

BÀN VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ

Đặng Quốc Anh*

Tóm tắt: Căn hộ du lịch đã phát triển tại Việt Nam khoảng 10 năm nay¹. Tuy nhiên, do pháp luật điều chỉnh về loại hình bất động sản được sử dụng vào mục đích du lịch, lưu trú chưa hoàn thiện, cụ thể là quy định liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua là chưa rõ ràng, chưa đầy đủ, dẫn đến mỗi địa phương có cách vận dụng khác nhau, có địa phương không cấp Giấy chứng nhận cho người mua. Vì thế, với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản pháp luật có liên quan được ban hành, kỳ vọng sẽ giúp tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của loại hình bất động sản nghỉ dưỡng này, từ đó kéo theo sự phát triển của loại hình bất động sản này, hỗ trợ sự phát triển kinh tế địa phương².

Abstract: Condotels have been developing in Vietnam for about a decade. However, the legal framework regulating real estate intended for tourism and accommodation purposes remains incomplete—particularly the provisions governing the issuance of Certificates to buyers, which are vague and insufficient. As a result, implementation varies across different localities; in some areas, Certificates are not issued at all. With the introduction of the 2023 Law on Real Estate Business, the 2024 Land Law, and other relevant legal instruments, it is anticipated that these obstacles to those types of real estate will be removed. Consequently, this is expected to drive growth in the sector while contributing to local economic development.

1. Đặt vấn đề

Loại hình kinh doanh công trình xây dựng (CTXD) có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch, điển hình là căn hộ du lịch (CHDL), biệt thự du lịch (BTDL) đã hình thành và phát triển tại Việt Nam trong thời gian qua³. Tuy nhiên, có cấp Giấy chứng

* ThS., Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Đất Luật.

¹ Nguyễn Hữu Trí, *Condotel đã phát triển như thế nào tại Việt Nam?*, <https://baoxaydung.com.vn/condotel-da-phat-trien-nhu-the-nao-tai-viet-nam-201476.html>, công bố ngày 23/01/2017, truy cập ngày 11/01/2024;

Doãn Hồng Nhung, Vũ Thị Liên, *Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel - Kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản Condotel phát triển tại Việt Nam*, <https://tapchicongthuong.vn/mot-so-van-de-ve-ban-chat-phap-ly-cua-condotel-kinh-nghiem-cua-the-gioi-va-dinh-huong-xay-dung-hanh-lang-phap-ly-an-toan-cho-bat-dong-san-condotel-phat-trien-tai-viet-nam-57331.htm>, công bố ngày 19/11/2018, truy cập ngày 11/01/2024.

² Theo tính toán của tỉnh Khánh Hòa, nếu các dự án condotel được cấp giấy chứng nhận sở hữu thì có thể

đóng góp và giúp tăng GRDP hàng năm của địa phương từ 2-3% từ nguồn lực bất động sản nghỉ dưỡng này. Ban Thời sự, “Cởi trói” cho condotel, <https://vtv.vn/kinh-te/coi-troi-cho-condotel-20240816194911128.htm>, công bố ngày 16/8/2024, truy cập ngày 13/10/2024.

³ Trong năm 2024, nguồn cung bất động sản du lịch nghỉ dưỡng tăng mạnh với hàng loạt dự án nổi bật như dự án Charm Resort Long Hải, Dự án Charm Resort Hồ Tràm, Khách sạn 5 sao Hilton Saigon, Theo Empyrean Cam Ranh Beach Resort,...

Bộ Xây dựng, *Bộ Xây dựng công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III năm 2024*,

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) cho từng CHDL, BTDL cho chủ đầu tư và người mua hay không? Cấp quyền sở hữu cho riêng CTXD hay cả quyền sử dụng đất (QSDĐ) gắn liền? Cấp Giấy chứng nhận với thời hạn sử dụng đất là có thời hạn hay ổn định lâu dài?... là những vấn đề gây nhiều tranh cãi trên thực tế thời gian qua giữa các đơn vị quản lý nhà nước lẫn giới nghiên cứu, cũng như khó khăn cho việc áp dụng quy định trên thực tế của cơ quan chức năng⁴.

Ở góc độ quản lý về đất đai, theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (Bộ TNMT), dự án có công trình CHDL, BTDL có đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) thì việc chứng nhận quyền sở hữu CTXD cho bên nhận chuyển nhượng được thực hiện theo các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai⁵. Tuy nhiên, Bộ Công an lại cho rằng, Bộ TNMT “chưa hướng dẫn rõ việc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản CHDL, BTDL sẽ được cấp cho Chủ đầu tư

dự án hay cho từng người mua căn hộ”⁶. Theo Bộ Công an, “cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho từng người mua căn hộ trong dự án sẽ phát sinh nhiều vấn đề phức tạp về an ninh trật tự trong quản lý vận hành toà nhà, quản lý hoạt động đầu tư kinh doanh căn hộ; quản lý, thu hồi dự án khi hết thời hạn sử dụng đất dự án”; “việc chưa rõ ràng trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu loại hình này ảnh hưởng tới việc thế chấp tài sản vay vốn ngân hàng, nguy cơ mất an toàn hệ thống tín dụng”⁷.

