

# VỀ VIỆC XÂY DỰNG LUẬT ĐĂNG KÍ BẤT ĐỘNG SẢN

ThS. NGUYỄN THỊ ANH \*

Đất đai, nhà ở, các công trình kiến trúc và các tài sản gắn liền với đất đai là những bất động sản có giá trị lớn, có vai trò quan trọng trong việc duy trì và đảm bảo cuộc sống, cũng như sự phát triển đối với đời sống của mỗi con người. Bởi vậy, người dân mong muốn được Nhà nước công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp bất động sản nhằm tạo cơ sở pháp lý để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ trong quá trình sử dụng tài sản, cũng là điều kiện tiên đề cho người có tài sản hợp pháp trong việc thiết lập các quan hệ tài sản với Nhà nước cũng như đối với các chủ thể khác. Vì vậy, chủ trương của Nhà nước trong việc xây dựng Luật đăng kí bất động sản dự kiến sẽ được Quốc hội xem xét và thông qua vào tháng 10/2009 là nhằm đáp ứng nhu cầu và nguyện vọng trên của các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất. Trong thời gian qua, Bộ tư pháp với sự chủ trì của Cục đăng kí giao dịch bảo đảm quốc gia, cùng sự phối hợp của các chuyên gia Nhật Bản và đông đảo các chuyên gia Việt Nam thuộc các lĩnh vực tài nguyên và môi trường, xây dựng, ngân hàng... đã tổ chức nhiều cuộc hội thảo lấy ý kiến đóng góp cho việc xây dựng Dự thảo Luật đăng kí bất động sản. Để góp phần đảm bảo đúng lộ trình xây dựng và thông qua Luật này, quan trọng hơn là để đảm bảo cho Luật đăng kí bất động sản có nội dung phù hợp, phản ánh

đúng những nhu cầu khách quan của đời sống xã hội, với quan điểm cá nhân tôi, xin được nêu một vài ý kiến về một số nội dung có liên quan đến việc xây dựng Luật đăng kí bất động sản cụ thể như sau:

- Thứ nhất, cần phải xác định mục đích của hoạt động đăng kí bất động sản một cách rõ ràng và chính xác, làm cơ sở cho việc xác định nội dung của Luật đăng kí bất động sản.

Trong nhiều ý kiến được đưa ra thảo luận tại các cuộc hội thảo bàn về mục đích của hoạt động đăng kí bất động sản thì hiện cũng đang còn nhiều ý kiến chưa đồng nhất với nhau. Có ý kiến cho rằng mục đích của việc đăng kí bất động sản chỉ nên dừng ở phạm vi công khai và minh bạch hoá thông tin về bất động sản, còn việc xác lập quyền hay đảm bảo các giao dịch bất động sản sẽ thuộc phạm vi điều chỉnh của các luật chuyên ngành như: Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật bảo vệ và phát triển rừng, Luật đăng kí giao dịch bảo đảm. Song có quan điểm khác lại cho rằng đăng kí bất động sản phải nhằm hướng tới cả ba mục tiêu: Công khai thông tin, xác lập quyền sở hữu bất động sản cho người đăng kí và đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền sở hữu bất động sản trong các giao dịch bất động sản. Theo

\* Giảng viên Khoa pháp luật kinh tế  
Trường Đại học Luật Hà Nội

gợi ý của ông Ishnada - Luật sư, chuyên gia pháp lý của cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) trong việc hợp tác với Bộ tư pháp về xây dựng Luật đăng ký bất động sản đã đưa ra mục tiêu của đăng ký bất động sản ở Nhật Bản để Việt Nam có thể cân nhắc và quyết định. Theo ông thì ở Nhật Bản việc đăng ký bất động sản là hướng tới việc công khai hoá thông tin về bất động sản và có giá trị đối kháng đối với người thứ ba.

