

MỘT SỐ BẤT CẬP VỀ CHẾ ĐỊNH ỦY QUYỀN TRONG GIAO DỊCH DÂN SỰ LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG

Hồ Thị Bảo Ngọc¹

Tóm tắt: Ủy quyền là sự thỏa thuận giữa bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền nhằm thực hiện công việc cụ thể, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho bên ủy quyền. Khi thực hiện công việc trong phạm vi ủy quyền, bên nhận ủy quyền được tiếp tục ủy quyền lại cho một chủ thể thứ ba (bên nhận ủy quyền lại), nếu được bên ủy quyền đồng ý. Trong thực tiễn, chế định ủy quyền và ủy quyền lại xảy ra rất phổ biến, đảm bảo thuận tiện cho việc xác lập, thực hiện giao dịch dân sự cho các chủ thể. Nhằm đảm bảo an toàn pháp lý và khả năng thi hành, giao dịch ủy quyền và ủy quyền lại thường xuyên được các chủ thể tự nguyện xác lập theo trình tự thủ tục công chứng. Tuy nhiên, xuất phát từ quy định chưa rõ ràng, chưa đầy đủ trong Bộ luật Dân sự liên quan đến chế định ủy quyền và ủy quyền lại, thực tiễn hoạt động công chứng hiện vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, nhiều hướng xử lý khác nhau liên quan đến những tình huống pháp lý phát sinh khi công chứng hợp đồng ủy quyền, ủy quyền lại. Bài viết nghiên cứu, trao đổi về một số bất cập về chế định ủy quyền nhằm đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Từ khóa: Bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, bên nhận ủy quyền lại.

Nhận bài: 26/7/2022. **Hoàn thành biên tập:** 20/8/2022. **Duyệt đăng:** 22/8/2022.

Abstract: Authorization is an agreement between the authorizing party and the authorized party to perform specific tasks, giving rise to rights and obligations for the authorizing party. When performing work within the scope of authorization, the authorized party may continue to re-authorize a third party (re-authorization party), if so agreed by the authorizing party. In practice, the institution of authorization and authorization is very common, ensuring convenience for the establishment and implementation of civil transactions for stakeholders. In order to ensure legal safety and enforceability, authorization and re-authorization transactions are regularly established voluntarily by subjects according to notarization procedures. However, stemming from unclear and incomplete provisions in the Civil Code related to the institution of authorization and re-authorization, the practice of notarization still has many shortcomings, many directions of handling. Various legal issues related to legal situations arising when notarization of authorization or re-authorization contracts. The article studies and discusses some shortcomings on authorization regime to propose solutions for legal finalization.

Keywords: Authorizing party, authorized party, re-authorization party.

Date of Receipt: 26/7/2022. **Date of Revision:** 20/8/2022. **Date of Approval:** 22/8/2022.

1. Khái quát về Chế định ủy quyền trong giao dịch dân sự liên quan đến hoạt động công chứng

Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Khi tham gia vào giao dịch dân sự, chủ thể có quyền tự mình tham gia hoặc tham gia thông qua một chủ thể thứ ba, trừ những giao dịch mà pháp luật bắt buộc chủ thể phải tự mình thực hiện (lập di chúc...). Chủ thể bắt buộc xác lập giao dịch thông qua bên thứ ba trong một số trường hợp luật định, chẳng

hạn: Chủ thể là con chưa thành niên dưới 15 tuổi xác lập giao dịch liên quan đến tài sản riêng của con là bất động sản hoặc động sản có đăng ký, chủ thể là người mất năng lực hành vi dân sự, khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi, chủ thể là pháp nhân... Xuất phát từ đặc thù về năng lực hành vi dân sự, những chủ thể này xác lập thông qua cơ chế đại diện theo pháp luật. Ngoài những trường hợp bắt buộc theo quy định của pháp luật, chủ thể được quyền thỏa thuận chọn bên thứ ba thay mặt để thực hiện công việc, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho bên có

¹ Thạc sỹ, Giảng viên Cơ sở tại Thành phố Hồ Chí Minh, Học viện Tư pháp.



quyền. Cơ chế thực hiện thay công việc được quy định là đại diện theo ủy quyền.

