

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN IA H'DRAI**

Số: /UBND-TH

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

Ia H'Drai, ngày tháng 3 năm 2023

Về việc 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 Phòng, ban, cơ quan, đơn vị thuộc huyện;
- Ủy ban nhân dân các xã.

Thực hiện Công văn số 457/STP-HC&BTTP ngày 24/3/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Kon Tum về việc 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.

Ủy ban nhân dân huyện đề nghị các Phòng, ban, cơ quan, đơn vị thuộc huyện và Ủy ban nhân dân các xã 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 và 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:

Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“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”*. 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. Tại 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 phức 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...thì có thể bị xử lý hình sự về tội trốn thuế được quy định tại Điều 200 Bộ luật Hình sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 47 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Hình sự số 100/2015/QH13.

7. 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.

Khoản 6 Điều 5 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch quy định: *“Việc chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền của người sử dụng đất được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Việc chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà”*. Do đó, yêu cầu Ủy ban nhân dân các xã khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu 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...

Báo các cơ quan, đơn vị, địa phương triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Thường trực HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Phòng Tư pháp;
- Trang thông tin điện tử huyện (đ/tin);
- Lưu: VT-LT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Văn Nhàn