Thực tiễn việc cấp Giấy chứng nhận cho CTXD có sử dụng vào mục đích du lịch, lưu trú theo đánh giá của Bộ TNMT, có địa phương chưa thực hiện hoặc đã thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các công trình, tuy nhiên, không phù hợp với quy định của pháp luật (như xác định loại đất là đất ở hoặc đất ở không hình thành đơn vị ở với thời hạn sử dụng lâu dài), làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu công trình⁸.

2. Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho công trình xây dựng có mục đích lưu trú du lịch giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực

Trừ các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận, tài sản gắn liền với đất không

<https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1285/82532/bo-xay-du-ng-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-do-ng-san-quy-iii-nam-2024.aspx>, công bố ngày 30/10/2024, truy cập ngày 02/11/2024.

Viện Kinh tế Xây dựng, Báo cáo diễn biến thị trường bất động sản Quý I năm 2024, <https://kinhtexaydung.gov.vn/wp-content/uploads/2024/04/Bao-cao-TT-BDS-quy-1.2024-gui-TTTT.pdf>, truy cập ngày 11/10/2024.

⁴ Công văn số 4308/BXD-HĐXD ngày 03/9/2020 của Bộ Xây dựng v/v quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liền kề.

⁵ Công văn số 703/BTMNT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của Bộ Tài nguyên và 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 (Công văn số 703/BTMNT-TCQLĐĐ).

⁶ Công văn số 548/BC-BCA-ANKT ngày 22/6/2020 của Bộ Công an báo cáo bất cập trong quy định pháp luật liên quan căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú (Công văn số 548/BC-BCA-ANKT).

⁷ Công văn số 548/BC-BCA-ANKT.

⁸ Tờ trình số 61/TTr-BTNMT ngày 30/9/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận⁹, Luật Đất đai năm 2013 quy định, việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua tài sản khác gắn liền với đất khi đáp ứng các điều kiện nhất định¹⁰. Pháp luật về đất đai không sử dụng thuật ngữ CHDL, BTDL, căn hộ khách sạn, nhà pho du lịch,... mà sử dụng thuật ngữ “*tài sản gắn liền với đất*”. Các loại tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận theo Điều 104 Luật Đất đai năm 2013 bao gồm CTXD khác¹¹.

Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định việc chứng nhận QSDĐ đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau. Trong đó, trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại¹² thuộc sở hữu của chủ đầu tư¹³. Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định việc chứng nhận quyền sở hữu CTXD không phải là nhà ở. Trong đó, 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 cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó¹⁴. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua CTXD trong các dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; việc thể hiện thông tin về thửa đất được hướng dẫn cụ thể tại Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT; việc thể hiện thông tin đối với tài sản là căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ - thương mại trong nhà chung cư, nhà hỗn hợp được bán cho bên mua được hướng dẫn chi tiết tại khoản 6 Điều 17 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; việc thể hiện nội dung Giấy chứng nhận trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho từng hạng mục công trình hoặc một số hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình được hướng dẫn rõ tại khoản 8 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT¹⁵.

⁹ Điều 19, Điều 35 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (hết hiệu lực từ ngày 01/8/2024).

¹⁰ Điểm g khoản 1 Điều 99; khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai năm 2013.

¹¹ Khoản 10 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung bởi điểm c khoản 1 Điều 10 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020).

¹² Theo Quy định danh mục các lớp thông tin nền địa lý môi trường tỷ lệ 1:10.000, 1:25.000, 1:50.000, 1:100.000 và 1:250.000 Ban hành kèm theo Quyết định số 1180/QĐ-TCMT ngày 01/10/2014 của Tổng cục trưởng Tổng cục Môi trường thì “*cơ sở thương mại, dịch vụ*” được hiểu là “*Nơi tập trung các hoạt động cung cấp các dịch vụ, mua bán hàng hóa*”.

¹³ Khoản 21 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (hết hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024).

¹⁴ Khoản 22 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

¹⁵ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TNMT quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TNMT quy định về hồ sơ địa chính; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ TNMT quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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.

Với các quy định trên, cơ quan chức năng có đủ căn cứ để cấp Giấy chứng nhận đối với từng CHDL cho chủ đầu tư và người mua với thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với cơ sở dịch vụ, thương mại thuộc chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại. Tuy nhiên, nếu CHDL không thuộc dự án phát triển nhà ở¹⁶ hoặc không thuộc “*khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau*” thì không có căn cứ cấp Giấy chứng nhận. Mặt khác, việc cấp Giấy chứng nhận chỉ đặt ra khi chủ đầu tư “*có nhu cầu và có đủ điều kiện*”. Tuy nhiên, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan không có quy định cụ thể là điều kiện gì nên việc áp dụng trên thực tế gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp.

