

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 30/2022/CV- HoREA

*“V/v Quy định pháp luật hiện hành
đảm bảo được quyền và lợi ích hợp
pháp, chính đáng của các nhà đầu tư
bất động sản du lịch, được cấp Giấy
chứng nhận (sổ hồng)”*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 05 năm 2022

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Chính phủ đã ban hành **Nghị định 02/2022/NĐ-CP** “*Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*” có **hiệu lực từ ngày 01/03/2022** (thay thế Nghị định 76/2015/NĐ-CP), tại khoản 2 Điều 6 quy định về “**2. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này**”, **kết hợp** với quy định tại Điều 104 Luật Đất đai 2013 về “**Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất**” (sổ hồng) và Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định “**Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở**” thì về cơ bản đã **đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các nhà đầu tư** tại các dự án bất động sản có sản phẩm là “*công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*”, trong đó có đủ căn cứ để cấp “sổ hồng” cho “*căn hộ du lịch (condotel)*”.

Hiệp hội nhận thấy, căn cứ các quy định **pháp luật hiện hành** (nêu trên) thì Sở Tài nguyên Môi trường cấp tỉnh đã có thể **thực hiện được** thủ tục cấp “sổ hồng” cho “*căn hộ du lịch (condotel)*”, “*biệt thự du lịch*”, “*nhà phố du lịch*”, “*cửa hàng du lịch (shophouse du lịch)*”, “*căn hộ văn phòng (officetel)*”, “*căn hộ dịch vụ (serviced apartment)*” trong các dự án đầu tư xây dựng có chức năng lưu trú, du lịch. Đối với các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng được xây dựng trên “*đất thương mại, dịch vụ*” (quy định tại Điều 153 Luật Đất đai 2013) thuộc loại “*đất phi nông nghiệp*” sử dụng có **thời hạn** theo **thời hạn** của dự án, **tối đa không quá 50 năm** và được xem xét **gia hạn quyền sử dụng đất** nếu người sử dụng đất có nhu cầu, theo quy định của pháp luật về đất đai.

Riêng trường hợp “*căn hộ du lịch (condotel)*”, “*căn hộ văn phòng (officetel)*”, “*căn hộ dịch vụ (serviced apartment)*” **nằm trong “nhà chung cư có mục đích hỗn hợp**” thì được áp dụng chế độ sử dụng “*đất ở*” (*ổn định lâu dài*) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 **Nghị định số 01/2017/NĐ-CP**.

Tuy nhiên hiện nay, có **hiện tượng “lạ”** là mặc dù Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP **rất cụ thể** và **hợp lý**, nhưng mới đây vẫn có một số hội, hiệp hội tiếp tục tổ chức các cuộc “*tọa đàm*”, “*hội thảo khoa học*” (!!) tiếp tục kiến nghị “*giải cứu*” bất động sản du lịch, như đề nghị cần phải **định danh** cho bất động sản du lịch; hoặc **gỡ “nút thắt”** pháp lý để thị trường bất động sản du lịch phát triển; hoặc cần **tạo dựng khung khổ pháp lý** cho hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch; hoặc cần sớm giải quyết **khối tài sản 30 tỷ USD đang “mắc kẹt”** để **bảo vệ quyền lợi của doanh nghiệp, nhà đầu tư**; hoặc cần phải **luật hóa “đất ở không hình thành đơn vị ở”**; hoặc cần phải có các văn bản dưới luật về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bất động sản du lịch.

Hiệp hội nhận thấy, tất cả các “*kiến nghị*” trên đây **đều đã được xử lý** theo các quy định pháp luật **hiện hành** của Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Thông tư 03/2021/TT-BXD và **nhất là** sau khi **Nghị định số 02/2022/NĐ-CP** của Chính phủ ban hành ngày 06/01/2022 (*có hiệu lực từ 01/03/2022*).

