

Tính pháp lý của điều khoản “không được hủy ngang” trong Hợp đồng ủy quyền

Nguyễn Việt Cường

Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thịnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày nhận: 10/06/2025

Ngày nhận bản sửa: 11/11/2025

Ngày duyệt đăng: 19/11/2025

Tóm tắt: Việc sử dụng điều khoản “không được hủy ngang” trong hợp đồng ủy quyền, đặc biệt đối với giao dịch bất động sản, đang đặt ra nhiều hệ quả pháp lý phức tạp và mâu thuẫn với nguyên tắc tự do ý chí trong pháp luật dân sự. Thông qua phân tích cấu trúc pháp lý của quan hệ ủy quyền và thực tiễn xét xử, bài viết cho thấy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là quyền luật định không thể bị loại trừ bằng thỏa thuận thông thường. Sử dụng phương pháp phân tích luật, phân tích bản án qua thực tiễn xét xử và thực trạng hành nghề công chứng, nghiên cứu đặt ra giới hạn áp dụng hợp pháp của điều khoản này và đề xuất cơ chế kiểm soát chuyên sâu đối với công chứng viên. Qua đó, bài viết góp phần làm rõ ranh giới giữa quyền định đoạt cá nhân và yêu cầu bảo vệ trật tự pháp lý trong giao dịch dân sự, để đưa ra kiến nghị hoàn thiện pháp luật để phòng ngừa hành vi lách luật và xâm phạm quyền tài sản dưới hình thức ủy quyền giả tạo.

Từ khóa: Hợp đồng ủy quyền, Hủy ngang, Đơn phương chấm dứt, Thời hạn ủy quyền, Việt Nam

The legal validity of the “irrevocable” clause in powers of attorney

Abstract: The use of the “irrevocable” clause in power of attorney contracts, particularly in real estate transactions, has raised complex legal consequences and conflicts with the principle of free will in civil law. Through an analysis of the legal structure of the agency relationship and judicial practice, this paper demonstrates that the unilateral right to terminate a contract is a statutory right that cannot be excluded by ordinary agreement. By applying methods of legal analysis, case law examination, and empirical observation from notarial practice, the study identifies the lawful limits of applying such a clause and proposes a mechanism for enhanced professional oversight of notaries. Consequently, the paper clarifies the boundary between individual autonomy and the necessity of safeguarding legal order in civil transactions, offering legislative recommendations to prevent evasive practices and the infringement of property rights under the guise of simulated authorizations.

Keywords: Power of attorney, Revocability, Unilateral termination, Duration of authorization, Viet Nam

Link Doi: <https://doi.org/10.59276/JELB.2026.1.2.3005>

Nguyen Viet Cuong

Email: cuongsglaw@gmail.com

Organization: Nguyen Truong Thinh Notary Office, Ho Chi Minh City, Viet Nam

Trích dẫn: Nguyễn Việt Cường. (2026). Tính pháp lý của điều khoản “không được hủy ngang” trong Hợp đồng ủy quyền. *Tạp chí Kinh tế - Luật và Ngân hàng*, 28(1+2), 53-63. <http://doi.org/10.59276/JELB.2026.1.2.3005>

1. Đặt vấn đề

Trong hệ thống pháp luật dân sự, cơ chế ủy quyền đóng vai trò thiết yếu trong việc hiện thực hóa quyền đại diện, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể thực hiện hành vi pháp lý thông qua người được ủy quyền. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng hợp đồng ủy quyền, đặc biệt trong các giao dịch liên quan đến bất động sản, đang chứng kiến xu hướng ngày càng phổ biến của điều khoản “không được hủy ngang” (Nguyễn Thành Minh Chánh- Nguyễn Thị Thùy Trang, 2024). Dưới hình thức này, quan hệ pháp lý giữa các bên không chỉ bị gia tăng mức độ ràng buộc mà còn tiềm ẩn khả năng triệt tiêu nguyên tắc tự do ý chí, vốn là nền tảng của giao kết hợp đồng và quyền định đoạt dân sự. Không ít trường hợp, điều khoản này được sử dụng như một công cụ nhằm hợp thức hóa các giao dịch mang bản chất chuyển nhượng nhưng che giấu dưới hình thức ủy quyền, dẫn đến việc phát sinh tranh chấp phức tạp trong quá trình giải quyết bằng con đường tư pháp và đặt ra yêu cầu làm rõ giới hạn pháp lý của cơ chế ủy quyền. Trên cơ sở khảo sát sự biến dạng của quan hệ ủy quyền khi áp dụng điều khoản “không được hủy ngang” (Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015), bài viết tiến hành phân tích giới hạn hiệu lực pháp lý của thỏa thuận này trong khuôn khổ pháp luật dân sự hiện hành. Trọng tâm phân tích hướng đến cấu trúc nội tại của quy phạm tại Điều 569 và quy định về các nguyên tắc cơ bản được quy định tại Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 (BLDS 2015). Thông qua việc tổng hợp, phân tích các bản án đã được công bố từ năm 2020 đến 2024, kết hợp với các trường hợp điển hình phát

sinh trong thực tiễn công chứng, nghiên cứu cho thấy nhu cầu cấp thiết phải xác lập tiêu chí kiểm soát chặt chẽ điều khoản này.

Nội dung bài viết được triển khai theo hướng làm rõ cơ sở lý luận của quyền đơn phương chấm dứt trong hợp đồng ủy quyền; phân tích tính hợp pháp và ranh giới áp dụng của điều khoản “không được hủy ngang”; đánh giá thực tiễn xét xử và hoạt động công chứng liên quan; từ đó đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật và thiết lập cơ chế kiểm soát chuyên biệt nhằm bảo vệ quyền tự định đoạt của chủ thể dân sự, đồng thời duy trì sự minh bạch trong các giao dịch.