Căn cứ theo quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, ủy quyền là giao dịch dân sự được xác lập hình thức hợp đồng, cụ thể như sau:

“Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

Như vậy, ủy quyền là một trong hai hình thức đại diện. Theo đó, bên được ủy quyền nhân danh và vì lợi ích hợp pháp của bên ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, trừ trường hợp pháp luật quy định công việc là đối tượng trong hợp đồng ủy quyền phải do bên ủy quyền tự mình thực hiện². Hợp đồng ủy quyền là giao dịch dân sự không bắt buộc phải xác lập theo trình tự thủ tục công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014, công chứng viên có thẩm quyền chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của giao dịch dân sự bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng. Do đó, hợp đồng ủy quyền có thể được chứng nhận theo trình tự thủ tục công chứng theo yêu cầu của các bên tham gia giao dịch. Trong hoạt động công chứng, khi chứng nhận hợp đồng ủy quyền, công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền đó cho các bên tham gia³. Nhằm đảm bảo tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng ủy quyền và giá trị thi hành văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền, việc công chứng hợp đồng ủy quyền phải xác định rõ một số nội dung cơ bản như sau:

- Thỏa thuận về phạm vi ủy quyền: Ủy quyền là một hình thức của đại diện, thỏa thuận về việc bên nhận ủy quyền thực hiện thay công việc cho bên ủy quyền, vì quyền và lợi ích hợp pháp của bên ủy quyền. Trong trường hợp bên nhận ủy quyền thực hiện quá phạm vi công việc theo thỏa

thuận trong hợp đồng ủy quyền, phần vượt quá phạm vi không phát sinh quyền và nghĩa vụ cho bên ủy quyền. Bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt, hoặc hủy bỏ đối với phần vượt quá phạm vi ủy quyền hoặc toàn bộ thỏa thuận ủy quyền và yêu cầu bên được ủy quyền bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp bên ủy quyền đã biết hoặc phải biết mà không phản đối phần công việc vượt quá phạm vi⁴. Do đó, nhằm hạn chế tối đa tranh chấp về việc vượt quá phạm vi ủy quyền, hợp đồng ủy quyền phải xác định rõ phạm vi công việc được ủy quyền.

- Thỏa thuận về thời hạn ủy quyền: Thời hạn ủy quyền là điều khoản thỏa thuận có ý nghĩa trong việc xác định tư cách đại diện của bên nhận ủy quyền. Trong trường hợp hết thời hạn ủy quyền, bên nhận ủy quyền không còn tư cách đại diện. Do đó, giao dịch do bên nhận ủy quyền xác lập sau khi hết thời hạn ủy quyền không còn làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho bên ủy quyền, trừ một số trường hợp theo quy định của pháp luật⁵. Thời hạn ủy quyền thực hiện theo quy định của pháp luật⁶. Trường hợp pháp luật không có quy định, các chủ thể được thỏa thuận về thời hạn ủy quyền hoặc hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm kể từ ngày xác lập việc ủy quyền nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn.

- Thỏa thuận về thù lao ủy quyền: Thù lao ủy quyền là thỏa thuận về mức chi phí mà bên ủy quyền sẽ chi trả cho bên nhận ủy quyền khi thực hiện công việc mà bên ủy quyền đã giao. Khi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền, công chứng viên cần làm rõ hợp đồng ủy quyền có thù lao hoặc không có thù lao, từ đó giải thích rõ với các bên điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền trong cả hai trường hợp này. Trong trường hợp ủy quyền không có thù lao, các bên được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên kia một thời gian hợp lý. Trường hợp ủy quyền có thù lao, các bên được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng bên ủy quyền phải trả thù lao cho bên nhận ủy quyền tương ứng với công việc đã thực

² Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2015.

³ Điều 55 Luật Công chứng năm 2014.