Hiệp hội cũng nhận thấy, một mục tiêu trọng tâm của các cuộc “*tọa đàm*”, “*hội thảo khoa học*” này là kiến nghị “**luật hóa đất ở không hình thành đơn vị ở**”, mà chủ yếu là nhằm mục đích “**bảo vệ quyền lợi của doanh nghiệp, nhà đầu tư**” (*có dấu hiệu “lợi ích cục bộ”*), chứ không hẳn là vì sự phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững của thị trường bất động sản du lịch.

Yêu cầu “**luật hóa đất ở không hình thành đơn vị ở**” không có tính “*logic*” và không phù hợp với Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị “*Về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn*” đã chỉ đạo “*rà soát, điều chỉnh chiến lược và quy hoạch phát triển du lịch theo hướng tập trung nguồn lực xây dựng các khu vực đông lực phát triển du lịch*” và “*khuyến khích các nhà đầu tư chiến lược đầu tư hình thành các khu dịch vụ du lịch phức hợp, dự án dịch vụ du lịch quy mô lớn, các trung tâm mua sắm, giải trí chất lượng cao tại các địa bàn trọng điểm*”, không có định hướng về các khu du lịch nghỉ dưỡng có loại “**đất ở không hình thành đơn vị ở**”.

Ý kiến đề nghị “**luật hóa đất ở không hình thành đơn vị ở**” cũng không phù hợp với các quy định pháp luật **hiện hành**, như khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai 2013 quy định “*người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài*” trong trường hợp “*1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng*”.

Bởi lẽ, đã là “**đất ở**” thì **phải đi liền** với việc “**hình thành đơn vị ở**”, mà theo quy định tại Mục 1.4.8 “*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*” ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng thì “**đơn vị ở**” là “*khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng; cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở*”, nên trong “*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*” không quy định “**đơn vị ở**” đối với trường hợp “**đất ở không hình thành đơn vị ở**”.

Trong 07 năm qua kể từ ngày 01/07/2015-28/02/2022, **quả thực** đã có “**vướng mắc**” pháp lý đối với **bất động sản du lịch**, bởi vì mặc dù Điều 104 Luật Đất đai 2013 và Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP **đã cho phép** cấp Giấy chứng nhận công trình xây dựng **không phải là nhà ở**, trong đó có bất động sản du lịch, nhưng do Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Luật Xây dựng 2014 **không quy định đồng bộ**, nên Sở Tài nguyên Môi trường cấp tỉnh **không thể cấp được “sổ hồng”** cho bất động sản du lịch. Do vậy, việc **chậm cấp “sổ hồng”** cho “**công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch**”, trong đó có “**căn hộ du lịch (condotel)**”, hoàn toàn không phải do quy định của Luật Đất đai 2013 gây ra.

Bên cạnh đó, lại có một số địa phương tùy tiện “**cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch (condotel) trên đất ở không hình thành đơn vị ở**”. Việc các địa phương tùy tiện **đặt ra** khái niệm “**đất ở không hình thành đơn vị ở**” đã được các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương kiểm tra, thanh tra, kết luận là **trái** với các quy định của Luật Đất đai.

Sở dĩ trong 07 năm qua, **không thể cấp được “sổ hồng”** cho bất động sản du lịch, trong đó có “**căn hộ du lịch (condotel)**” là do Mẫu “*Giấy chứng nhận (sổ hồng)*” yêu cầu phải ghi nhận các yếu tố sau đây để đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư: (i) **Diện tích thửa đất (m²)**; (ii) **Hình thức sử dụng đất: (sử dụng chung)**; (iii) **Mục đích sử dụng đất: (đất thương**

mại, dịch vụ (du lịch); (iv) **Thời hạn sử dụng đất**: (theo thời hạn của dự án tối đa không quá 50 năm); (v) **Nguồn gốc sử dụng đất**: (Nhà nước cho thuê đất); (vi) **Loại công trình xây dựng**: (Căn hộ du lịch số..., Tầng...); (vii) **Tên tòa nhà căn hộ du lịch**:...; (viii) **Diện tích sàn (thông thủy)**:...m²; (ix) **Hình thức sở hữu**: (sở hữu riêng); (x) **Thời hạn sở hữu**: (theo thời hạn của dự án); (xi) **Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ**: (theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán); (xii) **Diện tích sàn (tìm tường)**: ...m². Nhưng, tất cả các yếu tố có liên quan đến “**căn hộ du lịch**” (trên đây) đều chưa được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014, hoặc Luật Xây dựng 2014.

