

Rủ ro pháp lý khi chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền và gợi mở một số giải pháp để hạn chế giao dịch

Nguyễn Phan Phương Tàn*

Nhận ngày 22 tháng 4 năm 2025. Chấp nhận đăng ngày 13 tháng 10 năm 2025.

Tóm tắt: Hành vi lợi dụng quyền tự do hợp đồng để xác lập những giao dịch nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đóng thuế và các nghĩa vụ khác đối với Nhà nước diễn ra rất đa dạng và phức tạp trên thị trường bất động sản. Một trong những hành vi có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ thuế phổ biến hiện nay chính là việc chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền. Các giao dịch này không chỉ gây thất thoát nguồn thu cho Nhà nước, mà còn tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý cho các bên trong giao dịch, và ảnh hưởng đến tính minh bạch của thị trường bất động sản trong nước. Bài viết này chỉ ra bản chất, cách thức mà các bên thực hiện giao dịch, những rủi ro kèm theo và đề xuất một số giải pháp cho pháp luật Việt Nam nhằm hạn chế vấn đề này dựa trên cơ sở làm tăng chi phí để hạn chế giao dịch.

Từ khóa: Chuyển nhượng, bất động sản, hợp đồng ủy quyền.

Phân loại ngành: Luật học

Abstract: Taking advantage of freedom of contract to establish transactions for the purpose of evading tax obligations and other obligations to the State is very diverse and complex in the real estate market. One of the acts that shows signs of evading tax obligations today is the transfer of real estate by authorization contract. Such transactions not only result in a loss of state revenue but also entail significant legal risks for the parties involved and negatively affect the transparency of the domestic real estate market. This study points out the nature and method by which the parties carry out the transaction, the risks involved, and proposes several solutions for Vietnamese law to limit this practice from the perspective of transaction costs.

Keywords: Transfer, real estate, authorization contract.

Subject classification: Jurisprudence

1. Mở đầu

Chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền từ lâu đã được nhiều chủ thể thực hiện bởi các lợi ích về chi phí cũng như đạt được sự thuận tiện, nhanh chóng trong một số trường hợp nhất định.

Thường gặp nhất là trong trường hợp người nhận chuyển nhượng bất động sản (hay thường gọi là “bên mua”) không có nhu cầu sử dụng, khai thác bất động sản lâu dài, mà chỉ mua nhằm mục đích đầu tư ngắn hạn, và sẽ nhanh chóng tìm người mua khác để chuyển nhượng lại và hưởng chênh lệch giá. Thay vì các bên phải lập hợp đồng chuyển nhượng và đi đăng ký sang tên theo quy định, thì các bên chỉ cần lập hợp đồng để tiến hành chuyển giao tất cả các quyền liên quan đến bất động sản thông qua việc ủy quyền là có thể hoàn tất giao dịch một cách nhanh chóng. Khi có bên mua nào có nhu cầu giữ bất động sản trong dài hạn thì sẽ thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một lần ở cơ quan quản lý có thẩm quyền.

* Trường Đại học Kinh tế - Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.
Email: tannpp@uef.edu.vn

Hoạt động này rút ngắn thời gian cho những lần chuyển nhượng, tối đa hoá lợi nhuận và giảm chi phí ở mức thấp nhất cho những người mua trung gian. Tuy nhiên, hoạt động này cũng dẫn đến các rủi ro pháp lý cho các bên trong giao dịch, cũng như nguy cơ gây rối loạn thị trường bất động sản, làm thất thoát các khoản thuế, phí liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này từ lâu đã được nhận diện trong thực tiễn áp dụng pháp luật, tuy nhiên vẫn chưa có một nghiên cứu hoàn chỉnh tại Việt Nam nào phân tích toàn diện giao dịch và làm rõ những rủi ro, cũng như các giải pháp chỉ mang tính chất khuyến nghị và kêu gọi. Do đó, trong nghiên cứu này, tác giả chỉ ra những rủi ro và bất cập mà kiểu giao dịch này có thể mang đến cho các bên trong giao dịch cũng như cho cơ quan nhà nước, cụ thể là cơ quan thuế và cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Từ đó đưa ra giải pháp pháp lý cần thiết để hạn chế những bất cập và kém hiệu quả của kiểu giao dịch này.

