

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 74/2020/CV- HoREA

“V/v Kiến nghị hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh loại hình dự án căn hộ du lịch (condotel)”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----000-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2020

Kính gửi: -Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Công an

-Bộ Xây dựng

- Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý kiến để hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh loại hình dự án “*căn hộ du lịch (condotel)*”.

I. Tổng quan về hoạt động đầu tư kinh doanh dự án “*căn hộ du lịch (condotel)*”:

1.1)- Khái quát tình hình thực trạng:

Cả nước hiện có khoảng 82.900 căn hộ du lịch, 28.100 biệt thự du lịch, 15.660 nhà phố du lịch. Các dự án “*căn hộ du lịch (condotel)*” tập trung chủ yếu tại các địa phương có thế mạnh du lịch như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Thanh Hóa, Bình Định, Khánh Hòa, Bình Thuận, Kiên Giang, Quảng Ninh, Bà Rịa - Vũng Tàu... với tổng nguồn vốn đầu tư vào các dự án ước khoảng 100.000 tỷ đồng.

Sự phát triển mạnh mẽ các dự án “*căn hộ du lịch (condotel)*” trong hơn 10 năm qua, đã đáp ứng nhu cầu phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch và của thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, với tốc độ tăng trưởng khách du lịch trong các năm gần đây, lên đến khoảng 30%/năm đối với khách du lịch nội địa và khoảng 15%/năm đối với khách du lịch quốc tế. Riêng năm 2019, ngành du lịch cả nước đã phục vụ hơn 85 triệu lượt khách du lịch nội địa và hơn 18 triệu lượt khách du lịch quốc tế (trước đại dịch CoViD-19).

Trong giai đoạn 2008-2013, các chủ đầu tư dự án “*căn hộ du lịch (condotel)*” chỉ thực hiện phương thức huy động vốn **đầu tư tài chính của các nhà đầu tư** để thực hiện dự án và phân chia lợi nhuận, rủi ro theo tỷ lệ vốn góp; Không huy động vốn, hoặc bán “*căn hộ du lịch (condotel)*” hình thành trong tương lai cho khách hàng.

Từ năm 2014 đến nay, đã xuất hiện phương thức chủ đầu tư dự án “*căn hộ du lịch (condotel)*” **huy động vốn, bán “*căn hộ du lịch (condotel)*” hình thành trong tương lai** cho khách hàng cũng là nhà đầu tư thứ cấp, trong điều kiện Nhà nước chưa hoàn chỉnh khung pháp lý để điều chỉnh loại hình dự án này.

Hiện nay, trong một số khu du lịch nghỉ dưỡng lớn, có đồng thời **04 loại cơ sở lưu trú du lịch**, là: “1. Khách sạn; 2. Biệt thự du lịch; 3. Căn hộ du lịch; 4. Nhà phố du lịch” và chủ đầu tư đã huy động vốn, bán căn hộ du lịch condtel hình thành trong tương lai cho khách hàng, nên Nhà nước cần quy định cơ chế quản lý vận hành phù hợp.

Hiệp hội đề nghị sử dụng khái niệm **“căn hộ du lịch (condotel)”** trong các văn bản pháp luật, **đề nghị chung cho cả 03 loại cơ sở lưu trú du lịch**: “căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch”, cho thuận tiện.

1.2)- Một số mặt hạn chế, bất cập:

(1) Đã có tình trạng **phát triển nóng** các dự án “căn hộ du lịch (condotel)” trong thời gian qua, nhưng chưa thật sự đảm bảo tính minh bạch, ổn định và bền vững.

(2) Hiện nay, đã xuất hiện dấu hiệu **“cung” vượt “cầu”** căn hộ du lịch (condotel).

(3) Đã xuất hiện hiện tượng **cá nhân nước ngoài “nấp bóng, mua chui”** bất động sản tại một số vị trí “nhạy cảm”, nhất là khu vực ven biển.

(4) Chưa xây dựng hoàn chỉnh khung pháp lý để tăng cường hiệu lực công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh “căn hộ du lịch (condotel)”, như sau:

- Về cấp **“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình không phải là nhà ở” (sổ đỏ)**, lẽ ra phải cấp “sổ đỏ” theo thời hạn của dự án, theo quy định của Luật Đất đai. Nhưng do thiếu hướng dẫn, thiếu kiểm soát và có tình trạng một số địa phương **“vượt rào”** cấp “sổ đỏ” đất ở không hình thành đơn vị ở cho “căn hộ du lịch (condotel)”, trái quy định pháp luật.

- Chưa quy định phân sở hữu riêng, phần sở hữu chung của “căn hộ du lịch (condotel)”, để làm căn cứ cấp “sổ đỏ”.

- Mặc dù Bộ Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 hướng dẫn các địa phương cấp “sổ đỏ” cho “căn hộ du lịch (condotel)”, nhưng cho đến nay, khách hàng mua “căn hộ du lịch (condotel)”, vẫn chưa được cấp “sổ đỏ”.

- Chưa quy định cụ thể điều kiện huy động vốn, bán “căn hộ du lịch (condotel)” hình thành trong tương lai và cũng chưa có **“Hợp đồng mẫu”** mua bán “căn hộ du lịch (condotel)”, nên đã dẫn đến tình trạng nhiều chủ đầu tư đã **tùy tiện** huy động vốn ngay từ thời điểm triển khai dự án.

