

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN THỊ MỸ DUNG

**PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG
ỦY QUYỀN TRONG HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ - năm 2022

MỤC LỤC

| | |
|---|----------|
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu về đề tài..... | 1 |
| 2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài..... | 1 |
| 3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu..... | 3 |
| 4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 3 |
| 5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu..... | 4 |
| 6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn luận văn | 4 |
| 7. Kết cấu luận văn..... | 4 |
| CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIAO DỊCH CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI VÀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ LĨNH VỰC NÀY..... | 5 |
| 1.1. Lý luận về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 5 |
| 1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của giao dịch công chứng hợp đồng | 5 |
| 1.1.1.1. Khái niệm giao dịch công chứng hợp đồng | 5 |
| 1.1.1.2. Đặc điểm của giao dịch công chứng hợp đồng | 5 |
| 1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 6 |
| 1.1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng ủy quyền | 6 |
| 1.1.2.2. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 6 |
| 1.1.3. Khái niệm, vai trò của giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 7 |
| 1.1.3.1. Khái niệm giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 7 |
| 1.1.3.2. Vai trò của giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 7 |
| 1.2. Lý luận pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 8 |
| 1.2.1. Khái niệm pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 8 |
| 1.2.2. Cơ cấu nội dung điều chỉnh pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 8 |
| 1.2.2.1. Các quy định về thẩm quyền của tổ chức hành nghề công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 8 |

| | |
|--|-----------|
| 1.2.2.2. Các quy định về trình tự và thủ tục công chứng giao dịch hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 8 |
| 1.2.2.3. Các quy định về trách nhiệm của công chứng viên | 8 |
| 1.2.2.4. Các quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền trong quan hệ thương mại..... | 9 |
| 1.3. Kinh nghiệm của một số nước về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 9 |
| 1.3.1. Kinh nghiệm tại Nga | 9 |
| 1.3.2. Kinh nghiệm tại Trung Quốc | 9 |
| 1.3.3. Kinh nghiệm tại Ý | 9 |
| CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI..... | 10 |
| 2.1. Thực trạng pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 10 |
| 2.1.1. Các quy định pháp luật hiện hành về giao dịch công chứng đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 10 |
| 2.1.1.1. Quy định pháp luật về thẩm quyền công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 10 |
| 2.1.1.2. Quy định pháp luật về trình và tự thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 10 |
| 2.1.1.3. Quy định về trách nhiệm của công chứng viên..... | 10 |
| 2.1.1.4. Quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền trong quan hệ thương mại..... | 12 |
| 2.1.2. Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 12 |
| 2.1.2.1. Những kết quả đạt được | 12 |
| 2.1.2.2. Những vướng mắc, bất cập | 13 |
| 2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 13 |
| 2.2.1. Những kết quả đạt được | 13 |
| 2.2.2. Một số vướng mắc và hạn chế phát sinh..... | 16 |
| CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI..... | 16 |

| | |
|--|-----------|
| 3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 16 |
| 3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại | 17 |
| 3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 17 |
| 3.2.1.1. Thời điểm xác lập hợp đồng ủy quyền..... | 17 |
| 3.2.1.2. Căn cứ chấm dứt hợp đồng ủy quyền | 17 |
| 3.2.1.3. Hình thức của hợp đồng ủy quyền | 17 |
| 3.2.1.4. Quy định cụ thể về ủy quyền lại | 17 |
| 3.2.1.5. Quy định cụ thể về ủy quyền cho nhiều người | 17 |
| 3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về giao dịch công chứng | 17 |
| 3.2.2.1. Quy định về giá trị pháp lý của các HĐUQ được công chứng | 17 |
| 3.2.2.2. Quy định về công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ HĐUQ..... | 17 |
| 3.2.2.3. Quy định về ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng | 18 |
| 3.2.2.4. Quy định về xử lý vi phạm đối với Văn phòng công chứng..... | 18 |
| 3.2.2.5. Bổ sung thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền dưới hình thức giao dịch điện tử..... | 19 |
| 3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại..... | 20 |
| 3.3.1. Nâng cao nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp cho công chứng viên và người có trách nhiệm chứng thực chữ ký về hợp đồng ủy quyền. | 20 |
| 3.3.2. Ngăn chặn việc giả mạo chủ thể và giấy tờ khi tham gia công chứng hợp đồng ủy quyền tại tổ chức hành nghề công chứng..... | 21 |
| 3.3.3. Tiếp tục đẩy mạnh xã hội hóa hoạt động công chứng | 21 |
| 3.3.4. Tăng cường hiệu lực và hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về công chứng | 21 |
| KẾT LUẬN | 22 |
| DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO | |

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu về đề tài

Hợp đồng uỷ quyền được coi là căn cứ pháp lý cho việc thực hiện các giao dịch do người đại diện theo uỷ quyền thực hiện nhân danh người uỷ quyền. Pháp luật quy định về các HĐUQ chính là công cụ thúc đẩy sự phát triển của các giao dịch dân sự. Theo báo cáo tổng kết của công tác công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân và các tổ chức hành nghề công chứng trong cả nước, nhất là ở những tỉnh, thành phố lớn cho thấy, việc công chứng, chứng thực văn bản uỷ quyền ngày càng tăng.

Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, việc soạn thảo, công chứng, chứng thực HĐUQ cũng như việc thực hiện văn bản uỷ quyền đã phát sinh một số vấn đề bất cập như căn cứ uỷ quyền, hình thức uỷ quyền, quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng uỷ quyền. Đây là những nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, gây khó khăn trong việc áp dụng pháp luật cũng như việc giải quyết tranh chấp.

Để góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật về các HĐUQ và khắc phục những bất cập trong hoạt động công chứng các HĐUQ thì việc nghiên cứu làm sáng tỏ những quy định của pháp luật cũng như thực tiễn hoạt động công chứng các HĐUQ là rất quan trọng. Qua việc nghiên cứu những quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng đề ra những giải pháp góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật liên quan đến công chứng HĐUQ. Từ các lý do trên, tác giả đã chọn đề tài: **“Pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng uỷ quyền trong hoạt động thương mại”** làm luận văn Thạc sĩ, chuyên ngành Luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Ở nước ta, đến nay đã có một số công trình khoa học nghiên cứu những quy định của pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng uỷ quyền trong hoạt động thương mại, có thể kể đến một số công trình sau đây:

- Lê Thu Hà (2010), Có hay không có sự khác nhau khi công chứng hợp đồng uỷ quyền và giấy uỷ quyền, Tạp chí Nghề Luật. Tác giả đã trình bày những quan điểm thực tế về hợp đồng uỷ quyền và giấy uỷ quyền; cơ sở xác định văn bản uỷ quyền là hợp đồng uỷ quyền hay là giấy uỷ quyền.

- Nguyễn Thị Diễm (2020), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự và thực tiễn thi hành tại một số tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã nghiên cứu qui định pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương; từ đó đưa ra phương hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng hoạt động công chứng loại hợp đồng này.

