hợp đồng ủy quyền này. Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc ủy quyền không bị hạn chế cả về thời gian thực hiện công việc cho tới phạm vi ủy quyền. Việc người dân lợi dụng tính ưu việt của hợp đồng ủy quyền để nhằm che đậy những hành vi khác phía đằng sau là điều có thể. Vì vậy, nếu công việc liên quan tới quản lý tài sản, mua bán, chuyển nhượng tài sản là bất động sản pháp luật cần quy định rõ thời gian thực hiện công việc phải cụ thể chứ không được dùng những câu mang tính chất chung chung như: "Thời hạn ủy quyền tính từ thời điểm công chứng viên ký tên, đóng dấu cho đến khi hoàn thành công việc". 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, vì sơ ý hay không có kinh nghiệm 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 chính là nhằm hạn chế rủi ro. Mặt khác, cũng bởi không thể kiểm chứng được bên ủy quyền còn sống hay đã chết để xác định hiệu lực của hợp đồng ủy quyền, nên quy định trong hợp đồng ủy quyền nếu thỏa thuận thời hạn hoàn thành công việc là căn cứ chấm dứt thì trong hợp đồng ủy quyền cần quy định một khoảng thời gian hợp lý phải thực hiện xong công việc.

Ngoài ra, cần kiểm soát giao dịch ủy quyền bất động sản bằng mạng liên kết giữa các phòng công chứng, các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước như: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường... Việc ký kết hợp đồng ủy quyền phải được kiểm soát về chủ thể, nội dung và phạm vi ủy quyền. Việc kiểm soát cũng cần đi với việc công khai thông tin

góp phần chấm dứt tình trạng thiếu thông tin của người dân, làm minh bạch hóa thị trường bất động sản hiện nay.

3.2.2. 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 có hiệu lực từ ngày 08/08/2010 và mới đây là Thông tư 16/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành ngày 01/9/2010 và có hiệu lực kể từ ngày 16/10/2010 đã quy định "mở" cho các giao dịch về nhà ở, người dân sẽ được mua căn hộ trực tiếp từ chủ đầu tư mà không phải qua các trung gian như trước đây cũng như trong trường hợp người dân muốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (chưa xây dựng xong) đã mua của chủ đầu tư thì cũng được bán cho người mua một cách thẳng thắn chứ không phải "lách" bằng cách lập hợp đồng ủy quyền như thời gian trước đây. Đặc biệt, hai văn bản quy phạm này đã đưa ra qui 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. Đây là một trong những qui định mới được đánh giá là sẽ tạo điều kiện cho thị trường nhà ở trở nên minh bạch, công khai hơn, đảm bảo an toàn hơn cho người có nhu cầu về nhà ở thực sự.

Theo khoản 6 Điều 18 Thông tư 16/2010/TT-BXD, đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản mà bán lại nhà ở chung cư đã mua cho tổ chức, cá nhân khác, nếu chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì được phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở mà không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản; nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì phải thực hiện thủ tục mua bán nhà ở theo đúng qui định của Luật Nhà ở và pháp luật dân sự hiện hành (bên bán phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo qui định). Sau khi lập hợp đồng

chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, nộp thuế theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này mà không được thu bất kỳ một khoản phí nào, việc quy định như vậy cũng giúp cho các bên mua bán nhà không bị "sách nhiễu", tốn chi phí cũng như giúp chủ đầu tư kiểm soát được việc mua bán căn hộ mà mình quản lý. Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư và được coi là bên mua nhà ở kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. 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, trong khi người mua cứ phải chờ đợi với bản hợp đồng ủy quyền trong tay kèm theo rất nhiều nỗi băn khoăn, lo lắng.

Ngoài ra, những quy định còn chồng chéo của Bộ luật Dân sự và Luật Công chứng, Luật Nhà ở đã được nêu tại chương 2 của Luận văn là một trong những nhân tố gây khó khăn trong việc áp dụng pháp luật trong thực tiễn. Bởi vậy cần có sự sửa đổi, bổ sung pháp luật sao cho đồng bộ, thống nhất.