- Chưa xây dựng đầy đủ quy chế quản lý, vận hành “căn hộ du lịch (condotel)” trong dự án khu du lịch nghỉ dưỡng. Bởi lẽ, khu du lịch nghỉ dưỡng luôn được quản lý thống nhất, trong đó, khách sạn, tòa nhà “căn hộ du lịch (condotel)” cũng phải được quản lý vận hành thống nhất. Nếu từng chủ sở hữu “căn hộ du lịch (condotel)” tự khai thác kinh doanh căn hộ thuộc sở hữu của mình, kể cả theo phương thức Air-bnb, thì không thể đảm bảo yếu tố đồng nhất về đẳng cấp, về quản lý, về trang thiết bị, dịch vụ, an ninh và an toàn...

(5) Khi thị trường du lịch gặp khó khăn, đã có địa phương **cho phép** điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ “**đất thương mại dịch vụ (du lịch)**” thành “**đất ở**”; **chuyển đổi công năng một số tòa nhà condotel** thuộc dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, thành “**nhà chung cư**” theo đề nghị của chủ đầu tư, mà có thể đã chưa đánh giá đầy đủ các yếu tố tác động dựa trên các căn cứ khoa học và thực tiễn có tính thuyết phục. Có thể việc địa phương cho phép chuyển đổi “căn hộ du lịch (condotel)” thành “căn hộ nhà chung cư”, chủ yếu là để hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án.

(6) Để bán nhanh, thu hồi vốn nhanh, chốt lời nhanh, một số chủ đầu tư dự án “căn hộ du lịch (condotel)” đã thực hiện các “**chiêu thức**”, như cam kết đảm bảo cho khách hàng mua condotel sẽ được cấp “sổ đỏ” đất ở ổn định lâu dài, không hình thành

đơn vị ở; Đồng thời, đưa ra “miếng mồi” cam kết trả lợi nhuận rất cao, phổ biến từ 8-12%/năm, cá biệt lên đến 15%/năm, trong 08-12 năm, đẩy rủi ro cho khách hàng.

Việc một số chủ đầu tư không thực hiện trả lợi nhuận cao và không làm được “số đỏ” như đã cam kết, thậm chí không bàn giao được căn hộ condotel cho khách hàng đúng hạn, đã dẫn đến “đổ vỡ” tại một số dự án “căn hộ du lịch (condotel)”, gây thiệt hại cho khách hàng cũng là nhà đầu tư thứ cấp, ảnh hưởng đến trật tự và lợi ích công cộng.

2/- Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ:

Để chấn chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh đối với một số loại hình bất động sản mới, ngày 23/04/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành **Chỉ thị số 11/CT-TTg “Về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh”**. Trong đó, đã yêu cầu Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch ban hành cơ chế quản lý đối với “**một số loại hình bất động sản mới (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...)**” theo đúng quy định của pháp luật”, như sau:

(1) Tại điểm b Mục 1, đã yêu cầu **Bộ Xây dựng**: “Ban hành sửa đổi, bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với các loại hình nhà ở chung cư, công trình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa), văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel); nhà trọ, phòng trọ cho thuê. Ban hành quy chế quản lý, vận hành loại hình công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel), hoàn thành trong quý III năm 2019”.

(2) Tại điểm a Mục 3, đã yêu cầu **Bộ Tài nguyên và Môi trường**: “Ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể về chế độ sử dụng đất đối với một số loại hình bất động sản mới (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...) theo đúng quy định của pháp luật, hoàn thành trong quý III năm 2019; Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chế độ sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với một số loại hình bất động sản mới (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú) trong Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai theo chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội”

(3) Tại Mục 5, đã yêu cầu **Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch**: “Ban hành quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa) theo đúng quy định pháp luật về du lịch và pháp luật có liên quan, hoàn thành trong quý III năm 2019”.

1.3)- Thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/04/2019 của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ đã có các văn bản theo chức năng và thẩm quyền, như sau:

(1) Thông tư 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của **Bộ Xây dựng** ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”, trong đó có “căn hộ lưu trú (condotel)”.

(2) Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của **Bộ Tài nguyên Môi trường** “V/v Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở”.

(3) Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 của **Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch** “Ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch”.

(4) Báo cáo số 548/2020 của **Bộ Công an** kiến nghị Thủ tướng Chính phủ không phát triển thêm các dự án condotel, tourist villa và officetel, không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở.

(Xin xem **Phụ lục** đính kèm văn bản của các Bộ)

II. Kiến nghị hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh loại hình dự án căn hộ du lịch (condotel):

1/- Đề nghị thống nhất sử dụng khái niệm “căn hộ du lịch (condotel)” và bổ sung loại “cơ sở lưu trú du lịch” là “nhà phố du lịch” vào Điều 48 Luật Du lịch:

1.1)- Quy định pháp luật có liên quan:

- Điều 48 Luật Du lịch, quy định 08 loại cơ sở lưu trú du lịch. Trong đó, tại Khoản 2 và Khoản 3, quy định: **“2. Biệt thự du lịch”** và **“3. Căn hộ du lịch”**.

- Điều 21 Nghị định 168/2017/NĐ-CP về “Các loại hình cơ sở lưu trú du lịch”, tại Khoản 2 và Khoản 3, đã quy định và giải thích: **“2. Biệt thự du lịch:** Biệt thự có trang thiết bị, tiện nghi cho khách du lịch thuê và có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú; **3. Căn hộ du lịch:** Căn hộ có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết phục vụ khách du lịch. Khách có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú”.

- Thông tư 21/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng “Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”, giải thích **“căn hộ lưu trú (condotel)”** là **“căn hộ nằm trong nhà chung cư hỗn hợp (Condotel), phục vụ mục đích cho thuê lưu trú, có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết để người thuê có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú”**.