- Nguyễn Kim Thanh (2020), Hợp đồng uỷ quyền thực hiện giao dịch có đối tượng là nhà ở, quyền sử dụng đất và thực tiễn tại tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã trình bày khái quát về hợp đồng uỷ quyền thực hiện giao dịch có đối tượng là nhà ở, quyền sử dụng đất. Phân tích thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng uỷ quyền thực hiện giao dịch có đối tượng là nhà ở, quyền sử dụng đất và thực tiễn tại tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Hà Nội; từ đó đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về vấn đề này.

- Nguyễn Văn Dũng (2019), Pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng, Luận văn thạc sĩ Luật học Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã trình bày những vấn đề lí luận và pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Phân tích thực trạng pháp luật về công chứng

- Nguyễn Thị Giang Thu (2019), Pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Ninh Bình, Luận văn thạc sĩ Trường Đại học Mở Hà Nội. Luận văn đã làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn (thông qua việc tìm hiểu tại tỉnh Ninh Bình) của pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Từ đó, đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ.

Tất cả các công trình nghiên cứu cũng như các bài viết nêu trên đều đề cập đến các khía cạnh khác nhau của giao dịch công chứng hợp đồng uỷ quyền trong hoạt động thương mại. Tuy nhiên, những bài viết này mới chỉ đề cập một cách khái quát, mang tính chất tham khảo hoặc nêu ra một số những bất cập, vướng

mắc trong thực tiễn áp dụng. Đến nay, vẫn chưa có công trình khoa học nghiên cứu một cách hệ thống, toàn diện về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại. Do vậy, việc tác giả lựa chọn đề tài là hoàn toàn mới và không có sự trùng lặp.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của luận văn là làm rõ quy định của pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại và kiến nghị giải pháp thực tiễn nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Hệ thống hóa cơ lý luận pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại.

- Phân tích, đánh giá thực trạng các quy định pháp luật hiện hành về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

- Đánh giá tình hình thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại thời gian vừa qua. Từ đó, chỉ ra những thành công và vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

- Kiến nghị định hướng và giải pháp cơ bản hoàn thiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

* Các tri thức lý luận pháp lý về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

* Các quy định pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại theo BLDS năm 2015; Luật thương mại năm 2005; Luật công chứng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan

* Số liệu, báo cáo, đánh giá của Tổ chức hành nghề công chứng và Sở Tư pháp các Tỉnh/TP về thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại thời gian vừa qua

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về địa bàn nghiên cứu: Cả nước.

- Về thời gian: Từ năm 2016 đến năm 2020

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được trình bày dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác - Lenin về nhà nước, pháp luật và những quan điểm của Đảng, Nhà nước về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích kết hợp với bình luận được sử dụng để làm rõ quy định của pháp luật hiện hành về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại;

- Phương pháp giải thích, bình luận pháp luật nhằm đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại, qua đó đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật;

- Phương pháp tổng kết thực tiễn nhằm vận dụng nhuần nhuyễn giữa kiến thức quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật để làm sáng tỏ những vấn đề nghiên cứu về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn luận văn

Luận văn là công trình khoa học có hệ thống về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại. Luận văn phân tích, đánh giá những quy định của pháp luật hiện hành cũng như thực tiễn áp dụng tại các tổ chức hành nghề công chứng. Qua đó, đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện những quy định của pháp luật về HĐUQ trong hoạt động thương mại.

Những đóng góp của luận văn có giá trị không chỉ giúp cho hoạt động công chứng, chứng thực HĐUQ trong hoạt động thương mại mà còn trong nghiên cứu khoa học; những kiến nghị, đề xuất của luận văn có thể được tham khảo trong nghiên cứu xây dựng, sửa đổi, bổ sung những văn bản pháp luật có liên quan.

7. Kết cấu luận văn

Ngoài phần mục lục, mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung chính của luận văn được chia thành 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại và lý luận pháp luật về lĩnh vực này

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIAO DỊCH CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI VÀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ LĨNH VỰC NÀY

1.1. Lý luận về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của giao dịch công chứng hợp đồng

1.1.1.1. Khái niệm giao dịch công chứng hợp đồng

“Giao dịch công chứng hợp đồng là việc Công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp, không trái đạo đức xã hội các giao dịch dân sự, chứng nhận bản dịch, chứng thực bản sao, chứng thực chữ ký nhằm đảm bảo an toàn pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch, phòng ngừa tranh chấp và vi phạm pháp luật. Văn bản được công chứng có giá trị thi hành đối với các bên liên quan và giá trị chứng cứ, phòng ngừa rủi ro. Hoạt động công chứng là một hoạt động mang tính chất dịch vụ công do các chủ thể có thẩm quyền trong tổ chức hành nghề công chứng tiến hành nhằm đảm bảo tính xác thực, tính hợp pháp và không trái đạo đức xã hội của các văn bản, giấy tờ được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Các chủ thể này tiến hành các công việc trong hoạt động công chứng một cách cẩn trọng, cần thiết, chuẩn mực, chuyên nghiệp, phù hợp với quy định của pháp luật và quy tắc đạo đức hành nghề công chứng”

1.1.1.2. Đặc điểm của giao dịch công chứng hợp đồng

Thứ nhất, Công chứng là hành vi do công chứng viên thực hiện.

Thứ hai, nội dung cơ bản của công chứng là xác nhận tính đúng đắn, hợp pháp của các giao dịch, hợp đồng; tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài, hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt theo yêu cầu của công dân, tổ chức và chứng nhận các hợp đồng, giao dịch theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, văn bản công chứng có giá trị chứng cứ và có hiệu lực thi hành với các bên, những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng có giá trị chứng cứ không phải chứng minh (Khoản 3 Điều 5 Luật công chứng 2014) và Bộ luật tố tụng dân sự (Điều 80, 83) quy định, trừ trường hợp văn bản công chứng bị Tòa án tuyên vô hiệu.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

1.1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng ủy quyền

a) Khái niệm về hợp đồng ủy quyền

Hợp đồng ủy quyền là việc một bên (được gọi là bên được ủy quyền) nhân danh một bên khác (được gọi là bên ủy quyền) thực hiện một hoặc một số công việc theo thỏa thuận của các bên vì quyền và lợi ích hợp pháp của bên ủy quyền.

b) Đặc điểm về hợp đồng ủy quyền

Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng song vụ

Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng có hoặc không có đền bù

Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng ưng thuận

1.1.2.2. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

a) Khái niệm hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại là cơ sở để bên được ủy quyền xác lập, thực hiện các hợp đồng giao dịch khác với bên thứ ba. Bên được ủy quyền có thể là người thực hiện quyền yêu cầu và là người thực hiện nghĩa vụ trong các hợp đồng được xác lập với người thứ ba với tư cách là người đại diện của chủ sở hữu tài sản trong hợp đồng phải có đầy đủ các thông tin của bên được ủy quyền. Mặt khác, phạm vi xác lập, thực hiện giao dịch về tài sản được xác định theo phạm vi ủy quyền. Vì vậy, nội dung của các giao dịch do bên được ủy quyền thực hiện phải phù hợp với nội dung của hợp đồng ủy quyền ở hai vấn đề sau:

* Tài sản được thực hiện giao dịch trong các hợp đồng giao dịch được xác lập với người thứ ba phải là tài sản được xác định trong hợp đồng ủy quyền;

*Hiệu lực của các giao dịch về tài sản do người được ủy quyền thực hiện phụ thuộc vào hiệu lực của hợp đồng ủy quyền.

b) Đặc điểm của hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Thứ nhất, Chủ thể tham gia HĐUQ trong hoạt động thương mại phải là các thương nhân theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Thứ hai, Về hình thức hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại.