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

Hoạt động đăng ký bất động sản có vai trò và ý nghĩa quan trọng trong việc công khai và minh bạch tình trạng pháp lý của bất động sản, trong đó có vấn đề quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản, giúp cho cá nhân, tổ chức có nguồn thông tin cần thiết để xem xét, quyết định trước khi tiến hành các giao dịch về bất động sản, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên,

đồng thời thúc đẩy sự phát triển lành mạnh và bền vững của thị trường bất động sản. Thông qua đăng ký bất động sản, một mặt Nhà nước công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của cá nhân, tổ chức đối với bất động sản, mặt khác, Nhà nước thực hiện chức năng quản lý đối với loại hình tài sản có giá trị lớn về kinh tế, quy mô và tính chất là bất động sản. Với vai trò và ý nghĩa quan trọng như vậy, việc tổ chức tốt hoạt động đăng ký bất động sản sẽ góp phần phát triển thị trường bất động sản - một trong các mục tiêu của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của nước ta.

Đăng ký bất động sản là một biện pháp có tác dụng công bố sự tồn tại của một quyền đối với một bất động sản, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho chủ thể của quyền thực hiện quyền ấy trong mối quan hệ với tất cả mọi người. Như vậy, xét về bản chất, đăng ký bất động sản chính 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. Theo đó, đăng ký bất động sản được thừa nhận rộng rãi là một dạng đăng ký vật quyền (quyền của các chủ thể đối với bất động sản), chứ không phải là đăng ký đối với vật là bất động sản. Từ những phân tích trên cho thấy, giá trị tổng quát nhất của việc đăng ký bất động sản, về phía Nhà nước chính là sự kiểm soát thông tin về bất động sản làm cơ sở cho việc quản lý và điều hành thị trường 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 đối với bất động sản đó. 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.

Hoạt động đăng ký bất động sản có vai trò và ý nghĩa quan trọng của nó trong việc thúc đẩy sự phát triển lành mạnh và bền vững của thị trường bất động sản hiện nay. Trong những năm qua, thị trường bất động sản đã cho thấy những ảnh hưởng rất lớn của nó đối với đời sống kinh tế - xã hội. Theo đánh giá chung, thị trường bất động sản của nước ta vẫn còn tồn tại những biểu hiện thiếu minh bạch, bất ổn, tiềm ẩn nhiều rủi ro và có những tác động không thuận lợi đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Thực tế này đòi hỏi nhiều hơn sự kịp thời và nhạy bén trong các biện pháp quản lý và điều hành của Nhà nước nhằm tạo lập môi trường minh bạch, an toàn đảm bảo cho sự vận hành hiệu quả, bền vững và lành mạnh của thị trường bất động sản. Để làm được điều này, Nhà nước cần tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho hệ thống thông tin, dự báo về thị trường bất động sản, trong đó đăng ký bất động sản sẽ phải được chú trọng theo đúng vai trò của nó là một trong những biện pháp quan trọng nhất góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản.

3.2.3. 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

Trong nền kinh tế thị trường, việc gia tăng các giao dịch dân sự trong đó có hợp đồng ủy quyền là vấn đề tất yếu. Để đáp ứng yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng ủy quyền thì việc nâng cao nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp cho công chứng viên và những người có trách nhiệm thực thi pháp luật hay hoạt động cung cấp dịch vụ pháp lý là rất cần thiết.