⁴ Điều 143 BLDS năm 2015.

⁵ Điều 142 BLDS năm 2015.

⁶ Điều 140 BLDS năm 2015.

hiện và bồi thường thiệt hại. Tương tự, bên nhận ủy quyền cũng phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền, nếu có⁷.

Ngoài những điều khoản trên, hợp đồng ủy quyền cũng cần làm rõ quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng ủy quyền như: nghĩa vụ thông báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc ủy quyền, quyền và nghĩa vụ thông báo cho bên thứ ba về quan hệ ủy quyền, cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết để thực hiện công việc được ủy quyền, quyền được thanh toán thù lao ủy quyền, quyền được bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền...⁸. Bên cạnh thỏa thuận về thời hạn, phạm vi ủy quyền, quyền và nghĩa vụ của các bên, bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền còn được quyền thỏa thuận thêm về việc bên nhận ủy quyền có thể ủy quyền lại cho một chủ thể khác thực hiện công việc thuộc phạm vi và thời hạn ủy quyền ban đầu. Điều kiện ủy quyền lại được quy định cụ thể tại Điều 564 BLDS năm 2015: “1. Bên được ủy quyền được ủy quyền lại cho người khác trong trường hợp sau đây:

a) Có sự đồng ý của bên ủy quyền;

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

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

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

Khi tiếp nhận và xử lý yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền, công chứng viên cần làm rõ ý chí của các bên về việc có thỏa thuận ủy quyền lại hay không. Thỏa thuận ủy quyền lại được xác lập sẽ làm phát sinh thêm tư cách chủ thể có quyền đại diện thực hiện công việc được ủy quyền, nhân danh và vì lợi ích hợp pháp của bên ủy quyền. Như vậy, tương tự với các giao dịch dân sự khác, công chứng viên khi công chứng hợp đồng ủy quyền phải đảm bảo tuân thủ đúng trình tự thủ tục công chứng, các điều khoản trong hợp đồng ủy quyền phải đảm bảo hợp pháp, chặt chẽ về mặt nội dung, có tính thi hành cho các bên tham gia giao dịch. Ngoài những điều kiện

chung, pháp luật công chứng còn xây dựng trình tự thủ tục riêng khi công chứng hợp đồng ủy quyền trong trường hợp bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền không thể đến cùng một tổ chức hành nghề công chứng. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng năm 2014, khi bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền không thể đến cùng một tổ chức hành nghề công chứng để chứng nhận hợp đồng ủy quyền, thủ tục công chứng được thực hiện như sau: “*Bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền*”.

Ủy quyền và ủy quyền lại là giao dịch dân sự phổ biến trong thực tiễn, tạo sự thuận tiện cho các chủ thể khi thực hiện những công việc mà pháp luật không có quy định chủ thể phải tự mình thực hiện. Trong thực tiễn hoạt động công chứng, giao dịch ủy quyền là nhóm giao dịch được nhiều tổ chức, cá nhân tự nguyện yêu cầu công chứng. Tuy nhiên, xuất phát từ một số bất cập trong quy định của pháp luật về chế định ủy quyền và ủy quyền lại, thực tiễn đã phát sinh những hướng giải quyết khác nhau giữa các công chứng viên đối với một số vấn đề pháp lý liên quan đến chế định ủy quyền và ủy quyền lại.

2. Một số bất cập trong thực tiễn về chế định ủy quyền, ủy quyền lại trong giao dịch dân sự liên quan đến hoạt động công chứng

2.1. Xác định tư cách của các chủ thể trong mối quan hệ ủy quyền và ủy quyền lại

Xác định đúng tư cách chủ thể là một trong những điều kiện đảm bảo giao dịch dân sự phát sinh hiệu lực. Trong quan hệ ủy quyền và ủy quyền lại, chủ thể ủy quyền đã thỏa thuận thực hiện công việc thông qua bên nhận ủy quyền, thậm chí là bên nhận ủy quyền lại. Lúc này, quan hệ ủy quyền và ủy quyền lại đã hình thành ba chủ thể có liên hệ pháp lý với nhau. Vậy tư cách của mỗi chủ thể đối với công việc trong phạm vi được ủy quyền xác định như thế nào? Trong thực tiễn hoạt động công chứng, một số công chứng viên đã có hướng xác định tư cách tham gia giao

⁷ Điều 569 BLDS năm 2015.

