

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 26/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 05 năm 2022

“V/v Góp ý kiến khoản 6 Điều 1 Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, bổ sung Điều 32a Nghị định 43/2014/NĐ-CP”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu “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) và đã có Văn bản 24/2022/CV-HoREA ngày 26/04/2022 góp ý **“Điều 17a. Đầu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất”**. Nay, Hiệp hội xin được góp ý kiến khoản 6 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” bổ sung **“Điều 32a”** Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Hiệp hội hoan nghênh và cơ bản thống nhất với nội dung Khoản 6 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” bổ sung **Điều 32a** Nghị định 43/2014/NĐ-CP 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

1. Chủ 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) được chứng nhận quyền sở hữu phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản **theo quy định của Luật Xây dựng và Luật Kinh doanh bất động sản.**

2. Việc 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 trên đất thương mại, dịch vụ được thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định này.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Sau khi nghiên cứu, đối chiếu nội dung Khoản 6 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” bổ sung **Điều 32a** Nghị định 43/2014/NĐ-CP với các quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn, Hiệp hội góp ý như sau:

1/- Nhận xét về các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý vận hành các “công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch”:

1.1)- Nhận xét về các quy định pháp luật về đất đai:

Điều 104 Luật Đất đai 2013 quy định **“Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất”** và Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định **“Chứng nhận quyền sở**

*hữu công trình xây dựng **không phải là nhà ở***” đối với “b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức **mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật**”, trong đó có hoạt động mua bán “*công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*” như “*văn phòng lưu trú*” (officetel), “*căn hộ du lịch*” (condotel), “*căn hộ dịch vụ*” (serviced apartment)...

Các quy định này có tính khái quát cao vì được quy định theo công năng và mục đích sử dụng của công trình xây dựng, chứ không xây dựng quy phạm pháp luật theo cách “liệt kê” mà cách “liệt kê” rất khó theo kịp sự phát triển của thực tiễn do thực tiễn luôn sinh động và phát sinh “cái mới”.

Các quy định pháp luật về đất đai trên đây đã **cho phép** cơ quan nhà nước có thẩm quyền (cấp tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu “*công trình xây dựng không phải là nhà ở*”, trong đó có công trình xây dựng **phục vụ mục đích lưu trú, du lịch** như “*khách sạn*”, “*căn hộ khách sạn*” (hometel), “*văn phòng lưu trú*” (officetel), “*biệt thự du lịch*”, “*căn hộ du lịch*” (condotel), “*nhà nghỉ du lịch*” và “*công trình khác*” thuộc các dự án bất động sản không phải là nhà ở, mà tất cả các “*công trình xây dựng*” này đều “*phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*” và được xây dựng “*trên đất thương mại, dịch vụ*” (có thể gọi chung là “*công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*”).

Tuy nhiên, trong 8 năm qua, các địa phương vẫn chưa “*cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở*” theo quy định tại Điều 104 Luật Đất đai và Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP cho các “*công trình xây dựng không phải là nhà ở*”, trong đó có khoảng 100.000 “*căn hộ du lịch (condotel)*” chưa được cấp Giấy chứng nhận theo các quy định pháp luật về đất đai.

Bên cạnh đó, lại có một số địa phương tùy tiện “*cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch (condotel)*” và tự đặt ra khái niệm “*đất ở không hình thành đơn vị ở*”, mà việc này 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 2013.

Do vậy, hầu như các chủ 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 (là các công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trong 8 năm qua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu “*công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*”.

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 gây ra**, mà nguyên nhân chủ yếu là do Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản chưa quy định cụ thể, để thực hiện quy định việc cấp Giấy chứng nhận thì “*phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật*” mà ở đây là phải theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản. Đồng thời, Luật Du lịch cũng chưa đồng bộ, chưa liên thông. Bên cạnh đó, còn có nguyên nhân do công tác **thực thi pháp luật** của các địa phương.

1.2)- Nhận xét về các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản:

a. Các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản:

- Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, trong đó có “*công trình xây dựng có sẵn*” hoặc “*công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân*”.

- Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các loại “Hợp đồng kinh doanh bất động sản”, trong đó có “Hợp đồng **mua bán/thuê mua nhà ở/công trình xây dựng có sẵn hoặc hình thành trong tương lai**”.

- Khoản 2 Điều 6 **Nghị định 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”.