2. Bản chất và những rủi ro pháp lý của các giao dịch chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng uỷ quyền

2.1. Bản chất của giao dịch chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng uỷ quyền

Michael C. Jensen và William H. Meckling khi bàn về thuyết đại diện đã định nghĩa rằng mối quan hệ đại diện là một hợp đồng mà theo đó một hoặc nhiều bên (gọi là bên được đại diện) giao cho một người khác (bên đại diện) thực hiện một số công việc nhân danh họ thông qua việc giao cho bên đại diện các quyền đưa ra quyết định (Jensen M.C. & Meckling W.H., 1976: 308). Hợp đồng này được pháp luật dân sự Việt Nam đề cập đến với tên gọi là hợp đồng uỷ quyền.

Điều 562 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Hợp đồng uỷ quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được uỷ quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên uỷ quyền, bên uỷ quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Với các định nghĩa này, đặc điểm cơ bản của hợp đồng uỷ quyền chính là bên được uỷ quyền (bên đại diện) thực hiện công việc được giao phó không phải nhân danh chính mình, mà là nhân danh người uỷ quyền (bên được đại diện). Đặc điểm này phân biệt hợp đồng uỷ quyền với các giao dịch khác như giao dịch chuyển nhượng hay mua bán về mặt mục đích. Nếu như mục đích của hợp đồng chuyển nhượng là nhằm chuyển giao quyền sở hữu tài sản từ người này sang người khác, đối tượng tác động của hợp đồng là tài sản, thì mục đích của hợp đồng uỷ quyền là nhằm “nhờ” ai đó làm một công việc thay cho mình và nhân danh chính mình, đối tượng của hợp đồng trong trường hợp này là công việc.

Vì vậy, nếu các chủ thể tiến hành chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng uỷ quyền tức là đang thực hiện một giao dịch không đúng với mục đích vốn có của hợp đồng chuyển nhượng tài sản, dẫn đến hợp đồng uỷ quyền sẽ trở thành một hợp đồng giả cách, hay còn gọi là hợp đồng giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

2.2. Những rủi ro khi chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng uỷ quyền

2.2.1. Giao dịch chuyển nhượng có nguy cơ bị vô hiệu

Theo quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng được xác lập nhằm mục đích che giấu cho giao dịch khác, mà không nhằm hướng đến mục đích chính đáng vốn có của hợp đồng đó, thì sẽ vô hiệu. Thực tiễn áp dụng quy định này cho thấy đã có nhiều trường hợp Toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền vì xác lập nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Diễn hình tại Bản án số 43/2019/DS-PT của Toà án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 3 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đơn khởi kiện, tranh chấp xảy ra giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B xuất phát từ một hợp đồng sang nhượng một thửa đất có diện tích 690m² tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông A và ông B đã lập một hợp đồng viết tay sang nhượng thửa đất trên với giá 250 triệu đồng. Tại thời điểm xác lập hợp đồng trên vào ngày 2/11/2017, ông B đã đặt cọc 70 triệu đồng cho ông A và hẹn trong thời hạn 1 tháng sẽ đi công chứng sang tên. Tuy nhiên, đến ngày 30/11/2017, ông A và ông B đã đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng uỷ quyền cho ông B được quyền định đoạt thửa đất trên, thay vì công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo lời khai, các bên cũng thừa nhận rằng việc lập uỷ quyền cũng chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Do ông B không thực hiện đúng cam kết về thanh toán nên sau đó phát sinh tranh chấp, ông A đã khởi kiện ra Toà án để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng uỷ quyền ngày 30/11/2017 và huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 2/11/2017, đòi lại quyền sử dụng đất của mình. Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều thống nhất đối với nội dung tuyên bố hợp đồng uỷ quyền đã được công chứng giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B là vô hiệu do giả tạo theo quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

