

# Hợp đồng ủy quyền trong giao dịch đối với nhà ở chung cư

Ma Thị Thanh Hiếu

Khoa Luật

Luận văn Thạc sĩ ngành: Luật Dân sự; Mã số: 60 38 30

Người hướng dẫn: PGS.TS. Bùi Đăng Hiếu

Năm bảo vệ: 2011

**Abstract:** 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.

**Keywords:** Hợp đồng ủy quyền; Luật dân sự; Pháp luật Việt Nam; Nhà chung cư

## Content

### MỞ ĐẦU

#### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Vấn đề nhà đất 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, bởi mỗi chủ thể sẽ có rất nhiều quan hệ xã hội chằng chéo, ngày càng mở rộng, một chủ thể không thể cùng một lúc tham gia vào tất cả những giao dịch mà họ mong muốn đạt tới mà không tính đến vấn đề không gian, thời gian. Bởi vậy, nhận thức được điều đó, từ những quy định sơ khai của pháp luật cổ xưa nhất của loài người như Bộ luật Hamurabi, Luật La Mã... đã có mầm mống nhất định của việc chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự không nhất thiết phải trực tiếp tham gia vào những giao dịch dân sự mà họ muốn, mà có thể chỉ thể hiện ý chí của mình thông qua người khác. Hình thức này được gọi là đại diện. Hợp đồng ủy quyền được phát triển từ chế định đại diện trong pháp luật dân sự. Luật dân sự của hầu hết các nước trên thế giới đều có những quy định rất cụ thể và chi tiết đồng thời đưa ra định nghĩa về hợp đồng ủy quyền. 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. Cũng như nhiều nước trên thế giới, Bộ luật Dân sự Việt Nam cũng quy định hai chế định riêng biệt đó là chế định Đại diện và chế định ủy

quyền. Quan hệ đại diện được xác lập theo quy định của pháp luật hoặc theo hợp đồng ủy quyền. Những quy định của hợp đồng ủy quyền không được trái với những nguyên tắc, quy định về thẩm quyền đại diện, phạm vi đại diện.

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

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***

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**

*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. 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.

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

Đây chính là bản chất của chế định đại diện cũng như của Hợp đồng ủy quyền: người được ủy quyền sẽ hành động với danh nghĩa người ủy quyền và vì lợi ích của người ủy quyền. Người đại diện theo ủy quyền chỉ được phép giao kết hợp đồng trong phạm vi thẩm quyền được

cho phép và phải có trách nhiệm thông báo cho bên thứ ba về phạm vi thẩm quyền đó. Ngoài ra, vì lợi ích của người ủy quyền, người được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc một cách cẩn trọng, tận tâm với toàn bộ khả năng và điều kiện mà mình có để mang lại kết quả đúng với ý chí của người ủy quyền.

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

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

- Hợp đồng ủy quyền tạo điều kiện cho chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự tiết kiệm chi phí, tiền bạc cũng như thời gian.

- 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.

- 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**

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 m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng có khi lên đến 6-7 tầng. Trong thời kỳ cực thịnh của mình, số lượng chung cư insula tại Roma có thời điểm lên đến 50.000 nhà.

Khái niệm "chung cư" (condominium) là một khái niệm cổ đã được người La Mã cổ đại sử dụng từ thế kỷ thứ 6 trước công nguyên, trong tiếng Latinh "con" có nghĩa là "của chung" và "dominium" là quyền sở hữu hay "sử dụng". Trong tiếng Anh hiện đại, từ "condominium" là từ được sử dụng phổ biến để chỉ một công trình chung cư thay thế cho từ "apartment". Ngày nay, condominium là một hình thức quyền sở hữu chứ không phải là hình thức tài sản nguyên vẹn. Một condominium được tạo ra dưới một kế ước về quyền sở hữu, đồng thời với việc ghi nhận khuôn viên khu đất và mặt bằng công trình trên vị trí xây dựng. Các căn hộ được tạo ra

đồng thời và nằm bên trong khuôn viên khu đất chung cư. Khi một người sở hữu căn hộ chung cư condominium, thì anh ta có quyền sở hữu đối với không gian nằm giữa các bức tường, sàn và trần căn hộ của mình, và một quyền sử dụng chung không thể chia sẻ đối với tất cả không gian chung thuộc khuôn viên dự án chung cư chứa căn hộ đó.