Thứ ba, Về nội dung của hợp đồng.

Thứ tư, Chế tài đối với vi phạm hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại sẽ được áp dụng theo quy định của LTM năm 2005 vì đây là một loại hợp đồng trong hoạt động thương mại do LTM quy định.

c) Vai trò hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Thứ nhất, Hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại tạo điều kiện cho chủ sở hữu tài sản ở tiết kiệm chi phí, tiền bạc cũng như thời gian công sức.

Thứ hai, Hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại là một công cụ đắc lực góp phần thúc đẩy và phát triển các giao dịch dân sự trong xã hội.

1.1.3. Khái niệm, vai trò của giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

1.1.3.1. Khái niệm giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại là việc công chứng viên theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức hoặc theo quy định của pháp luật, chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp và không trái đạo đức xã hội của hợp đồng ủy quyền bằng văn bản nhằm tạo ra những bảo đảm pháp lý trong quan hệ ủy quyền trong hoạt động thương mại được xác lập của các bên.

1.1.3.2. Vai trò của giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Thứ nhất, Bảo đảm sự tồn tại của HĐUQ. Hình thức hợp đồng là sự biểu hiện ra bên ngoài của nội dung của hợp đồng, gồm tổng hợp các cách thức, thủ tục, phương tiện để thể hiện và công bố ý chí của các bên, ghi nhận nội dung của hợp đồng và là biểu hiện cho sự tồn tại của hợp đồng¹.

Thứ hai, Cung cấp niềm tin cho công chúng.

Thứ ba, Phòng ngừa tranh chấp, ngăn ngừa hành vi gian dối, giả mạo.

1.2. Lý luận pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

1.2.1. Khái niệm pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại là một lĩnh vực của luật tư, bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận, nhằm điều chỉnh quan hệ xã hội phát sinh từ văn bản công chứng xác nhận tính xác thực, tính hợp pháp và không trái đạo đức xã hội nhằm tạo ra những bảo đảm pháp lý trong quan hệ ủy quyền trong hoạt động thương mại đã xác lập của các bên.

1.2.2. Cơ cấu nội dung điều chỉnh pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

1.2.2.1. Các quy định về thẩm quyền của tổ chức hành nghề công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng là chủ thể trực tiếp và duy nhất thực hiện thủ tục “công chứng” hợp đồng ủy quyền trong quan hệ thương mại theo yêu cầu của Người yêu cầu công chứng.

1.2.2.2. Các quy định về trình tự và thủ tục công chứng giao dịch hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Giai đoạn thứ nhất, Nộp hồ sơ

Giai đoạn thứ hai, Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ

Giai đoạn thứ ba, Soạn thảo và ký văn bản

Giai đoạn thứ tư, Ký chứng nhận

Giai đoạn thứ năm, Trả kết quả công chứng

1.2.2.3. Các quy định về trách nhiệm của công chứng viên

“Trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong hoạt động công chứng là một loại chế tài tài sản được áp dụng theo quy định của pháp luật đối với bên gây 69 thiệt hại, nhằm bù đắp những tổn thất về tài sản mà bên bị thiệt hại (người yêu cầu công chứng và/hoặc bên thứ ba có liên quan) phải gánh chịu do hành vi vi phạm của

các chủ thể thực hiện hoạt động công chứng gây ra, được bảo đảm thực hiện bằng pháp luật²”.

1.2.2.4. Các quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền trong quan hệ thương mại

Thứ nhất, Việc công chứng HĐUQ là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Thứ hai, Việc công chứng HĐUQ trong quan hệ thương mại là chứng cứ đương nhiên không phải chứng minh khi xảy ra tranh chấp theo quy định của pháp luật TTDS.

1.3. Kinh nghiệm của một số nước về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

1.3.1. Kinh nghiệm tại Nga

Tại Nga, phương thức kiểm tra của CCV đối với hành vi xác thực (authentic act) được xem là một phương tiện chứng minh phải đáp ứng tất cả các yêu cầu về bằng chứng: tính liên quan, tính dễ chấp nhận, độ tin cậy của mỗi bằng chứng riêng biệt, đầy đủ và sự kết nối lẫn nhau của bằng chứng trong tổng thể của chúng.

1.3.2. Kinh nghiệm tại Trung Quốc

Tại Trung Quốc thẻ căn cước (The Resident ID Card) là một văn bản pháp lý thống nhất do nhà nước ban hành để xác định tình trạng của công dân. Số Chứng minh nhân dân thường trú là mã số nhận dạng duy nhất và được sử dụng trọn đời. Thông tin về cá nhân được Bộ Công an tổng hợp, thống nhất. Thẻ Căn cước thường trú và mã số nhận dạng chủ yếu được sử dụng để xác định danh tính của công dân.

1.3.3. Kinh nghiệm tại Ý

Nước Ý đã có cơ sở dữ liệu xác minh danh tính toàn cầu GDC (Global Data Consortium) có độ bao phủ gần 100% dân số trưởng thành, Ngân hàng Thế giới xếp hệ thống này thứ 97 trong số 189 quốc gia về cơ sở hạ tầng tín dụng, 72 % dân số trưởng thành của Ý được xác minh danh tính điện tử. Nguồn dữ liệu có sẵn để xác minh danh tính người Ý với mô hình Dịch vụ của Dữ liệu của GDC, tất cả dữ liệu được lưu trữ và duy trì ở Ý tuân theo Bộ luật bảo vệ dữ liệu của quốc gia (the Italian Data Protection Authority), Chỉ thị bảo vệ dữ liệu liên quan và Chỉ thị bảo vệ dữ liệu của Liên minh Châu Âu. Các nguồn là các tập dữ liệu tham chiếu độc lập đủ điều kiện cho các trường hợp sử dụng xác minh danh tính. Thẻ căn

cước (Carta D'identita) do Văn phòng Thành phố - Bộ Nội vụ cấp là nguồn nhận dạng chính ở Ý. Thành phần dữ liệu có thể xác minh ở Ý gồm: Số căn cước công dân, Địa chỉ, tên, ngày tháng năm sinh, số điện thoại)³.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI

2.1. Thực trạng pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

2.1.1. Các quy định pháp luật hiện hành về giao dịch công chứng đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

2.1.1.1. Quy định pháp luật về thẩm quyền công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Thứ nhất, Phòng công chứng (Công chứng Nhà nước).

Thứ hai, Văn phòng công chứng (Công chứng tư nhân)

2.1.1.2. Quy định pháp luật về trình và tự thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu công chứng

Bước 2: Hoàn tất dự thảo hợp đồng ủy quyền

Bước 3: Cho các bên ký và CCV ký chứng nhận

2.1.1.3. Quy định về trách nhiệm của công chứng viên

Thứ nhất, Công chứng viên có trách nhiệm xác thực về chủ thể tham gia hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Một là, Xác định chủ thể là cá nhân, hộ gia đình.

Hai là, Xác định chủ thể là pháp nhân.