Theo quan điểm cá nhân tôi thì Luật đăng ký bất động sản phải đảm bảo hướng tới bao gồm cả ba mục đích nêu trên: Công khai thông tin, xác lập quyền và đảm bảo trong giao dịch dân sự về bất động sản. Quan điểm này dựa trên một số lí do sau đây:

*Một là*, xuất phát từ thực tế đăng ký bất động sản hiện nay. Có thể nói hoạt động đăng ký bất động sản ở Việt Nam là chu trình diễn ra với nhiều công đoạn khác nhau, từ việc đăng kí, kê khai ban đầu đối với bất động sản, cho đến việc kê khai các biến động đối với bất động sản trong quá trình khai thác, sử dụng và hoàn chỉnh của quá trình này là hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đối với bất động sản. Hoạt động đăng ký bất động sản có thể là quá trình diễn ra một cách liên tục về thời gian nhưng cũng có thể bị ngắt quãng thành những khoảng thời gian khác nhau, cách xa nhau. Theo đó thì mức độ công khai thông tin, việc xem xét tính hợp pháp của người có quyền sở hữu hoặc sử dụng bất động sản và việc bảo đảm các quyền cho họ trong các giao dịch dân sự đối với bất động sản sẽ phụ thuộc vào tính chất liên tục hay “đứt đoạn” về thời gian của

việc đăng kí. Chẳng hạn, đối với hoạt động đăng kí quyền sử dụng đất, nếu việc đăng kí được tiến hành liên tục từ khi kê khai thông tin cho đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ sở pháp lý để xác lập quyền sử dụng hợp pháp cho người sử dụng đất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng theo đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở, là căn cứ để Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong trường hợp người khác xâm hại hoặc có tranh chấp, khiếu kiện xảy ra. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là một trong những điều kiện, cơ sở để xác lập giao dịch quyền sử dụng đất hợp pháp. Tuy nhiên, nếu quy trình đăng kí quyền sử dụng đất không được tiến hành một cách liên tục, giữa thời gian cán bộ đăng kí có thẩm quyền xác nhận thông tin và vào sổ đăng kí tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thực hiện nối tiếp với nhau thì việc xác lập quyền sử dụng đất cho chủ thể lại được xác định trên cơ sở hồ sơ đăng kí được lưu giữ tại văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất. Cũng theo đó, thời điểm có hành vi đăng kí quyền sử dụng đất của chủ thể và được ghi nhận trong sổ góc về đăng kí cũng sẽ là cơ sở để xác nhận tính hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng khi có tranh chấp về đất đai.

Như vậy, thực tiễn đăng kí quyền sử dụng đất thực tế nêu trên trong thời gian qua cho thấy dù quy trình đăng kí được tiến hành một cách liên tục hay không thì hành vi kê khai đăng kí quyền sử dụng đất không chỉ đơn giản là việc xác nhận hay

công khai hoá thông tin mà chúng đều là căn cứ trực tiếp hay gián tiếp để xác lập quyền, bảo vệ quyền, cũng như đảm bảo cho các giao dịch quyền sử dụng đất được thực hiện trên thực tế.

*Hai là*, nhìn nhận dưới góc độ tâm lý của người đi đăng ký bất động sản cho thấy mục đích được biểu hiện trực tiếp và rõ nét của đại đa số người đi đăng ký là nhằm xác lập quyền của họ đối với bất động sản và để Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình khai thác và sử dụng bất động sản. Nếu chỉ xét tới mục đích đăng ký để nhằm công khai hoá thông tin hay có giá trị đối kháng đối với người thứ ba thì sẽ không phát huy tác dụng, không kích thích được tính tự giác và hiệu quả của hoạt động đăng ký trong trường hợp người có bất động sản muốn giữ bí mật đối với các tài sản của mình, tài sản đó họ có thể dự liệu trước được không có nguy cơ xảy ra những tranh chấp, khiếu kiện nên cũng không cần thiết có sự bảo hộ từ phía Nhà nước hoặc người có quyền sở hữu bất động sản không có nhu cầu giao dịch đối với bất động sản đó.

*Ba là*, mục đích của hoạt động đăng ký bất động sản càng được mở rộng phạm vi, nó không chỉ thể hiện vai trò của Nhà nước trong việc tạo ra khả năng bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp, sự đảm bảo an toàn cho người có quyền sở hữu bất động sản ngày càng rộng lớn mà còn giúp cho Nhà nước thống kê và kiểm soát nhà đất, các bất động sản khác được thuận lợi và dễ dàng hơn. Thông qua đó, cũng là nhằm hướng tới thị trường bất động sản minh bạch và công khai hoá trong tương lai.