Hoạt động của công chứng viên, người có trách nhiệm chứng thực chữ ký là hoạt động hỗ trợ tư pháp nhằm đảm bảo an toàn pháp lý góp phần ngăn ngừa tranh chấp phát sinh trong các giao dịch dân sự. Có thể nói, 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 quyền lợi hợp pháp cho các bên tham gia giao kết hợp đồng, giao dịch; bảo đảm cho hợp đồng, giao dịch có hiệu lực. Theo quy định của pháp luật, văn bản công chứng có

giá trị chứng cứ, trong tố tụng không cần chứng minh. 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. Để chấm dứt tình trạng lừa đảo, lách thuế, đổ vỡ tín dụng vì các văn bản ủy quyền toàn quyền quản lý, sử dụng, mua bán, thế chấp tài sản như thực tế thời gian qua và giữ gìn uy tín của chính các tổ chức hành nghề công chứng, đồng thời tạo được sự thống nhất trong cách hiểu và áp dụng pháp luật giữa các Công chứng viên về chứng nhận hợp đồng ủy quyền, thiết nghĩ Bộ Tư pháp phải có văn bản yêu cầu các Công chứng viên cần tỉnh táo, sáng suốt hơn khi chứng nhận những hợp đồng ủy quyền có dấu hiệu như vậy. Trên thực tế, những năm trước đây rất ít khi Công chứng viên nhận được đề nghị yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, những năm gần đây công chứng viên thường xuyên phải công chứng văn bản hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, thậm chí trong một tháng có trường hợp người ủy quyền yêu cầu chứng nhận hợp đồng ủy quyền tới ba lần, tương đương với ba hợp đồng ủy quyền là ba lần hủy hợp đồng ủy quyền.

Theo số liệu thống kê của các phòng công chứng trong cả nước, số lượng hợp đồng ủy quyền không chỉ tăng về số lượng và cả quy mô và phạm vi của hợp đồng. Đồng nghĩa với việc tăng về số lượng hợp đồng ủy quyền là nguy cơ xảy ra tranh chấp. Sau vụ việc Văn phòng công chứng Việt Tín vướng phải một loạt những hợp đồng giả và ngừng hoạt động, càng thấy được việc đề cao đạo đức nghề nghiệp của các Công chứng viên là cần thiết bởi họ là những người đại diện cho pháp luật, trực tiếp xác nhận một giao dịch là hợp pháp, không trái điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Những văn bản mà họ chứng nhận có giá trị pháp lý cao, là cơ sở đầu tiên cho những hoạt động tiếp theo của các cơ quan nhà nước khác. Trong quá trình tiếp xúc với khách hàng, nếu có nghiệp vụ vững chắc và sự tinh tường, chắc chắn các Công chứng viên sẽ nhận ra được những vấn đề ẩn giấu đằng sau giao dịch, đánh giá được tính tự nguyện, đúng ý chí của các bên và có thể từ chối những

giao dịch có dấu hiệu này. Nếu vì vụ lợi, không có sự điềm tĩnh, sáng suốt, không có lương tâm trong công việc thì Công chứng viên sẽ tiếp tay cho những hoạt động phi pháp, gây bất ổn cho cả một hệ thống. Công chứng viên phải là người công bằng, có trách nhiệm giúp cho các bên thể hiện ý chí của mình đúng pháp luật và không trái đạo đức. Có thể thấy vai trò của công chứng viên là phù hợp với ý nghĩa phòng ngừa tranh chấp hay nói cách khác là công cụ hữu hiệu để phòng ngừa tranh chấp.

Không chỉ Công chứng viên, những cán bộ cơ quan nhà nước mới cần có lương tâm và đạo đức nghề nghiệp, những người làm trong ngành nghề cung cấp các dịch vụ pháp lý như các Văn phòng Luật, các Luật sư, những người trực tiếp áp dụng pháp luật cũng là những người cần đề cao vấn đề đạo đức nghề nghiệp. Không ít luật sư đã tư vấn cho khách hàng những "chiêu bài" lợi dụng kẽ hở của pháp luật, ví dụ như việc sử dụng hợp đồng ủy quyền trong giao dịch đối với nhà ở chung cư nhằm "lách luật", "né thuế". Chính những Luật sư này là những người hiểu rõ nhất những rủi ro pháp lý mà người tham gia giao dịch có thể mắc phải, cũng như những biện pháp răn đe mà pháp luật dành cho những giao dịch này. Nhưng vì nhiều nguyên nhân họ vẫn tư vấn, thậm chí khuyến khích khách hàng của mình làm theo. 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.