Nhằm khắc phục bất cập nói trên, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP quy định, đối với CTXD có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về KDBĐS thì được chứng nhận quyền sở hữu CTXD gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126, khoản 1 Điều 128 của Luật Đất đai năm 2013. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua CTXD trong các dự án KDBĐS không phải dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP.

Nghị định số 10/2023/NĐ-CP được kỳ vọng sẽ tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho

CHDL, BTDL và công trình lưu trú du lịch khác, góp phần thúc đẩy phục hồi thị trường BĐS du lịch¹⁷. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận cho CHDL, BTDL theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP lại phát sinh 03 nhóm bất cập cơ bản làm ảnh hưởng đến việc cấp Giấy chứng nhận trên thực tế như sau:

Thứ nhất, loại CTXD được chứng nhận quyền sở hữu CTXD gắn liền với QSDĐ theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP là khá hẹp, cụ thể:

CTXD được chứng nhận quyền sở hữu CTXD gắn liền với đất theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP không phải là CTXD theo nghĩa rộng của pháp luật xây dựng mà là CTXD “*có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch*” và được xây dựng “*trên đất thương mại, dịch vụ*”; nhằm để phân biệt với CTXD sử dụng vào các mục đích khác (chẳng hạn căn hộ văn phòng có nhân viên lưu trú-officetel)¹⁸ hoặc với CTXD có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch nhưng không phải xây dựng trên đất thương mại, dịch vụ (chẳng hạn CHDL thuộc nhà chung cư hỗn hợp¹⁹).

¹⁷ Đình Du, *Nghị định 10/2023/NĐ-CP: Thúc đẩy thị trường bất động sản phục hồi*, <https://baotainguyenmoitruong.vn/ngphi-dinh-10-2023-nd-cp-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phuc-hoi-363340.html>, công bố ngày 19/9/2023, truy cập ngày 10/10/2024.

Thúy Nhi, *Nghị định 10/2023/NĐ-CP: Tháo gỡ nhiều vướng mắc*, <https://baotainguyenmoitruong.vn/ngphi-dinh-10-2023-nd-cp-thao-go-nhieu-vuong-mac-363335.html>, công bố ngày 19/9/2023, truy cập ngày 10/10/2024.

¹⁸ Biểu mẫu số 02 Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đính kèm Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

¹⁹ Pháp luật đang sử dụng các thuật ngữ khác nhau khi đề cập đến nhà chung cư có nhiều mục đích sử dụng nhưng đặc điểm chung là nhà chung cư ngoài mục đích để ở còn để sử dụng vào mục đích khác. Cụ thể:

¹⁶ Theo khoản 9 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 (hết hiệu lực ngày 01/8/2024) thì “*phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở*”.

Pháp luật về du lịch không định nghĩa thế nào là “*lưu trú du lịch*”. Tuy nhiên, Điều 48 Luật Du lịch năm 2017 liệt kê 08 loại cơ sở lưu trú du lịch²⁰ gồm: Khách sạn, BTDL, CHDL, tàu thủy lưu trú du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê, bãi cắm trại du lịch, các cơ sở lưu trú du lịch khác. Kết hợp với khái niệm CTXD theo quy định của pháp luật về xây dựng, thuật ngữ CTXD có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch khá rộng, bao gồm cả loại hình lưu trú du lịch phổ biến trên thực tế, được định danh rõ trong Nghị định số 02/2022/NĐ-CP²¹, Luật Du lịch năm 2017 như CHDL, BTDL và các loại hình có tính chất lưu trú du lịch khác đang được sử dụng trong các quy định pháp luật như “*căn hộ lưu trú*”, “*căn hộ khách sạn*”²², “*căn hộ*

lưu trú (condotel)”²³. Ngoài ra, với tên gọi là “*công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch*”, khi thị trường phát sinh loại hình BĐS với tên gọi mới²⁴ được sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch, cơ quan chức năng vẫn có căn cứ để xử lý, tránh trường hợp cơ quan chức năng, giới nghiên cứu cho rằng pháp luật không điều chỉnh như trước đây²⁵.

Mặc dù vậy, thuật ngữ “*có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch*” có thể được hiểu là: (i) CTXD thực tế được sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch (không xem xét đến yếu tố pháp lý); (ii) CTXD được cấp phép sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch (không xem xét đến thực tế sử dụng CTXD), từ đó góp phần gây nên trở ngại cho việc cấp Giấy chứng nhận đối với CHDL, BTDL.

- Theo Mục 1.4.8 QCVN 04:2021/BXD: Nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (nhà chung cư 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...

- Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ.

- Điều 19 Luật KDBĐS năm 2014: Tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng.

- Khoản 5 Điều 108 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 10 Điều 90 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP: Nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh; nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác.

- Khoản 5 Điều 3 Thông tư số 02/2016/TT-BXD: Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp là nhà chung cư 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.