2. Khái quát về hợp đồng ủy quyền và nguyên tắc đơn phương chấm dứt hợp đồng

2.1. Khái niệm và bản chất pháp lý của hợp đồng ủy quyền

Hợp đồng ủy quyền là một loại giao dịch dân sự. Dựa trên nhu cầu thực tiễn của đời sống dân sự và thương mại, pháp luật về hợp đồng ủy quyền ra đời nhằm tạo cơ sở pháp lý cho cá nhân, tổ chức thực hiện các giao dịch thông qua người đại diện, bảo đảm tính thuận tiện, kịp thời và hiệu quả. Thông qua cơ chế này, một chủ thể có thể nhân danh và vì lợi ích của chủ thể khác thực hiện hành vi pháp lý, góp phần tăng cường tính linh hoạt trong quan hệ dân sự và thương mại. Việc xác lập quan hệ ủy quyền dựa trên sự thỏa thuận và ý chí tự nguyện của các bên thể hiện nguyên tắc tự do cam kết, thỏa thuận là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, qua đó bảo đảm tính chủ động và nghĩa vụ thực hiện trung

thực trong giao dịch. Theo Điều 562 BLDS 2015, “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”. Ở góc độ pháp lý, đây là một dạng giao dịch dân sự đặc thù vì nó không chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên mà còn làm phát sinh quan hệ đại diện-cơ chế cho phép một chủ thể thực hiện hành vi pháp lý nhân danh chủ thể khác.

Thứ nhất, điểm đặc biệt của hợp đồng ủy quyền là nó thiết lập một quan hệ đại diện, trong đó bên được ủy quyền không hành động vì lợi ích của mình mà nhân danh bên ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với người thứ ba. Điều này khác biệt căn bản với các loại hợp đồng có đối tượng là công việc phải thực hiện như hợp đồng dịch vụ, hợp đồng vận chuyển hay hợp đồng gia công, bởi trong các hợp đồng đó, bên thực hiện công việc hành động nhân danh và vì lợi ích của chính mình đối với bên kia, chứ không nhân danh bên kia để xác lập quan hệ pháp luật với người thứ ba.

Thứ hai, tính “có thể thu hồi” (revocable) của hợp đồng ủy quyền xuất phát trực tiếp từ bản chất đại diện của giao dịch này. Ủy quyền không làm dịch chuyển quyền, lợi ích hay nghĩa vụ cơ bản từ bên ủy quyền sang bên được ủy quyền; nó chỉ trao thẩm quyền thực hiện hành vi pháp lý nhân danh bên ủy quyền, để hệ quả pháp lý phát sinh trực tiếp cho bên ủy quyền. Vì quyền định đoạt đối tượng giao dịch vẫn thuộc về bên ủy quyền, họ đương nhiên có quyền thu hồi thẩm quyền đại diện khi ý chí định đoạt thay đổi. Điều 569 BLDS 2015 ghi nhận quyền này dưới hình thức đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, với điều kiện báo trước trong thời hạn hợp lý, đồng thời thực hiện nghĩa vụ thanh toán thù lao tương ứng (nếu có) và bồi thường thiệt hại nếu gây ra. Cách tiếp cận này giúp phân biệt rõ hợp đồng ủy quyền với hợp đồng dịch vụ hoặc

hợp đồng thực hiện công việc, nơi bên cung cấp tự mình thực hiện nghĩa vụ và không hành động nhân danh khách hàng; do đó, chế độ chấm dứt trong hợp đồng dịch vụ chủ yếu gắn với vi phạm nghĩa vụ và cơ chế trách nhiệm dân sự. Yếu tố nhân thân và tín nhiệm (intuitu personae) thường hiện diện trong quan hệ ủy quyền do tính “hành động thay mặt”, nhưng chỉ mang tính củng cố cho kết luận rằng thẩm quyền đại diện luôn thuộc quyền định đoạt của bên ủy quyền, và vì vậy có thể bị thu hồi bất kỳ lúc nào, chứ không thể bị “khóa chặt” bằng một thỏa thuận loại trừ tuyệt đối.

2.2. Quyền đơn phương chấm dứt là quyền luật định trong quan hệ ủy quyền

Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là một quyền luật định gắn liền với bản chất của cơ chế đại diện, được pháp luật ghi nhận nhằm bảo đảm nguyên tắc tự do ý chí, tính nhân thân và sự an toàn pháp lý trong các quan hệ dân sự. Theo quan điểm của người viết, pháp luật dân sự hiện hành không cho phép các bên thỏa thuận loại trừ hoàn toàn quyền này, bởi việc loại trừ như vậy sẽ làm sai lệch bản chất của hợp đồng ủy quyền và đi ngược lại mục tiêu điều chỉnh của BLDS 2015. Để chứng minh cho nhận định này, có thể dựa trên ba nhóm căn cứ pháp lý và lý luận sau:

Thứ nhất, xét về cấu trúc quy phạm tại Điều 569 BLDS 2015, pháp luật quy định rằng “bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền trong một thời hạn hợp lý”. Việc điều luật sử dụng cụm từ “có thể chấm dứt bất cứ lúc nào” mà không kèm mệnh đề “trừ trường hợp có thỏa thuận khác” cho thấy đây là quyền luật định mang tính bảo lưu, được đặt ngoài phạm vi tùy nghi thỏa thuận của các bên. Quyền này không mang tính cưỡng chế

bắt buộc phải thực hiện, mà là một quyền lựa chọn được pháp luật bảo vệ, thể hiện giới hạn của quyền tự do hợp đồng khi liên quan đến các quan hệ có yếu tố nhân thân và tín nhiệm. Sự khác biệt này phản ánh rõ ý chí lập pháp trong việc bảo đảm khả năng chấm dứt quan hệ đại diện như một cơ chế an toàn, ngăn ngừa việc duy trì quan hệ ủy quyền trái với ý chí thực sự của bên ủy quyền.