*Thứ hai*, cần xác định rõ cách thức đăng ký bất động sản một cách thống nhất.

Sổ đỏ, sổ hồng, sổ xanh hay sổ trắng đã và đang tồn tại trên thực tế hiện nay được coi là “sản phẩm hoàn hảo” cho quy trình đăng ký nhằm xác lập quyền sở hữu bất động sản cho chủ thể. Bản chất và ý nghĩa pháp lý của các loại giấy tờ nêu trên suy cho đến cùng cũng đều nhằm mục đích là ghi nhận quyền sử dụng hay quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản bất động sản cụ thể thuộc về chủ thể nào đó. Tuy nhiên, nếu dừng lại ở việc xác định giá trị pháp lý của các loại giấy tờ này thì không có gì phải bàn cãi nhiều song câu chuyện trở nên phức tạp, khó khăn và vướng mắc hơn khi triển khai các thủ tục để cấp các loại giấy tờ đó trên thực tế. Điều này được bắt đầu từ sự mâu thuẫn trong cách thức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể là Luật đất đai năm 2003 quy định thống nhất cấp một giấy là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo mẫu chung thống nhất trong phạm vi cả nước cho cả nhà và đất; trường hợp có nhà và các tài sản trên đất thì người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiến hành đăng ký quyền sở hữu bất động sản. Trong khi đó, Luật nhà ở lại cho phép trường hợp người có nhà ở có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì vẫn được Nhà nước cấp riêng.<sup>(1)</sup> Quy định này gây nhiều tranh luận và lúng túng cho việc triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên thực tế. Một khác biệt cơ bản nữa là Luật đất đai quy định điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất bắt buộc đối với mọi đối tượng; trong khi đó, Luật nhà ở lại quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở dựa vào ý chí tự nguyện và sự lựa chọn của người có nhà ở. Thêm nữa, trong Luật đất đai năm 2003 quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do uỷ ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện đảm nhiệm, trong khi đó việc cấp phép xây dựng và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lại do sở xây dựng thực hiện. Tuy nhiên, hai đạo luật này lại không hề quy định về sự phối hợp giữa hai cơ quan trong việc tổ chức thực hiện. Vì vậy, thực tế triển khai hoạt động này trong thời gian qua đã gặp nhiều khó khăn, vướng mắc làm cho các cơ quan chức năng và các địa phương triển khai hoạt động này không thống nhất. Có địa phương thực hiện cấp sổ cho đất riêng, cấp sổ cho nhà riêng song có địa phương chỉ cấp một sổ - "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" cho cả đất và nhà, có địa phương thì hoạt động cấp giấy trong tình trạng "nửa vời", "vừa làm, vừa chờ" các hướng dẫn mới của Nhà nước. Đó cũng là lí do tại sao hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trong thời gian qua đã không thể thực hiện theo đúng tiến độ đã đề ra. Bên cạnh đó, chính sự khác nhau giữa hai đạo luật đã dẫn đến hậu quả thực tế là trên một thửa đất có nhà có thể tồn tại hai loại giấy chứng nhận (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở). Đây là điều gây nhiều phiền hà và phức tạp, tốn nhiều thời gian và công sức hơn cho người dân khi thực hiện việc đăng kí quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với nhà đất của mình.

