

UBND TỈNH KON TUM  
**SỞ TƯ PHÁP**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:

Kon Tum, ngày tháng 3 năm 2023

V/v Khuyến nghị về những rủi ro khi thực hiện mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất bằng Hợp đồng ủy quyền.

**Kính gửi:**

- Các Sở, Ban, Ngành thuộc tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- UBND các xã phường, thị trấn.

Thực hiện nhiệm vụ tham mưu quản lý Nhà nước về công chứng, chứng thực, Sở Tư pháp thấy rằng việc mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hình thức “**Hợp đồng ủy quyền**”, là tương đối phổ biến. Nội dung này có mục đích hợp pháp hóa các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất mà các bên chủ thể chưa đủ điều kiện hoặc vì một lý do khác mà không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết một **Hợp đồng ủy quyền**. Tuy nhiên, về pháp lý khi thực hiện giao dịch bằng hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản qua hình thức trung gian sẽ mang nhiều rủi ro pháp lý. Sở Tư pháp đề nghị các Sở, Ban, Ngành, địa phương, quán triệt đến cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và khuyến nghị các tổ chức, cá nhân khi mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản không sử dụng hình thức là **Hợp đồng ủy quyền**, vì những rủi ro, cụ thể như sau:

**1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng ủy quyền sẽ không có hiệu lực pháp luật.** Theo quy định tại Điều 188 - Luật Đất đai năm 2013, Điều 503 - Bộ luật Dân sự năm 2015, thì chỉ khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì việc chuyển nhượng mới có hiệu lực. Vì vậy, để tiến hành đăng ký vào sổ địa chính, phải có **hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng hoặc chứng thực**. Không chấp nhận **Hợp đồng ủy quyền**.

Do đó, hợp đồng ủy quyền không phải là hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người này sang người khác và không làm phát sinh đầy đủ giá trị pháp lý khi một người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác,

**2. Quyền đối với thửa đất có thể bị giới hạn theo phạm vi ủy quyền.** Theo Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015, **Hợp đồng ủy quyền là sự thoả thuận giữa các bên**. Theo đó, pháp luật trao cho các bên có quyền tự thỏa thuận phạm vi ủy quyền. Điều này sẽ phát sinh rủi ro do người nhận ủy quyền. Cụ thể, bên nhận ủy quyền sẽ không được thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất nếu hợp đồng ủy quyền không thỏa thuận. Thực tế, việc này đã xảy ra rất nhiều trường hợp

sẽ bên mua (Bên nhận ủy quyền) đã trả tiền cho chủ sở hữu đất (Bên ủy quyền), nhưng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ về thửa đất vẫn đứng tên chủ sở hữu cũ. Rõ ràng, quyền sử dụng đất của bên nhận ủy quyền sẽ bị hạn chế nếu như hai bên không thỏa thuận rõ phạm vi ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền.

3. **Bên ủy quyền có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền.** Vì là hợp đồng ủy quyền nên bên có đất (bên ủy quyền) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định rõ về đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Theo đó, pháp luật cho phép các bên dễ dàng đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Do đó, khi một trong các bên cảm thấy phúc lợi từ việc chuyển nhượng đất này không còn tốt như mong muốn hay vì nhiều lý do khác thì vẫn có thể chấm dứt **Hợp đồng ủy quyền** này bất cứ lúc nào, và người chịu thiệt sẽ là bên còn lại.

4. **Thời hạn ủy quyền có thể hết nếu các bên không thỏa thuận.** Điều 563 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm”*. Như vậy, khi hết thời hạn này các bên phải làm Hợp đồng ủy quyền mới. Trong trường hợp bên nhận ủy quyền đề nghị ký Hợp đồng ủy quyền mới mà bên ủy quyền từ chối thì sẽ bên nhận ủy quyền sẽ mất quyền lợi với mảnh đất đó.

5. **Hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực nếu bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền chết.** Theo khoản 3 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi cá nhân giao kết hợp đồng chết thì hợp đồng sẽ đương nhiên bị chấm dứt. Do đó, khi người ủy quyền chết, quyền sử dụng đối với thửa đất trong hợp đồng sẽ trở thành di sản thừa kế và sẽ được chia cho những người thừa kế của người ủy quyền theo quy định của pháp luật về thừa kế, người được ủy quyền sẽ không còn quyền đối với thửa đất.

6. Trong pháp luật dân sự, trường hợp thực hiện **Hợp đồng ủy quyền**, để nhằm thực hiện việc mua bán, chuyển quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp, thì **Hợp đồng ủy quyền** được coi là hợp đồng **giả tạo, giả cách**, sẽ đương nhiên vô hiệu. Mặt khác, các cá nhân, tổ chức dùng **Hợp đồng ủy quyền** nhằm che giấu mục đích thật sự của giao dịch là mua bán chuyển nhượng bất động sản (quyền sử dụng đất, nhà ở...) nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như để trốn đóng thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, phí công chứng... thì có thể bị xử lý hình sự về Tội trốn thuế được quy định tại Điều 200 Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung 2017).

7. Đối với **Hợp đồng ủy quyền** liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản thì phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch không phụ thuộc vào địa hạt, tức là việc công chứng hợp đồng ủy quyền liên quan đến quyền sử dụng đất được công chứng tại bất kỳ tổ chức hành nghề công chứng nào trên phạm vi toàn quốc, quốc tế và đều có giá trị pháp lý. (*Điều 42 Luật Công chứng*). Do không phụ thuộc địa hạt nên việc kiểm tra, thanh tra nhằm phát hiện, ngăn chặn và hạn chế các

rủi ro pháp lý trong trường hợp khách hàng công chứng cố tình giả mạo các giấy tờ để phục vụ cho mục đích lừa đảo tại thời điểm này là không thể thực hiện được.

8. Thực tế thời gian vừa qua ở rất nhiều địa phương, trong đó có tỉnh Kon Tum một số đối tượng đã lợi dụng hình thức thông qua việc công chứng **Hợp đồng ủy quyền** để che giấu mục đích thực sự là dùng giấy tờ giả (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả) để gán nợ, cần nợ cho nhau hoặc để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người thứ ba gây mất ổn định tình hình an ninh trật tự ở địa phương, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

Yêu cầu các tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng thực đối với hình thức này cần hướng dẫn, giải thích rõ cho công dân, tổ chức về những rủi ro về pháp lý và hậu quả tiêu cực có thể xảy ra khi lựa chọn thực hiện **Hợp đồng ủy quyền** để mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở...

Vì vậy, một lần nữa, Sở Tư pháp đề nghị các Sở, Ban, Ngành, địa phương, quán triệt đến cán bộ, công chức, viên chức và khuyến nghị các tổ chức, cá nhân không sử dụng hình thức là **Hợp đồng ủy quyền** khi mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhằm tránh rủi ro hoặc bị lạm dụng, lừa đảo.

Sở Tư pháp trân trọng khuyến nghị.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân tỉnh (B/c);
- Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy; (Đb)
- Ban Nội chính Tỉnh ủy; (Đb)
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh; (Đb)
- Hiệp Hội doanh nghiệp tỉnh Kon Tum;
- Lãnh đạo Sở;
- Các tổ chức hành nghề công chứng;
- Phòng Tư pháp các huyện, thành phố;
- Văn phòng Sở;
- Trang thông tin điện tử Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, HC&BTTP.

**GIÁM ĐỐC**

**Trần Minh Thắng**