Về nguyên tắc, việc hợp đồng uỷ quyền bị tuyên vô hiệu do giả tạo sẽ không làm ảnh hưởng hiệu lực của giao dịch bị che giấu, ở đây là giao dịch chuyển nhượng bất động sản. Tuy nhiên, nguy cơ giao dịch bị che giấu cũng bị vô hiệu là rất cao vì các giao dịch bị che giấu nếu vi phạm điều kiện có hiệu lực khác của luật thì cũng sẽ bị tuyên bố vô hiệu. Đặc biệt, đối với các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng, mua bán bất động sản bị che giấu, phần lớn sẽ không đáp ứng đúng yêu cầu về hình thức theo quy định của luật. Cụ thể, Điều 27 khoản 3 Luật Đất đai 2024 (trước đây quy định tại Điều 167 khoản 3 Luật Đất đai 2013) quy định hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Hoặc Điều 167 Luật Nhà ở 2023 (trước đây là Điều 122 Luật Nhà ở 2014) cũng yêu cầu các hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại cũng phải thực hiện công chứng, chứng thực.

Như vậy, nếu các bên chỉ công chứng hợp đồng uỷ quyền để thực hiện giao dịch mà không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng bất động sản (nếu luật có quy định bắt buộc công chứng), thì các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản sẽ vi phạm điều kiện hình thức theo luật định. Việc vi phạm điều kiện hình thức theo Điều 129 Bộ luật Dân sự có thể dẫn đến Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nếu một bên hoặc các bên chưa thực hiện đến 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng.

Ví dụ, quay lại với tình huống tại Bản án số 43/2019/DS-PT ở trên, trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng uỷ quyền giữa ông A và ông B vô hiệu do giả tạo thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 2/11/2017 cũng có khả năng bị vô hiệu vì nội dung bản án cho thấy ông B chỉ mới thanh toán được 70 triệu đồng (trên tổng giá trị chuyển nhượng là 250 triệu đồng), ông A cũng chưa thực hiện việc chuyển giao hợp đồng hay giấy tờ nhà đất cho ông B, như vậy là chưa đạt được yêu cầu về giá trị nghĩa vụ đã thực hiện tối thiểu là đạt 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Có cơ sở để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của A và B là vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức theo quy định Điều 117 khoản 2 Bộ luật Dân sự 2015.

Đối với quan hệ hợp đồng, tình thế hợp đồng bị vô hiệu luôn là xấu nhất, mang lại thiệt hại lớn cho các bên. Các bên sẽ không thể đạt được mục đích giao kết mà các bên mong

đội, đồng thời các bên phải tôn các chi phí nhằm khôi phục lại tình trạng ban đầu của giao dịch, và nhiều trường hợp sẽ khó có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại vì hầu hết các trường hợp vô hiệu do giả tạo hoặc vi phạm điều kiện hình thức đều xuất phát từ lỗi hỗn hợp của các bên.

2.2.2. Bên bán có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất kỳ lúc nào mà không cần phải có sự đồng ý của bên nhận chuyển nhượng

Đặc điểm chung của các hợp đồng có đối tượng là công việc đó là bên thuê hoặc bên “nhờ” người khác làm công việc thay cho mình sẽ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất kỳ lúc nào, khi họ thấy rằng việc tiếp tục thực hiện công việc đó không còn mang lại lợi ích cho họ nữa, mà không cần phải thoả thuận trước hoặc chứng minh bên kia có bất kỳ vi phạm nào.

Tương tự với hợp đồng ủy quyền, Điều 569 Bộ luật Dân sự 2015 cho phép bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất kỳ lúc nào, dù là ủy quyền có thù lao hay không. Bên ủy quyền chỉ có nghĩa vụ phải thông báo cho bên được ủy quyền và người thứ ba về việc chấm dứt này.

Mặc dù theo Điều 51 Luật Công chứng 2014 (Sửa đổi, bổ sung năm 2018) quy định việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thoả thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó. Tức là thông thường nếu bên ủy quyền muốn chấm dứt hoặc huỷ hợp đồng ủy quyền đã công chứng mà bên được ủy quyền không đồng ý, thì văn phòng công chứng thường từ chối, không thực hiện. Ví dụ trường hợp được ghi nhận tại Bản án số 215/2017/DS-PT của Toà án Nhân dân Hà Nội ngày 11/12/2017, Văn phòng Công chứng Q đã dựa trên quy định trên của Luật Công chứng để từ chối yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng ủy quyền của bên ủy quyền. Tuy nhiên, trường hợp này bên ủy quyền vẫn có thể khởi kiện ra Toà án để yêu cầu Toà án huỷ bỏ hợp đồng ủy quyền trên cơ sở Điều 569 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền của bên ủy quyền vẫn không bị ngăn cản.