1.2)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, cách giải thích “căn hộ lưu trú (condotel)” theo Thông tư 21/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng **chưa chuẩn và không thống nhất** với Khoản 3 Điều 48 Luật Du lịch và Khoản 3 Điều 21 Nghị định 168/2017/NĐ-CP, bởi các lẽ sau đây:

- Đã là “căn hộ” thì luôn có chức năng “lưu trú”. Do vậy, dùng khái niệm “căn hộ lưu trú” để chỉ “căn hộ du lịch (condotel)” là chưa chuẩn.

- “Căn hộ phục vụ mục đích **cho thuê lưu trú**”, thì không chỉ có “căn hộ du lịch (condotel)”, mà còn có “căn hộ nhà chung cư” là loại căn hộ phổ biến nhất, hoặc “căn hộ dịch vụ (serviced apartment)”, hoặc “văn phòng khách sạn (officetel)”, cũng sử dụng vào mục đích cho thuê lưu trú.

- Đã là “căn hộ phục vụ mục đích lưu trú du lịch” thì phải gọi là **“căn hộ du lịch”**, thống nhất theo quy định của Luật Du lịch và Nghị định 168/2017/NĐ-CP.

1.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **sử dụng thống nhất** khái niệm **“căn hộ du lịch (condotel)”** trong các văn bản quy phạm pháp luật. Trong đó, có Thông tư 21/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

(2) Điều 48 Luật Du lịch, quy định **08 loại** cơ sở lưu trú du lịch. Trong đó, có **“biệt thự du lịch, căn hộ du lịch”**. Nhưng, đối chiếu với thực tế, vẫn còn **thiếu một loại** cơ sở lưu trú du lịch, đó là **“nhà phố du lịch nằm trong khu du lịch nghỉ dưỡng”**, còn được gọi bằng các tên “shophouse du lịch”, “boutique du lịch”.

Hiệp hội đề nghị phân biệt rõ loại **“nhà phố du lịch nằm trong khu du lịch nghỉ dưỡng”**, khác với loại cơ sở lưu trú du lịch là **“nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê”** theo hình thức **homestay** (quy định tại Khoản 6 Điều 48 Luật Du lịch), vì homestay là cơ sở lưu trú du lịch **nằm ngoài** các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** loại cơ sở lưu trú du lịch **“nhà phố du lịch”**, vào Điều 48 Luật Du lịch, để thống nhất quản lý.

(3) Thông tư 21/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng giải thích **“căn hộ lưu trú (condotel)”** là **“căn hộ nằm trong nhà chung cư hỗn hợp”**, cũng chưa phản ánh đúng thực tế và chiếm tỷ lệ nhỏ, chủ yếu trong khu vực đô thị. Hiện nay, đa số **“căn hộ du lịch (condotel)” nằm gọn trong tòa nhà cao tầng độc lập** thuộc các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng.

Do Thông tư 21/2019/TT-BXD ban hành **“Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”**, không bao gồm các tòa nhà **“căn hộ du lịch (condotel)” độc lập** trong dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, nên Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng ban hành **“Quy chuẩn kỹ thuật về căn hộ du lịch (condotel) trong các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng”** để thống nhất quản lý.

2/- Về cấp **“Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình không phải là nhà ở”** cho khách hàng mua **“căn hộ du lịch (condotel)”**:

2.1)- Quy định pháp luật có liên quan:

- Điều 99 Luật Đất đai, quy định **“Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”**, tại Khoản (1.g) đã quy định trường hợp **“Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất”**.

- Điều 104 Luật Đất đai, quy định **“Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất”**, tại Khoản 1 quy định **“Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác”**.

- Khoản (1.c) điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định cá nhân trong nước được cấp **“Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình không phải là nhà ở”** khi đã có **“Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định”**.

- Khoản 22 điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, đã bổ sung khoản 4 vào điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau: **“4. Đối với dự án có nhiều hạng mục công trình được thể hiện trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư dự án, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp, quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu và có đủ điều kiện thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó”**.

- Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của Bộ Tài nguyên Môi trường, **“Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở”**, trong đó có **“căn hộ du lịch, biệt thự du lịch”**.

2.2)- Nhận xét:

(1) Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ của Bộ Tài nguyên Môi trường, **không đề cập** việc cấp “sổ đỏ” cho “***nhà phố du lịch***” trong dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, nên có thể dẫn đến các địa phương không thực hiện việc cấp “sổ đỏ” cho “***nhà phố du lịch***”.

(2) Chưa có quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cách tính diện tích phần sở hữu riêng của “***căn hộ du lịch (condotel)***”.

(3) Đối với các trường hợp khách hàng mua “***căn hộ du lịch (condotel)***” trước đây và đã được cấp “sổ đỏ” đất ở ổn định lâu dài không hình thành đơn vị ở (trái pháp luật), nhưng nay bị thu hồi và được cấp lại “sổ đỏ” có thời hạn, thì cần xem xét có lý có tình, để đỡ bị thiệt thòi.

2.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội thống nhất với Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn cấp “sổ đỏ” có thời hạn cho “***căn hộ du lịch (condotel)***”, như sau:

(1) Căn cứ các văn bản quy định pháp luật và hướng dẫn trên đây, Hiệp hội đề nghị cấp “sổ đỏ” có thời hạn theo thời hạn của dự án cho “***khách hàng - nhà đầu tư thứ cấp***”, là người mua “***biệt thự du lịch, căn hộ du lịch***” và cả “***nhà phố du lịch***”, do Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ của Bộ Tài nguyên Môi trường chỉ hướng dẫn cấp “sổ đỏ” cho “***biệt thự du lịch, căn hộ du lịch***”, không có “***nhà phố du lịch***”.