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

Không thể phủ nhận, 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. Một bộ phận người dân còn ít tiếp xúc, chưa được tuyên truyền, giải thích để có một hiểu biết căn bản về pháp luật dân sự, pháp luật về bất động sản nên dễ dàng bị đưa vào tình huống bất

lợi. Ví dụ có nhiều người cho rằng sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bên ủy quyền sẽ không còn quyền lợi gì liên quan đến tài sản nữa; hoặc có trường hợp là mua bán nhà, nhưng lại ký hợp đồng ủy quyền, khi mang hợp đồng ủy quyền đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để sang tên đã bị từ chối, thì lại quay về trách ngược Công chứng viên, trong khi vào thời điểm ký hợp đồng đã đồng ý cam kết hiểu rõ nội dung hợp đồng mà Công chứng viên giải thích.

Chính vì việc nhận thức còn hạn chế, cũng như ý thức pháp luật của người dân chưa cao, cần có kênh phổ biến pháp luật đến người dân một cách kịp thời cùng với những yêu cầu khắt khe về trách nhiệm của những người có nhiệm vụ tại cơ quan công chứng, chứng thực trong việc giải thích nội dung của giao dịch và quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề đó.

3.3. Một số đề xuất giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến các hợp đồng ủy quyền đã giao kết

3.3.1. Trường hợp bên ủy quyền chết

Khi bên ủy quyền chết, hợp đồng ủy quyền chấm dứt hiệu lực, người được ủy quyền không được ủy quyền nữa. Bởi sự ảnh hưởng rất lớn đến việc còn hiệu lực hay không của hợp đồng ủy quyền, nhưng vấn đề bên ủy quyền chết lại khó kiểm soát. Khi nhận được văn bản có chứng nhận của cơ quan công chứng, có giá trị chứng cứ không cần chứng minh, các Công chứng viên, cơ quan có thẩm quyền thường không đặt ra việc bên ủy quyền còn sống hay không để xác định giá trị hiệu lực của hợp đồng ủy quyền? 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: Khi muốn xác minh thông tin, cơ quan công chứng có thể sử dụng các phiếu yêu cầu cung cấp thông tin để xác minh bên ủy quyền còn sống hay không để xác định giá trị hiệu lực của hợp đồng ủy quyền. Việc xác

minh thông tin có thể mất thêm thời gian nhưng lại hạn chế được mức rủi ro trong giao dịch đến mức thấp nhất.

- Văn bản ủy quyền cần xác định một thời hạn ủy quyền hợp lý. Với một bên ủy quyền cao tuổi, với một thời hạn ủy quyền không xác định hoặc quá dài, thì cần đặt ra câu hỏi tại đây về giá trị hiệu lực của hợp đồng ủy quyền đó.

3.3.2. 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. Khi phát sinh vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng điều khoản này sẽ được sử dụng để giải quyết tranh chấp giữa các bên nếu có. Việc văn bản ủy quyền có ghi rõ những điều khoản dự trù như vậy, cũng 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 môi trường để kiểm soát giao dịch.

3.3.3. 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. Để thực hiện được việc này, trong nội dung của hợp đồng ủy quyền cũng cần có sự giới hạn chặt chẽ về công việc và thời hạn bên được ủy quyền thực hiện. 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 khi có đủ điều kiện do pháp luật quy định.

3.3.4. 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 có khả năng thực hiện công việc cho họ một cách tốt nhất. 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. Khi các bên, thông tin về tài sản giao dịch được đưa vào hệ thống, có thể kiểm tra được có bao nhiêu giao dịch có liên quan tới tài sản, cũng như các bên đã thực hiện những giao dịch gì, địa điểm chứng nhận giao dịch. Việc kết nối các cơ quan hành chính có liên quan với nhau là phương thức hiệu quả đầu tiên nhằm kiểm soát được các giao dịch có tính chất "bất ổn", giảm thiểu rủi ro giao dịch đến mức thấp nhất, kịp thời hỗ trợ lẫn nhau giữa các cơ quan có thẩm quyền. 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, hoặc gọi điện tới các tổ chức chứng nhận văn bản để kiểm tra tình trạng giao dịch.