Quy định này vốn dĩ đặt ra để bảo vệ quyền lợi của bên ủy quyền, giúp bên ủy quyền bảo vệ quyền sở hữu của mình khi nhận thấy có nguy cơ bên được ủy quyền lạm dụng quyền của mình đối với tài sản thực hiện các giao dịch bất lợi cho bên ủy quyền. Nhưng nếu sử dụng hợp đồng ủy quyền thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng, mục đích của quy định này sẽ không còn hợp lý nữa khi bên mua (bên được ủy quyền) đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán của mình, nhưng bên bán (bên ủy quyền) vẫn còn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất kỳ lúc nào. Rủi ro tăng cao trong trường hợp giá bất động sản tăng, người bán muốn huỷ bỏ giao dịch đã xác lập với bên mua để bán cho người khác với giá cao hơn. Trường hợp này, bên thực hiện đúng cam kết không được pháp luật bảo vệ vì đã rơi vào trường hợp thực hiện giao dịch giả tạo.

2.2.3. Rắc rối pháp lý trong trường hợp bên bán qua đời khi thủ tục chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn tất

Có một trường hợp, mặc dù hy hữu tuy nhiên vẫn có thể xảy ra, ảnh hưởng đến giao dịch chuyển nhượng đó chính là trường hợp bên bán chết trước khi hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu tài sản hoặc quyền sử dụng đất cho người mua. Đặc biệt, trong những trường hợp việc đăng ký không thực hiện được do các yếu tố khách quan như Ủy ban nhân dân tại

địa phương cần chỉnh sửa bản đồ tổng thể đất đai, hay phần diện tích đất trên giấy tờ so với hiện trạng đo đạc thực tế có sự sai biệt. Hoặc trong nhiều trường hợp xuất phát từ lỗi chủ quan như nhà ở xây dựng trái phép, chưa làm thủ tục đăng ký lại hiện trạng với bên cơ quan quản lý, hoặc giấy tờ gốc bị thất lạc...

Theo quy định tại Điều 140 khoản 3 điểm đ Bộ luật Dân sự 2015, việc đại diện theo ủy quyền chấm dứt khi người được đại diện hoặc người đại diện là cá nhân chết. Quay lại bản chất của hợp đồng ủy quyền như đã nêu ở trên, đối tượng của hợp đồng ủy quyền là công việc mà bên được ủy quyền (bên có nghĩa vụ) phải làm nhân danh người ủy quyền nhằm mục đích mang lại lợi ích cho bên ủy quyền. Do đó, nếu người được ủy quyền chết, lợi ích đối với người được ủy cũng sẽ không còn ý nghĩa nữa, vì vậy việc đại diện trong trường hợp này phải chấm dứt.

Đã có nhiều trường hợp người mua bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền sau đó người bán qua đời, người mua không thể tiếp tục chuyển nhượng cho người khác, cũng không thể hoàn tất thủ tục đăng ký cho mình. Lúc này, bên mua phải đạt được thỏa thuận lại với những người thừa kế tài sản của người đã mất sau khi xác định phân chia thừa kế xong, hoặc phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu giải quyết theo hướng tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu để lấy lại tiền đã thanh toán.

2.2.4. Bên mua bất động sản từ người nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng ủy quyền sẽ không được đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình

Đối với người mua thứ cấp trong các giao dịch chuyển nhượng bất động sản, pháp luật dân sự có những quy định nhằm bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình trong trường hợp người thứ ba mua lại bất động sản trong tình trạng không biết và không buộc phải biết tình trạng các giao dịch trước đó liên quan đến bất động sản.

Cụ thể là tại Điều 133 Khoản 2 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Nếu giao dịch với người thứ ba ngay tình không bị vô hiệu thì chủ sở hữu không được đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình theo khoản 3 Điều 133.