Từ thực tế nêu trên, cần thống nhất cấp một giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng cho tất cả các bất động sản theo cách thức mà Luật đất đai năm 2003 đã quy định là hợp lí. Bởi vì về nguyên tắc, nhà ở, các công trình xây dựng, rừng cây, các tài sản khác chỉ thực sự có ý nghĩa và giá trị đích thực khi nó gắn liền với đất đai. Đất đai, dầu có biến động thường xuyên về mục đích, về diện tích, về chủ thể và thậm chí cả hiện trạng sử dụng cũng như sự biến dạng về hình thể của đất thì vẫn còn cái không thể thay đổi, không thể biến động đó là "tính cố định về vị trí", "tính không thể di dời"- thuộc tính cố hữu của đất đai - tiêu chí bản chất nhất để phân biệt sự khác nhau giữa bất động sản và động sản. Ngay cả các tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc và các công trình khác khi được định nghĩa là các bất động sản thì điều kiện bắt buộc là tài sản đó phải gắn liền với đất, tồn tại trên đất. Đất đai trong mọi trường hợp đóng vai trò là tài sản trung tâm, quan trọng, yếu tố đầu tiên làm cơ sở nền tảng để các tài sản khác tồn tại, gắn liền và theo đó được xác định là bất động sản. Vì vậy, khi đăng kí bất động sản, không thể tách rời giữa đất đai với các tài sản đã có được thân phận và giá trị đích thực nhờ có đất đai; ngay cả khi tài sản trên đất đó có bị thay đổi, bị mất đi hoặc tài sản đó chưa có tại thời điểm đăng kí mà nó mới được phác thảo trong tương lai thì tài sản đó cũng phải được xác định trên nền của cái tài sản mà nó đã có trước, nó đã hoặc sẽ làm nền cho các bất động sản gắn liền tồn tại, đó chính là đất đai. Vì vậy, việc đăng kí bất động sản nhằm xác lập quyền, công khai

hoá thông tin và hướng tới việc bảo hộ các quyền và lợi ích trong quá trình thực hiện các giao dịch dân sự về bất động sản đều phải thực hiện đồng thời và thống nhất cả đăng kí đất và các tài sản trên đất. Hay nói khác đi, các nhà làm luật trong quá trình xây dựng Luật đăng kí bất động sản cần phải xuất phát từ vấn đề mang tính nguyên tắc là gắn cái “vạn biến” lên trên cái “bất biến” khi xác lập quyền sở hữu bất động sản là đất đai và các tài sản trên đất.

- Thứ ba, cần phải đưa các hoạt động đăng kí bất động sản quy về một mối để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và hoạt động có hiệu quả.

Hoạt động đăng kí bất động sản hiện nay đang được trao cho nhiều cơ quan khác nhau như: Đăng kí quyền sử dụng đất do văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất trực thuộc phòng tài nguyên và môi trường cấp huyện hoặc sở tài nguyên và môi trường cấp tỉnh thực hiện; đăng kí quyền sở hữu nhà, các công trình xây dựng do phòng xây dựng cấp huyện hoặc sở xây dựng cấp tỉnh đảm trách; đăng kí quyền sở hữu đối với rừng cây do cơ quan bảo vệ rừng cấp huyện và cấp tỉnh thực hiện... Sự phân định cho nhiều cơ quan có thẩm quyền thực hiện hoạt động đăng kí bất động sản căn cứ vào từng loại bất động sản khác nhau sẽ tạo ra sự tản mạn, thiếu tính tập trung, thống nhất và tính đồng bộ, kéo theo đó cũng sẽ không đảm bảo tính khoa học trong quá trình thực hiện hoạt động đăng kí. Mặt khác, trên thực tế, cũng sẽ có những tài sản được tạo ra trên đất, gắn liền với đất và được xác định là bất động sản thì pháp luật lại không quy định cụ thể cơ quan nào có

chức năng thực hiện việc đăng kí đối với bất động sản đó. Quan điểm cá nhân tôi cho rằng điều cơ bản là chúng ta xác định được nội hàm của vấn đề là đăng kí những tài sản nào? Mục đích của việc đăng kí là gì? Còn việc giao cho cơ quan nào thực hiện hoạt động đăng kí chỉ là biểu hiện cách thức tiến hành của quá trình đăng kí mà thôi.