(2) Về quy trình thủ tục, trước hết, chủ đầu tư dự án condotel xin cấp sổ đỏ “***căn hộ du lịch (condotel)***” cho chủ đầu tư. Sau khi thực hiện hợp đồng mua bán condotel, chủ đầu tư làm tiếp thủ tục chuyển tên trên “sổ đỏ” cho “***khách hàng - nhà đầu tư thứ cấp***” (Ghi chú: Cách làm này tương tự như cấp “sổ đỏ” cho căn hộ thuộc dự án nhà ở thương mại). Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn nếu có nhu cầu, theo quy định của pháp luật đất đai.

(3) Về xử lý chuyển tiếp, Hiệp hội đề nghị xem xét, giải quyết có lý có tình đối với các trường hợp khách hàng mua “***căn hộ du lịch (condotel)***” trước đây và đã được cấp “sổ đỏ” đất ở ổn định lâu dài không hình thành đơn vị ở (trái pháp luật), nhưng nay bị thu hồi và được cấp lại “sổ đỏ” có thời hạn theo thời hạn của dự án. Hiệp hội đề nghị xem xét tính thời hạn sử dụng đất cho khách hàng mua “***căn hộ du lịch (condotel)***” kể từ ngày dự án có quyết định giao đất, để khách hàng đỡ bị thiệt thòi.

(4) Về cách tính diện tích phần sở hữu riêng của “***căn hộ du lịch (condotel)***” để thể hiện trong “sổ đỏ”, Hiệp hội xin được đề xuất trong Mục 3 (sau đây).

3/- Về cách tính phần sở hữu riêng của người mua “***căn hộ du lịch (condotel)***”:

3.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Điều 100 Luật Nhà ở, quy định “***phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư***”, nhưng không có quy định pháp luật về áp dụng tương tự để tính “***phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của căn hộ du lịch (condotel)***”.

- Thông tư 21/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng “***Ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư***”, quy định “***diện tích sử dụng của căn hộ lưu trú (condotel) không nhỏ hơn 25m²***” và quy định cách tính “***Diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: Bao gồm diện tích sàn có kể đến tường/vách ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia; Không bao gồm diện tích phần sàn có cột/vách chịu lực, có hộp kỹ***

thuật nằm bên trong căn hộ và diện tích tường/vách bao tòa nhà/căn hộ, tường/vách phân chia giữa các căn hộ”.

3.2)- Nhận xét:

(1)Việc quy định về **“phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư”**, kể cả cách tính diện tích **“thông thủy”** đều đã được quy định rất chi tiết tại **Điều 100 Luật Nhà ở**. Có nghĩa là Luật Nhà ở quy định cách tính **“phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư”**. Nhưng hiện nay, chưa có quy định pháp luật về cách tính **“phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, Thông tư 21/2019/TT-BXD “Ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư” chỉ quy định diện tích sử dụng tối thiểu 25 m² đối với “căn hộ lưu trú (condotel)”, mà diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ. Nhưng đây **chưa phải là văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để làm căn cứ pháp lý** để tính diện tích thuộc phần sở hữu riêng của người mua “căn hộ du lịch (condotel)”.

Hơn nữa, nếu “được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ”, thì chắc chắn sẽ có **“phần sở hữu chung”** trong tòa nhà “căn hộ du lịch (condotel)”.

(3) Nếu không quy định cách tính **“phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)”**, thì không có căn cứ để ghi diện tích **“phần sở hữu riêng”** của “căn hộ du lịch (condotel)” vào “sổ đỏ” cấp cho khách hàng.

3.3)- Kiến nghị:

(1) Trước mắt, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét quy định **“phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)”**, làm căn cứ để Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn các địa phương ghi diện tích **“phần sở hữu riêng của căn hộ du lịch (condotel)”** vào “Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình không phải là nhà ở” cho khách hàng mua “căn hộ du lịch (condotel)”.

(2) Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị quy định **“phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong tòa nhà căn hộ du lịch (condotel)”** trong Luật Kinh doanh bất động sản, tương tự như Luật Nhà ở quy định **“phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư”**.

4/- Về quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa):

4.1)- Quy định pháp luật có liên quan:

(1) Điều 29 Luật Du lịch, quy định về quản lý khu du lịch, trong đó có **quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch; bảo đảm an toàn cho khách du lịch; bảo đảm trật tự, an toàn xã hội, bảo vệ môi trường trong khu du lịch**.

(2) Điểm b và điểm c Khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch, quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch bao gồm: **“b) Đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn và phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm theo quy định của pháp luật; c) Đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch”**.

(3) Điều 53 Luật Du lịch, quy định **“Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch”**.

(4) Điều 23 và Điều 24 Nghị định 168/2017/NĐ-CP quy định **“Điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật, dịch vụ đối với biệt thự du lịch, căn hộ du lịch”**, như sau: (i) Có hệ thống điện, hệ thống cấp nước sạch và thoát nước; (ii) Có giường, đệm, chăn, gối, khăn mặt, khăn tắm; thay bọc đệm, bọc chăn, bọc gối, khăn mặt, khăn tắm khi có khách mới; (iii) Ngoài các điều kiện trên: **Đối với “biệt thự du lịch”** còn phải có thêm điều kiện “có nhân viên trực 24 giờ mỗi ngày” và “có khu vực tiếp khách, phòng ngủ, bếp và phòng tắm, phòng vệ sinh”; **Đối với “căn hộ du lịch”** còn phải có thêm điều kiện “người quản lý căn hộ được tập huấn về nghiệp vụ du lịch”.

(5) Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL của Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch “Ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch” (“Quy chế”), quy định như sau:

- Khoản 1 Điều 4 “Quy chế” cho phép **“Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu hoặc có quyền sử dụng hợp pháp”**, hoặc **“Tổ chức được thuê để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch”**.