Thứ hai, xét về bản chất pháp lý của hợp đồng ủy quyền, đây là loại hợp đồng được thiết lập để trao thẩm quyền thực hiện hành vi pháp lý nhân danh bên ủy quyền, chứ không phải là sự chuyển giao quyền, lợi ích hay nghĩa vụ như trong các hợp đồng dịch vụ hoặc hợp đồng có đối tượng là công việc. Do quyền và lợi ích pháp lý đối với đối tượng giao dịch vẫn thuộc về bên ủy quyền, nên họ đương nhiên có quyền thu hồi thẩm quyền đại diện khi ý chí thay đổi. Việc thỏa thuận “không được đơn phương chấm dứt hợp đồng” nếu hiểu theo nghĩa tước bỏ hoàn toàn quyền này, là đi ngược với bản chất của cơ chế đại diện, bởi nó khiến bên ủy quyền không còn khả năng kiểm soát hành vi pháp lý được thực hiện nhân danh mình. Chính vì vậy, quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền được xem là hệ quả nội tại của quyền định đoạt, chứ không phải là quyền phát sinh từ sự thỏa thuận đơn thuần giữa các bên.

Thứ ba, xét về cơ chế thực thi quyền và giới hạn trách nhiệm, việc bên ủy quyền thực hiện quyền chấm dứt hợp đồng không đồng nghĩa được miễn trừ mọi nghĩa vụ tài chính. Nếu việc chấm dứt không tuân thủ quy định về báo trước hoặc gây thiệt hại cho bên được ủy quyền, bên ủy quyền vẫn phải thanh toán phần thù lao tương ứng, hoàn trả chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại thực tế theo quy định của pháp luật. Cơ chế này thể hiện sự dung hòa giữa quyền tự định đoạt và nguyên tắc thiện chí, trung

thực trong thực hiện hợp đồng, bảo đảm rằng quyền chấm dứt không bị lạm dụng, đồng thời không bị vô hiệu hóa bằng thỏa thuận loại trừ tuyệt đối.

Từ những phân tích trên, có thể khẳng định rằng quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là quyền luật định mặc định, không thể bị tước bỏ hoàn toàn bằng ý chí thỏa thuận của các bên. Mọi điều khoản có nội dung “không được đơn phương chấm dứt” cần được xem xét nghiêm ngặt về tính hợp pháp, hợp lý và mục đích thực tế của giao dịch, bảo đảm không vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự tại Điều 3 BLDS 2015. Quy định này không chỉ bảo vệ quyền định đoạt hợp pháp của bên ủy quyền mà còn duy trì trật tự và sự minh bạch của các giao dịch dân sự, vốn được xây dựng trên nền tảng tự do, thiện chí và trung thực trong cam kết.

2.3. Các hình thức và mục đích sử dụng điều khoản “không được hủy ngang” trong thực tiễn

Theo quy định tại Điều 569 BLDS 2015, quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là một quyền luật định gắn liền với bản chất của cơ chế đại diện. Tuy nhiên, trong thực tiễn giao kết và công chứng hợp đồng ủy quyền, điều khoản “không được đơn phương chấm dứt hợp đồng” lại xuất hiện với tần suất khá cao, đặc biệt trong những hợp đồng mà công việc ủy quyền gắn liền với lợi ích kinh tế đáng kể. Sự phổ biến này phản ánh phần nào sự lệch pha giữa thực tiễn giao kết và khuôn khổ pháp lý, đặt ra yêu cầu nhận diện ranh giới giữa sự vận dụng hợp pháp trong giới hạn ngoại lệ và sự lạm dụng nhằm triệt tiêu quyền luật định của bên ủy quyền.

Thứ nhất, bối cảnh và hình thức thể hiện. Điều khoản “không được đơn phương chấm dứt hợp đồng” xuất hiện với tần suất cao

trong các hợp đồng ủy quyền mà công việc ủy quyền có liên hệ đến lợi ích kinh tế lớn, chẳng hạn như: (i) thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhà ở; (ii) ký kết, nộp hồ sơ, hoàn tất thủ tục hành chính về nhà, đất; (iii) thực hiện quyền và nghĩa vụ trong các quan hệ vay, thế chấp hoặc thanh lý tài sản bảo đảm. Trong các trường hợp này, điều khoản thường do bên được ủy quyền đề xuất, với mục đích “củng cố và bảo đảm quyền lợi” của họ khi đã bỏ công sức, chi phí hoặc ràng buộc lợi ích kinh tế trong giao dịch. Tuy nhiên, xét dưới góc độ pháp lý, động cơ này không phản ánh đúng bản chất của hợp đồng ủy quyền, bởi quyền và lợi ích hợp pháp đối với đối tượng giao dịch vẫn thuộc về bên ủy quyền, còn bên được ủy quyền chỉ nhân danh bên ủy quyền để thực hiện công việc. Việc thiết lập điều khoản nhằm “bảo đảm quyền lợi của bên được ủy quyền” đã chuyển dịch trọng tâm của quan hệ đại diện sang lợi ích riêng của người đại diện, từ đó làm sai lệch bản chất ủy quyền và tiềm ẩn nguy cơ biến dạng thành giao dịch có yếu tố chuyển giao quyền định đoạt trá hình.