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

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

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 Thành phố Hồ Chí Minh, cũng xuất hiện nhiều khu nhà ở chung cư mà có thể lấy một ví dụ tiêu biểu 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. 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 100m<sup>2</sup>, 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. 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 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.

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. Những giao dịch về nhà ở đã có giấy chứng nhận sở hữu nhà không chiếm đa số bởi việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu ở nhà chung cư bị kéo dài. Trong khi đó, số lượng hợp đồng ủy quyền liên quan đến nhà ở chung cư thì tăng, các căn hộ được mua đi bán lại thông qua hợp đồng ủy quyền từ giai đoạn đầu dự án. 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 có một đặc điểm đó là: có phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng. Nhà ở chung cư là loại nhà ở không sở hữu đất và quyền sử dụng chung của chủ căn hộ đối với không gian cộng đồng thuộc khuôn viên khu chung cư. Bởi vậy, cần có khung pháp lý điều chỉnh phù hợp đặc điểm của nó đối với những bất động sản khác. Những nguyên nhân - đặc điểm pháp lý dẫn đến việc giao kết hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ trong nhà ở chung cư có thể thấy đó là:

### ***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. 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***

Nhà ở phải thỏa mãn cả ba điều kiện theo Khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở 2005 đó là: có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án, chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới có thể thực hiện các giao dịch. Mà điều kiện tiên quyết là nhà ở phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trên thực tế để có được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chung cư, người mua phải chờ đợi trong một thời gian rất dài. Việc không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chung cư đã khiến các bên đã lựa chọn hợp đồng ủy quyền như một "giải pháp", một cơ sở mang tính pháp lý phần nào cho những giao dịch của họ.

### ***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***

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

## **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**

### ***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 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. 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.

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

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

## **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**

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

Hợp đồng ủy quyền không phải là hình thức có thể thay thế cho hợp đồng mua bán nhà chung cư, không làm phát sinh việc chuyển 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. Quyền sở hữu căn hộ chung cư vẫn thuộc về người ủy quyền, mà không thuộc về người nhận ủy quyền. Tư cách của người nhận ủy quyền ở đây chỉ là thay mặt cho người ủy quyền thực hiện các quyền năng nêu trên. Việc tìm ra giải pháp thay thế hợp đồng mua bán căn hộ chung cư bằng hợp đồng ủy quyền chỉ là giải pháp

tình thế, để đảm bảo lợi ích nhất thời của số ít người, trong khi pháp luật còn chưa chặt chẽ hoặc họ trông chờ vào các quy định mới, cơ chế mới có lợi hơn trong hoạt động xây dựng, thực thi pháp luật về bất động sản.

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

Với những giao dịch mua bán được "ẩn giấu" đằng sau hợp đồng ủy quyền, một bên có thể yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền đó vô hiệu. Hậu quả pháp lý cơ bản của một hợp đồng vô hiệu là trước pháp luật hợp đồng chưa và sẽ không được pháp luật thừa nhận sự tồn tại dưới bất kỳ hình thức nào. Các bên sẽ phải trở về vị trí trước khi giao kết hợp đồng, hoàn lại cho nhau những gì thuộc về bên kia trước đây. Hợp đồng mua bán nhà chung cư ẩn giấu đằng sau hợp đồng ủy quyền có thể cũng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005, bởi mua bán nhà là giao dịch có điều kiện. 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. 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"*. Nếu các bên mua bán căn hộ chung cư nhưng không làm thủ tục mua bán theo quy định, mà lại sử dụng hợp đồng ủy quyền thay thế thì khi bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền (bên bán và mua theo thỏa thuận mua bán) chết thì hợp đồng ủy quyền sẽ đương nhiên chấm dứt. Căn hộ chung cư là tài sản mua bán sẽ trở lại thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền (trong trường hợp bên được ủy quyền chết) hoặc được để thừa kế cho người thừa kế của bên ủy quyền (trong trường hợp bên ủy quyền chết). Ngoài ra, nếu tòa án tuyên bên ủy quyền bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự thì đương nhiên hợp đồng ủy quyền cũng bị chấm dứt.