Trong quá trình tổng hợp kết quả khảo sát thực trạng tổ chức và hoạt động đăng kí bất động sản do Cục đăng kí giao dịch bảo đảm thuộc Bộ tư pháp tiến hành cũng đã đề ra ba phương án có thể được xem xét thành lập nhằm mục đích kiện toàn đối với cơ quan đăng kí bất động sản là: 1) Xây dựng cơ quan đăng kí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ngành dọc từ trung ương đến địa phương bao gồm: Cục - chi cục - văn phòng đăng kí, không phụ thuộc vào uỷ ban nhân dân cùng cấp, thẩm quyền của các văn phòng đăng kí này sẽ được xác định theo địa hạt; 2) Xây dựng hệ thống cơ quan duy nhất tại địa phương do uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quản lí về tổ chức và hoạt động (phòng đăng kí thuộc tỉnh, văn phòng đăng kí thuộc phòng đăng kí), các văn phòng đăng kí này sẽ được phân định thẩm quyền theo địa hạt mà không phụ thuộc vào cấp huyện; 3) Xây dựng hệ thống cơ quan đăng kí bất động sản tập trung theo hai cấp (cấp tỉnh và cấp huyện, tùy theo loại chủ thể có quyền sở hữu) tại địa phương do uỷ ban nhân dân cùng cấp quản lí. Mô hình này tương tự như hệ thống văn phòng đăng kí quyền sử dụng hiện nay nhưng bổ sung thêm thẩm quyền đăng kí đối với bất động sản khác ngoài quyền sử dụng đất.

Với các phương án nêu trên, tôi cho rằng xây dựng và kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký bất động sản theo phương án ba là hợp lý hơn cả nhằm đảm bảo sự thuận lợi, dễ dàng và quá trình đăng ký được thực hiện thống nhất, tập trung. Mặt khác cũng là nhằm đảm bảo cho sự kiểm soát và theo dõi sát sao hơn quá trình đăng ký đối với tất cả các bất động sản. Sở dĩ trao cho hệ thống văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện đồng thời mở rộng phạm vi thẩm quyền và đối tượng bất động sản được đăng ký như đã đề cập ở trên sẽ hợp lý hơn bởi vì, trong các bất động sản được liệt kê theo quy định của Bộ luật dân sự (Điều 174)<sup>(2)</sup> thì đất đai là bất động sản được liệt kê đầu tiên, đóng vai trò quan trọng trong hệ thống các bất động sản; các tài sản khác chỉ có thể được xác định là bất động sản khi tài sản đó được tồn tại gắn liền với đất. Vì vậy, chỉ có chủ thể có tài sản là đất đai hợp pháp thì mới có quyền quyết định các tài sản khác có được phép hình thành và tồn tại trên đất đai hay không, theo đó khi chủ thể đăng ký bất động sản nhằm xác lập quyền sở hữu thì đất đai phải được thực hiện đăng ký trước so với các tài sản hình thành sau đó. Do vậy, trao cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện chức năng này là quy trình phù hợp với trình tự hình thành của các bất động sản. Mặt khác, trao cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện chức năng đăng ký các bất động sản sẽ phát huy được nhiều lợi thế của cơ quan này. Khẳng định như vậy bởi lẽ, hiện nay trên địa bàn 64 tỉnh, thành trong cả nước đều đã có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

trực thuộc cấp tỉnh, ở một số các địa phương cũng đã thành lập văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc cấp huyện. Hệ thống cơ quan này đã và đang được kiện toàn một cách nhanh chóng trước yêu cầu của cải cách thủ tục hành chính nói chung trong quản lý và sử dụng đất đai và yêu cầu của việc đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng. Tuy nhiên, để phù hợp với chức năng và phạm vi của đăng ký bất động sản (không chỉ là đăng ký quyền sử dụng đất) mà bao gồm cả các tài sản trên đất, gắn liền với đất thì nên đổi tên gọi của cơ quan này thành văn phòng đăng ký bất động sản.

- *Thứ tư*, cần phải tiêu chuẩn hoá đội ngũ cán bộ đăng ký bất động sản.