³ Phương Thảo (2013), Kinh nghiệm nước ngoài trong quản lý nhà nước về công chứng, xem tại: <https://noichinh.vn/ho-so-tu-lieu/201310/kinh-nghiem-nuoc-ngoai-trong-quan-ly-nha-nuoc-ve-cong-chung-292535/>

Thứ hai, Công chứng viên có trách nhiệm xác thực về nhân dạng danh tính chủ thể tham gia hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Thứ ba, Công chứng viên có trách nhiệm xác thực hành vi giao kết của chủ thể tham gia hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Thứ tư, Trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Công chứng viên

Một là, trường hợp VPCC tự chấm dứt hoạt động thì trước thời điểm chấm dứt hoạt động, Văn phòng công chứng có nghĩa vụ nộp đủ số thuế còn nợ, thanh toán các khoản nợ khác, làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký với công chứng viên, nhân viên của tổ chức mình, thực hiện các yêu cầu công chứng đã tiếp nhận. Trường hợp không thể thực hiện xong các yêu cầu công chứng đã tiếp nhận thì phải thỏa thuận với người yêu cầu công chứng về việc thực hiện các yêu cầu đó. Ở trường hợp này, nếu VPCC tự chấm dứt hoạt động mà phải chịu bồi thường thiệt hại thì được coi như khoản nợ của VPCC và phải thanh toán trước khi chấm dứt hoạt động. Nếu tài sản không đủ hoặc không có để thực hiện trách nhiệm bồi thường thì quyền lợi bên bị thiệt hại sẽ bị ảnh hưởng.

Hai là, trường hợp VPCC bị thu hồi Quyết định cho phép thành lập theo quy định thì Văn phòng công chứng có nghĩa vụ nộp đủ số thuế còn nợ, thanh toán xong các khoản nợ khác, làm thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký với công chứng viên, nhân viên của tổ chức mình; đối với yêu cầu công chứng đã tiếp nhận mà chưa công chứng thì phải trả lại hồ sơ yêu cầu công chứng cho người yêu cầu công chứng. Hết thời hạn này mà Văn phòng công chứng chưa hoàn thành xong các nghĩa vụ về tài sản hoặc trường hợp Văn phòng công chứng chấm dứt hoạt động do bị thu hồi quyết định cho phép thành lập vì toàn bộ công chứng viên hợp danh của Văn phòng công chứng chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết thì tài sản của Văn phòng công chứng, của công chứng viên hợp danh được sử dụng để thanh toán các khoản nợ của Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật về dân sự.

Nếu VPCC chưa hoàn thành nghĩa vụ về tài sản trong đó có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thì tài sản của VPCC và của CCV hợp danh được sử dụng để thanh toán các khoản nợ của VPCC. Trường hợp này, chủ thể thực hiện trách nhiệm bồi thường là VPCC và các CCV hợp danh của VPCC. Nhưng giả sử, tài sản của VPCC và của cả CCV hợp danh khi đó không còn hoặc còn không đủ thì

việc bồi thường thiệt hại (đặc biệt nếu không rơi vào trường hợp được bảo hiểm) sẽ không được thực hiện.

Ba là, trường hợp VPCC bị hợp nhất, sáp nhập thì quyền, nghĩa vụ của Văn phòng công chứng do Văn phòng công chứng được hợp nhất hoặc Văn phòng công chứng nhận sáp nhập tiếp tục thực hiện. Trường hợp này, bao gồm cả nghĩa vụ về bồi thường thiệt hại cũng do VPCC được hợp nhất, sáp nhập thực hiện.

Nếu tổ chức hành nghề công chứng là PCC được chuyển đổi sang VPCC thì VPCC phải kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và tiếp nhận toàn bộ hồ sơ công chứng của PCC đó. Nghĩa vụ bồi thường thiệt hại nếu có trong trường hợp PCC chuyển đổi sang VPCC thì VPCC có trách nhiệm kế thừa. Trường hợp giải thể thì PCC phải thanh toán xong các khoản nợ, làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký kết với người lao động, thực hiện xong các yêu cầu công chứng đã tiếp nhận

2.1.1.4. Quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền trong quan hệ thương mại

Thứ nhất, Văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền trong quan hệ thương mại là điều kiện có hiệu lực của giao dịch

Khoản 2 Điều 117 BLDS năm 2015 đã quy định: *Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.* Khoản 2 Điều 119 BLDS năm 2015 quy định cụ thể: *Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”*

Thứ hai, Văn bản công chứng hợp đồng ủy quyền trong quan hệ thương mại là được xác định là “nguồn chứng cứ đương nhiên” không phải chứng minh khi giải quyết tranh chấp

2.1.2. Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

2.1.2.1. Những kết quả đạt được

Trong thời gian gần đây, cùng với việc mở cửa nền kinh tế, các giao dịch về dân sự, thương mại diễn ra ngày càng nhiều. Trong đó, những giao dịch thông qua người đại diện chiếm một số lượng lớn. HĐUQ có công chứng tăng cả về số lượng và quy mô. Theo báo cáo tổng kết của các tổ chức hành nghề công chứng vài năm gần đây cho thấy, số lượng người yêu cầu công chứng HĐUQ ngày càng tăng và

chiếm số lượng cao hơn so với các hợp đồng, giao dịch khác. Điều này đã chứng tỏ một thực tế là những giao dịch do những thông qua người đại diện đang ngày càng phổ biến và chiếm một vị trí quan trọng trong đời sống xã hội. Đại diện theo ủy quyền đang dần trở thành một nghề trong xã hội. Đa số các quy định của pháp luật về HĐUQ đã tạo điều kiện để tất cả người dân có thể tham gia vào loại giao dịch này, từ việc vận dụng các quy định về HĐUQ để giải quyết các công việc trong đời sống sinh hoạt, trong nội bộ của các cơ quan, tổ chức cho đến việc áp dụng để thực hiện các hoạt động kinh doanh, giao dịch dân sự⁴,

2.1.2.2. Những vướng mắc, bất cập

Thứ nhất, liên quan về hình thức xác lập ủy quyền bằng HĐUQ hay giấy ủy quyền.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

2.2.1. Những kết quả đạt được

Trong thời gian gần đây, cùng với việc mở cửa nền kinh tế, các giao dịch về dân sự, thương mại diễn ra ngày càng nhiều. Nhu cầu thực hiện giao dịch thông qua người đại diện vì vậy ngày càng tăng HĐUQ có công chứng theo đó tăng cả về số lượng và quy mô. Theo báo cáo tổng kết của các tổ chức hành nghề công chứng vài năm gần đây cho thấy, trong tổng số các HĐUQ được công chứng các HĐUQ trong thương mại là hợp đồng phổ biến. Có nơi lên đến 80% tổng số HĐUQ. Các giao dịch chủ yếu có thể kể đến như: Vợ chồng người thân (các chủ thể không phải nộp thuế thu nhập cá nhân khi tham gia giao dịch bất động sản theo quy định của luật thuế thu nhập cá nhân) ủy quyền cho nhau để định đoạt tài sản là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, các thành viên hộ gia đình ủy quyền cho người đại diện giao kết các hợp đồng có đối tượng là QSDĐ của hộ gia đình, những đồng thừa kế ủy quyền cho một người thực hiện các thủ tục về nhà, đất do người đã mất để lại, các công việc như đại diện thực hiện nghĩa vụ về tài chính (nộp lệ phí trước bạ nhà, đất, nộp thuế sử dụng đất), khai nhận phân chia di sản thừa kế... Ngoài ra, có không ít trường hợp chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở tự nguyện ủy quyền cho người thứ ba khác (không thuộc các trường hợp trên) thay mình thực hiện toàn bộ quyền của chủ tài sản được pháp luật quy định.