Ngược lại, trong các quan hệ ủy quyền thuần túy về thủ tục nội bộ (giữa vợ chồng, cha mẹ và con, hoặc giữa các thành viên trong gia đình), điều khoản “không được đơn phương chấm dứt” hầu như không có lý do hợp pháp để tồn tại, vì các quan hệ này dựa trên niềm tin nhân thân chứ không có yếu tố đầu tư, chi phí hay lợi ích vật chất cần bảo đảm.

Sự đối chiếu này cho thấy: khi yếu tố tài sản và lợi ích kinh tế chi phối, xu hướng ràng buộc quyền chấm dứt bằng điều khoản “không được đơn phương chấm dứt” thường bị lợi dụng để bảo vệ lợi ích của bên được ủy quyền, trong khi về nguyên tắc, quan hệ ủy quyền được thiết kế để bảo vệ và phục vụ ý chí của bên ủy quyền. Điều này thể hiện sự lệch chuẩn giữa thực tiễn giao kết và bản chất pháp lý của cơ chế đại

diện mà pháp luật dân sự đang điều chỉnh. *Thứ hai, mục đích và ranh giới hợp pháp.* Trong thực tế, một số bên sử dụng điều khoản “không được đơn phương chấm dứt hợp đồng” với mục đích bảo đảm cho việc hoàn tất một nghĩa vụ cụ thể hoặc bảo vệ lợi ích hợp pháp của bên được ủy quyền trong phạm vi công việc đã nhận. Nếu điều khoản được xác lập với mục tiêu rõ ràng, thời hạn xác định và phạm vi giới hạn, đồng thời có cơ chế bồi thường, hoàn trả chi phí hợp lý, thì điều khoản này có thể được xem là hợp pháp, vì nó không làm mất đi bản chất đại diện của quan hệ ủy quyền.

Ngược lại, nếu điều khoản được sử dụng để che giấu giao dịch chuyển nhượng, lách nghĩa vụ thuế hoặc né thủ tục pháp lý bắt buộc, thì mục đích thực tế đã vượt ra ngoài phạm vi của công việc ủy quyền, biến hợp đồng ủy quyền thành phương tiện giả tạo. Trong trường hợp đó, phần thỏa thuận về việc “không được đơn phương chấm dứt” cần bị tuyên vô hiệu từng phần theo Điều 124 BLDS 2015, vì trái với bản chất và mục đích điều chỉnh của pháp luật dân sự.

Thứ ba, kỹ thuật soạn thảo và rủi ro mất cân bằng. Một số hợp đồng ủy quyền, đặc biệt là hợp đồng được soạn sẵn hoặc lập tại các tổ chức hành nghề công chứng, vẫn sử dụng những câu từ cứng nhắc như: “Bên ủy quyền không được chấm dứt hợp đồng vì bất kỳ lý do gì”. Cách diễn đạt này không chỉ sai về kỹ thuật pháp lý, mà còn mất cân bằng nghiêm trọng về quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Về mặt pháp lý, “đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền” (Điều 569 BLDS 2015) hoàn toàn khác với “hủy bỏ hợp đồng” (Điều 423 BLDS 2015); việc đồng nhất hai khái niệm này dễ dẫn đến hiểu sai về căn cứ, thủ tục và hậu quả pháp lý. Do đó, điều khoản hợp pháp chỉ nên quy định về thủ tục thực hiện quyền chấm dứt- ví dụ: nghĩa vụ báo trước bằng văn bản trong thời hạn cụ thể, nghĩa

vụ thanh toán thù lao phát sinh, hoàn trả chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại nếu có- chứ không thể loại trừ hoàn toàn quyền đơn phương chấm dứt của bên ủy quyền.

Từ góc độ pháp lý, việc đưa điều khoản “không được đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền” vào hợp đồng chỉ được coi là hợp pháp nếu nhằm điều chỉnh cách thức thực hiện quyền của bên ủy quyền trong giới hạn thời gian, phạm vi và mục đích cụ thể, không làm mất đi quyền luật định được quy định tại Điều 569 BLDS 2015. Mọi thỏa thuận có mục đích triệt tiêu quyền này đều trái với nguyên tắc tự do, thiện chí, trung thực và không lạm dụng quyền được quy định tại Điều 3 BLDS 2015. Việc duy trì ranh giới hợp pháp trong soạn thảo và áp dụng điều khoản “không được đơn phương chấm dứt” không chỉ bảo đảm tính đúng đắn của quan hệ đại diện mà còn góp phần giữ gìn sự minh bạch và ổn định của các giao dịch dân sự.

3. Thực tiễn áp dụng điều khoản “không được hủy ngang”

Việc lạm dụng điều khoản “không được hủy ngang” trong các hợp đồng ủy quyền không chỉ gây nên hậu quả về mặt pháp lý mà còn làm phát sinh nhiều tranh chấp phức tạp trong thực tiễn xét xử. Nhiều vụ việc đã được Tòa án nhân dân các cấp thụ lý và giải quyết, trong đó tòa buộc phải xác định rõ tính hiệu lực của hợp đồng ủy quyền có nội dung mâu thuẫn với quy định tại Điều 569 BLDS 2015. Nhiều hợp đồng ủy quyền, để đảm bảo “quyền” của bên được ủy quyền nên trong hợp đồng được các bên quy định thời hạn ủy quyền rất dài, có hợp đồng quy định thời hạn 10 năm, có hợp đồng đề thời hạn 20 năm, 30 năm, cá biệt có trường hợp quy định thời hạn ủy quyền lên tới 50 năm. Sở dĩ các bên quy định thời hạn ủy quyền dài như vậy thường là theo yêu cầu của bên