- 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) có một số quy định cụ thể sau đây:

(1) Phần sở hữu chung trong Tòa nhà:

Khoản 10 Điều 1 Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú về “Phần sở hữu chung trong Tòa nhà” quy định “**nếu Tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong Tòa nhà và ghi rõ tại khoản này**”.

(2) Đất xây dựng Tòa nhà:

Khoản 2 Điều 2 “Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” yêu cầu ghi rõ “**Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại khoản 1 Điều này**” như sau:

a) Thửa đất số: ... hoặc ô số: ... hoặc lô số:...

b) Tờ bản đồ số: ... do cơ quan ... lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: ... m² (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Tòa nhà đó, nếu Tòa nhà không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Tòa nhà đó)”

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): ...

(3) Giải thích từ ngữ trong Hợp đồng:

- Mục “**1. Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú** là căn hộ có công năng sử dụng lưu trú du lịch/căn hộ có công năng sử dụng văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích khác (nếu có) trong tòa nhà được mua bán/thuê mua kèm theo căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc tòa nhà do Công ty ... đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích khác mà Bên mua/bên thuê mua sẽ mua/thuê mua từ Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong tòa nhà không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nhưng được bán/cho thuê mua cùng với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này”.

- Mục “**6. Diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú** là diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”

- Mục “7. Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ trong nhà chung cư và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã được phê duyệt (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.....); diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”.

- Mục “8. Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua là phần diện tích bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, bên trong phần diện tích khác trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư”.

- Mục “9. Phần sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua là các phần diện tích bên trong và bên ngoài tòa nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán/bên cho thuê mua không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán/bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư”.

- Mục “10. Phần sở hữu chung trong Tòa nhà: (i) nếu Tòa nhà là nhà chung cư thì phần sở hữu chung trong Tòa nhà là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở, bao gồm: các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này; (ii) nếu Tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong Tòa nhà và ghi rõ tại khoản này”.

b. Nhận xét:

(1) Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, nhưng Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có “**bất cập**” do chưa quy định “**công trình xây dựng không phải là nhà ở**”, trong đó có “**công trình xây dựng phục vụ mục đích lưu trú, du lịch**” bao gồm các 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 phục vụ mục đích lưu trú, du lịch.

(2) Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các loại “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản*”, nhưng Nghị định số 76/2015/NĐ-CP **không quy định** chi tiết và hướng dẫn thực hiện Điều 5 và Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, đặc biệt là chưa quy định “*Mẫu*” “*Hợp đồng mua bán/thuê mua công trình xây dựng không phải là nhà ở*”, trong đó có “*công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*” bao gồm các 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, dẫn đến “*vướng mắc, ách tắc*” việc **giao kết Hợp đồng và cấp Giấy chứng nhận** cho người mua 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 (*là các công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*).

(3) Hiệp hội **đánh giá rất cao** Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực từ ngày **01/03/2022** (*thay thế* Nghị định số 76/2015/NĐ-CP) đã ban hành kèm theo Phụ lục “*Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú*” (Mẫu số 02) **đã cơ bản được xử lý** được các “*vướng mắc, ách tắc*” trên đây.

Nhưng do Phụ lục “*Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú*” (Mẫu số 02) có quy định phải ghi nhận “*đặc điểm về đất xây dựng Toà nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại khoản 1 Điều này*”, mà nội dung này cũng được ghi nhận trong “*Giấy chứng nhận*” và **thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai**, nên “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*” **bổ sung Điều 32a** Nghị định 43/2014/NĐ-CP là **rất cần thiết** để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, liên thông của các quy định pháp luật.

1.3)- Nhận xét về các quy định pháp luật về nhà ở:

- Mục 1.4.8 QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng “*Ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư*” quy định “*Căn hộ lưu trú 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*”.

- Mục 1.4.9 QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định “*Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) nằm trong nhà chung cư hỗn hợp, có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết phục vụ cho một hay nhiều cá nhân làm việc kết hợp lưu trú*”.

- Mục 1.4.13 QCVN 04:2021/BXD quy định “*Diện tích sử dụng căn hộ là diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ*”.

Hiệp hội nhận thấy, đây là lần đầu tiên “*căn hộ lưu trú (condotel)*” và “*văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)*” được quy định tại Thông tư 03/2021/TT-BXD hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2014, nhưng có **hạn chế** do số lượng “*căn hộ lưu trú (condotel)*” và “*văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)*” nằm trong toà nhà chung cư hỗn hợp **chỉ** chiếm khoảng 5%, nhưng **phần lớn** “*căn hộ lưu trú (condotel)*”, chiếm khoảng 95% nằm trong toà **nhà độc lập** trong các khu du lịch nghỉ dưỡng; Tương tự, có khoảng 95% “*văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)*” nằm trong các toà **nhà độc lập** trong đô thị, nên Thông tư 03/2021/TT-BXD chỉ điều chỉnh một số lượng nhỏ các đối tượng này.