⁴Hà Thị Lan Anh, Hà Thị Lan Phương (2014), Vấn đề đặc thù trong hoạt động công chứng hợp đồng ủy quyền, Tạp chí Nghề Luật. Số 5/2014, tr. 43 - 47.

Trong thực tiễn thực hiện công chứng HĐUQ trong thương mại, về cơ bản các CCV đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục công chứng quy định tại Điều 40, Điều 41, Điều 55 Luật Công chứng năm 2014. Các CCV có sự khách quan, công tâm, vận dụng chính xác và khéo léo các quy định của pháp luật vào thực tế công việc.

Đây là số liệu thống kê về HĐUQ trong thương mại tính từ năm 2018 đến hết tháng 7/2020, trong phạm vi lĩnh vực công chứng và gói gọn trong hoạt động của VPCC trên địa bàn TP. Quảng Ngãi. Bảng thống kê theo loại: HĐUQ, giấy ủy quyền, các dạng văn bản khác có nội dung ủy quyền (ví dụ văn bản thỏa thuận về việc cử người đại diện thực hiện nghĩa vụ văn bản thụ ủy)

Bảng 1: Bảng thống kê số lượng HĐUQ trong thương mại do Văn phòng công chứng trên địa bàn TP. Quảng Ngãi⁵

Đơn vị: Văn bản

| Năm | 2018 | 2019 | 1/1-30/7/2020 |
|---------------|-------------|-------------|----------------------|
| Tổng HĐUQ | 767 | 792 | 420 |
| Hợp đồng | 329 | 226 | 151 |
| Giấy ủy quyền | 419 | 540 | 254 |
| Dạng khác | 19 | 26 | 15 |

Dựa vào số liệu thống kê trên có thể đưa ra một số tổng kết chung về việc giao kết HĐUQ trong thương mại trên thực tế như sau:

Số lượng HĐUQ do Văn phòng công chứng trên địa bàn TP. Quảng Ngãi đã công chứng năm sau tăng so với năm trước. Sự tăng trưởng này phù hợp với đà tăng trưởng kinh tế và số lượng hợp đồng giao dịch nói chung. Khi số lượng giao dịch mà các chủ thể tham gia tăng thay vì tự mình thực hiện tất cả các giao dịch họ có nhu cầu giảm bớt gánh nặng thông qua việc ủy quyền cho người khác. Điều này phản ánh đúng quá trình vận động của xã hội ngày nay, vấn đề chuyên môn hóa được đề cao để tối ưu hiệu quả công việc, và trong HĐUQ, bên nhận ủy quyền chính là các chủ thể có chuyên môn phù hợp với các công việc ủy quyền. Tại các địa điểm gần Văn phòng công chứng trên địa bàn TP. Quảng Ngãi, ngoài thị trường nhà đất thổ cư, còn có nhiều dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội. Cùng với đó là sự gia tăng nhu cầu các chủ thể cần lập HĐUQ để chỉ định người thay mặt mình thực hiện các thủ tục: từ việc thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng với

⁵ Số liệu Sở Tư pháp Tỉnh Quảng Ngãi năm 2018.2019.2020

chủ đầu tư, đến làm các thủ tục giao nhận quản lý sử dụng ngôi nhà, cấp Giấy chứng nhận và sau đó là thay mặt bên ủy quyền mua bán tặng cho, thế chấp... tài sản đó.

Số lượng HĐUQ có luôn giữ mức ổn định, nguyên nhân chủ yếu do thị trường bất động sản hiện nay đã vào giai đoạn bình ổn các giao dịch ủy quyền giả tạo giảm đi đáng kể, hầu hết các HĐUQ đã quay trở về đúng bản chất là đáp ứng nhu cầu làm thay giao dịch của các chủ thể. Bên cạnh đó nhận thức pháp luật của người dân đã được nâng cao, các chủ thể đã hiểu được các rủi ro pháp lý đi kèm khi sử dụng HĐUQ để che giấu việc chuyển nhượng tài sản hoặc che giấu giao dịch khác, do đó hạn chế các giao dịch giả tạo trên thực tế.

Theo thống kê qua từng năm, HĐUQ và giấy ủy quyền là hai hình thức chủ yếu trong các giao dịch liên quan đến ủy quyền Hai hình thức này đang hỗ trợ nhau đáp ứng tối đa nhu cầu ủy quyền của các chủ thể của quan hệ dân sự, giải quyết linh hoạt các giao dịch vốn cực kỳ đa dạng phát sinh trong đời sống xã hội. HĐUQ bằng sự chặt chẽ về mặt pháp lý luôn là lựa chọn tối ưu của các bên khi hướng đến các đối tượng công việc đặc thù dễ nảy sinh tranh chấp hoặc công việc liên quan đến tài sản có giá trị lớn cần có sự thỏa thuận song phương giữa bên ủy quyền và bên được ủy quyền. Giấy ủy quyền thường được sử dụng để giải quyết các công việc đơn giản chỉ cần sự thể hiện ý chí đơn phương của bên ủy quyền, giúp cho việc ủy quyền được giao dễ dàng và nhanh chóng.

Trong những năm 2018 - 2019, hình thức giấy ủy quyền trở nên phổ biến, thậm chí lấn át về số lượng so với hình thức HĐUQ Nhưng đến năm 2020, theo quy định tại Điều 14 Thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư Pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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, việc chứng thực chữ ký trên giấy ủy quyền chỉ được thực hiện trong bốn trường hợp: Ủy quyền về việc nộp hồ, nhận hồ hồ sơ, giấy tờ, trừ trường hợp pháp luật quy định không được ủy quyền Ủy quyền nhận hộ lương hưu, bưu phẩm, trợ cấp phụ cấp Ủy quyền nhờ trông nom nhà cửa: Ủy quyền của thành viên hộ gia đình để vay vốn tại Ngân hàng chính sách xã hội. Vì vậy, tỷ lệ giấy ủy quyền năm 2020 đến giảm đi, HĐUQ được lập nhiều hơn.

2.2.2. Một số vướng mắc và hạn chế phát sinh

Thứ nhất, Hạn chế trong hoạt động công chứng HĐUQ của công chứng viên

Thứ hai, Thực trạng dùng HĐUQ thực hiện giao dịch về QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giả tạo để che giấu các giao dịch khác

Sau đây là một số nguyên nhân dẫn đến việc giao kết HĐUQ trong hoạt động thương mại để che giấu các giao dịch khác.

