

Tặng cho căn hộ chung cư chưa có sổ hồng là vấn đề pháp lý đang được rất nhiều người quan tâm. Vậy nếu chưa có **SỔ HỒNG** thì có được **tặng cho chung cư** không? **Chung cư** chưa có sổ hồng có được xem là tài sản hình thành trong tương lai không? **Thủ tục sang tên căn hộ chung cư** ra sao? Cách xử lý khi **chậm ra sổ hồng** căn hộ chung cư? Để hiểu rõ các vấn đề này mời các bạn tham khảo bài viết dưới đây của Công ty Luật Long Phan PMT.

LUẬT SƯ PHAN MẠNH THẮNG
HOTLINE: 1900 63 63 87



Tặng cho căn hộ chung cư chưa có sổ hồng?

>>> Xem thêm: [Anh Em Ruột Cho Tặng Nhà Đất Như Thế Nào? Có Phải Nộp Thuế Không?](#)

Căn hộ chung cư chưa có sổ hồng có phải là tài sản hình thành trong tương lai?

Theo khoản 4, điều 3 Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì: “Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.”

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 108 Bộ luật Dân sự 2015 quy định tài sản hình thành trong tương lai bao gồm:

- Tài sản chưa hình thành;
- Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.

Như vậy, kết hợp hai quy định trên thì căn hộ chung cư chưa có sổ hồng có thể xem là tài sản hình thành trong tương lai.



Căn hộ chung cư chưa có sổ hồng có phải là tài sản hình thành trong tương lai?

>>> Xem thêm: [Mua nhà chung cư có cần đóng thuế sử dụng đất không?](#)

Có được tặng cho căn hộ chung cư chưa cấp sổ hồng không?

Mọi giao dịch về nhà ở như mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở 2014 như sau:

- Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;
- Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;
- Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

Trong đó, đối với nhà ở hình thành từ tương lai (khi nhà đó vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật), thì được thực hiện giao dịch là mua bán và thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở 2014..

Như vậy, đối với nhà ở hình thành trong tương lai mà chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, thì chỉ có thể mua bán hoặc thế chấp mà thôi. Pháp luật **không cho phép tặng cho** đối với tài sản đó.

>>> Xem thêm: [Thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai](#)

Thủ tục sang tên giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu

Căn cứ quy định tại Điều 122 Luật Nhà ở 2014 và Điều 79 Nghị định 43/2014 ND-CP thủ tục sang tên giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu gồm các bước sau:

Bước 1: Hai bên đến văn phòng công chứng ký hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư và tiến hành công chứng hợp đồng.

Bước 2: Làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện nơi có căn hộ. Hồ sơ bao gồm:

- Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư đã công chứng;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư;
- Giấy tờ cá nhân của bên tặng và bên được tặng (Chứng minh thư nhân dân/ Thẻ căn cước công dân; Sổ hộ khẩu);
- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ,...

Bước 3: Nộp thuế, lệ phí (nếu có) tại Chi cục thuế nơi có căn hộ;

Bước 4: Nhận giấy chứng nhận tại Văn phòng theo giấy hẹn.

Cách xử lý khi chậm ra sổ hồng căn hộ chung cư



Cách xử lý khi chậm ra sổ hồng căn hộ chung cư

Trường hợp chủ đầu tư chậm thực hiện thủ tục cấp sổ hồng

Căn cứ **khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở 2014** và **khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2014**, trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì chủ đầu tư phải làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua tự nguyện thực hiện.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi chủ đầu tư chậm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì người mua cần xử lý theo hướng sau:

- Làm đơn kiến nghị với thanh tra xây dựng hoặc UBND cấp có thẩm quyền để xử lý hành vi vi phạm của chủ đầu tư;
- Nếu trong hợp đồng có điều khoản phạt vi phạm khi chậm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc người mua có thiệt hại do hành vi chậm thực hiện thì yêu cầu chủ đầu tư thực hiện theo điều khoản đã thỏa thuận hoặc khởi kiện.

Trường hợp Cơ quan nhà nước chậm cấp sổ hồng?

Tuy thời hạn mà chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người

mua được quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản nhưng trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Nội dung này được quy định rõ tại khoản 4 Điều 6 Nghị định 99/2015/NĐ-CP như sau:

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở; trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì chủ đầu tư phải cung cấp hồ sơ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua cho người mua, thuê mua nhà ở.

Trong trường hợp người mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận

- Cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng thì không quá **15 ngày** (theo khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP).
- Thời gian trên không tính thời gian ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngoài ra, khi nộp hồ sơ đề nghị cấp sổ hồng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ sẽ ghi rõ hạn trả kết quả. Nếu **quá thời hạn** mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa giải quyết thì người dân được quyền **kiếu nại, khởi kiện** quyết định hành chính, hành vi hành chính.

Trên đây là nội dung tư vấn của chúng tôi về vấn đề Tặng cho căn hộ chung cư chưa có sổ hồng. Nếu có bất kỳ vướng mắc, khó khăn về vấn đề này hoặc cần **TƯ VẤN LUẬT ĐẤT ĐAI** bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua Tổng đài: **1900.63.63.87** để được Luật sư của chúng tôi tư vấn cụ thể. Rất mong nhận được sự hợp tác!

Bài viết: [Tặng cho căn hộ chung cư chưa có sổ hồng?](#).

Được chia sẻ từ: [Chuyên Tư Vấn Luật](#)

Tác giả: [Thạc Sĩ Luật Sư Phan Mạnh Thắng](#)