

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 99/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 10 năm 2020

“V/v Bổ sung Điều 14b và sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP”

**Kính gửi: Ông Trần Hồng Hà - Ủy viên Trung ương Đảng  
Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) trân trọng cảm ơn Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng Cục Quản lý đất đai đã chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành để xây dựng Dự thảo “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*” (Dự thảo Nghị định). Trong đó, có cơ chế xử lý các thửa “*đất công*” nằm xen kẽ trong các dự án đầu tư có sử dụng đất và quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với công trình xây dựng khác gắn liền với đất (như căn hộ du lịch condotel, căn hộ văn phòng officitel, căn hộ dịch vụ serviced apartment).

Để góp phần hoàn thiện “*Dự thảo Nghị định*”, Hiệp hội xin được góp ý kiến Khoản 12 và Khoản 23 Điều 1 Dự thảo “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*” về việc bổ sung Điều 14b và sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

**1/- Hiệp hội thống nhất nội dung Khoản 12 “*Dự thảo Nghị định*” bổ sung Điều 14b Nghị định 43/2014/NĐ-CP:**

Hiệp hội thống nhất về sự cần thiết bổ sung Điều 14b, quy định về “*Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư, thì **không phải đấu thầu** dự án có sử dụng đất; cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất **không thông qua hình thức đấu giá** quyền sử dụng đất.

Quy định này sẽ tháo gỡ các vướng mắc hiện nay, đối với việc thực hiện các dự án nhà ở xã hội thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, theo quy định của Luật Nhà ở.

Do vậy, Hiệp hội thống nhất với nội dung Điều 14b Nghị định 43/2014/NĐ-CP được quy định tại Khoản 12 “*Dự thảo Nghị định*”:

**“Điều 14b. *Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***

*Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất; cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây:*

- 1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.*
- 2. Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ.*
- 3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”.*

2/- Đề nghị xem xét hoàn thiện lại Khoản 23 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

2.1)- Nội dung Khoản 23 Điều 1 “Dự thảo Nghị định”:

**“Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và các dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở**

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây: a) (...)

b) Đối với dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở:

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; diện tích đất, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng của từng hạng mục công trình”.

2.2)- Về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, quyền sử dụng đất chung của các dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở:

Hiện nay, chưa có quy định pháp luật về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, quyền sử dụng đất chung của các dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở.

Đối tượng nghiên cứu “mẫu” là toà nhà condotel trong khu du lịch, có khối đế gồm nhiều chức năng dịch vụ, như hầm để xe, nhà hàng, phòng gym, hồ bơi, spa massage; Bên trên là các tầng căn hộ condotel. Trong khu du lịch còn có các công trình khác, như: khách sạn, trung tâm hội nghị...

Chỉ có pháp luật về nhà ở, có quy định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung của chủ sở hữu căn hộ và các phần diện tích khác của nhà chung cư, như sau:

a. Điều 100 Luật Nhà ở quy định:

**“ Điều 100. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư; c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo

nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt”.

**b. Thông tư 21/2019/TT-BXD Bộ Xây dựng ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”:**

**“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.

**CHÚ THÍCH** Kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...). Đối với ban công, lô gia thì tính toán toàn bộ diện tích sàn, trường hợp có mép tường chung thì tính theo mép trong của tường”.

**2.3)- Ý kiến đề xuất của Hiệp hội:**

Nghiên cứu các quy định trên đây và trong lúc chưa có quy phạm pháp luật quy định về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, quyền sử dụng đất chung của các dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở, để bán, chuyển nhượng cho khách hàng, có cấu trúc tương tự căn hộ chung cư (như căn hộ du lịch condotel, căn hộ văn phòng officitel, căn hộ dịch vụ serviced apartment...), mà hiện nay Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản đều chưa có quy định; Việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, quyền sử dụng đất chung là rất cần thiết, làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận, nên Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định “Việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, quyền sử dụng đất chung và quyền, nghĩa vụ của các bên có liên quan, được các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng công trình hoặc một phần công trình xây dựng” vào điểm b Khoản 1 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ- CP, như sau:

“- Bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; diện tích đất, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng của từng hạng mục công trình. Việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, quyền sử dụng đất chung và quyền, nghĩa vụ của các bên có liên quan, được các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng công trình hoặc một phần công trình xây dựng”.

Hiệp hội kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét ban hành Nghị định này theo thủ tục rút gọn, để tháo gỡ ngay các vướng mắc của rất nhiều dự án đầu tư, trong đó có hàng trăm dự án nhà ở hiện nay.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng Cục Quản lý đất đai;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

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



**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com