²⁰ Theo khoản 12 Điều 3 Luật Du lịch 2017: “*Cơ sở lưu trú du lịch* là nơi cung cấp dịch vụ phục vụ nhu cầu lưu trú của khách du lịch”.

²¹ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (hết hiệu lực từ ngày 01/8/2024).

²² TCVN 12873:2020 Căn hộ lưu trú – Yêu cầu chung về thiết kế được công bố theo Quyết định số 1025/QĐ-BKHCN ngày 21/4/2020 của Bộ Khoa học

và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia (TCVN 12873:2020).

²³ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD). Theo Mục 1.4.8 QCVN 04:2021/BXD thì 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*”.

²⁴ Đoàn Văn Bình, *Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2022.

²⁵ Văn phòng Quốc hội, *Một số vấn đề thực tiễn và đề xuất hoàn thiện khung pháp lý về Condotel*. Hà Nội, tháng 5/2018; Dương Kim Thế Nguyên, *Quyền sở hữu căn hộ khách sạn theo pháp luật Việt Nam*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 10/2020; Nguyễn Thị Nga, *Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh condotel ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Luật học, số 9/2019; Lê Thị Bích Chi, Nguyễn Văn Hùng, *Bản về khái niệm condotel theo pháp luật Việt Nam*, Tạp chí Công thương, 11 – Tháng 8/2018; Ngô Trung Hòa, *Phát triển và quản lý condotel – cơ sở pháp lý và thực tiễn*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 13(365), t6/2018.

Thứ hai, chủ thể được chứng nhận quyền sở hữu CTXD gắn liền với QSDĐ không được xác định rõ cũng như không có quy định chứng nhận quyền sở hữu CTXD là chỉ áp dụng cho cả CTXD hay bao gồm từng CHDL trong CTXD, cụ thể:

Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP đề cập việc chứng nhận quyền sở hữu CTXD chứ không đề cập đến chủ thể được chứng nhận quyền sở hữu CTXD là chủ đầu tư hay người mua. Khoản 11 Điều 1 của Nghị định này quy định chủ thể được chứng nhận quyền sở hữu CTXD là người mua và thành phần hồ sơ mà chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khi đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua bao gồm Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư mà không quy định rõ là cho QSDĐ hay bao gồm cả CTXD gắn liền với đất. Theo quy định tại khoản 22 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP²⁶, việc chứng nhận quyền sở hữu CTXD được áp dụng cho chủ đầu tư nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định. Như vậy, kết hợp Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP có thể thấy rằng, việc chứng nhận quyền sở hữu đối với CTXD được áp dụng cho chủ đầu tư trước, sau đó mới chứng nhận cho bên mua. Tuy nhiên, chứng nhận quyền sở hữu CTXD theo cách này sẽ làm cho cơ quan chức năng phải mất thời gian để điều chỉnh Giấy chứng nhận (một lần cấp cho chủ đầu tư, một lần cấp nhật biến động sang cho bên mua) đối với công trình được xây dựng với mục đích để bán. Ngoài ra, chưa kể rủi ro mà người mua phải gánh chịu trong trường hợp chủ đầu tư đã bán CTXD cho người mua, nhưng sau đó chủ đầu tư lại được chứng nhận quyền sở hữu CTXD và sử dụng Giấy chứng nhận đã

được chứng nhận quyền sở hữu CTXD để tham gia giao dịch khác²⁷.

Thêm vào đó, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP quy định việc chứng nhận quyền sở hữu CTXD chứ không phải là “*từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó*” như quy định tương ứng tại khoản 22 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Theo đó, quy định này có thể dẫn đến cách hiểu rằng, việc chứng nhận quyền sở hữu CTXD theo quy định này được áp dụng cho toàn bộ CTXD (như tòa nhà có CHDL) chứ không phải là chứng nhận cho từng bộ phận của CTXD (từng CHDL thuộc tòa nhà có CHDL).

Thứ ba, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và chế độ sử dụng đất của người mua CTXD có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch bị giới hạn ở đất thương mại, dịch vụ, và không có quy định về chế độ sử dụng đất đối với trường hợp mua CHDL không thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, cụ thể:

Theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, loại đất mà trên đó CTXD được chứng nhận quyền sở hữu CTXD gắn liền với đất là đất thương mại, dịch vụ²⁸, không phải là đất ở²⁹ hay đất xây dựng khu chung cư, nhà chung

²⁷ Khắc phục bất cập này, khoản 4 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để cho thuê mua, để bán thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, người mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa cho thuê mua, chưa bán; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

²⁸ Theo Điều 153 Luật Đất đai năm 2013 thì đất thương mại, dịch vụ, bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ. Theo điểm e khoản 2 Điều 8 Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT thì đất thương mại, dịch vụ thuộc nhóm đất phi nông nghiệp.

²⁹ Điều 143, Điều 144 Luật Đất đai năm 2013.