⁸ Điều 565, Điều 566 BLDS năm 2015.



dịch giữa ba chủ thể này liên quan đến thực hiện công việc đã ủy quyền khác so với quy định pháp luật, cụ thể:

Thứ nhất, xác định tư cách của bên ủy quyền đối với công việc đã ủy quyền sau khi xác lập quan hệ ủy quyền.

Trong thực tiễn, bên ủy quyền sau khi xác lập hợp đồng ủy quyền, công việc ủy quyền sẽ giao cho bên nhận ủy quyền thực hiện thay. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, xuất phát từ những lý do khách quan hoặc lý do chủ quan, bên ủy quyền muốn tự mình thực hiện công việc đó. Khi tiếp nhận yêu cầu này, một số công chứng viên đã không đồng ý để bên ủy quyền trực tiếp thực hiện công việc mà yêu cầu phải chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước đó. Tình huống này có thể diễn giải thông qua ví dụ sau:

Vi dụ 1: A xác lập hợp đồng ủy quyền với B. Căn cứ theo hợp đồng ủy quyền, B được quyền nhân danh A quản lý, sử dụng, bán, tặng cho chiếc xe ô tô thuộc quyền sở hữu của A trong thời hạn 10 năm, kể từ ngày công chứng. Một thời gian ngắn sau, do tìm được người mua xe với giá phù hợp, A muốn tự mình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán chiếc xe trên và yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng. Tuy nhiên, một số công chứng viên đã yêu cầu ông A phải chấm dứt hợp đồng ủy quyền với B đã xác lập trước đó, hoặc B phải là chủ thể ký với tư cách đại diện theo ủy quyền cho bên bán xe.

Theo quy định của pháp luật, ủy quyền là thực hiện thay công việc trong phạm vi ủy quyền. Như vậy, bản chất của hợp đồng ủy quyền không làm mất tư cách của chủ sở hữu tài sản trong tình huống trên, bao gồm cả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt. Tuy nhiên, trong thực tiễn, hợp đồng ủy quyền thường xuyên tồn tại với mục đích che giấu cho các giao dịch mua bán. Do đó, một số công chứng viên tiếp nhận hồ sơ đã yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước khi xác lập quyền trực tiếp giữa bên ủy quyền với chủ thể thứ ba. Về mặt lý luận, hướng giải quyết trên dường như đã làm hạn chế quyền của chủ sở hữu tài sản, vi phạm nguyên tắc “quyền dân sự chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật...” theo quy định tại khoản 2 Điều 2 BLDS năm 2015. Về mặt thực tiễn, hướng giải quyết của một

số công chứng viên đang nhằm hạn chế tối đa tranh chấp giữa bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền và chủ thể thứ ba. Như vậy, tình trạng xác lập hợp đồng ủy quyền để che giấu giao dịch khác trong thực tiễn đã dẫn đến quan điểm giải quyết yêu cầu công chứng của công chứng viên có sự khác biệt so với quy định của pháp luật. Nhằm đảm bảo thống nhất về mặt lý luận và an toàn pháp lý trong thực tiễn hoạt động công chứng, tác giả kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền, qua đó hạn chế xác lập giao dịch hợp đồng ủy quyền nhằm che giấu giao dịch khác.

Thứ hai, xác định mối quan hệ giữa bên nhận ủy quyền và bên nhận ủy quyền lại liên quan đến thực hiện công việc được ủy quyền.