được ủy quyền, nhằm bảo đảm quyền lợi của mình từ tài sản được ủy quyền, tránh tình trạng hết thời hạn ủy quyền mà bên nhận ủy quyền chưa thực hiện được giao dịch (bán, chuyển nhượng) để thu lại khoản tiền thực chất đã phải trả để nhận chuyển nhượng hoặc cho vay và được bảo đảm bằng hợp đồng ủy quyền toàn quyền. Theo quy định của BLDS 2015 thì việc đại diện theo ủy quyền chấm dứt trong trường hợp “Người được đại diện, người đại diện là cá nhân chết” (Điểm đ khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự năm 2015). Như vậy, khi một bên trong hợp đồng ủy quyền chết thì việc đại diện theo ủy quyền lập tức chấm dứt, điều này tạo rủi ro cho chính bên được ủy quyền trong trường hợp sử dụng hợp đồng ủy quyền để che giấu một giao dịch khác.

Bản án số 176/2020/DS-PT, ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp về hợp đồng ủy quyền (Tòa án cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh, 2020). Theo đó, hợp đồng ủy quyền số 3269/2018 quyền số 06/2018- TP/CCC/HĐGD được lập vào ngày 05/3/2018 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai. Nội dung hợp đồng ủy quyền có quy định: “Trong trường hợp tài sản ủy quyền đang thế chấp vay tiền thì bên ủy quyền hoặc nhận ủy quyền không được đơn phương, thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ủy quyền khi chưa thanh toán đủ các khoản vay và lãi suất phát sinh từ việc thế chấp tài sản”. Tòa án đã tuyên hủy bỏ hợp đồng này theo yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, nội dung quy định “không được đơn phương, thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ủy quyền” hoàn toàn không có giá trị pháp lý. Bản án số 32/2024/DS-PT, ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng nhận cọc, hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư” (Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, 2024). Theo nội dung được ghi nhận trong bản án thì các

bên ký hợp đồng ủy quyền và được công chứng. Bên ủy quyền là ông C, bà L, bên được ủy quyền là ông G. Bản án có đoạn: “Hợp đồng ủy quyền giữa bà với ông C, bà L đã thỏa thuận rõ tại Điều 1, Điều 2 việc chuyển giao cho bà toàn quyền định đoạt trong quá trình liên hệ nhận nền, thủ tục cấp Giấy chứng nhận... và không được hủy ngang mà không được sự đồng ý của bà”. Tuy nhiên, trong toàn bộ nội dung của Bản án, các ý kiến và nhận định của Tòa án, kể cả ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát đều không nhắc tới nội dung điều khoản “không được hủy ngang” được nêu trong hợp đồng ủy quyền để làm căn cứ từ chối tuyên hủy hợp đồng ủy quyền.

Bản án số 839/2024/DS-PT, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ Tranh chấp hợp đồng ủy quyền. Theo đó, nội dung của bản án nêu điều khoản quy định trong hợp đồng ủy quyền như sau: “Hai bên thỏa thuận không bên nào đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền, việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền này phải được thực hiện theo quy định của luật công chứng, có sự tham gia đồng ý của hai bên...” (Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh, 2024). Mặc dù trong nội dung hợp đồng có thỏa thuận “không bên nào đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền”. Tuy nhiên, căn cứ theo yêu cầu của Nguyên đơn (bên ủy quyền) về việc tuyên hủy hợp đồng ủy quyền, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng này. Phiên tòa phúc thẩm cũng giữ nguyên quyết định hủy hợp đồng ủy quyền của bản án sơ thẩm. Bản án số 89/2023/DS-PT ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu về Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo nội dung và nhận định của Tòa án: “Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2018 là hợp đồng giả tạo, căn cứ vào quy định tại

khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo” (Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, 2023). Bản án này cho thấy, Tòa án không chỉ dừng lại ở hình thức “ủy quyền” mà đi sâu phân tích ý chí thật sự của các bên, qua đó khẳng định sự ưu tiên bảo vệ trật tự công trong giao lưu dân sự và loại bỏ các hợp đồng giả tạo.

Từ các trường hợp thực tiễn này, có thể thấy rằng điều khoản “không được hủy ngang” đã và đang là nguồn gốc phát sinh các hệ quả pháp lý tiêu cực, đặc biệt khi được sử dụng như công cụ để lách luật, làm giả giao dịch, hoặc hạn chế quyền định đoạt hợp pháp của bên ủy quyền. Trong bối cảnh đó, việc hoàn thiện pháp luật để phân biệt rõ ràng giữa hợp đồng ủy quyền thông thường và ủy quyền phục vụ nghĩa vụ bảo đảm là một yêu cầu cấp thiết, nhằm giảm thiểu tranh chấp và bảo vệ lợi ích hợp pháp cho các bên tham gia giao dịch.

4. Phân tích pháp lý về tính hợp pháp của điều khoản “không được hủy ngang”

4.1. Cơ sở pháp lý trong Bộ luật Dân sự

Bộ luật Dân sự 2015 đã thiết lập nguyên tắc cơ bản liên quan trực tiếp đến vấn đề hiệu lực của điều khoản “không được hủy ngang”, Điều 569 khẳng định: “bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào”. Quy định này cho thấy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là một quyền luật định, mang tính mặc định và gắn liền với bản chất của quan hệ ủy quyền. Quyền này phản ánh nguyên tắc tự do ý chí, bảo đảm sự linh hoạt trong quan hệ nghĩa vụ và duy trì yếu tố tín nhiệm, là nền tảng của chế định đại diện. Nếu một thỏa thuận “không được hủy ngang” loại bỏ hoàn toàn quyền này, điều khoản đó sẽ mâu thuẫn với Điều

569 và cần được xem là trái luật.

