**Giấy ủy quyền có bắt buộc công chứng?**

***Giấy ủy quyền và hợp đồng ủy quyền giống hay khác nhau? Trong trường hợp nào được ủy quyền mua bán nhà đất?***

**Trường hợp nào được ủy quyền mua bán nhà đất?**

Hiện nay, không có quy định cụ thể nào về giấy ủy quyền, chỉ có quy định về hợp đồng ủy quyền căn cứ tại Điều 562 [**Bộ luật Dân sự 2015**](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx#dieu_562), cụ thể:

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

Tuy nhiên, có thể hiểu rằng **giấy ủy quyền** là một hình thức đại diện, ghi nhận việc người ủy quyền chỉ định một người khác được đại diện cho mình thực hiện một hoặc một vài công việc trong phạm vi ủy quyền.

***Như vậy,*** giấy ủy quyền mua bán nhà đất được sử dụng trong các trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở không thể tự mình chuyển nhượng thì có quyền ủy quyền cho người khác thay mình thực hiện việc đó.

**Điểm khác nhau cơ bản giữa giấy ủy quyền và hợp đồng ủy quyền?**

Khác với hợp đồng ủy quyền, giấy ủy quyền được lập và ký bởi người ủy quyền (ủy quyền đơn phương), thay vì hợp đồng ủy quyền sẽ được lập và ký bởi người ủy quyền và người được ủy quyền.

Ngoài ra, về quyền và nghĩa vụ của bên được ủy quyền cũng có điểm khác biệt giữa giấy ủy quyền và hợp đồng ủy quyền, cụ thể:

- Hợp đồng ủy quyền:

Bên được ủy quyền phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng ủy quyền, nếu thực hiện công việc vượt quá phạm vi ủy quyền thì bên ủy quyền không chịu trách nhiệm đối với phần vượt quá. Nếu sau khi hợp đồng ủy quyền được lập mà bên nhận ủy quyền không thực hiện công việc theo cam kết thì bên ủy quyền có quyền yêu cầu bên nhận ủy quyền phải thực hiện và bồi thường thiệt hại (nếu có).

- Giấy ủy quyền:

Bên được ủy quyền thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình ghi trong giấy ủy quyền. Nếu sau khi giấy ủy quyền được lập mà bên nhận ủy quyền không thực hiện công việc theo cam kết thì bên ủy quyền cũng không có quyền yêu cầu bên nhận ủy quyền phải thực hiện, kể cả việc bồi thường thiệt hại, nếu có.

Như vậy, giấy ủy quyền là hành vi pháp lý đơn phương của bên ủy quyền không phải là sự thỏa thuận giữa các bên như hợp đồng ủy quyền.

**Giấy ủy quyền có cần công chứng không?**

Hình thức của giấy ủy quyền có thể theo quy định của pháp luật hoặc do các bên thỏa thuận. Tuy nhiên, hiện nay không có văn bản nào quy định tập trung về hình thức của giấy ủy quyền.

Song, [**Luật Công chứng 2014**](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dich-vu-phap-ly/Luat-Cong-chung-2014-238638.aspx) cũng không hề quy định bắt buộc trường hợp nào ủy quyền phải công chứng. Tuy nhiên, một số văn bản chuyên ngành lại yêu cầu cụ thể.  ***Ví dụ:*** Ủy quyền của vợ chồng cho nhau về việc thỏa thuận mang thai hộ phải lập thành văn bản có công chứng. Việc ủy quyền cho người thứ ba không có giá trị pháp lý (khoản 2 Điều 96 [**Luật Hôn nhân và Gia đình 2014**](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Luat-Hon-nhan-va-gia-dinh-2014-238640.aspx#dieu_96)).