Đối chiếu với việc cấp “**sổ hồng**” cho căn hộ nhà chung cư thì Luật Nhà ở 2014 đã quy định đầy đủ các yếu tố như: “**phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư**” (Điều 100); “**việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư**” (Điều 101); “**Hội nghị nhà chung cư**” (Điều 102); “**Ban quản trị nhà chung cư**” (Điều 103); “**Quản lý vận hành nhà chung cư**” (Điều 105); “**Bảo trì nhà chung cư**” (Điều 107); “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**” (Điều 108); hoặc Luật Đất đai 2013 đã quy định về “**đất xây dựng khu chung cư**” (Điều 145); hoặc Bộ Luật Dân sự 2015 cũng đã quy định về “**sở hữu chung trong nhà chung cư**” (Điều 214).

Với quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định về “**2. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này**” và Phụ lục “**Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch (hoặc căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú)**” ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP (Mẫu số 02) đã quy định đầy đủ các yếu tố để Sở Tài nguyên Môi trường cấp tỉnh thực hiện được thủ tục cấp “**Giấy chứng nhận (sổ hồng)**” quyền sở hữu bất động sản lưu trú, du lịch, trong đó có căn hộ du lịch (condotel).

Bên cạnh đó, Chính phủ đang lấy ý kiến góp ý “**Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thi hành Luật Đất đai**”, tại “**Dự thảo Điều 32a**” Nghị định 43/2014/NĐ-CP dự kiến quy định “**Điều 32a. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là khách sạn, căn hộ - khách sạn, văn phòng lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trên đất thương mại, dịch vụ**”, mà nếu được Chính phủ ban hành thì sẽ có thêm quy định cụ thể về việc cấp “**Giấy chứng nhận (sổ hồng)**” quyền sở hữu bất động sản lưu trú, du lịch, trong đó có căn hộ du lịch (condotel).

Nhưng đến nay, các địa phương vẫn chưa triển khai thực hiện việc cấp “**Giấy chứng nhận (sổ hồng)**” quyền sở hữu bất động sản lưu trú, du lịch, trong đó có căn hộ du lịch (condotel), Hiệp hội xin được kiến nghị như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo giao cho Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch, Bộ Tư pháp tổ chức quán triệt và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, trong đó có Phụ lục “**Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch (hoặc căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú)**” (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP).

Đồng thời hướng dẫn thực hiện việc cấp “**Giấy chứng nhận (sổ hồng)**” công nhận quyền sở hữu bất động sản lưu trú, du lịch, trong đó có căn hộ du lịch (condotel) cho nhà đầu tư có quyền sử dụng đất có thời hạn theo thời hạn của dự án, tối đa không quá 50 năm và được xem xét gia hạn quyền sử dụng đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu, theo quy định của pháp luật về đất đai.

(2) Hiệp hội đề nghị khi xem xét “*Đề án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)*” thì cần “**luật hóa**” các nội dung của khoản 2 Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP với các quy định về: “*phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của căn hộ du lịch (condotel)*”; “*việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)*”; “*Hội nghị tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)*”; “*Ban quản trị tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)*”; “*Quản lý vận hành tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)*”; “*Bảo trì tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)*”; “*Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà căn hộ du lịch (condotel) có nhiều chủ sở hữu*”, tương tự như Luật Nhà ở 2014 đã quy định đối với căn hộ nhà chung cư.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com