Tuy nhiên, cũng cần nhấn mạnh rằng BLDS 2015 không coi quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là một quyền nhân thân tuyệt đối không thể thỏa thuận hạn chế. Khác với các quyền nhân thân gắn liền với cá nhân như quyền kết hôn, quyền ly hôn..., quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là một quyền dân sự phát sinh từ quan hệ nghĩa vụ, do đó chịu sự điều chỉnh của nguyên tắc tự do hợp đồng được ghi nhận trong BLDS 2015, tại Điều 3 quy định về các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự và Điều 385 quy định về khái niệm hợp đồng.

Do đó, có thể đi đến nhận định về mặt lý thuyết, các bên trong hợp đồng ủy quyền được quyền thỏa thuận hạn chế hoặc trì hoãn việc thực hiện quyền đơn phương chấm dứt, miễn là thỏa thuận đó không đi đến mức loại bỏ hoàn toàn quyền này và không rơi vào các trường hợp bị cấm, trái đạo đức xã hội hoặc xâm phạm lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba.

4.2. Tính hợp pháp của điều khoản “không được hủy ngang”

Từ nền tảng pháp lý trên, có thể khẳng định rằng, điều khoản “không được hủy ngang” không đương nhiên vô hiệu. Trái lại, nó có thể được coi là hợp pháp nếu thỏa mãn những điều kiện sau:

- (i) Được thiết lập minh bạch, thể hiện ý chí tự nguyện: sự thỏa thuận phải xuất phát từ ý chí thực sự của các bên, không do bị lừa dối, cưỡng ép hay lợi dụng sự yếu thế.
- (ii) Có mục đích hợp pháp, chính đáng: ví dụ, điều khoản này được sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ tài chính, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng tài sản có điều kiện hoặc bảo vệ quyền lợi chính đáng của bên nhận ủy quyền trong quan hệ đầu tư.
- (iii) Không triệt tiêu hoàn toàn quyền kiểm soát và giám sát của bên ủy quyền: ngay

cả khi quyền đơn phương chấm dứt bị hạn chế, bên ủy quyền vẫn phải có khả năng bảo vệ lợi ích hợp pháp của mình, chẳng hạn quyền yêu cầu chấm dứt trong trường hợp bên được ủy quyền vi phạm nghĩa vụ.

(iv) Không bị lợi dụng để che giấu hoặc hợp thức hóa giao dịch trái pháp luật: nếu điều khoản này được dùng để che đậy việc mua bán bất động sản nhằm né thủ tục công chứng hoặc trốn thuế, thì điều khoản đó sẽ vô hiệu vì vi phạm điều cấm.

Như vậy, điều khoản “không được hủy ngang” có thể hợp pháp nếu nó được thiết kế trong phạm vi bảo đảm cân bằng lợi ích và mục đích chính đáng, thay vì triệt tiêu toàn bộ quyền luật định của bên ủy quyền. Đây là cách tiếp cận dung hòa giữa nguyên tắc tự do hợp đồng và yêu cầu bảo vệ trật tự công.

4.3. Vai trò kiểm soát của công chứng viên

Luật Công chứng 2024 đã thiết lập cơ chế kiểm soát chặt chẽ hơn đối với hoạt động công chứng, qua đó xác định rõ trách nhiệm và thẩm quyền của công chứng viên trong việc thẩm định nội dung giao dịch. Cụ thể, tại khoản 5 Điều 42 quy định: “Nếu trong dự thảo giao dịch có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật thì công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa; trường hợp người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì công chứng viên từ chối công chứng.” Như vậy, công chứng viên không chỉ đóng vai trò xác nhận tính xác thực về mặt hình thức, mà còn có nghĩa vụ chủ động rà soát, phát hiện và từ chối công chứng trong trường hợp giao dịch chứa đựng điều khoản trái pháp luật hoặc có dấu hiệu che giấu mục đích thật sự.

Ngoài ra, Luật Công chứng 2024 cũng quy định: “Việc công chứng văn bản sửa đổi, bổ sung, thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đã

được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận hoặc cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã ký kết hợp đồng đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.” Quy định này cho thấy, nguyên tắc chung là việc chấm dứt văn bản công chứng phải có sự đồng thuận của tất cả các bên. Tuy nhiên, đối với hợp đồng ủy quyền, pháp luật dân sự có quy định đặc thù tại Điều 569 BLDS 2015, theo đó bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào. Trường hợp này chính là “trường hợp pháp luật có quy định khác” mà Luật Công chứng 2024 đã dự liệu. Đối với hợp đồng ủy quyền có điều khoản “không được hủy ngang”, công chứng viên cần thực hiện thẩm tra toàn diện:

Thứ nhất, phải xem xét mối quan hệ giữa các bên: nếu có sự phụ thuộc hoặc mất cân bằng (ví dụ bên ủy quyền yếu thế về kinh tế, bị phụ thuộc vào bên kia), nguy cơ bị áp đặt điều khoản bất lợi là rất cao.

Thứ hai, cần xác định mục đích thực sự của hợp đồng: nếu hợp đồng ủy quyền liên quan trực tiếp đến bất động sản hoặc tài sản có giá trị lớn, phải thẩm định liệu đây là sự ủy quyền thuần túy hay đang che giấu một hợp đồng chuyển nhượng.

Thứ ba, công chứng viên cần đánh giá tình trạng nhận thức và tự nguyện của bên ủy quyền: nếu bên ủy quyền thiếu hiểu biết pháp luật hoặc chịu tác động tâm lý, sự tự nguyện có thể chỉ mang tính hình thức. Trong trường hợp này, công chứng viên phải giải thích rõ hậu quả pháp lý và thậm chí có quyền từ chối công chứng để bảo vệ bên yếu thế.