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

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

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

Nhiều cá nhân, tổ chức dùng hợp đồng ủy quyền cùng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chung cư để đại diện cho bên ủy quyền mang tài sản thế chấp vay vốn. Một số tổ chức tín dụng, đặc biệt là ngân hàng nước ngoài, từ chối việc nhận thế chấp vì các ngân hàng hiểu rõ bản chất và ngàn ngại về hệ lụy của giao dịch ủy quyền này. Do tài sản lại vẫn thuộc quyền sở hữu của bên ủy quyền, khi phát mại tài sản, ngân hàng gặp không ít khó khăn do các bên không bên nào chịu trách nhiệm trao tài sản để xử lý nợ. Đề xử lý được tài sản bảo đảm, ngân hàng mất thêm nhiều thời gian, chi phí và gặp không ít phiền phức. Bản thân việc các tổ chức tín dụng nhận các tài sản hình thành trong tương lai là các căn hộ chung cư, khu nhà ở làm bảo đảm cũng rất rủi ro do hầu hết các chủ đầu tư đều thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (chung cư, khu nhà ở hình thành sau này) cho các tổ chức tín dụng để vay vốn thực hiện dự án, đồng nghĩa với việc nhận thế chấp sau sẽ bị tuyên vô hiệu nếu có tranh chấp xảy ra.

#### **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 thực hiện công việc thay cho mình. Tất cả những người được ủy quyền đều có thể thực hiện công việc đã ủy quyền. Như vậy, với một căn hộ trong nhà ở chung cư, người chủ sở hữu có thể đồng thời ủy quyền cho nhiều người thay mặt mình thực hiện các giao dịch có liên quan. Với những giao dịch mua bán nhà ở vì những nguyên nhân bị che giấu đã nêu trên đây, thực tế là bán căn hộ chung cư cho nhiều người khác nhau. Những người mua nhà theo kiểu như thế này lại vướng vào những tranh chấp mà phần bất lợi thuộc về họ.

Với những bất cập, rủi ro phát sinh thời gian qua rất cần những phương án giải quyết kịp thời, đúng đắn, đảm bảo các nguyên tắc của pháp luật được tôn trọng và thực hiện đúng đắn.

### ***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 cho thấy, số lượng hợp đồng ủy quyền ngày càng tăng, điều này chứng tỏ, người dân đã nhận thức được ý nghĩa, vai trò và tầm quan trọng của hợp đồng ủy quyền đời sống xã hội. Tuy nhiên, do sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế - xã hội những quy định của pháp luật nói chung và những quy định về hợp đồng ủy quyền nói riêng chưa đáp ứng được yêu cầu của xã hội cộng thêm đó là những yếu tố khác như con người, cơ sở vật chất, ý thức của người dân,... điều này ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động công chứng hợp đồng ủy quyền cũng như đảm bảo quyền chủ thể khi giao kết hợp đồng ủy quyền. Để khắc phục những hạn chế trên, Nhà nước cần ban hành những văn bản hướng dẫn những quy định về hợp đồng ủy quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2005 để đảm bảo cho hoạt động áp dụng pháp luật thực sự có hiệu quả thúc đẩy giao dịch dân sự phát triển.