- Khoản 2 Điều 4 “Quy chế” về **“Khuyến khích các tổ chức, cá nhân sở hữu căn hộ du lịch biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án thống nhất, lựa chọn một tổ chức để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch”**.

- “Điều 6 “Quy chế” về **“Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch”**. Trong đó có: Đăng ký kinh doanh; **Đảm bảo đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự; Đáp ứng điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy; Đáp ứng điều kiện về bảo vệ môi trường; Đáp ứng điều kiện về an toàn thực phẩm; Đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ; Duy trì chất lượng loại, hạng theo tiêu chuẩn; Thông báo cơ sở lưu trú du lịch trước khi đi vào hoạt động; Tuân thủ các quy định hoạt động quảng cáo; Thực hiện các nghĩa vụ; Không được thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm; Hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực du lịch bị xử lý theo quy định”**.

4.2)- Nhận xét:

(1) Nghiên cứu Luật Du lịch và Nghị định 168/2017/NĐ-CP, Hiệp hội nhận thấy công tác quản lý vận hành một khu du lịch phải thống nhất; trang bị đồng bộ; đảm bảo các dịch vụ và tiện ích; đảm bảo an toàn cho khách du lịch; bảo đảm trật tự, an toàn xã hội, bảo vệ môi trường trong khu du lịch.

(2) Chủ đầu tư có thể trực tiếp quản lý vận hành khu du lịch, hoặc thuê đơn vị chuyên nghiệp quản lý vận hành toàn bộ hoặc từng phần khu du lịch.

(3) Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL của Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch lại cho phép **từng chủ sở hữu** (là tổ chức hoặc cá nhân) được tự **“kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu”** và chỉ **“khuyến khích các tổ chức, cá nhân sở hữu căn hộ du lịch biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án thống nhất, lựa chọn một tổ chức để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch”**. Quy định này không phù hợp với Điều 23, Điều 24 và điểm b, điểm c Khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch.

Quy định này **chỉ đúng** trong trường hợp **căn hộ du lịch, biệt thự du lịch nằm ngoài** dự án khu du lịch nghỉ dưỡng và **không đúng, không phù hợp** đối với trường hợp **căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án** khu du lịch nghỉ dưỡng.

Quy định này cũng **chưa thật chuẩn**, mà lẽ ra, cần phải quy định cơ chế **quản lý, vận hành thống nhất “căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án”** và **không cho phép** từng chủ sở hữu **“căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án”** được tự **“kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch”**.

4.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung “Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch” (“Quy chế”) ban hành kèm theo Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL của Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch, như sau:

(1) Đề nghị bổ sung cụm từ **“trừ trường hợp căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu thuộc cùng một dự án”**, vào Khoản (1.a) Điều 4 “Quy chế” quy định: “a) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu hoặc có quyền sử dụng hợp pháp, **trừ trường hợp căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu thuộc cùng một dự án**”.

(2) Đề nghị bỏ từ **“khuyến khích”** và thay thế bằng từ **“yêu cầu”** tại Khoản 2 Điều 4 “Quy chế”, như sau: **“2. Yêu cầu các tổ chức, cá nhân sở hữu căn hộ du lịch biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án thống nhất, lựa chọn một tổ chức để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch”**.

5/- Bộ Công an kiến nghị tăng cường quản lý nhà nước đối với dự án căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (tourist villa), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở:

Mới đây, nhiều cơ quan thông tấn báo chí đã đưa thông tin về Báo cáo số 548/2020 của Bộ Công an kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **tăng cường quản lý nhà nước đối với dự án căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (tourist villa), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)** từ khâu quy hoạch dự án, cấp phép sử dụng đất, cấp phép xây dựng, đến quản lý kinh doanh, vận hành và quản lý cư trú. Trước mắt, Bộ Công an kiến nghị **không nên phát triển thêm các dự án condotel, tourist villa và officetel, không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở.**

Hiệp hội tán thành kiến nghị của Bộ Công an, vì nếu **“hợp thức hóa”** các dự án **condotel thành nhà ở**, như trường hợp một địa phương đã cho phép chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng từ tòa nhà **“căn hộ du lịch condotel đã được xây dựng”** thuộc khu vực được quy hoạch phát triển khu du lịch, thành **“tòa nhà căn hộ chung cư”**, thì sẽ **phá vỡ quy hoạch, làm gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị**, mà nhất là **làm giảm đi giá trị của cả khu vực được quy hoạch phát triển du lịch**, kinh doanh dịch vụ, thương mại và **làm giảm nguồn thu bền vững cho ngân sách nhà nước.**

Hiệp hội nhận thấy, công tác **lập quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch** đã được quy định rất chặt chẽ và đồng bộ của Luật Quy hoạch, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị. Tuy nhiên, trong thực tiễn, vẫn có những khu vực đã được quy hoạch phát triển du lịch, nhưng nay không còn phù hợp nữa, thì **vẫn có thể được xem xét điều chỉnh quy hoạch** sử dụng đất sang mục đích sử dụng đất khác. Công tác điều chỉnh quy hoạch phải đảm

bảo đúng pháp luật, có căn cứ khoa học, thực tiễn và phải tuân thủ quy trình xét duyệt chặt chẽ.

6/- Về loại hình cơ sở lưu trú du lịch mới “farmstay”:

6.1)- Một số thông tin về loại hình cơ sở lưu trú du lịch mới “farmstay”:

Trong vài năm gần đây, đã có một số trang trại sản xuất nông nghiệp, nhưng kết hợp kinh doanh “cơ sở lưu trú du lịch” theo mô hình **“khu du lịch trải nghiệm nông thôn - farmstay”**, để khách du lịch lưu trú và trải nghiệm các hoạt động sản xuất, sinh hoạt tại nông thôn (tương tự như kinh doanh “nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê - homestay”).