Như vậy, pháp luật chỉ xem người thứ ba là ngay tình khi người này xác lập giao dịch chuyển nhượng sau thời điểm tài sản đã được đăng ký sang tên chủ sở hữu là người mua trong giao dịch thứ nhất. Do đó, người mua thứ cấp không thể kiểm tra nguồn gốc của bất động sản, và căn cứ trên việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã công nhận đăng ký cho người mua trong giao dịch thứ nhất để xác lập giao dịch. Nếu như người mua thứ nhất mua bất động sản thông qua hợp đồng ủy quyền thì điều kiện này không được đáp ứng.

Quay trở lại với tình huống tại Bản án số 43/2019/DS-PT của Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 3 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B công chứng hợp đồng ủy quyền thì ông B nói rằng ông chưa có đủ tiền để trả phần thanh toán còn lại cho ông A tại thời điểm đó. Do vậy ông A đã không giao bản chính hợp đồng ủy quyền cho ông B mà đưa cho bà H (vốn là chủ nợ của ông A) giữ giúp. Trong thời gian ông A có việc phải đi khỏi địa phương, ông B đã đến gặp bà H và thuyết phục bà H đưa bản gốc hợp đồng ủy quyền cho mình và bà H đồng ý. Ông B đã dùng hợp đồng ủy quyền này để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông D và chị C vào ngày 5/12/2018.

Ông D và chị C cũng đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mới vào ngày 15/3/2018. Biết được việc này nên ông A mới khởi kiện ra Tòa án để tuyên huỷ bỏ các hợp đồng liên quan và đòi lại quyền sử dụng đất của mình.

Toà án cấp sơ thẩm đã áp dụng Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự để làm căn cứ tuyên huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông D, chị C. Tuy nhiên, Toà án cấp phúc thẩm lại công nhận hiệu lực của hợp đồng này với lập luận như sau: “Tại Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai; theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai thì việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông B và vợ chồng ông D, bà C đã có hiệu lực pháp luật. Đồng thời ông D bà C nhận chuyển nhượng tài sản trên đã tuân thủ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập sang tên ông D, bà C nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2018 giữa ông B và ông D, bà C không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 đối với người thứ ba ngay tình”.

Trong trường hợp này, tác giả cho rằng lập luận của Toà án cấp phúc thẩm là không chính xác. Toà án viện dẫn khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực do đã hoàn tất việc đăng ký là trái với nguyên tắc có hiệu lực của hợp đồng. Giá trị hiệu lực được nói đến tại khoản 7 Điều 95 là đang nói đến hiệu lực của việc đăng ký, tức là công nhận thời điểm chuyển giao quyền sở hữu từ người bán sang người mua là hoàn tất, chứ đây không phải là một căn cứ để đảm bảo giá trị hiệu lực của hợp đồng.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu và huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với ông D, chị C là có cơ sở bởi các lý do như sau:

Thứ nhất, tại thời điểm ông B xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông D, chị C thì ông B vẫn đang nhân danh ông Trần Văn A để chuyển nhượng. Tức là ông D, chị C không phải là người thứ ba mà là bên mua trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên bán là ông Trần Văn A. Do đó, không thể căn cứ khoản 2 Điều 133 để công nhận hiệu lực được.

Thứ hai, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, ông D và chị C biết và buộc phải biết rằng mình đang xác lập với người được ủy quyền chứ không phải là trực tiếp bên bán. Bên mua vẫn có đủ thông tin liên hệ để đi xác minh, trao đổi và kiểm tra nguồn gốc đất trước khi nhận chuyển nhượng. Do đó, ông D và chị C cũng không được coi là “ngay tình”. Như vậy, nếu giao dịch với người mua là ông D, chị C bị vô hiệu, thì ngay cả khi ông D, chị C đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên đối với bất động sản trên thì ông A vẫn có thể lấy lại tài sản của mình.