Với định hướng đăng ký bất động sản không chỉ nhằm mục đích duy nhất là công khai hoá thông tin đối với bất động sản mà còn hướng tới việc xác lập quyền cũng như bảo hộ các quyền cho người có quyền sở hữu bất động sản trong các giao dịch bất động sản, nên việc kê khai các thông tin về bất động sản phải đảm bảo tính chính xác, thông tin phải được kiểm tra, xác minh một cách cụ thể, rõ ràng. Vì vậy, sự cần thiết phải quy định rõ trách nhiệm của các cán bộ thực hiện chức năng đăng ký bất động sản. Theo đó, cán bộ đăng ký bất động sản khi xác lập quyền sở hữu bất động sản cho chủ thể nào đó thì việc xác định thông tin không chỉ căn cứ vào việc kê khai thông tin do người thực hiện việc kê khai, đăng ký cung cấp (như cách làm của Nhật Bản hiện nay) mà cần thiết phải xem xét cụ thể các giấy tờ về bất động sản, nguồn gốc của bất động sản đó

trên thực tế như thế nào, tình trạng pháp lí của bất động sản đó hiện tại ra sao... Trên cơ sở kết hợp các thông tin kê khai của người có nhu cầu đăng kí, với những thông tin, số liệu do cán bộ đăng kí điều tra, thu thập và xác minh thì mới đủ cơ sở cho việc xác lập quyền sở hữu bất động sản cho người đăng kí. Quy định này sẽ phòng tránh được tình trạng kê khai không trung thực, dẫn đến việc xác lập quyền không chính xác sẽ là nguy cơ xảy ra các tranh chấp, khiếu kiện và lúc đó việc giải quyết hậu quả sẽ vô cùng phức tạp và khó khăn. Bài học cho công tác kê khai, đo đạc làm cơ sở cho việc xác lập quyền sử dụng đất theo bản đồ 299 được thực hiện ở ạt trong thời gian trước đây cũng đáng để chúng ta nhìn nhận lại. Theo đó, việc xác lập quyền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ dựa trên cơ sở người đứng tên kê khai, đăng kí mà không xem xét tới nguồn gốc lịch sử và tình trạng pháp lí của mảnh đất trong thời gian từ năm 1989 đến năm 1994 là việc làm hết sức chủ quan và “cầu thả” của phần lớn cán bộ địa chính ở địa phương. Kéo theo là hậu quả của hàng loạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng, là nguyên nhân của rất nhiều các tranh chấp đất đai nảy sinh trong thời gian qua.

- Thứ năm, mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác cần phải thiết kế nhiều trang phụ lục hơn với nội dung ghi nhận trên giấy tờ đó cụ thể và đầy đủ hơn.

Để đảm bảo cho việc cập nhật đầy đủ không chỉ các thông tin ban đầu đối với tài sản khi đăng kí mà còn đảm bảo cho quá

trình “dài hơi” hơn trong trường hợp người có quyền sở hữu bất động sản có nhu cầu đăng kí biến động. Trong thực tế sử dụng bất động sản, sự biến động về kích thước, về hình dạng, về mục đích và về chủ thể đối với bất động sản xảy ra thường xuyên và phổ biến. Vì vậy, nội hàm của Luật đăng kí bất động sản không chỉ nhằm xác định việc đăng kí ban đầu cho bất động sản mà còn bao gồm cả đăng kí biến động. Đăng kí biến động cũng là cơ sở pháp lí hữu hiệu để xác lập quyền sở hữu đích thực cho người có quyền sở hữu bất động sản, thông qua đó cũng nhằm để kiểm soát và theo dõi sự biến động về bất động sản trong thực tế.

Thực tế cho thấy mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đang lưu hành hiện nay mới chỉ cho chúng ta xác định được vị trí, ranh giới, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng và chủ thể hiện đang có quyền sở hữu đối với tài sản đó. Nếu so sánh với các bằng khoán điền thổ thời kì Pháp thuộc thì cho rằng chúng được thiết kế khoa học hơn, chứa đựng nhiều thông tin hơn, dễ dàng quản lí và sử dụng hơn. Thực tế ở Hà Nội cho đến năm 1954 chỉ sử dụng duy nhất một loại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất do Pháp cấp là bằng khoán điền thổ trong đó ghi nhận cả quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà và ghi nhận trực tiếp trên bằng khoán đó tất cả việc mua bán, chuyển dịch, đăng kí thế chấp đối với nhà đất.

*(Xem tiếp trang 67)*

(1).Xem: Điều 48 Luật đất đai năm 2003 và Điều 9 Luật nhà ở năm 2005.

(2).Xem: Khoản 1 Điều 174 BLDS năm 2005.