Một phương thức khác cần thực hiện để giải quyết trường hợp bên ủy quyền tiến hành giao kết hợp đồng ủy quyền với nhiều người 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. Việc quy định trách nhiệm của các bên như vậy nâng cao tính khả thi và hiệu quả của mỗi hợp đồng được giao kết.

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 tự lựa chọn giao dịch sai cho mình. Việc lựa chọn dù theo ý chí khách quan hay chủ quan của các bên thì cũng là rủi ro không thể tránh khỏi khi họ thực hiện một giao dịch mà không hiểu bản chất của giao dịch đó, hoặc vì những mục đích riêng mà lợi dụng trực lợi. Không có một phương án nào toàn diện có thể giải quyết được tất cả những rủi ro phát sinh được đặt ra trong các trường hợp này, 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.

KẾT LUẬN

Chế định ủy quyền và hợp đồng ủy quyền là một trong những chế định nền tảng của pháp luật dân sự. Cùng với sự phát triển của xã hội, những quy định của pháp luật về hợp đồng ủy quyền ngày càng hoàn thiện. Ngày nay, trong xã hội hiện đại, quan hệ đại diện theo ủy quyền là một quan hệ được ghi nhận và đánh giá cao, là yếu tố không thể thiếu trong giao dịch dân sự.

Nhà ở là vấn đề vô cùng quan trọng 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, không chỉ quan trọng ở hiện tại mà quan trọng cả trong quá khứ và tương lai, nó là vấn đề của thời đại. Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, nhà ở chung cư đã xuất hiện để trước tiên giải quyết nhu cầu nhà ở, giải tỏa áp lực về nhà ở cho tốc độ gia tăng dân số, sau đó là mở ra một chương mới cho văn minh đô thị.

Hợp đồng ủy quyền liên quan đến những giao dịch trong nhà ở chung cư là sự kết hợp điều chỉnh của nhiều quy phạm pháp luật như Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Công chứng. 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.

Luận văn đã nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng ủy quyền, sự phát triển của nhà ở chung cư, và cố gắng tổng hợp, phân tích để thấy được mối liên hệ thực tiễn giữa hai vấn đề này, nhằm làm nổi bật đặc điểm pháp lý, nguyên nhân của việc giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư thời gian qua. Bên cạnh những thuận lợi do tính ưu việt của hợp

đồng ủy quyền mang lại cho các bên trong giao dịch, thì những 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, và đề xuất phương hướng, một số kiến nghị cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật. Qua 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, bản chất, vai trò và những đặc điểm cơ bản của hợp đồng ủy quyền. khẳng định vai trò của hợp đồng ủy quyền trong giao dịch dân sự có tầm quan trọng, có ý nghĩa trong việc thúc đẩy các giao dịch dân sự trong xã hội.

Thứ hai, nghiên cứu sự phát triển của nhà ở chung cư và nhu cầu nhà ở hiện nay. 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 Việt Nam mà trên toàn thế giới, nên cần có khung pháp lý hoàn thiện loại bỏ những ngăn ngại của người dân khi tiếp xúc với giao dịch liên quan đến nhà ở chung cư, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư mạnh dạn xúc tiến dự án.

Thứ ba, cùng với sự phát triển nhà ở chung cư thời gian qua và trong tương lai tại các đô thị lớn của nước ta, hợp đồng ủy quyền trong giao dịch với nhà ở chung cư ngoài việc đáp ứng nhu cầu thực tế của người tham gia giao dịch, 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. Luận văn đã đi sâu phân tích những nguyên nhân, những thuận lợi cũng như 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.