Với ví dụ trong bản án trên, người mua bất động sản xác lập giao dịch chuyển nhượng không phải trực tiếp với người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản hoặc quyền sử dụng đất, mà với người được ủy quyền định đoạt tài sản thì vẫn có nguy cơ giao dịch bị vô hiệu. Và trường hợp này người mua từ người được ủy quyền không được bảo vệ như người thứ ba ngay tình, dẫn đến khả năng phải chịu thiệt hại từ chính giao dịch đấy nếu hợp đồng uỷ quyền sau đó bị tuyên bố vô hiệu. Đối với các người mua từ bên được uỷ quyền nhiều lần, rủi ro này càng cao hơn vì khả năng vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền lại mà không có sự xác nhận đồng ý của chủ sở hữu ban đầu.

2.2.5. Rủi ro bị phạt hành chính hoặc xử lý hình sự vì hành vi trốn thuế

Thông tư 92/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 15/6/2015 quy định khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng bất động sản, trừ trường hợp được miễn do luật định (giao dịch mua

bán nhà đất thực hiện giữa người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng, hoặc người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, một thửa đất), bên chuyển nhượng (bên bán) phải chịu thuế thu nhập cá nhân khi mua bán nhà đất. Số thuế chuyển nhượng phải nộp được tính bằng cách lấy giá chuyển nhượng nhân với thuế suất 2%.

Đồng thời, khi làm thủ tục đăng ký sang tên nhà đất, các bên còn phải chịu lệ phí trước bạ (và một số lệ phí khác) theo quy định tại Nghị định 10/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 15/1/2022 quy định về lệ phí trước bạ. Lệ phí này được tính trên cơ sở diện tích nhà đất nhân với giá 1m² đất (do Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố quy định tại từng thời điểm), và nhân với mức thu phí trước bạ (hiện nay là 0,5%).

Với các chi phí phát sinh kèm theo việc chuyển nhượng có thể trở thành gánh nặng chi phí, cũng như làm giảm lợi nhuận mong muốn của các bên từ giao dịch. Do đó, đây cũng là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến người dân muốn xác lập hợp đồng ủy quyền thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng để giảm bớt các chi phí này. Tuy nhiên, nếu các giao dịch này bị phát hiện, hành vi trốn thuế của bên bán có thể bị xử phạt hành chính hoặc xử lý hình sự tùy vào mức độ nghiêm trọng dựa trên số tiền thuế trốn đóng thực tế.

3. Tăng chi phí giao dịch để hạn chế chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền

3.1. Hành vi gian lận thuế thu nhập cá nhân thông qua giao dịch chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền

Gian lận thuế và thất thu thuế trong giao dịch bất động sản luôn là một vấn đề mà các cơ quan nhà nước nói chung và cơ quan quản lý thuế nói riêng quan tâm và tìm cách phòng ngừa. Mối quan hệ giữa việc giao dịch bất động sản kém minh bạch với tình trạng đẩy giá bất động sản lên quá cao so với giá trị thực, khiến thị trường có khả năng “vỡ bong bóng” đã được nhiều nghiên cứu đặt ra (Võ Huỳnh Kinh Chi, Nguyễn Bảo Thành, 2023; Nguyễn Thị Lý, Nguyễn Đức Hậu, 2020). Vấn đề là mức độ can thiệp của nhà nước và pháp luật nên ở mức độ nào để đảm bảo thị trường bất động sản hoạt động hiệu quả mà không xâm phạm quá mức hoặc kìm hãm sự phát triển tự do của thị trường, cũng như không giới hạn quyền tự do hợp đồng của người dân.

Trường hợp các bên tận dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng bất động sản chủ yếu để bên bán hoặc các bên mua trung gian trốn thuế thu nhập cá nhân từ việc bán hoặc chuyển nhượng bất động sản. Các loại lệ phí và thuế khi thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho người mua cuối cùng vẫn đảm bảo đầy đủ.

Ví dụ: A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho B thông qua hợp đồng ủy quyền. A và B sẽ thực hiện việc thanh toán bằng tiền mặt hoặc phương thức khác theo thỏa thuận riêng mà không kê khai nguồn thu nhập này để tính thuế. Khi B xác lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua cuối là C, B vẫn phải kê khai đóng thuế thu nhập cá nhân theo giá trị chuyển nhượng được ghi trên hợp đồng (nội dung trốn thuế từ hành vi hạ giá hợp đồng chuyển nhượng không nằm trong phạm vi của nghiên cứu này nên tác giả sẽ không đề cập) và các loại lệ phí khác thì mới hoàn tất được thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho C.