* *Xác lập hợp đồng ủy quyền đối với QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất không đủ điều kiện giao dịch theo quy định luật đất đai năm 2013; và luật nhà ở năm 2014*

* *Xác lập HĐUQ đối với QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất để che giấu hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên thực tế nhằm mục đích lách thuế*

* *Xác lập HĐUQ đối với QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất để che giấu hợp đồng vay tài sản trên thực tế.*

Thứ ba, Thiếu sự đồng bộ hoá về thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản gây ảnh hưởng đến chức năng chứng nhận HĐUQ của công chứng viên

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN TRONG HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

Thứ nhất, Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại đảm bảo sự phù hợp chủ trương xã hội hóa hoạt động công chứng của Đảng & Nhà nước

Thứ hai, Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại cần thúc đẩy sự phát triển hiệu quả & bền vững của hoạt động công chứng

Thứ ba, Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại cần phù hợp với thông lệ quốc tế

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

3.2.1.1. Thời điểm xác lập hợp đồng ủy quyền

3.2.1.2. Căn cứ chấm dứt hợp đồng ủy quyền

3.2.1.3. Hình thức của hợp đồng ủy quyền

3.2.1.4. Quy định cụ thể về ủy quyền lại

3.2.1.5. Quy định cụ thể về ủy quyền cho nhiều người

3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về giao dịch công chứng

3.2.2.1. Quy định về giá trị pháp lý của các HĐUQ được công chứng

Như vậy, về mặt pháp lý, quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 12/2015/NĐ-CP) không phù hợp với quy định trong BLDS năm 2015 về ủy quyền, và cũng không phù hợp với các quy định về giá trị chứng cứ của HĐUQ được công chứng quy định tại Luật Công chứng năm 2014. Bên cạnh đó, nếu coi giao dịch ủy quyền là HĐUQ giả tạo nhằm che giấu một HĐUQ khác giao dịch mua bán, chuyển nhượng thì cơ quan thuế cũng không thể mặc nhiên công nhận điều này mà không thông qua phán quyết của Tòa án cấp có thẩm quyền.

Tác giả cho rằng, để bảo đảm giá trị pháp lý của các HĐUQ được công chứng, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014, cần sửa đổi Nghị định số 65/2013/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 12/2015/NĐ-CP) theo hướng bãi bỏ quy định về việc thu thuế 02 lần đối với trường hợp mua bán, chuyển nhượng nhà đất, thông qua hợp đồng ủy quyền tại khoản 5 Điều 3.

3.2.2.2. Quy định về công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ HĐUQ

Tên tiêu đề và nội hàm Điều 51 Luật Công chứng quy định công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ HĐUQ là chưa tương thích với quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS 2015). BLDS 2015 chỉ quy định sửa đổi, chấm dứt hợp đồng và việc hủy bỏ hợp đồng chỉ là một trong những trường hợp thuộc phạm

dứt hợp đồng. Hay nói cách khác, phạm vi và nội hàm khái niệm chấm dứt hợp đồng bao quát hơn so với khái niệm hủy bỏ hợp đồng. Do đó, quy định tại Điều 51 Luật Công chứng rõ ràng chưa phù hợp với BLDS.

Do đó, nhằm đảm bảo sự thống nhất với BLDS, Điều 51 Luật Công chứng cần được sửa đổi như sau: công chứng việc sửa đổi, chấm dứt hợp đồng.

3.2.2.3. Quy định về ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng

Khoản 2 Điều 48 Luật Công chứng quy định: Việc điểm chỉ được thay thế việc ký trong trường hợp người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký. Khi điểm chỉ, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch sử dụng ngón trỏ phải; nếu không điểm chỉ được bằng ngón trỏ phải thì điểm chỉ bằng ngón trỏ trái; trường hợp không thể điểm chỉ bằng hai ngón trỏ đó thì điểm chỉ bằng ngón khác và phải ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào, của bàn tay nào. Quy định này vẫn chưa bao quát hết trường hợp nếu người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch bị cụt cả hai bàn tay không thể ký được và cũng không thể điểm chỉ được thì công chứng viên sẽ phải giải quyết tình huống này như thế nào khi mà Luật Công chứng vẫn chưa quy định cho trường hợp này. Do đó, đây được xem là khoảng trống trong quy định của Luật Công chứng⁶.

Do đó, đảm bảo quyền cho những người bị cụt hai tay thực hiện được ý chí của mình trong HĐUQ, khoản 2 Điều 48 Luật Công chứng quy định theo hướng sau: Đối với những người không thể ký hoặc điểm chỉ do khuyết tật của cơ thể thì phải có 02 người làm chứng ký hoặc điểm chỉ vào văn bản công chứng để xác nhận ý chí của người yêu cầu công chứng trong HĐUQ.

3.2.2.4. Quy định về xử lý vi phạm đối với Văn phòng công chứng

Tình trạng giấy tờ giả hiện nay trong hoạt động công chứng đang trở thành vấn nạn, đặc biệt là giả giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Công chứng viên chủ yếu sử dụng kỹ năng và kiến thức để nhận diện giấy tờ giả khi thụ lý hồ sơ công chứng. Thông thường, công chứng viên phải tiếp xúc trực tiếp với giấy tờ bản giấy, sử dụng các giác quan để tìm kiếm các dấu hiệu bảo mật hoặc dấu vết giả mạo. Nếu không được đào tạo, tập huấn các khóa nghiệp vụ nhận diện giấy tờ giả, công chứng viên rất khó để phân biệt giấy tờ thật hay giả khi

⁶ Nguyễn Khắc Cường (2018), Kiến nghị hoàn thiện một số quy định của luật công chứng, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 8 (360), tr. 51-55

công nghệ làm giấy tờ giả ngày một tinh vi. Tương tự, tình trạng giả mạo người yêu cầu công chứng cũng đang ngày càng tăng, trong khi cơ sở dữ liệu công chứng chưa thể kết nối với dữ liệu dân cư nên công chứng viên vẫn phải dựa vào việc kiểm tra giấy tờ nhân thân bản giấy để xác định tính thật, giả của giấy tờ

Trong khi đó, chế tài xử phạt đối với các hành vi này chưa cao, chưa đủ sức răn đe. Theo quy định của Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, thi hành án dân sự, phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã, mức phạt tiền cao nhất đối với hành vi Tẩy xóa, sửa chữa làm sai lệch nội dung giấy tờ, văn bản do cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền cấp để được công chứng HĐUQ, bản dịch hay Sử dụng giấy tờ, văn bản do cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền cấp bị tẩy xóa, sửa chữa làm sai lệch nội dung để được công chứng HĐUQ, bản dịch chỉ bị phạt từ 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng trong khi có những HĐUQ có giá trị hàng tỷ đồng. Mức tiền phạt này không bảo đảm tính răn đe, phòng ngừa.