Căn cứ theo quy định của BLDS năm 2015, tùy thuộc vào ý chí của bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền có thể ủy quyền lại cho chủ thể khác thực hiện công việc trong phạm vi ủy quyền ban đầu. Pháp luật dân sự không quy định việc ủy quyền lại là toàn bộ hay một phần công việc đã được ủy quyền. Tuy nhiên, căn cứ vào nguyên tắc “ủy quyền lại không được vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu”⁹, việc ủy quyền lại có thể ủy quyền toàn bộ hoặc một phần công việc trong phạm vi đại diện ban đầu. Trong trường hợp phát sinh thỏa thuận ủy quyền lại, thực tiễn đã phát sinh tình huống liên quan đến mối quan hệ giữa bên nhận ủy quyền và bên nhận ủy quyền lại, cụ thể như sau:

Vi dụ 2: A xác lập hợp đồng ủy quyền với B. Căn cứ theo hợp đồng ủy quyền, B được quyền nhân danh A quản lý, sử dụng, bán, tặng cho chiếc xe ô tô thuộc quyền sở hữu của A trong thời hạn 10 năm, kể từ ngày công chứng. B được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba trong phạm vi và thời hạn đã được ủy quyền. Sau khi hợp đồng ủy quyền được giao kết, B đã ủy quyền lại cho C toàn bộ công việc mà A đã ủy quyền cho B trước đó. Nay C muốn bán chiếc xe ô tô trên cho B. Tình huống trên đã phát sinh nhiều hướng xử lý khác nhau giữa các công chứng viên.

Hướng xử lý thứ nhất: B và C hoàn toàn đủ tư cách giao kết hợp đồng mua bán xe ô tô trên. Khi thực hiện thỏa thuận ủy quyền lại toàn bộ công

⁹ Khoản 2 Điều 564 BLDS năm 2015.

việc thuộc phạm vi đại diện ban đầu, B đã chấm dứt tư cách đại diện cho A và chuyển tư cách sang cho C, do công việc ủy quyền không còn. Như vậy, B đang tham gia giao kết hợp đồng mua bán xe một cách độc lập nên hợp đồng mua bán xe giữa hai chủ thể là hợp pháp, không vi phạm quy định về giao dịch với chính mình được quy định tại khoản 3 Điều 141 BLDS năm 2015¹⁰.

Hướng xử lý thứ hai: B và C không thể trực tiếp giao kết hợp đồng mua bán xe trong tình huống trên. Khi B xác lập hợp đồng ủy quyền lại cho C, tư cách đại diện giữa A và B vẫn còn tồn tại. C xác lập tư cách đại diện cho A một cách gián tiếp và phát sinh trên căn cứ là hợp đồng ủy quyền mà A và B đã xác lập trước đó. Như vậy, khi C nhân danh A giao kết hợp đồng mua bán xe với B, tư cách của B vẫn đang tồn tại trong quan hệ ủy quyền và đang tham gia với hai tư cách: người đại diện theo hợp đồng ủy quyền của A và người mua. Việc xác lập giao dịch đã vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 141 “*người đại diện xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình*”. Để đảm bảo an toàn pháp lý cho giao dịch dân sự trong tình huống này, một số công chứng viên đã đưa ra hướng xử lý: chủ sở hữu tài sản là ông A ký trực tiếp hợp đồng mua bán với B hoặc chấm dứt hai hợp đồng ủy quyền và ủy quyền lại, A xác lập lại hợp đồng ủy quyền với C để đại diện ký hợp đồng mua bán với B.

Trong hai hướng xử lý trên, tác giả cho rằng hướng xử lý thứ hai phù hợp quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định của BLDS năm 2015, thỏa thuận ủy quyền lại xác lập thêm chủ thể có tư cách đại diện, không là căn cứ mất tư cách đại diện theo ủy quyền của bên nhận ủy quyền trước đó. Ngoài ra, thỏa thuận ủy quyền lại toàn bộ công việc thuộc phạm vi ủy quyền ban đầu cũng không thỏa mãn điều kiện xác định công việc được ủy quyền không còn nên việc đại diện không thể thực hiện được¹¹. Trong tình huống này, công chứng viên theo hướng xử lý thứ nhất đã có sự nhầm lẫn trong việc chuyển giao giấy tờ, tài sản liên quan đến công việc được ủy quyền và chuyển giao tư cách đại diện. Khi xác lập giao