Nếu là “dự án khu du lịch trải nghiệm nông thôn - farmstay” được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và hoạt động kinh doanh du lịch, thì là điều bình thường.

Nhưng, nếu tổ chức, cá nhân **tự ý phân lô đất nông nghiệp, đất rừng để xây dựng** trái phép các cơ sở lưu trú du lịch và hoạt động kinh doanh du lịch dạng “farmstay”, mà **chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án**, chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất thương mại, dịch vụ, thì **cần phải được chấn chỉnh, xử lý kịp thời**.

Đặc biệt, **cần phải kiên quyết ngăn chặn, xử lý** các trường hợp tổ chức, cá nhân **tự ý phân lô đất nông nghiệp, đất rừng để xây dựng trái phép** các cơ sở lưu trú du lịch và bán, huy động vốn trái phép các lô “farmstay” cho các nhà đầu tư thứ cấp.

Tuy nhiên, loại hình dự án **“khu du lịch trải nghiệm nông thôn - farmstay” là nhu cầu mới** của thị trường du lịch và thị trường bất động sản du lịch, nên rất cần xây dựng khung pháp lý để điều chỉnh, đảm bảo sự phát triển lành mạnh và bền vững.

6.2)- Nguyên nhân phát triển tự phát loại hình kinh doanh “farmstay”:

a. Có nguyên nhân có thể bắt nguồn từ Văn bản dưới Luật Đất đai:

(1) Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai **chỉ quy định việc tách thửa đối với “đất ở nông thôn” và “đất ở đô thị”**. Nhưng, Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP bổ sung Điều 43d vào Nghị định 43/2014/NĐ-CP, đã cho phép tách thửa đối với từng loại đất:

“Điều 43d. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”.

(2) Dự thảo “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”, tại Khoản 22 Điều 1 đề xuất **bổ sung Điều 75a(mới)** vào Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

“Điều 75a. Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa

Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất”.

Các quy định này **không phù hợp** với Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai, vì đã cho phép tách thửa đối với cả các loại đất không phải là “đất ở”, có thể làm gia tăng tình trạng phân lô bán nền tràn lan, hoặc tách thửa đất nông nghiệp, đất rừng... khó kiểm soát.

b. Có nguyên nhân có thể từ việc buông lỏng quản lý của chính quyền địa phương, đối với loại hình kinh doanh “farmstay” của một số doanh nghiệp trên địa bàn.

c. Có nguyên nhân từ hoạt động đầu tư kinh doanh loại hình “farmstay” của một số tổ chức, cá nhân nhưng không tuân thủ pháp luật.

6.3)- Kiến nghị:

(1) Đề nghị Chính phủ chỉ đạo thực hiện nghiêm quy định tại Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai, chỉ cho phép tách thửa đối với “đất ở nông thôn” và “đất ở đô thị”, không cho phép tách thửa đối với các loại đất không phải “đất ở”.

Đối với các loại đất khác xen cài trong khu vực đô thị, điểm dân cư nông thôn mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để làm nhà ở, thì trước hết phải lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành “đất ở”, rồi sau đó mới thực hiện thủ tục tách thửa “đất ở” theo quy định.

(2) Các doanh nghiệp muốn chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất rừng thành đất thương mại, dịch vụ, để thực hiện các dự án đầu tư, kể cả dự án “farmstay”, thì phải lập “dự án đầu tư” theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về du lịch, phải phù hợp với quy hoạch và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận.

(3) Đề nghị Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch xem xét đề xuất bổ sung loại cơ sở lưu trú du lịch (mới) là “khu du lịch trải nghiệm nông thôn - farmstay” vào Điều 48 Luật Du lịch để thống nhất quản lý và sửa đổi Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 của Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch, để bổ sung cơ chế quản lý vận hành đối với loại hình “farmstay”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TƯ về CSNO&TTBDS;
- Bộ Tư pháp; 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: lehoangchau68@gmail.com

PHỤ LỤC

Thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TT ngày 23/04/2019 của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ đã có các văn bản theo chức năng và thẩm quyền, như sau:

1/- Thông tư 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành “**Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư**”, trong đó có “**căn hộ lưu trú (condotel)**”:

Một số quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan “*căn hộ lưu trú (condotel)*”, như sau:

- “1.4.8 Căn hộ lưu trú

Căn hộ nằm trong nhà chung cư hỗn hợp (Condotel), phục vụ mục đích cho thuê lưu trú, có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết để người thuê có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú”.

- “1.4.13 Diện tích sử dụng căn hộ

Diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: Bao gồm diện tích sàn có kể đến tường/vách ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia; Không bao gồm diện tích phần sàn có cột/vách chịu lực, có hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ và diện tích tường/vách bao tòa nhà/căn hộ, tường/vách phân chia giữa các căn hộ”.

- “2.2.5 Căn hộ lưu trú

2.2.5.1 Diện tích sử dụng của căn hộ lưu trú **không nhỏ hơn 25 m²**.

2.2.5.2 Các yêu cầu khác quy định theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng về căn hộ lưu trú”.

- “**Mục 2.2.8** Phần chức năng khác như văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn, **căn hộ lưu trú (condotel...)**, văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) và các dịch vụ khác **trong nhà chung cư hỗn hợp** phải được thiết kế tuân thủ quy định hiện hành và các tiêu chuẩn lựa chọn áp dụng”.

- “**Mục 2.2.17.2** Diện tích **chỗ để xe** (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) của phần căn hộ lưu trú và phần văn phòng kết hợp lưu trú **trong nhà chung cư hỗn hợp** phải

tính toán đảm bảo **tối thiểu 20 m² cho 160 m²** diện tích sử dụng **căn hộ lưu trú** và phân văn phòng kết hợp lưu trú; Phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt”.