Như vậy, Luật Công chứng 2024 đã trao cho công chứng viên vai trò như một “thẩm phán phòng ngừa”, giúp sàng lọc các giao dịch tiềm ẩn rủi ro pháp lý và ngăn chặn việc lạm dụng điều khoản “không được hủy ngang”.

5. Đề xuất hoàn thiện pháp luật và cơ chế kiểm soát

5.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng ủy quyền

Từ bản chất của quan hệ đại diện được xác lập thông qua hợp đồng ủy quyền và thực tiễn áp dụng Điều 562, 569 BLDS 2015, có thể thấy quy định hiện hành chưa làm rõ giới hạn hợp pháp của việc thỏa thuận hạn chế hoặc loại trừ quyền đơn phương chấm dứt, dẫn đến cách hiểu và áp dụng chưa thống nhất.

Thứ nhất, cần bổ sung quy định làm rõ phạm vi giới hạn quyền đơn phương chấm dứt trong hợp đồng ủy quyền. Việc chấm dứt này vốn là quyền luật định, song có thể được điều chỉnh về cách thức thực hiện để bảo đảm ổn định giao dịch trong những trường hợp thật sự cần thiết- tức khi việc chấm dứt ngay có nguy cơ gây thiệt hại trực tiếp cho bên được đại diện hoặc bên thứ ba. Khi đó, pháp luật nên cho phép thỏa thuận tạm hoãn quyền chấm dứt trong thời gian ngắn và có giới hạn, với điều kiện rõ ràng về mục đích, thời hạn và nghĩa vụ bồi thường hợp lý nếu phát sinh thiệt hại.

Thứ hai, nên bổ sung hướng dẫn chi tiết trong Nghị định hoặc Thông tư về việc xác định tính hợp pháp của điều khoản hạn chế quyền chấm dứt, bao gồm các tiêu chí: (i) mục đích của thỏa thuận; (ii) mức độ ảnh hưởng đến quyền định đoạt của bên ủy quyền; và (iii) phạm vi, thời gian áp dụng. Cách quy định này giúp cơ quan áp dụng pháp luật, đặc biệt là công chứng viên và Tòa án, có căn cứ thống nhất để nhận diện và xử lý điều khoản trái luật.

Thứ ba, cần hướng dẫn rõ cách hiểu về “thời gian hợp lý” khi bên ủy quyền báo trước việc chấm dứt hợp đồng. Theo tinh thần của Điều 569, nghĩa vụ báo trước không nhằm bảo vệ lợi ích của người đại diện, mà để bảo đảm tính an toàn và tính liên tục của giao dịch

được thực hiện nhân danh bên ủy quyền. Do đó, pháp luật chỉ nên định hướng nguyên tắc: “Thời gian báo trước được coi là hợp lý khi bảo đảm cho bên được ủy quyền đủ thời gian kết thúc hoặc chuyển giao công việc đang thực hiện nhân danh bên ủy quyền, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên được đại diện.”

5.2. Bảo đảm nguyên tắc kiểm soát điều khoản “không được hủy ngang”

Điều khoản “không được đơn phương chấm dứt” chỉ có thể được thừa nhận khi phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự tại Điều 3 BLDS 2015, đặc biệt là nguyên tắc tự do, tự nguyện, thiện chí, trung thực và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Điều khoản này không có giá trị tuyệt đối, mà chỉ được chấp nhận trong phạm vi pháp luật cho phép và vì mục đích hợp pháp.

Những hợp đồng ủy quyền liên quan đến giao dịch có tính định đoạt bất động sản hoặc tài sản có giá trị lớn thường được công chứng. Theo Luật Công chứng 2024, công chứng viên có trách nhiệm từ chối công chứng giao dịch trái pháp luật, xác định ý chí thực sự của các bên, đồng thời giải thích rõ rằng quyền đơn phương chấm dứt là quyền luật định theo Điều 569 BLDS 2015. Việc công chứng viên yêu cầu các bên làm rõ mục đích và phạm vi áp dụng của điều khoản “không được đơn phương chấm dứt” giúp bảo đảm rằng thỏa thuận này chỉ được duy trì trong giới hạn hợp pháp, không làm mất đi bản chất của quan hệ ủy quyền. Cơ chế này thể hiện vai trò phòng ngừa và cân bằng giữa quyền tự do thỏa thuận và yêu cầu bảo vệ trật tự giao dịch. Đối với hợp đồng ủy quyền không thuộc diện bắt buộc công chứng, thường chỉ liên quan đến các công việc hành chính, nội bộ hoặc giao dịch giá trị nhỏ, mức độ rủi ro

pháp lý thấp hơn. Tuy nhiên, để bảo đảm tính thống nhất trong áp dụng, pháp luật cần hướng dẫn rõ phạm vi và giới hạn giá trị pháp lý của điều khoản này. Các chủ thể giao kết cần được nhận thức rằng thỏa thuận “không được đơn phương chấm dứt” chỉ có thể điều chỉnh cách thức thực hiện quyền (như báo trước, thanh toán chi phí hoặc bồi thường hợp lý), chứ không thể loại trừ quyền luật định của bên ủy quyền. Trường hợp hợp đồng ủy quyền bị lợi dụng để che giấu giao dịch khác hoặc né tránh nghĩa vụ thuế, Điều 124 BLDS 2015 đã quy định rõ cơ chế xử lý: giao dịch giả tạo bị vô hiệu toàn bộ hoặc từng phần, và công chứng viên phải từ chối công chứng nếu phát hiện mục đích này. Vì vậy, điều cần được chú trọng hiện nay là hoàn thiện hướng dẫn nghiệp vụ và tăng cường trách nhiệm cảnh báo pháp lý của công chứng viên, giúp họ chủ động nhận diện, ngăn ngừa và loại trừ các rủi ro giả tạo trong thực tiễn hành nghề, qua đó bảo đảm tính minh bạch, an toàn và hợp pháp của giao dịch ủy quyền.