dịch ủy quyền lại và bên nhận ủy quyền lại thực hiện công việc, bên nhận ủy quyền có nghĩa vụ chuyển giao giấy tờ tài liệu để tạo điều kiện cho bên nhận ủy quyền lại thực hiện công việc được giao. Tuy nhiên, bên nhận ủy quyền vẫn còn tư cách đại diện do thỏa thuận ủy quyền ban đầu chưa có căn cứ chấm dứt. Do đó, trong trường hợp này, bên ủy quyền đang thực hiện công việc thông qua hai người đại diện, phù hợp với quy định của pháp luật về số lượng người đại diện¹². Cùng với bản chất giao dịch ủy quyền, hai chủ thể cùng có tư cách đại diện, những chủ thể này ký hợp đồng mua bán tài sản với nhau như trong tình huống trên là vi phạm quy định về người đại diện giao dịch với chính mình.

2.2. Xác định mối tương quan giữa thời hạn ủy quyền và thời hạn thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền

Thời hạn ủy quyền là một trong hai tiêu chí (thời hạn ủy quyền và phạm vi ủy quyền) xác định bên nhận ủy quyền còn đủ tư cách đại diện cho bên ủy quyền. Tuy nhiên, khi bên nhận ủy quyền thực hiện một số công việc trong phạm vi đại diện mà công việc đó có xác định thời hạn, một số công chứng viên đã xác định không đúng bản chất pháp lý của thời hạn ủy quyền và thời hạn thực hiện công việc trong phạm vi ủy quyền. Tình huống này có thể dẫn chứng qua ví dụ sau:

Ví dụ 3: A là chủ sở hữu nhà ở tọa lạc tại tỉnh LD. Do không có thời gian thường xuyên quản lý, sử dụng, A đã ủy quyền cho B thay mặt mình quản lý, cho thuê, bán, tặng cho, thế chấp căn nhà trên. Thời hạn ủy quyền là 3 năm kể từ ngày công chứng hợp đồng. Sau khi hợp đồng ủy quyền được xác lập, B đã thỏa thuận cho C thuê căn nhà trên với thời hạn thuê là 5 năm, kể từ ngày công chứng hợp đồng cho thuê nhà. Tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thuê nhà, một số công chứng viên đã từ chối yêu cầu công chứng vì lý do thời hạn thuê nhà đã vượt quá thời hạn ủy quyền đã xác lập trước đó giữa A và B.

Trong tình huống trên, tác giả cho rằng công chứng viên từ chối yêu cầu công chứng là không đúng quy định của pháp luật và bản chất của hợp

¹⁰ “*Một cá nhân, pháp nhân có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”.

¹¹ Điểm g khoản 3 Điều 140 BLDS năm 2015.

¹² Khoản 1 Điều 134 BLDS năm 2015.

đồng ủy quyền. Về mặt pháp lý, ủy quyền là thực hiện thay công việc, phát sinh quyền và nghĩa vụ cho bên ủy quyền. Khi xác lập hợp đồng ủy quyền, thời hạn trong hợp đồng có ý nghĩa xác định khoảng thời gian mà bên nhận ủy quyền có tư cách đại diện, đồng thời là có quyền thay mặt bên ủy quyền thực hiện các công việc trong phạm vi được ủy quyền. Kết thúc thời hạn ủy quyền, hợp đồng ủy quyền chấm dứt. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng, những công việc đã xác lập trong thời gian ủy quyền vẫn có giá trị pháp lý, mang tính thi hành giữa bên ủy quyền với chủ thể thứ ba. Như vậy, hợp đồng thuê nhà được giao kết trong thời hạn ủy quyền, B thay mặt A xác lập với C là đúng tư cách đại diện. Khi hết thời hạn ủy quyền, B không còn tư cách đại diện nữa nhưng hợp đồng cho thuê nhà B đã thay mặt A giao kết với C trước đó vẫn còn hiệu lực. Do B không còn tư cách đại diện, những thỏa thuận liên quan đến hợp đồng thuê nhà sau thời điểm chấm dứt hợp đồng ủy quyền sẽ do A trực tiếp thực hiện với C. Như vậy, thời hạn ủy quyền và thời hạn thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền có ý nghĩa độc lập, không thể chi phối và hạn chế nhau, từ đó sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba.

