ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 14/2020/CV- HoREA
“V/v Hoàn thiện khung pháp lý đối với 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 15 tháng 02 năm 2020

Kính gửi:
- **Thủ tướng Chính phủ**
- **Bộ Xây dựng**
- **Bộ Tài nguyên và Môi trường**
- **Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch**
- **Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chấp thuận các đề xuất của Hiệp hội và đãban hành các Văn bản hướng dẫn giải quyết **cấp Giấy chứng nhận *(sổ đỏ)***quyền sử dụng đất, quyền sở hữu**căn hộ du lịch, biệt thự du lịch*(condotel)***cho các khách hàng *(các nhà đầu tư thứ cấp)* tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng; Xác định quy chuẩn kỹ thuật xây dựng***“căn hộ lưu trú (condotel)”;*** Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình**căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.**

1/- Nội dung các Văn bản hướng dẫn của các Bộ:

1.1)- Văn bản 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của Bộ Tài nguyên Môi trường *“V/v hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở”* đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch:

- Xác định các dự án du lịch nghỉ dưỡng sử dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ **thuộc loại đất thương mại, dịch vụ.**

- Nhà nước cho các tổ chức thuê đất để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ trên cơ sở dự án đầu tư hoặc có đơn xin thuê đất,với **thời hạn thuê đất không quá 50 năm,** trường hợp đặc biệt không quá **70 năm;** khi hết hạn thì được xem xét **gia hạn** nếu có nhu cầu.

- Sở Tài nguyên Môi trường tổ chức rà soát các dự án đầu tư du lịch nghỉ dưỡng đã được phê duyệt, để xác định các trường hợp đủ điều kiện **cấp Giấy chứng nhận*(sổ đỏ)*** cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo trình tự, thủ tục, hồ sơ quy định của pháp luật về đất đai cho người nhận chuyển nhượng **căn hộ du lịch, biệt thự du lịch** tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng.

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

“Căn hộ lưu trú (Condotel)” là *“Căn hộ **nằm trong nhà chung cư hỗn hợp,** 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”; “Diện tích sử dụng của căn hộ lưu trú **không nhỏ hơn 25 m^2”;*** *“Diện tích sử dụng căn hộ (Ghi chú: Trong đó có căn hộ lưu trú - condotel)*

*được tính theo **kích thước thông thủy** của căn hộ"; "Căn hộ lưu trú (Condotel) phải bố trí khu vực riêng, theo dự án được phê duyệt và được quản lý vận hành theo quy định"; "Căn hộ lưu trú (Condotel) phải được thiết kế tuân thủ quy định hiện hành và các tiêu chuẩn lựa chọn áp dụng cho dự án".*

1.3)- Quyết định 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 của Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch về *"Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch":*

- Quy chế quản lý, kinh doanh này được**cáp dụng đối với các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch,** các cơ quan quản lý về du lịch và **các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.**

- Xác định nguyên tắc các bên có liên quan phải ***"Thực hiện các thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, biệt thự du lịch** phù hợp với quy định của pháp luật".*

- 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 chế cũng đã xác định **quyền và trách nhiệm** của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với**căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.**

2/-Một số nội dung chưa được xử lý tại các Văn bản *(nêu trên)* của các Bộ:

(1)Các Văn bản *(nêu trên)*của Bộ Tài nguyên Môi trường và Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch chỉ mới đề cập đến loại hình *"căn hộ du lịch, biệt thự du lịch",*chưa bao gồm loại hình***"nhà phố du lịch",*** vì trên thực tế còn có loại hình ***"nhà phố du lịch",***hoặc còn gọi là *"boutique du lịch",* hoặc *"shoptel"*trong các khu du lịch nghỉ dưỡng, cũng được bán cho khách hàng *(nhà đầu tư thứ cấp).*

(2)Văn bản *"Quy chuẩn xây dựng"* của Bộ Xây dựng chỉ quy định loại hình ***"căn hộ lưu trú (condotel)"***là *"căn hộ **nằm trong nhà chung cư hỗn hợp",***trong lúc, *"căn hộ du lịch"* tại các khu du lịch nghỉ dưỡng thường **được xây dựng thành một tòa nhà cao tầng riêng biệt.**

(3) Văn bản *(nêu trên)*của Bộ Tài nguyên Môi trường chỉ xác định phương thức xem xét cấp *"sổ đỏ"*cho căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, **chưa quy định cấp *"sổ đỏ"* cho*"nhà phố du lịch"***trong khu du lịch nghỉ dưỡng.Đối với *"căn hộ du lịch"*khi chủ đầu tư bán cho khách hàng thì cần phải được xác định **diện tích thuộc sở hữu riêng,** diện tích thuộc sở hữu chung, có thể áp dụng tương tự như cách tính sở hữu riêng theo pháp luật về nhà ở đã quy định, vì văn bản *"Quy chuẩn xây dựng"* của Bộ Xây dựng chỉ quy định cách tính **diện tích sử dụng*"căn hộ lưu trú (condotel)"*theo kích thước thông thủy.**

(4) Điều 48 Luật Du lịch quy định 08 loại cơ sở lưu trú du lịch, trong đó có *"căn hộ du lịch, biệt thự du lịch",* nhưng **chưa quy định*"nhà phố du lịch"***cũng là loại cơ sở lưu trú du lịch.

3/- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường bổ sung **Văn bản 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020** để hướng dẫn **cấp *"sổ đỏ"* cho nhà phố du lịch** trong khu du lịch nghỉ dưỡng. Hiệp hội nhận thấy nội dung hướng dẫn**cấp *"sổ đỏ"* cho nhà phố du lịch**hoàn toàn phù hợp với các căn cứ pháp luật đã được Bộ Tài nguyên Môi trường viện dẫn tại Văn bản 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020.

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng hoàn thiện *"Quy chuẩn xây dựng nhà chung cư"* xác định khái niệm ***"căn hộ du lịch (condotel)"***, thay thế khái niệm ***"căn hộ lưu trú (condotel)"***và giải thích khái niệm ***"căn hộ du lịch (condotel)"***là *"căn hộ nằm trong nhà chung cư hỗn hợp,* **hoặc tòa nhà độc lập** *phục vụ mục đích cho thuê lưu trú ..."*.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng Chính phủquy định **cách tính phần diện tích *"căn hộ du lịch (condotel)"* thuộc sở hữu riêng,** phần diện tích thuộc sở hữu chung, tương tự như cách tính đối với căn hộ chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, để làm cơ sở cấp *"sổ đỏ"*cho người mua *"căn hộ du lịch (condotel)"*.

(3) Hiệp hội đề nghị Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch xem xét đề xuất **bổ sung loại hình *"nhà phố du lịch"***vào Điều 48 Luật Du lịch để thống nhất quản lý.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- Qúy vị Hội viên;
- Lưu VP.

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau68@gmail.com