²⁶ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

cur³⁰; sử dụng đất có thời hạn theo khoản 3 Điều 126, khoản 1 Điều 128 của Luật Đất đai năm 2013. Nghị định số 10/2023/NĐ-CP không đề cập đến hình thức sử dụng đất của dự án có CTXD là được Nhà nước giao đất hay cho thuê đất và trường hợp cho thuê đất thì hình thức trả tiền thuê đất của dự án là trả tiền thuê đất một lần hay trả tiền thuê đất hàng năm³¹. Theo Luật Đất đai năm 2013, có thể xác định hình thức sử dụng đất của dự án là được Nhà nước cho thuê đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất³². Theo đó, quy định trên có thể được hiểu là, việc cấp Giấy chứng nhận đối với CTXD theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP được áp dụng cho cả hình thức trả tiền thuê đất một lần và trả tiền thuê đất hàng năm. Tuy nhiên, kết hợp quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về cấp Giấy chứng nhận cho người mua CTXD, có căn cứ để cho rằng hình thức trả tiền sử dụng đất tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP là thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê³³.

³⁰ Điều 145 Luật Đất đai năm 2013.

³¹ Theo Điều 56 Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

³² Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ mà không gắn với việc đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP. Theo khoản 2 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

³³ Xét theo điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm tại Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 thì người mua tài sản gắn liền với đất trong trường hợp này chính là mua cả dự án chứ không phải từng CTXD thuộc dự án.

Như vậy, theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, người mua CHDL tại dự án được Nhà nước cho thuê đất chỉ được QSDĐ có thời hạn. Tuy nhiên, giả sử dự án có CHDL có nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc ổn định lâu dài (chẳng hạn đất ở), thì việc công nhận QSDĐ có thời hạn cho bên mua theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP là không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 Luật Đất đai năm 2013.

Khắc phục các bất cập liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận đối với CHDL, BTDL nêu trên, tại Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ³⁴, Bộ TNMT hướng dẫn: Trường hợp CTXD trên đất phi nông nghiệp không phải đất ở như khách sạn, CHDL, BTDL, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ... thì “*mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm ban hành quyết định*”, không phải là mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng đất không phải là có thời hạn như quy định tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP. Bên cạnh đó, Công văn nêu trên của Bộ TNMT còn hướng dẫn ghi thời hạn sử dụng đất là lâu dài đối với bên mua CTXD tại nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được xây dựng trên đất ở.

Ngoài ra, trường hợp người mua CHDL thuộc nhà chung cư hỗn hợp thì thời hạn sử dụng đất được chứng nhận cho người mua

³⁴ Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ ngày 15/5/2023 của Bộ TNMT v/v triển khai thực hiện quy định của pháp luật về đất đai (Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ).

là ổn định lâu dài³⁵, tương ứng mục đích sử dụng đất là đất ở³⁶. Mặt khác, người mua CHDL thuộc nhà chung cư hỗn hợp được chứng nhận QSDĐ với hình thức sử dụng chung theo phần không thể phân chia với thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài đối với diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Tuy nhiên, người mua CHDL không thuộc nhà chung cư hỗn hợp có được quyền sử dụng chung theo phần đối với phần diện tích đất xây dựng tòa nhà có CHDL và các hạng mục lân cận như trường hợp mua CHDL tại dự án nhà chung cư hỗn hợp hay không thì pháp luật đất đai lẫn pháp luật kinh doanh BĐS hiện hành lại chưa có quy định điều chỉnh³⁷.

Tác giả cho rằng nội dung hướng dẫn nêu trên tại Công văn số 3382/BTNMT-ĐD là phù hợp pháp luật đất đai nhưng không phù hợp với Nghị định số 10/2023/NĐ-CP cũng như vượt quá phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP (Nghị định số 10/2023/NĐ-CP không điều chỉnh đối với CTXD được xây dựng trên đất ở).

³⁵ Khoản 7 Điều 126 Luật Đất đai 2013.

³⁶ Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

³⁷ Theo hướng dẫn tại điểm b khoản 5 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT thì: “Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người sử dụng đất thì ghi “Sử dụng chung” vào mục hình thức sử dụng”. Tuy nhiên, ngoài diện tích khối để xây dựng tòa nhà thì còn có phần diện tích khuôn viên nhưng pháp luật đất đai lại không có quy định về chế độ sử dụng đất đối với CTXD có nhiều chủ sở hữu mà không thuộc tòa nhà có chức năng ở, nên không có cơ sở xác định bên mua có được “sử dụng chung” đối với diện tích khuôn viên này hay không.

3. Pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú giai đoạn Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực

Từ ngày 01/8/2024 – thời điểm Luật Đất đai năm 2024, Luật KDBĐS năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực - nhiều khó khăn, vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận đối với CHDL, BTDL được tháo gỡ, cụ thể:

Thứ nhất, việc cấp Giấy chứng nhận cho CTXD được hướng dẫn rõ, áp dụng cho cả CTXD lẫn phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD khi đáp ứng các điều kiện nhất định dựa trên công năng sử dụng của CTXD mà không phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất

Cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật là trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất, là quyền chung của người sử dụng đất, là cơ sở để người sử dụng đất thực hiện quyền của mình³⁸. Theo đó, trừ các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận, tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận³⁹, Luật Đất đai năm 2024 quy định, việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua tài sản khác gắn liền với đất khi đáp ứng các điều kiện nhất định⁴⁰. Pháp luật về đất đai không sử dụng thuật ngữ CHDL, BTDL, mà sử dụng thuật ngữ “tài sản gắn liền với đất”. Điều 149 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là CTXD không phải là nhà ở khi đáp ứng các điều kiện nhất định mà không giới hạn bởi tên gọi của loại tài sản gắn liền

³⁸ Khoản 2 Điều 15; Điều 26; khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

³⁹ Điều 151 Luật Đất đai năm 2024.

⁴⁰ Điều 149 Luật Đất đai năm 2024.

với đất là CHDL, BTDL hay tên gọi khác, miễn sao tài sản đó là CTXD⁴¹ đáp ứng đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận.

Khoản 1 Điều 206 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ*”. Điểm b khoản 5 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định cơ sở lưu trú được xây dựng trên đất thương mại, dịch vụ. Điều 119, Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 quy định nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Điểm b khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng. Điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm; đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư⁴² thì thời hạn giao đất,

cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm. Khoản 6 Điều 148 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Trường hợp công trình có mục đích hỗn hợp theo quy định của pháp luật và được tạo lập trên đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình đó; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài*.

Như vậy, CTXD có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có thể được xây dựng trên đất thương mại, dịch vụ, có thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm (hoặc không quá 70 năm đối với dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm); hoặc có thể được xây dựng trên đất ở trong trường hợp phân diện tích sàn xây dựng nằm trong nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp⁴³. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, CTXD trong

quá 70 năm; thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm. Dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc dự án đầu tư có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư có thể dài hơn nhưng không quá 70 năm.

⁴³ Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023: “*Nhà chung cư là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp*”. Theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở thì: “*Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và sử dụng vào mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại*”.

⁴¹ Theo định nghĩa tại khoản 10 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung bởi điểm c khoản 1 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020), CTXD được hiểu “*là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước*”.

⁴² Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020 quy định thời hạn hoạt động của dự án đầu tư trong khu kinh tế là không

dự án BĐS⁴⁴ được thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; việc thể hiện thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất được hướng dẫn chi tiết tại Điều 33, Điều 34 và Điều 39 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT⁴⁵, cũng như được Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai hướng dẫn chi tiết tại Văn bản số 1589/CĐKDLTĐĐ-ĐKĐĐ⁴⁶.

Điều 5 Luật KDBĐS năm 2014 (lần Điều 6 Luật KDBĐS năm 2006) đều quy định một trong các loại BĐS đưa vào kinh doanh với tên gọi chung là CTXD theo nghĩa rộng của khái niệm CTXD, mà không quy định về công năng của CTXD, cũng như không quy định phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD là BĐS đưa vào kinh doanh dẫn đến loại CTXD được đưa vào kinh doanh được hiểu theo nghĩa rất rộng nhưng lại không bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng thuộc CTXD. Khắc phục bất cập này, khoản 2, khoản 3 Điều 5 Luật KDBĐS năm 2023, và khoản 2 Điều 3 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định cụ thể BĐS đưa vào kinh doanh bao gồm CTXD,

phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, gồm: “*căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có tên gọi khác*”.

Như vậy, với tên gọi CTXD mang tính chất bao quát hướng đến công năng sử dụng⁴⁷ của CTXD (phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) mà không gắn với tên gọi cụ thể của sản phẩm BĐS cũng như không phụ thuộc mục đích sử dụng đất của CTXD có CHDL, BTDL là đất ở hay đất thương mại, dịch vụ, thì cho dù trên thị trường có xuất hiện các loại hình BĐS có tên gọi khác⁴⁸, cơ quan chức năng có thể căn cứ vào công năng sử dụng của CTXD để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận, khắc phục được các bất cập liên quan đến cấp Giấy chứng nhận

⁴⁴ Theo định nghĩa tại khoản 3 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023: “*Dự án bất động sản là dự án đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật, bao gồm: (...) dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; (...)*”.

⁴⁵ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

⁴⁶ Văn bản số 1589/CĐKDLTĐĐ-ĐKĐĐ ngày 20/11/2024 của Cục Đăng ký và Dữ liệu Thông tin đất đai - Bộ TNMT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh v/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.

⁴⁷ Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng thì có thể hiểu công năng sử dụng công trình là mục đích sử dụng của công trình. Theo phụ lục số 1 ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, thì “*khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác*” được phân loại vào nhóm công trình sử dụng cho mục đích dân dụng, mà cụ thể là “*công trình dịch vụ*” thuộc phân nhóm “*công trình công cộng*”.