5.3. Nâng cao nhận thức của các chủ thể trong giao kết hợp đồng

Việc nâng cao hiểu biết pháp luật của các chủ thể trong hợp đồng ủy quyền cần được triển khai theo chuỗi “trước- trong- sau” giao kết, nhằm khắc phục bất cân xứng thông tin và bảo đảm các nguyên tắc cơ bản tại Điều 3 BLDS 2015.

Trước khi giao kết, cần chuyển từ phổ biến khái niệm trừu tượng sang hướng dẫn tình huống rủi ro điển hình đối với điều khoản “không được hủy ngang”, nhấn mạnh rằng quyền đơn phương chấm dứt là quyền luật định chỉ được hạn chế trong phạm vi pháp luật. Cần cung cấp mẫu “thông tin trọng yếu trước giao kết” với nội dung rõ ràng về phạm vi đại diện, thời hạn, điều kiện chấm dứt, cơ

ché thông báo cho bên thứ ba và khuyến nghị tham vấn luật sư khi thỏa thuận gắn với tài sản lớn.

Trong khi giao kết, nghĩa vụ giải thích phải bảo đảm hiểu biết thực chất. Công chứng viên và người soạn thảo cần giải thích có cấu trúc, yêu cầu bên ủy quyền xác nhận từng nội dung trọng yếu; với trường hợp rủi ro cao, nên áp dụng thời gian cân nhắc hoặc xác nhận tư vấn độc lập để bảo đảm tự nguyện, thiện chí.

Sau khi giao kết, cần phát triển cổng thông tin điện tử tra cứu hiệu lực ủy quyền, hướng dẫn thủ tục chấm dứt, cung cấp biểu mẫu thông báo và câu hỏi-đáp về tính vô hiệu của điều khoản vượt quá giới hạn pháp luật. Cách tiếp cận này giúp giảm rủi ro, tăng hiểu biết pháp lý, củng cố nguyên tắc tự do hợp đồng và xây dựng văn hóa giao kết lành mạnh- tôn trọng quyền luật định, sử dụng điều khoản “không được hủy ngang” đúng mục đích và bảo đảm an toàn pháp lý cho bên thứ ba ngay tình.

6. Kết luận

Điều khoản loại trừ quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền tiềm ẩn rủi ro pháp lý từ chính cấu trúc của cơ chế đại diện, không chỉ trong một lĩnh vực cụ thể. Các trường hợp gắn với bất động

sản thường xuất hiện vì giá trị kinh tế lớn, nhưng rủi ro phát sinh ở mọi quan hệ ủy quyền nếu điều khoản này làm sai lệch bản chất “hành động nhân danh” của bên được ủy quyền.

Pháp luật không cấm thỏa thuận điều chỉnh cách thức thực hiện quyền (thời hạn báo trước, phân bổ chi phí, bồi thường thiệt hại), song không cho phép tước bỏ quyền đơn phương chấm dứt được ghi nhận tại Điều 569 BLDS 2015. Mọi hạn chế chỉ hợp lệ khi phục vụ bảo vệ lợi ích của bên được đại diện, bảo đảm tính tương xứng, minh bạch và mục đích hợp pháp, và phải chịu các chuẩn mực Điều 3 BLDS 2015 (tự do, thiện chí, trung thực, không xâm phạm quyền người khác). Việc dùng điều khoản để che giấu giao dịch khác thuộc trường hợp giao dịch giả tạo và bị vô hiệu theo Điều 124 BLDS 2015. Do đó, cần chuẩn hóa giới hạn áp dụng và hướng dẫn kỹ thuật soạn thảo; phát huy vai trò phòng ngừa của công chứng đối với các hợp đồng ủy quyền bắt buộc công chứng; đồng thời bảo đảm cơ quan áp dụng pháp luật thống nhất nhận diện và xử lý phần thỏa thuận trái luật. Cách tiếp cận này giữ vững quyền luật định của bên ủy quyền, bảo đảm trật tự giao dịch nhân danh, qua đó củng cố tính minh bạch và an toàn của đời sống dân sự. ■

Tài liệu tham khảo

- Nguyễn Thành Minh Chánh, & Nguyễn Thị Thùy Trang. (2024). Một số vấn đề về công chứng hợp đồng ủy quyền. *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*. Truy cập ngày 20 tháng 8 năm 2025 từ: <https://tapchitoaan.vn/mot-so-van-de-ve-cong-chung-hop-dong-uy-quyen10617.html>
- Quốc hội. (2015). Luật số 91/2015/QH13. Bộ luật Dân sự năm 2015 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015.
- Quốc hội. (2024). Luật số 46/2024/QH15. Luật Công chứng năm 2024 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2024.
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (2023). Bản án số 89/2023/DS-PT ngày 19/6/2023, về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.
- Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. (2024). Bản án số 32/2024/DS-PT, ngày 23/01/2024, “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng nhận cọc, Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư”.
- Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. (2020). Bản án số 176/2020/DS-PT ngày 18/06/2020, về “Tranh chấp về hợp đồng ủy quyền”.
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. (2024). Bản án số 839/2024/DS-PT, ngày 25 tháng 9 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung”.
- Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. (2023). Bản án số 54/2023/DS-PT, ngày 18/8/2023, về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.