Thứ tư, từ những căn cứ đã nghiên cứu, phân tích, luận văn đã đưa ra một số phương hướng, đề xuất góp phần hoàn thiện những "kẽ hở" của pháp luật, với mong muốn pháp luật đi vào thực tiễn thực sự minh bạch, điều chỉnh kịp thời và là công cụ đắc lực trong công cuộc phát triển kinh tế - xã hội chung của đất nước.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây dựng (2010), *Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
2. Chính phủ (1996), *Nghị định số 31-CP ngày 18/5 về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước*, Hà Nội.
3. Chính phủ (2000), *Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12 về công chứng, chứng thực*, Hà Nội.
4. Chính phủ (2010), *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
5. Trần Chung (1973), *Bộ dân luật*, Nhà in Trần Chung. Sài Gòn.
6. Công ty cổ phần Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) (2010), *Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam 2010*, Hà Nội.
7. Đảng Cộng sản Việt Nam (2002), *Nghị quyết số 08/NQ-TW của Ban Chấp hành Trung ương tại Hội nghị lần thứ tư khóa X về một số chủ trương chính sách lớn để nền kinh tế phát triển nhanh và bền vững khi Việt Nam là thành viên của Tổ chức Thương mại Thế giới*, Hà Nội.
8. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Nghị quyết số 48/NQ-TW ngày 24/5 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Hà Nội.
9. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Nghị quyết số 49/NQ-TW ngày 02/6 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020*, Hà Nội.
10. Nguyễn Ngọc Đào (1994), *Luật La Mã*, Trường Đại học Tổng hợp Hà Nội.
11. Nguyễn Ngọc Điện (2001), *Bình luận các hợp đồng thông dụng trong luật dân sự Việt Nam*, Nxb trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh.
12. Đặng Thái Hoàng (1996), *Kiến trúc nhà ở*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.

13. Hội đồng Bộ trưởng (1991), *Nghị định số 45/HĐ-BT ngày 27/02 về tổ chức và hoạt động của công chứng nhà nước*, Hà Nội.
14. Hội đồng Nhà nước (1989), *Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế*, Hà Nội.
15. Hội đồng Nhà nước (1991), *Pháp lệnh Hợp đồng dân sự*, Hà Nội.
16. Trần Hải Hưng (2006), *Đổi mới về hợp đồng của Bộ luật dân sự năm 2005*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
17. Nguyễn Ngọc Khánh (2007), *Chế định hợp đồng trong Bộ luật Dân sự Việt Nam*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
18. Nhà Pháp luật Việt - Pháp (1998), *Bộ luật Dân sự của nước Cộng hòa Pháp*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
19. Nhà Pháp Luật Việt - Pháp (2005), *Bộ Nguyên tắc của UNIDROIT về hợp đồng thương mại quốc tế 2004*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
20. Quốc hội (1995), *Bộ Luật dân sự*, Hà Nội.
21. Quốc hội (2002), *Bộ luật Lao động*, Hà Nội.
22. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
23. Quốc hội (2005), *Bộ Luật dân sự*, Hà Nội.
24. Quốc hội (2005), *Luật doanh nghiệp*, Hà Nội.
25. Quốc hội (2005), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
26. Quốc hội (2005), *Luật Thương mại*, Hà Nội.
27. Quốc hội (2006), *Luật Công chứng*, Hà Nội.
28. Trường Đại học Luật Hà Nội (2007), *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam*, (Tập 1, tập II), Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
29. *Từ điển Luật học* (1999), Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội.
30. *Từ điển tiếng Việt* (2006), Nxb Lao động, Hà Nội.
31. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (1995), *Bộ luật Dân sự Nhật Bản*, (Tài liệu dịch tham khảo), Hà Nội.

32. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (1995), *Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan*, (Tài liệu dịch tham khảo), Hà Nội
33. Nguyễn Quốc Vinh (2009), "Rủi ro của hợp đồng ủy quyền định đoạt nhà đất", *Thời báo kinh tế Sài Gòn*.
34. Xaca Vacaxum và Tori Aridumi (1995), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự Nhật Bản*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
35. Nguyễn Như Ý (Chủ biên) (1998), *Đại Từ điển tiếng Việt*, Nxb Văn hóa thông tin, Hà Nội.