1.4)- Nhận xét về các quy định pháp luật về xây dựng:

Hiện nay, chỉ có Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng “*Ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư*” đối với

“nhà chung cư” là “nhà có từ 2 tầng trở lên” và **“nhà chung cư hỗn hợp”** là **“nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại v.v...”**

Như vậy, pháp luật về xây dựng chưa quy định “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà cao tầng không sử dụng vào mục đích ở, mà sử dụng vào các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại...”.

1.5)- Nhận xét về các quy định của Luật Du lịch 2017:

(1) Điều 48 Luật Du lịch 2017 quy định “**cơ sở lưu trú du lịch**” bao gồm: “1. Khách sạn; 2. **Biệt thự du lịch**; 3. **Căn hộ du lịch (condotel)**; 4. Tàu thủy lưu trú du lịch; 5. Nhà nghỉ du lịch; 6. Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (**homestay**); 7. Bãi cắm trại du lịch; 8. **Các cơ sở lưu trú du lịch khác**”.

Đây cũng là quy định pháp luật theo cách **“liệt kê”** nên phát sinh **“bất cập”** do vẫn còn **“bỏ sót”** cơ sở lưu trú du lịch là **“nhà phố du lịch”, “cửa hàng du lịch”** (shophouse du lịch) nằm trong các khu du lịch nghỉ dưỡng, hoặc **“công trình xây dựng trên đất nông nghiệp nông thôn”** (farmstay)...

(2) Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch “Ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch” cũng có hạn chế, **“bất cập”** do có quy định chưa hợp lý về quản lý vận hành, hoặc chưa bao quát các loại “**cơ sở lưu trú du lịch**” là **“công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch”** như **“nhà phố du lịch”, “farmstay”**...

1.6)- Nhận xét về Điều 32a “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về đất đai”:

(1) Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định **“Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở”** và Dự thảo Điều 32a Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định **“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”**.

Hiệp hội nhận thấy, việc sử dụng cụm từ **“Chứng nhận quyền sở hữu”** tại Dự thảo Điều 32a và Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP không thống nhất, không đồng bộ với Điều 104 Luật Đất đai 2013 quy định **“Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất”** và với Điều 70 và Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Cách thể hiện **“Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất”** chỉ rõ đây là một thủ tục hành chính và chủ sở hữu công trình xây dựng cũng biết rõ là sẽ được **“Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở”**.

(2) Khoản 1 Dự thảo Điều 32a Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chủ 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) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu **“phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản”**.

Nhưng, hiện nay có **“bất cập”** là do **Luật Xây dựng 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chưa có các quy định cụ thể để điều chỉnh và quản lý các loại “công trình xây dựng không phải là nhà ở”** mà chỉ được điều chỉnh bởi một số văn bản dưới Luật đặc biệt là Nghị định 02/2022/NĐ-CP (như đã phân tích trên đây);

riêng Thông tư 03/2021/TT-BXD chỉ điều chỉnh “*công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*” là “*căn hộ du lịch (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)*” nằm trong tòa nhà chung cư hỗn hợp.

Do vậy, rất cần thiết sử dụng cụm từ “***phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản***” thay thế cho cụm từ “*phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản*” tại Khoản 1 Dự thảo **Điều 32a** Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

2/- Kiến nghị:

(1) Đề nghị sửa đổi **khoản 6 Điều 1** “*Dự thảo Nghị định*” bổ sung “**Điều 32a**” Nghị định 43/2014/NĐ-CP như sau:

“Điều 32a. Cấp Giấy 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

1. Chủ 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) được **cấp Giấy** chứng nhận quyền sở hữu phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của **pháp luật về xây** ~~Luật Xây dựng, pháp luật về~~ ~~Luật~~ **kinh doanh bất động sản**” (...).

(2) Đề nghị khi xem xét sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Xây dựng 2014, Luật Đất đai 2013, Luật Du lịch 2017 thì xem xét **bổ sung các quy định pháp luật để điều chỉnh đồng bộ** hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý vận hành đối với loại hình “*công trình xây dựng không phải là nhà ở, phục vụ mục đích lưu trú, du lịch*”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Ngân hàng Nhà nước;
- 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