

QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

NGUYỄN THỊ KHÁNH NGÂN *

Tóm tắt: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy chứng nhận) không chỉ có vai trò quan trọng đối với bên mua và bên bán căn hộ chung cư mà còn có vai trò quan trọng trong quản lý nhà nước. Tuy nhiên, hiện nay số lượng các căn hộ chung cư chưa được cấp giấy chứng nhận cũng như các tranh chấp, khiếu kiện giữa bên mua căn hộ và bên bán liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận vẫn còn xảy ra rất nhiều trên thực tế. Bài viết phân tích các quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận cho bên mua căn hộ chung cư thuộc dự án xây dựng nhà ở thương mại như: điều kiện để bên mua được cấp giấy chứng nhận và nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua; đồng thời nghiên cứu tình hình thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận cho bên mua căn hộ chung cư trên thực tế, từ đó chỉ ra các bất cập của quy định pháp luật và đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm góp phần đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận.

Từ khoá: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; căn hộ chung cư; chủ đầu tư

Nhận bài: 31/8/2020

Hoàn thành biên tập: 29/11/2021

Duyệt đăng: 29/11/2021

LEGAL PROVISIONS ON ISSUANCE OF CERTIFICATE OF LAND USE RIGHT, HOUSE AND LAND-ATTACHED PROPERTY OWNERSHIP FOR APARTMENT BUYER

Abstract: The issuance of certificates of land use rights, houses and other land-attached property ownership (certificates) plays an important role not only to the buyers and sellers in apartment transactions but also to state governance. However, at present, the number of apartments sold without certificates, as well as lawsuits between the disputing parties arising from the issuance of certificates are still many in reality. The article analyzes legal provisions on granting certificates to buyers of apartments in the projects of commercial housing construction such as conditions of granting certificates for the buyer and their obligations in the procedural process of requiring a certificate to be issued by competent authorities. Simultaneously, the practice of procedural implementation for granting certificates to the buyer of an apartment is studied in reality. Thereby, the article also points out shortcomings in the legal regulations and proposes recommendations to improve the law in contribution to accelerating the certification progress.

Keywords: Certificate of land use right; house and land-attached property ownership; apartment; the investor

Received: Aug 31st, 2021; Editing completed: Nov 29th, 2021; Accepted for publication: Nov 29th, 2021

* Thạc sĩ, Trường Đại học Văn Lang, E-mail: ngan.ntk@vlu.edu.vn