- Mục 2.3.1 quy định:

“d) Tuổi thọ thiết kế:

+ Nhà chung cư, **nhà chung cư hỗn hợp** phải được tính toán đảm bảo **tuổi thọ thiết kế tối thiểu 50 năm** (ngoại trừ các trường hợp khác do người quyết định đầu tư/chủ đầu tư quyết định phù hợp với thời gian khai thác sử dụng công trình)”.

- **“Mục 2.4.1 Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp từ 5 tầng trở lên phải có tối thiểu 1 thang máy, từ 10 tầng trở lên phải có tối thiểu 2 thang máy và đảm bảo lưu lượng người sử dụng theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng.**

CHÚ THÍCH: Trong nhà chung cư, **nhà chung cư hỗn hợp** có thang máy, tối thiểu phải có 1 thang máy chuyên dụng có kích thước thông thủy của cabin đảm bảo vận chuyển bằng ca cấp cứu”.

- **“Mục 2.4.2 Cần bố trí tối thiểu 1 thang máy cho 200 người** cư trú trong tòa nhà không kể số người ở tầng 1 (tầng trệt). Trường hợp tính toán theo số căn hộ thì cần bố trí tối thiểu 1 thang máy cho **70 căn hộ**. Tải trọng nâng của một thang máy phải không nhỏ hơn 400 kg. Trong trường hợp nhà có một thang máy, tải trọng nâng tối thiểu của thang máy không nhỏ 600 kg”.

- **“Mục 2.9.4 Đối với nhà có chiều cao từ 100 m đến 150 m, ngoài việc tuân thủ các quy định tại Điều 2.9.1, 2.9.2, cần phải bố trí tầng lánh nạn, gian lánh nạn, đáp ứng các yêu cầu sau: a) Tầng lánh nạn cách nhau không quá 20 tầng”.**

2/- Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của Bộ Tài nguyên Môi trường “V/v Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở”:

“1. Về chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 48 của Luật du lịch năm 2017 thì căn hộ du lịch, biệt thự du lịch **là cơ sở lưu trú du lịch** và việc kinh doanh dịch vụ lưu trú tại các căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc loại hình kinh doanh dịch vụ du lịch và thuộc nhóm ngành dịch vụ lưu trú, ăn uống quy định tại Danh mục Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg ngày 06/7/2018 của Thủ tướng Chính phủ ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.

Theo quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai và quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất thì **việc sử dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ thuộc loại đất thương mại, dịch vụ.**

Về chế độ sử dụng đất thương mại, dịch vụ đã được quy định tại Điều 153 của Luật đất đai, thời hạn sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai, theo đó **thời hạn cho thuê đất** đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ được xem xét, quyết định **trên cơ sở dự án đầu tư** hoặc đơn xin thuê đất nhưng **không quá 50 năm**, đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn

mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn cho thuê đất **không quá 70 năm**; khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước **xem xét gia hạn** sử dụng đất.

2. Về việc cấp Giấy chứng nhận

Trường hợp các dự án có công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì **việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho bên nhận chuyển nhượng** được thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, Khoản 22 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Về trình tự, thủ tục hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận được quy định tại Điều 70, Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 8, Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Khoản 8 Điều 6 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức rà soát các dự án đầu tư đã được phê duyệt và việc thực hiện giao đất, cho thuê đất của từng dự án để xác định mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. **Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận** theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan thì **việc thực hiện Cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và không làm thay đổi quy mô, mục tiêu, quy hoạch của dự án**”.

3/- Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 của Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch “Ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch”:

- “Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về quản lý, kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch **đối với loại hình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch**; nguyên tắc quản lý, kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch; quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch”.

- “Điều 4, Kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu hoặc có quyền sử dụng hợp pháp.

b) Tổ chức được thuê để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.

2. **Khuyến khích** các tổ chức, cá nhân sở hữu căn hộ du lịch biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án **thống nhất, lựa chọn một tổ chức để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch**”.

- “**Điều 6. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch**

1. **Đăng ký kinh doanh** theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định số 78/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp và Nghị định số 108/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp.

2. **Đảm bảo đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự;** thực hiện trách nhiệm kiểm tra giấy tờ tùy thân của khách lưu trú; ghi đầy đủ thông tin của khách lưu trú vào sổ quản lý (hoặc nhập đầy đủ thông tin vào máy tính) trước khi cho khách vào phòng nghỉ và các trách nhiệm khác theo quy định tại Nghị định số 96/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện về an ninh trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện và Thông tư số 42/2017/TT-BCA ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 96/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

3. **Đáp ứng điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy** theo quy định tại Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy, Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.

4. **Đáp ứng điều kiện về bảo vệ môi trường** theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư liên tịch số 19/2013/TTLT-BVHTTDL-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn bảo vệ môi trường trong hoạt động du lịch, tổ chức lễ hội, bảo vệ và phát huy giá trị di tích.

5. **Đáp ứng điều kiện về an toàn thực phẩm** theo quy định tại Luật An toàn thực phẩm, Nghị định số 15/2018/NĐ-CP ngày 02 tháng 02 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật An toàn thực phẩm nếu có kinh doanh dịch vụ ăn uống.

6. **Đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch** theo quy định tại Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch và Nghị định số 142/2018/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

7. **Duy trì chất lượng loại, hạng theo tiêu chuẩn** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận theo quy định của Luật Du lịch. Thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định lại khi có sự thay đổi về cơ sở vật chất kỹ thuật, dịch vụ.