2.3. Xác định điều kiện đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền

Theo quy định tại khoản 1 Điều 428 BLDS năm 2015, đơn phương chấm dứt hợp đồng thường được đặt ra khi một bên nhận thấy bên còn lại có những hành vi vi phạm những thỏa thuận trong hợp đồng đã giao kết. Hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 428 BLDS năm 2015 được bị xem là vi phạm do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng. Tùy vào mỗi giao dịch dân sự, điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng sẽ khác nhau. Trong quan hệ ủy quyền, tùy vào các bên có thỏa thuận về thù lao ủy quyền hay không, nhà làm luật đưa ra quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng khác nhau. Đối với ủy quyền không có thù lao, bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền đều được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên còn lại một thời gian hợp lý. Tuy nhiên, BLDS năm 2015 không có bất kỳ quy định nào hướng dẫn về thù tục, hình thức thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và thời hạn thông

báo hợp lý. Xuất phát từ thiếu sót trong quy định pháp luật, trong thực tiễn hoạt động công chứng, văn bản công chứng thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng đã bị tuyên bố vô hiệu do không tuân thủ điều kiện báo trước, cụ thể như sau:

Vi dụ 4: Vợ chồng bà Trần Mỹ Linh và ông Phạm Đức Nguyên là đồng sở hữu nhà đất số 158 và 160 Nguyễn Trãi, phường Bến Thành, quận 1 TPHCM. Ngày 06/6/2018, ông Phạm Đức Nguyên đã lập "hợp đồng ủy quyền" cho bà Trần Mỹ Linh được thay mặt và nhân danh ông Nguyễn cho thuê và nhận tiền cho thuê của hai căn nhà này, thời hạn ủy quyền là 50 năm, ủy quyền không có thù lao. Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại Văn phòng công chứng (VPCC) Phú Mỹ Hưng. Ngày 12/6/2018, bà Linh (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn) đã ký hợp đồng cho thuê hai căn nhà trên với công ty Tân Hải Vân, thời hạn thuê 10 năm. Tuy nhiên, ngày 05/8/2019, ông Phạm Đức Nguyên đã lập "văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" tại VPCC Văn Thị Mỹ Đức. Tại phiên tòa, người đại diện của ông Nguyễn cho rằng các ngày 25/6/2019 và ngày 02/8/2019, ông Nguyễn đã gửi qua đường bưu điện cho bà Linh về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng ông Nguyễn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có gửi thông báo cho bà Linh ngày 25/6/2019. Đối với thông báo ngày 06/8/2019, phiếu báo ghi thời gian phát hành thông báo sau ngày ông Nguyễn lập văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền. Mặt khác, người nhận thông báo là "Châu", không xác định được là có mối quan hệ như thế nào với bà Linh, có cùng địa chỉ với bà Linh hay không. Như vậy, ông Nguyễn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nghĩa vụ báo trước cho bà Linh theo quy định. Mặt khác, theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014, VPCC Văn Thị Mỹ Đức không có thẩm quyền công chứng "Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" lập ngày 05/8/2019 của ông Nguyễn mà phải thực hiện tại VPCC Phú Mỹ Hưng, việc chấm dứt ủy quyền phải có sự tham gia cam kết, thỏa thuận của bà Linh. Từ những nhận định trên, Tòa án nhân dân TPHCM đã tuyên bố "Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" do ông Phạm Đức Nguyên lập ngày

05/8/2019 tại VPCC Văn Thị Mỹ Đức, TPHCM là vô hiệu¹³.