Để tăng cường tính răn đe và nâng cao hiệu quả đấu tranh phòng, chống các vi phạm pháp luật trong lĩnh vực công chứng, tác giả đồng ý với quan điểm cho rằng: Cần tăng mức xử phạt đối với các vi phạm hành chính nghiêm trọng liên quan đến lĩnh vực công chứng, đặc biệt là các hành vi làm giả hồ sơ, giấy tờ để được công chứng, chứng thực HĐUQ, giả mạo công tác để thực hiện việc công chứng, chứng thực, cho thuê, cho mượn chứng chỉ hành nghề công chứng viên⁷

3.2.2.5. Bổ sung thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền dưới hình thức giao dịch điện tử

Hiện nay, với sự phát triển mạnh mẽ của công nghệ thông tin, một hình thức HĐUQ mới đã được pháp luật công nhận đó là hình thức giao dịch điện tử Sự ra đời của hình thức này cũng đặt ra cho hoạt động công chứng nhu cầu cần phải có quy định cụ thể về thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền được thể hiện dưới hình thức giao dịch điện tử. Bởi bản chất của việc ủy quyền là việc cá nhân hoặc tổ chức có thể giao lại cho người khác công việc thuộc quyền của mình do không thể thực hiện được, nên hợp đồng ủy quyền dưới dạng giao dịch điện tử càng là yêu cầu cần thiết đo lợi thế về thời gian và địa điểm. Nếu như đối với các hợp

⁷ Lê Bích Trân (2021), Hoàn thiện các quy định pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực công chứng, Tạp chí Tòa án nhân dân, Số 16, tr. 37 - 41

đồng ủy quyền được lập dưới hình thức văn bản truyền thống các bên trong hợp đồng phải xuất hiện trước mặt CCV để yêu cầu công chứng trực tiếp kê vào văn bản hợp đồng giao dịch thì đối với giao dịch điện tử các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn có thể trao đổi thông tin kiểm tra thông tin đàm phán thỏa thuận về nội dung hợp đồng sửa đổi, bổ sung điều chỉnh các điều khoản điều cần phải được kết hợp với lưu trữ điện tử.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại

3.3.1. Nâng cao nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp cho công chứng viên và người có trách nhiệm chứng thực chữ ký về hợp đồng ủy quyền.

Trên thực tế, các tranh chấp hợp đồng ủy quyền xảy ra do có nhiều nguyên nhân khác nhau như không hiểu biết về pháp luật về ủy quyền, nhầm tưởng sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì người ủy quyền không còn quyền hạn gì đối với tài sản đó nữa, hoặc do bị cưỡng ép, lừa dối... điều này, dẫn đến xung đột về lợi ích giữa các bên khi tham gia giao kết. Vì vậy, để đáp ứng yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền thì việc nâng cao nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp cho CCV và những người có trách nhiệm chứng thực là rất cần thiết. Trước khi công chứng một hợp đồng nói chung và một hợp đồng ủy quyền nói riêng CCV, người có trách nhiệm chứng thực chữ ký cần phải xem xét kỹ hồ sơ và tư vấn giải thích rõ cho bên ủy quyền và bên được ủy quyền các quyền và nghĩa vụ phát sinh cũng như hậu quả pháp lý của hợp đồng ủy quyền.

Cần chú trọng công tác đào tạo CCV, đào tạo có chiều sâu, tăng cường kiến thức chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng hành nghề công chứng. Thường xuyên tổ chức các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng tổ chức các buổi hội thảo trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm giữa các tổ chức hành nghề công chứng các CCV để cùng nhau rút kinh nghiệm và nâng cao hiệu quả hoạt động công chứng CCV cần tự giác rèn luyện, tu dưỡng đạo đức trong hành nghề nhằm nâng cao trách nhiệm nghề nghiệp của CCV, nâng cao uy tín của CCV để người dân yên tâm lựa chọn công chứng để đảm bảo tính an toàn pháp lý, ngăn ngừa tranh chấp, giảm thiểu rủi ro cho các hợp đồng giao dịch.

Đồng thời, cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, chấn chỉnh và xử lý nghiêm những sai phạm và những biểu hiện tiêu cực trong hoạt động công chứng. Việc thanh tra, kiểm tra phải thực hiện ở nhiều cấp độ từ trung ương đến địa phương được tiến hành định kỳ hoặc khi có khiếu nại, tố cáo của người dân về sai

phạm của tổ chức hành nghề công chứng CCV. Bên cạnh công tác hậu kiểm cần có cơ chế quản lý, giám sát việc tổ chức và hoạt động của tổ chức hành nghề công chứng để kịp thời phát hiện những sai phạm và có phương pháp xử lý, chấn chỉnh cho phù hợp. Hướng dẫn, định hướng các CCV, tổ chức hành nghề công chứng thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành trong thực tiễn.

3.3.2. Ngăn chặn việc giả mạo chủ thể và giấy tờ khi tham gia công chứng hợp đồng ủy quyền tại tổ chức hành nghề công chứng

Thứ nhất, Phải kiểm tra thật kỹ giấy tờ được xuất trình

Thứ hai, Phải tăng cường tìm hiểu, hỏi các bên tham gia giao dịch.

Thứ ba, Ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ trình độ cao cho các tổ chức hành nghề công chứng, như sử dụng phần mềm U Chi, các máy quét dấu vân tay, máy soi, kính lúp, hệ thống camera giám sát toàn bộ hoạt động công chứng như một số nơi đã áp dụng và cũng đã mang đến một số hiệu quả nhất định trong việc phòng ngừa

3.3.3. Tiếp tục đẩy mạnh xã hội hóa hoạt động công chứng

Tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa chủ trương xã hội hóa công chứng; phát triển mạng lưới TCHNCC rộng khắp trên toàn quốc gắn với địa bàn dân cư; xây dựng các TCHNCC có tính chuyên nghiệp cao để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của xã hội đối với chất lượng dịch vụ công chứng, phục vụ đắc lực cho công cuộc cải cách tư pháp, phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế; thực hiện chủ trương chuyển giao việc chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký cá nhân đang thực hiện tại UBND cấp xã sang TCHNCC theo đúng tinh thần của Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 12/3/2015 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2015 - 2016 về chuyển một số công việc và dịch vụ không cần thiết phải do cơ quan nhà nước thực hiện cho doanh nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức phi chính phủ đảm nhận còn chưa được triển khai toàn diện trong hoạt động công chứng.

3.3.4. Tăng cường hiệu lực và hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về công chứng

Thứ nhất, Xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng

Thứ hai, Xây dựng kho lưu trữ hồ sơ công chứng

Thứ ba, Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, chấn chỉnh kịp thời xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật và những biểu hiện tiêu cực trong hoạt động công chứng.

KẾT LUẬN

Hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại là dạng hợp đồng phổ biến trong giai đoạn hiện nay. Trên thực tế, có rất nhiều trường hợp chủ sở hữu, sử dụng tài sản vì lý do nào đó (khách quan hoặc chủ quan) mà không thể tự thực hiện được các quyền của mình cho nên phải nhờ đến cá nhân hoặc tổ chức khác để thực hiện. Ví dụ như: ủy quyền quản lý, thế chấp, chuyển nhượng, mua bán tài sản. Về mặt thuận lợi, hợp đồng ủy quyền tạo thuận lợi cho chủ sở hữu, sử dụng thực hiện được các quyền của mình khi mình không có mặt, trong những trường hợp người đó ở xa không thể đi lại được, hợp đồng ủy quyền sẽ mang lại lợi ích về kinh tế, rút ngắn thời gian thực hiện các quyền của mình. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền cũng có những rủi ro, hạn chế nhất định cần phải lưu ý trong quá trình xác lập, thực hiện hợp đồng ủy quyền; đặc biệt là trong các giao dịch công chứng HĐUQ trong hoạt động thương mại. Với các mục đích, đối tượng, mục đích và phạm vi nghiên cứu đã xây dựng, trong quá trình thực hiện Luận văn tác giả đã nghiên cứu, làm rõ, giải quyết được các nội dung sau đây:

Thứ nhất, Làm rõ khái niệm, đặc điểm về hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại và công chứng hợp đồng. Qua đó cho thấy mối quan hệ giữa công chứng và giá trị pháp lý của hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại.