⁴⁸ Chẳng hạn như: “Căn hộ lưu trú”, “căn hộ khách sạn” [theo TCVN 12873:2020 Căn hộ lưu trú – Yêu cầu chung về thiết kế được công bố theo Quyết định số 1025/QĐ-BKHHCN ngày 21/4/2020 của Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia (TCVN 12873:2020)]; “căn hộ lưu trú (condotel)” [theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD)]. “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”].

Đoàn Văn Bình, tldd.

khi pháp luật không quy định tên gọi cụ thể của sản phẩm BĐS, cũng như không quy định phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD là BĐS đưa vào kinh doanh dẫn đến phát sinh những cách hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau tại mỗi địa phương như đã xảy ra trong thời gian qua.

Thứ hai, giấy chứng nhận được cấp cho QSDĐ và CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD, được cấp cho bên mua, thuê mua mà không giới hạn CTXD có thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng hay không

Điều 19 Luật KDBĐS năm 2014 chỉ quy định việc mua bán CTXD phải gắn với QSDĐ, mà không quy định việc mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD, cũng như chỉ quy định việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà, CTXD, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng mà không quy định việc cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng không thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng. Ngoài ra, quy định nêu trên của Luật KDBĐS năm 2014 chỉ đề cập đến việc cấp Giấy chứng nhận mà không xác định rõ là cấp Giấy chứng nhận cho QSDĐ hay cho cả CTXD gắn liền với đất, nên dẫn đến phát sinh các cách hiểu khác nhau là bên mua chỉ được cấp Giấy chứng nhận đối với QSDĐ mà không được công nhận quyền sở hữu CTXD hoặc chỉ được công nhận quyền sở hữu CTXD mà không có QSDĐ⁴⁹.

Khắc phục bất cập nêu trên, Điều 13 Luật KDBĐS năm 2023 quy định rõ bên mua, thuê mua CTXD, phần diện tích sàn

xây dựng trong CTXD được xác lập quyền sở hữu đối với CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD đã mua, thuê mua; quy định bên mua, thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD được nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD đã mua, thuê mua mà không có quy định giới hạn CTXD phải thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng như quy định tương ứng tại Luật KDBĐS năm 2014. Thêm vào đó, Điều 16, Điều 17 Luật KDBĐS năm 2023 còn quy định chủ đầu tư dự án BĐS có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD; quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thêm vào đó, ngoài quy định liên quan đến cấp Giấy chứng nhận cho bên mua như được phân tích tại Mục 3.1 nêu trên, điểm c khoản 1 Điều 143 Luật Đất đai năm 2024 còn quy định: *“Trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư”*.

Như vậy, Luật KDBĐS năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 đã xác định rõ việc cấp Giấy chứng nhận áp dụng cho QSDĐ, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD; quy định rõ trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD của chủ đầu tư dự án BĐS lẫn cơ quan nhà nước. Pháp luật về đất đai như trích dẫn nêu trên cũng đã hướng dẫn rõ về việc cấp Giấy chứng nhận áp dụng

⁴⁹ Nguyễn Ngọc Điện, Nguyễn Thị Bích Chi, *Chứng nhận quyền sở hữu căn hộ condotel cho bên mua - một số bất cập và hướng hoàn thiện*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp 14 (468), tháng 7/2023.

cho chủ đầu tư lẫn người mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD.

Thứ ba, chế độ sử dụng đất đối với trường hợp mua CHDL không thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được quy định rõ, tạo cơ sở để người mua được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích sàn xây dựng, quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung

Điều 19 Luật KDBĐS năm 2014 quy định QSDĐ của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là QSDĐ thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất. Quy định này không đề cập đến QSDĐ của người mua, thuê mua CTXD không thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, không quy định phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu dẫn đến không có cơ sở pháp lý để công nhận QSDĐ với hình thức sử dụng chung theo phần không thể phân chia đối với diện tích đất xây dựng khối nhà có CHDL, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài tòa nhà có CHDL nhưng để phục vụ trực tiếp cho tòa nhà có CHDL tương tự như trường hợp mua CTXD thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng. Điều này đã dẫn đến các tranh chấp giữa chủ đầu tư và người mua CHDL trong thời gian qua khi người mua CHDL yêu cầu phải có quyền sử dụng chung đối với QSDĐ xây dựng tòa nhà có CHDL và các hạng mục đính kèm, các hạng mục xây dựng thuộc quyền sử dụng chung tương tự người mua căn hộ chung cư, còn chủ đầu tư dự án BĐS thì cho rằng người

mua chỉ có QSDĐ đối với CHDL, phần diện tích đất xây dựng tòa nhà có CHDL cùng các hạng mục xây dựng được sử dụng chung là thuộc QSDĐ, quyền sở hữu của chủ đầu tư.