Trong vụ tranh chấp trên, Tòa án đã xác định thẩm quyền công chứng văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền dường như chưa phù hợp với pháp luật công chứng. Căn cứ theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014, thủ tục công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó, khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó. Như vậy, văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng không thuộc phạm vi điều chỉnh theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, giao dịch này không bắt buộc phải quay lại tổ chức hành nghề công chứng đã chứng nhận hợp đồng trước đó. Ngoài ra, văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là hành vi pháp lý đơn phương bên nhận ủy quyền và bên ủy quyền không bắt buộc phải có cam kết về việc xác lập giao dịch này. Tuy nhiên, đối với điều kiện báo trước, tác giả nhận thấy pháp luật dân sự đã quy định không rõ ràng, dẫn đến tranh chấp giữa các chủ thể khi xác định căn cứ đơn phương chấm

dứt thực hiện hợp ủy quyền. Do đó, khi tiếp nhận và xử lý yêu cầu công chứng văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền, công chứng viên gặp nhiều khó khăn trong việc xác định giấy tờ chứng minh bên đơn phương đã thực hiện thủ tục không hợp pháp. Vì thế, tác giả kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật theo hướng quy định cụ thể cách thức thông báo và thời hạn thông báo khi một trong hai bên thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền không có thù lao.

Hiện nay, theo quy định của Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020 quy định về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại, Thừa phát lại là người có đủ tiêu chuẩn do Nhà nước bổ nhiệm để thực hiện việc tổng đạt, lập vi bằng, xác minh điều kiện thi hành án dân sự, tổ chức thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc thông báo trước cho các bên trước khi thực hiện đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng cần được quy định thực hiện theo thủ tục tổng đạt của Thừa phát lại, qua đó bảo đảm hiệu quả của việc thông báo cũng như quyền và nghĩa vụ của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền liên quan đến điều kiện báo trước./.

¹³ Bản án số 1271/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân TP.HCM về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu sửa đổi hợp đồng thuê nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng ủy quyền và yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền*”.

HÀNH NGHỀ LUẬT SƯ TẠI VIỆT NAM TRONG XU THẾ...

(Tiếp theo trang 14)

Thứ tư, chú ý tới việc xây dựng thương hiệu cá nhân. Việc xây dựng thương hiệu cá nhân thông qua các sản phẩm mà luật sư cung cấp cho khách hàng là một phương pháp truyền thông vô hình mà luật sư có thể thực hiện được. Để làm được điều này luật sư phải vững về kiến thức chuyên môn, linh hoạt trong áp dụng các kỹ năng mềm trong hoạt động thực hành nghề luật của mình. Luật sư phải biến đoán định tư pháp phát triển không còn là “nguy” mà phải thành “cơ” để có thể cải thiện tốt hơn chất lượng dịch vụ của mình.

Ngoài ra, đối với các luật sư chịu trách nhiệm quản lý và điều hành tổ chức hành nghề còn cần phải lưu ý đến chăm sóc khách hàng và xây dựng

một cơ chế tính phí hợp lý để vừa có thể đảm bảo được chi phí cho hoạt động của tổ chức hành nghề vừa có thể nâng cao tính cạnh tranh để thu hút khách hàng. Hầu hết khách hàng không muốn câu giờ của các chuyên gia vì họ phải trả phí trên thời giờ làm việc của chuyên gia mà họ muốn có kết quả, giải pháp và hướng dẫn thương mại thực tế. Họ cũng muốn sự chắc chắn và khả năng dự đoán của chi phí, chứ không phải cam kết mở của séc trắng mà việc lập hóa đơn hàng giờ thường đòi hỏi. Do đó hãy tính đến phương án xây dựng một phương thức tính phí phù hợp và thực hiện các ưu đãi với khách hàng để có thể thu hút và làm hài lòng họ không chỉ bởi chất lượng của các dịch vụ và còn từ cơ chế tính phí./.