Vậy bản chất vấn đề ở đây không nằm trong cách thức các bên lựa chọn thực hiện giao dịch bằng hình thức nào, vì điều đó nằm trong phạm vi tự do hợp đồng của các bên. Nhưng để chống gian lận thuế, trốn thuế đối với trường hợp này, cơ quan thuế cần tập trung vào các biện pháp kiểm soát việc kê khai và đóng thuế thu nhập cá nhân.

3.2. Gợi mở giải pháp chống gian lận thuế bằng phương pháp chi phí

Ronald Coase, nhà kinh tế học đoạt giải Nobel Kinh tế năm 1991, đã phát biểu rằng: “Việc bảo vệ quyền sở hữu sẽ không cần thiết nếu chi phí giao dịch bằng không hoặc nhỏ. Nếu chi phí giao dịch quá lớn, các bên không thể thoả thuận với nhau, mỗi bên sẽ phải dùng quyền sở hữu để bảo vệ quyền lợi của mình” (Coase, R.H., 1960). Định lý Coase khẳng định, nếu chi phí giao dịch là không đáng kể, lúc này luật pháp sẽ không cần thiết, các bên sẽ tự thoả thuận với nhau để tối đa hoá lợi ích chung. Và theo Dương Thanh Mai (2011), “Khi nhà nước có chính sách thì người dân sẽ có đối sách”, sẽ thật ngây thơ nếu cho rằng một khi luật được ban hành ra thì người dân sẽ tuân thủ nghiêm ngặt mà không tìm cách lách luật bằng cách này hay cách khác. Do đó tác giả cho rằng giải pháp ở đây không phải là tăng thêm mức thuế suất, tăng mức phạt hay tăng cường kiểm tra giám sát về thuế, vốn chỉ làm tăng chi phí vận hành của cơ quan nhà nước.

Vấn đề trốn thuế của bên bán bằng cách chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền có thể sẽ không hạn chế được nếu các bên không thấy vấn đề của chi phí giao dịch. Dưới góc độ này, tác giả đề xuất hướng giải pháp dựa trên cơ sở tăng chi phí giao dịch cho các bên để các bên hạn chế áp dụng hợp đồng ủy quyền như sau:

Thứ nhất, công nhận án lệ để nhất quán trong cách xử lý hợp đồng ủy quyền giả tạo và các giao dịch bị che giấu. Hiện nay, án lệ đã trở thành một trong những nguồn luật quan trọng để Toà án áp dụng giải quyết các tranh chấp phát sinh trong xã hội. Nhờ có án lệ, các đương sự trong các tranh chấp cũng như các chủ thể khác cũng nắm được quan điểm của Toà án và có cơ sở để giải quyết các quan hệ dân sự của mình. Số lượng án lệ được công nhận và công bố ngày càng tăng, tuy nhiên liên quan đến hợp đồng giả tạo và cách thức giải quyết các giao dịch bị che giấu vẫn chưa có án lệ chính thức. Trong khi đó thực tiễn các hợp đồng giả tạo đang diễn ra rất nhiều và người dân chưa thật sự hiểu rõ được bản chất cũng như rủi ro của những giao dịch này. Việc công nhận các án lệ chính thức về hợp đồng giả tạo, đặc biệt là trường hợp sử dụng hợp đồng ủy quyền để thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng hoặc thế chấp bất động sản sẽ rất quan trọng để các chủ thể trong giao dịch tương tự dự liệu được những chi phí có thể bị mất nếu phát sinh tranh chấp. Nếu nhận diện được các chi phí này, việc lựa chọn cách thức giao dịch bằng hợp đồng ủy quyền sẽ trở nên kém hấp dẫn hơn để các bên lựa chọn.