Thứ hai, Phân tích thực trạng các quy định pháp luật hiện hành về giao dịch công chứng HĐUQ trong hoạt động thương mại; và thực tiễn áp dụng pháp luật tại tổ chức hành nghề chứng. Tại chương này, tác giả còn chỉ ra một số vấn đề cần quan tâm trên cơ sở xem xét các quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về các hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại, là cơ sở để đưa ra quan điểm hoàn thiện pháp luật dân sự và công chứng.

Thứ ba, Đề xuất một số biện pháp góp phần khẳng định và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại. Như vậy, có thể thấy rằng giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại có một vai trò hết sức quan trọng đối với xã hội. Mặc dù pháp luật hiện hành quy định khá hoàn thiện nhưng vẫn còn nhiều quy định còn chưa rõ ràng chưa phù hợp hoặc có những vấn đề mà pháp luật còn bỏ ngỏ. Những thiếu sót này phần nào làm ảnh hưởng đến về giá trị của giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại, thậm chí còn có thể

gây mất an toàn giao dịch và làm giảm lòng tin của người dân vào pháp luật. Do đó, việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về giao dịch công chứng hợp đồng ủy quyền trong hoạt động thương mại hết sức cần thiết.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Các văn kiện của Đảng và văn bản pháp luật

1. Bộ luật Dân sự năm 2015.
2. Luật Công chứng năm 2014
3. Nghị định số 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.
4. Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng
5. Thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư Pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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

B. Các tài liệu tham khảo khác

1. Hoàng Thị Hồng Trang (2016), Bản chất, phạm vi và vai trò của hoạt động công chứng ở Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội
2. Nguyễn Trường Thọ (2015), Công chứng hợp đồng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng vay vốn tại các ngân hàng thương mại, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội
3. Hoàng Văn Hữu (2022), Trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong hoạt động công chứng theo pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội
4. Viện ngôn ngữ học (2003), Từ điển Tiếng Việt, tr. 1035
5. Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan (1995), Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội
6. Nhà Pháp luật Việt Pháp (1995), Bộ Luật dân sự Cộng hòa Pháp, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội;
7. Phan Vũ Linh (2015), Bàn về chế định hợp đồng ủy quyền của Bộ luật Dân sự, Tạp chí Nghề Luật. Số 6/2015,
8. Đặng Hồng Khang (2017), Hợp đồng ủy quyền trong giao dịch chuyển nhượng nhà chung cư qua thực tiễn thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sĩ, Học viện Khoa học xã hội

9. Hoàng Hải Lâm (2014), Một số vấn đề pháp lý về hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất, nhà ở, ô tô và thực tiễn áp dụng pháp luật trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội

10. Nguyễn Thị Nhiên (2016), Hợp đồng ủy quyền theo pháp luật Việt Nam, Luận văn thạc sĩ Khoa Luật Đại học Quốc gia HN

11. Lê Minh Hùng (2015), Hình thức của hợp đồng, Nxb. Hồng Đức

12. Lê Minh Hùng(2009),Ảnh hưởng của yếu tố hình thức đối với hợp đồng, Tạp chí Khoa học pháp lý, Số 01 (50),

13. Phan Thành Khuê (2018), Hoạt động công chứng hợp đồng vay vốn trong sản xuất, kinh doanh, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường ĐH Luật, Đại học Huế

14. Trần Thị Thúy Hương (2020), Pháp luật về công chứng – Thực tiễn qua công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh

15. Quyết định số 22/2020/KDTM-GĐT ngày 6/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh.

16. Lê Thị Dung (2020), Thực hiện pháp luật về công chứng, từ thực tiễn tỉnh Hải Dương, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật Đại học quốc gia Hà Nội

17. Aminov I.I. (2019), The role of Russian notaries in ensuring digital security of civil circulation, *Advances in Economics, Business and Management Research*, volume 105

18. Nuriev A.G. Impact of the October 1917 Events on the Russian Notary System and its Modern Human Rights Capacity. *Lex Russica*. 2018;(5):109-116.

19. Hà Thị Lan Anh, Hà Thị Lan Phương (2014), Vấn đề đặc thù trong hoạt động công chứng hợp đồng ủy quyền, Tạp chí Nghề Luật. Số 5/2014, tr. 43 - 47.

20. Ninh Văn Chinh (2016), Hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực công chứng (qua thực tế tại thành phố Hải Phòng), Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật ĐHQGN

21. Đỗ Đức Hiên (2016), Giá trị pháp lý của văn bản công chứng, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật ĐHQGHN

22. Tuấn Đạo Thanh (2011), Vai trò của Hợp đồng ủy quyền đối với giao dịch có liên quan tới bất động sản , Tạp chí nghề luật (03).

23. Nguyễn Thanh Đình (2011), Lợi dụng công chứng để giao kết hợp đồng giả tạo và hậu quả pháp lý , Tạp chí Nghề luật (03).

24. Hoàng Giang Linh (2010), Ủy quyền và thuê ủy quyền chuyên nhượng bất động sản từ góc độ hoạt động công chứng Tạp chí Nghề Luật (01).

25. Phạm Văn Hôn (2016), Pháp luật về ủy quyền – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội,

26. Nguyễn Khắc Cường (2018), Kiến nghị hoàn thiện một số quy định của luật công chứng, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 8 (360), tr. 51-55

27. Lê Bích Trân (2021), Hoàn thiện các quy định pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực công chứng, Tạp chí Tòa án nhân dân, Số 16,

c. Web site

28. Maria Pozhnikova and Daria Filatova (2019), Russian Federation: Notary As Escrow Agent In Russian Share Deals; xem tại đường link: <https://www.mondaq.com/russianfederation/securities/792450/notary-as-escrow-agent-in-russian-share-deal>

29. Hoàng Thị Chung, Tìm hiểu mô hình công chứng trên thế giới và kinh nghiệm tham khảo cho Việt Nam , Truy cập tại: <https://moj.gov.vn/tctcc1/tintuc/Pages/kinh-nghiem-quoc-te.aspx?ItemID=8>

30. Phương Thảo (2013), Kinh nghiệm nước ngoài trong quản lý nhà nước về công chứng, xem tại: <https://noichinh.vn/ho-so-tu-lieu/201310/kinh-nghiem-nuoc-ngoai-trong-quan-ly-nha-nuoc-ve-cong-chung-292535/>

31. Báo VnExpress (2021), Bốn rủi ro khi mua bán đất qua hợp đồng ủy quyền; truy cập tại: <https://vnexpress.net/bon-rui-ro-khi-mua-ban-dat-qua-hop-dong-uy-quyen-4400623.html>

32. Phạm Oanh (2022), Mua bán đất bằng hợp đồng uỷ quyền: Những rủi ro tiềm ẩn, Xem tại: <https://baotainguyenmoitruong.vn/mua-ban-dat-bang-hop-dong-uy-quyen-nhung-rui-ro-tiem-an-336982.html>