8. Thông báo bằng văn bản tới Sở Du lịch, Sở Văn hóa, Thể thao và Du Lịch nơi có cơ sở lưu trú du lịch trước khi đi vào hoạt động chậm nhất 15 ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch.

9. Tuân thủ các quy định hoạt động quảng cáo tại Luật Quảng cáo và Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo.

10. Thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Điều 53 Luật Du lịch và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

11. Không được thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động du lịch quy định tại Điều 9 Luật Du lịch.

12. Hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực du lịch bị xử lý theo quy định tại Nghị định số 45/2019/NĐ-CP ngày 21 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực du lịch và các Nghị định xử phạt vi phạm hành chính có liên quan”.

4/- Báo cáo số 548/2020 của Bộ Công an:

Mới đây, nhiều cơ quan thông tấn báo chí đã đưa thông tin về Báo cáo số 548/2020 của Bộ Công an kiến nghị Thủ tướng Chính phủ **không phát triển thêm các dự án condotel, tourist villa và officetel, không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở**. Trong nhiều bài báo, Hiệp hội thông tin lại bài viết “Bộ Công an báo cáo Thủ tướng về condotel, tourist villa” của Báo Pháp luật thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/07/2020, với nội dung như sau:

“Bộ Công an vừa có báo cáo số 548/2020 gửi Thủ tướng Chính phủ về bắt cập trong quy định pháp luật liên quan căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú.

Theo đó, Bộ Công an kiến nghị Thủ tướng chỉ đạo UBND các tỉnh, TP tăng cường quản lý nhà nước đối với dự án căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (tourist villa), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) từ khâu quy hoạch dự án, cấp phép sử dụng đất, cấp phép xây dựng, đến quản lý kinh doanh, vận hành và quản lý cư trú.

Trước mắt, Bộ kiến nghị không nên phát triển thêm các dự án condotel, tourist villa và officetel, không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở.

Nhiều bất cập trong quản lý condotel

Dù các bộ ngành đưa ra lập luận đầy đủ cơ sở pháp lý để quản lý ba loại hình bất động sản (BDS) nghỉ dưỡng nêu trên nhưng theo ý kiến của Bộ Công an thực tế việc đầu tư, xây dựng, quản lý các loại hình BDS này gặp nhiều khó khăn, vướng mắc mà các văn bản quy phạm pháp luật chưa giải quyết được.

Cụ thể như Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) cho rằng đất xây dựng các dự án condotel, officetel, tourist villa là đất thương mại, dịch vụ nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo Luật kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, Bộ TN&MT lại không hướng dẫn rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (sổ hồng) cho chủ dự án hay từng người mua căn hộ.

Từ đó, dẫn đến một số địa phương như Đà Nẵng, Bà Rịa - Vũng Tàu đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp sổ hồng cho người mua condotel, dần hợp thức hóa condotel,

tourist villa thành nhà ở. Điều này gây áp lực cho hệ thống hạ tầng đô thị, có thể làm phát sinh nhiều vấn đề phức tạp về trật tự xã hội, an ninh kinh tế.

Ngoài ra, theo Bộ Công an, nhiều địa phương không quản lý được hoặc buông lỏng quản lý dẫn tới các chủ dự án mở bán căn hộ khi chưa đủ điều kiện, gây rủi ro cho người mua.

Thời gian qua, một số chủ dự án condotel đã thông báo tạm dừng chi trả lợi nhuận cho khách hàng mua condotel. Trong khi đó, người mua condotel vẫn phải trả lãi vay ngân hàng. Đơn cử như trường hợp Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô thông báo chấm dứt trả lợi nhuận cho người mua căn hộ condotel tại dự án Cocobay...

Theo Bộ Công an, quy định quản lý, vận hành condotel, tòa nhà hỗn hợp gồm căn hộ condotel và nhà ở hiện nay thiếu chặt chẽ, chưa quy định rõ vai trò chủ đầu tư dự án, gây nguy cơ mất an ninh, an toàn cho tòa nhà.

Ví dụ tại dự án Our City Hải Phòng, Công ty TNHH Hiệp Phong VN (100% vốn Hong Kong - Trung Quốc) có hàng trăm người Trung Quốc nhập cảnh qua đường du lịch đến thuê căn hộ tại dự án này để tổ chức đánh bạc quy mô lớn. Bộ Công an đã bắt 395 người Trung Quốc và bàn giao cho phía Trung Quốc xử lý.

Đề xuất sửa Luật để hoàn thiện pháp lý condotel

Từ những bất cập trên, Bộ Công an kiến nghị Thủ tướng chỉ đạo Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất sửa đổi Luật kinh doanh BĐS theo hướng quy định rõ tên gọi, hình thức quản lý, điều kiện kinh doanh, mua bán, cho thuê condotel, officitel, tourist villa.

Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch hoàn thiện quy định về quản lý, vận hành các tòa nhà hỗn hợp. Bộ TN&MT nghiên cứu sửa đổi quy định về phân loại đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thanh tra Chính phủ tiến hành thanh tra việc triển khai các dự án condotel, biệt thự du lịch, officitel tại một số địa phương phát triển nhiều loại hình BĐS trên, phát hiện sai phạm và đề xuất xử lý.

Việt Nam hiện có gần 83.000 căn hộ du lịch

Cả nước hiện có khoảng 82.900 căn hộ du lịch, 28.100 tourist villa (...), 15.660 căn shophouse. Các sản phẩm này tập trung tại các địa phương có thể mạnh du lịch như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Bình Định, Khánh Hòa, Bình Thuận, Kiên Giang, Quảng Ninh, Bà Rịa - Vũng Tàu” (Phóng viên: Quang Huy-Tuyến Phan).