Thứ hai, cần kiểm soát chặt hơn các trường hợp chuyển nhượng bất động sản có sự xuất hiện của bên được ủy quyền, hợp đồng ủy sẽ phải ghi rõ mã số thuế, thông tin liên lạc của bên ủy quyền và bên được ủy quyền. Khi bên được ủy quyền xác lập giao dịch chuyển nhượng bất động sản với người mua khác, hệ thống sẽ chuyển thông tin về thu nhập từ việc chuyển nhượng về cho bên ủy quyền và buộc bên ủy quyền phải thực hiện đóng thuế thu nhập có liên quan thì mới hoàn tất đăng ký bất động sản cho người mua sau. Việc thông tin trực tiếp cho bên bán về giá trị chuyển nhượng mà bên được ủy quyền sẽ xác lập khiến các bên mua trung gian phải minh bạch về giá và các khoản lợi nhuận mà họ đạt được. Cũng như buộc chủ sở hữu bị ràng buộc với nghĩa vụ kê khai và đóng thuế cho bất kỳ giao dịch phát sinh sau đó.

Thứ ba, kiểm soát giao dịch có giá trị lớn thông qua ngân hàng. Với sự hỗ trợ của các công cụ thanh toán, việc kiểm soát các giao dịch có giá trị lớn sẽ dễ dàng hơn nếu nhà nước tận dụng được các công cụ này. Pháp luật có thể quy định các nguồn thu hoặc chuyển tiền có giá trị lớn ở một mức nhất định thì bắt buộc phải ghi rõ mục đích. Dựa trên cơ sở này, công tác kiểm tra, thanh tra thuế sẽ thực hiện hiệu quả hơn. Nếu trong trường hợp cố tình

không kê khai hoặc kê khai không chính xác thì các bên đã có lỗi cố ý trốn thuế, khả năng rủi ro từ giao dịch cũng tăng cao, sẽ khiến cho giao dịch bằng hợp đồng ủy quyền cũng sẽ được các bên cân nhắc kỹ lưỡng hơn.

Trên đây là những giải pháp làm tăng chi phí giao dịch nhằm hạn chế người dân sử dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng bất động sản nhằm trốn thuế, mà vẫn không hạn chế quyền tự do hợp đồng của các bên.

4. Kết luận

Nghiên cứu này chỉ ra các rủi ro đối với các bên, cũng như tác động tiêu cực đến thị trường khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền. Cũng như đưa ra một góc nhìn mới trong việc lựa chọn giải pháp hạn chế những bất cập của loại giao dịch này dưới góc độ làm tăng chi phí giao dịch, từ đó đề xuất một số giải pháp pháp lý để hạn chế giao dịch chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền. Nghiên cứu này là tiền đề để tiếp tục phân tích mối liên hệ giữa quy định pháp luật và lý thuyết về chi phí giao dịch trong thực hiện chuyển nhượng bất động sản bằng hợp đồng ủy quyền. Vấn đề này sẽ được tiếp tục bàn luận ở các nghiên cứu tiếp theo.

Tài liệu tham khảo

- Bộ Tài chính. (2015). *Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015*.
- Chính Phủ. (2022). *Nghị định 10/2022/NĐ-CP về lệ phí trước bạ ngày 15/1/2022*.
- Coase R. H. (1960). The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics*. Volume 3 (1): 1-44.
- Jensen M.C. & Meckling W. H. (1976). Theory of firm: managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*. 3. tr. 305-360.
- Nguyễn Thị Lý, Nguyễn Đức Hậu. (2020). Tác động của chính sách thuế với thị trường bất động sản. *Tạp chí khoa học - Đại học Đồng Nai*. Số 18.
- Dương Thanh Mai. (2011). Nhận diện trường phái kinh tế học pháp luật. Đề tài cấp cơ sở, Viện Khoa học Pháp lý. Bộ Tư pháp.
- Quốc hội. (2013). *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013*.
- Quốc hội. (2014). *Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014*.
- Quốc hội. (2014). *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014*.
- Quốc hội. (2015). *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015*.
- Quốc hội. (2023). *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023*.
- Quốc hội. (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024*.
- Toà án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (2019). *Bản án số 43/2019/DS-PT ngày 3/5/2019*.
- Toà án Nhân dân Hà Nội. (2017). *Bản án số 215/2017/DS-PT ngày 11/12/20*.
- Võ Huỳnh Kinh Chi, Nguyễn Bảo Thành. (2023). Mối quan hệ giữa lạm phát và thị trường bất động sản Việt Nam. *Tạp chí Xây dựng & Đô thị, Học viện Cán bộ quản lý xây dựng và đô thị*. Số 88.