#### ***3.1.2. Minh bạch hóa thị trường bất động sản***

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

#### ***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***

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

### ***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***

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

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

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

## **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***

Việc xây dựng pháp luật đồng bộ về ủy quyền góp phần thắt chặt giao dịch ủy quyền bất động sản nói chung, hạn chế và phòng ngừa những rủi ro đến với những giao dịch khác bị ảnh hưởng bởi hợp đồng ủy quyền. Chế định ủy quyền và hợp đồng ủy quyền bất động sản cần có văn bản hướng dẫn chi tiết thi hành. Do những hành vi pháp lý thực hiện công việc ủy quyền liên hệ đến toàn bộ hoặc một tài sản của người ủy quyền, nên sự ủy quyền "toàn bộ" có thể gây nguy hiểm cho bên ủy quyền, họ có thể cho người được ủy quyền có những quyền hạn rộng rãi trên tài sản của mình. Do đó, pháp luật nên quy định những quy phạm bảo vệ người ủy quyền chống lại chính họ bằng cách quy định hình thức hợp đồng chặt chẽ, nội dung rõ ràng, cụ thể, thời hạn ủy quyền hợp lý.

### ***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 và mới đây là Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 đã quy định "mở" cho các giao dịch về nhà ở. Đặc biệt, hai văn bản quy phạm này đã đưa ra quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục để hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Những quy định này góp phần giải quyết vấn đề trước mắt hiện nay là giúp cho rất nhiều nhà ở chung cư được mua bán mà không cần phải đợi đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

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

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

phía các bên liên quan, đăng ký bất động sản tạo ra sự an toàn về mặt pháp lý khi thiết lập giao dịch bằng bất động sản thông qua việc xác định chính xác chủ thể quyền cũng như tình trạng quyền tồn tại từ trước đối với bất động sản.

### **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**

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

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

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

Việc có nhiều giao dịch bất động sản thông qua hợp đồng ủy quyền thời gian qua do nhiều nguyên nhân khác nhau: hoặc do các bên chưa hiểu những quy định của pháp luật hoặc cố ý lợi dụng những kẽ hở của pháp luật còn chưa chặt chẽ. Chính vì vậy cần có kênh phổ biến pháp luật đến người dân một cách kịp thời để nâng cao nhận thức, ý thức pháp luật trong xã hội.

## **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**

Có sự ảnh hưởng rất lớn đến việc còn hiệu lực hay không của hợp đồng ủy quyền, nhưng vấn đề bên ủy quyền còn sống hay đã chết lại khó kiểm soát. Bởi vậy, để giải quyết trường hợp này có thể sử dụng một số biện pháp kiểm tra, đánh giá như:

- Có văn bản yêu cầu xác minh thông tin về bên ủy quyền của cơ quan có thẩm quyền.
- Văn bản ủy quyền cần xác định một thời hạn ủy quyền hợp lý.

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

### **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. 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. Để tránh những rủi ro trong trường hợp bất động sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở

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

Một phương thức khác cần thực hiện đó là việc giao kết hợp đồng ủy quyền cần được thông báo tới các bên liên quan đến tài sản ủy quyền. Khi ký kết hợp đồng ủy quyền với người khác, bên ủy quyền cũng phải thông báo cho bên được ủy quyền trước đó biết về việc ủy quyền sau này.

Những giao dịch nhà ở chung cư thông qua hợp đồng ủy quyền nói riêng và những giao dịch về bất động sản thông qua hợp đồng ủy quyền nói chung, chỉ phát sinh sự rủi ro khi các bên lựa chọn giao dịch sai cho mình. Không có một phương án nào toàn diện có thể giải quyết được tất cả vấn đề, chỉ có thể đề nghị các bên cần suy xét, tìm hiểu kỹ khi thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản của mình để chọn lựa đúng giao dịch mà mình mong muốn một cách hợp pháp.

## 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 phần 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 ngần 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.

## References

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.