Khắc phục bất cập trên, Điều 13 Luật KDBĐS năm 2023 quy định các chủ sở hữu phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD, CTXD có nhiều chủ sở hữu có QSDĐ theo hình thức sử dụng chung; việc bán, cho thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có sẵn phải tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai; phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu. Trong đó, CTXD phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Thêm vào đó, Điều 14 Luật KDBĐS năm 2023 quy định phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD được bán, cho thuê mua phải đáp ứng thêm các điều kiện khác ngoài điều kiện của CTXD đưa vào kinh doanh, bao gồm: Phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác trong CTXD theo dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, CTXD để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD đó; phải xác định được QSDĐ gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất sử dụng chung hoặc riêng với các chủ sở hữu CTXD, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai; phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền

thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua. Đối với CTXD hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nằm trong dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp thì còn phải tuân thủ các yêu cầu được quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023, trong đó bao gồm việc phải xác định rõ mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ, mục đích khác trong chủ trương đầu tư dự án đã được quyết định hoặc chấp thuận; phải xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng trong nội dung dự án đã được phê duyệt; phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

Để đảm bảo việc phân định rõ ràng các phần diện tích chung - riêng nêu trên, khoản 2 Điều 19 Luật KDBĐS năm 2023 còn quy định chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua CTXD hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và CTXD có công năng phục vụ hỗn hợp tại dự án BĐS cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung liên quan đến CTXD theo dự án đầu tư được phê duyệt, gồm: Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, CTXD; việc

bố trí chỗ để xe trong dự án, CTXD; phương án về tổ chức quản lý vận hành CTXD; việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành CTXD; nghĩa vụ tài chính về đất đai và nghĩa vụ tài chính khác của dự án, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD theo quy định của pháp luật đối với bên mua, thuê mua; nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Theo nội dung Mẫu số IIIa (Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) và Mẫu số IIIa (Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) Phụ lục III Hợp đồng mua bán, Hợp đồng thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP⁵⁰, các hợp đồng mẫu này đều có điều khoản quy định các bên bắt buộc phải thỏa thuận, quy định về các nội dung liên quan trong việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong tòa nhà; quy định nghĩa vụ của bên bán làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua/bên thuê mua;...

⁵⁰ Điều 44 và Điều 45 Luật KDBĐS năm 2023 quy định Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là một trong các loại hợp đồng kinh doanh BĐS; quy định chủ đầu tư dự án BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS sử dụng hợp đồng mẫu này. Hướng dẫn quy định về mẫu hợp đồng KDBĐS, Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định các hợp đồng mẫu trong kinh doanh BĐS bao gồm: Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua CTXD; hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo mẫu tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này.

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua. QSDĐ này là sử dụng chung; việc sử dụng và định đoạt đối với QSDĐ này do những người có chung QSDĐ quyết định theo đa số và phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, phù hợp với quy định của pháp luật. Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung theo thời hạn ổn định lâu dài.

Như vậy, việc phân định quyền sở hữu chung – riêng và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc cấp Giấy chứng nhận được quy định rõ đã góp phần tăng cường bảo vệ quyền lợi của người mua, thuê mua bất động sản, cũng như đảm bảo sự thống nhất trong việc áp dụng pháp luật trên toàn quốc.

Kết luận

Những cải cách pháp luật được quy định trong Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giải quyết nhiều vướng mắc và bất cập tồn tại trong thời gian qua liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận đối với CTXD có mục đích lưu

trú, du lịch. Quy định mới không chỉ làm rõ các điều kiện cấp GCN QSDĐ mà còn mở rộng phạm vi áp dụng trong việc xác lập quyền sở hữu và QSDĐ đối với CHDL, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD, mà cụ thể là đã tháo gỡ 3 nhóm vấn đề cơ bản liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua CHDL, BTDL sau:

Thứ nhất, việc cấp Giấy chứng nhận cho CTXD được hướng dẫn rõ, áp dụng cho cả CTXD lẫn phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD khi đáp ứng các điều kiện nhất định dựa trên công năng sử dụng của CTXD mà không phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất. Quyền sử dụng đất đối với CTXD, phần diện tích sàn xây dựng thuộc CTXD được cấp Giấy chứng nhận có thể là đất thương mại, dịch vụ với thời hạn sử dụng đất được xác định hoặc có thể là đất ở với thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài trong trường hợp phần diện tích sàn xây dựng thuộc CTXD là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng.

Thứ hai, Giấy chứng nhận được cấp cho QSDĐ và CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD, được cấp cho bên mua, thuê mua lẫn chủ đầu tư mà không giới hạn CTXD có thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng hay không.

Thứ ba, Chế độ sử dụng đất đối với trường hợp mua CHDL không thuộc nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được quy định rõ, tạo cơ sở để người mua được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích sàn xây dựng, quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung. Trong đó, pháp luật xác định rõ chủ sở hữu CHDL được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung theo thời hạn ổn định lâu dài trong trường hợp CHDL thuộc nhà chung cư.