

Số: /BTNMT-ĐKDLTTĐĐ

V/v giải pháp tháo gỡ, hỗ trợ, thúc đẩy
thị trường bất động sản

Hà Nội, ngày tháng 12 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 9617/VPCP-CN ngày 08/12/2023 của Văn phòng Chính phủ về phản ánh của báo chí, trong đó giao Bộ Tài nguyên và Môi trường kiểm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho căn hộ du lịch (Condotel), có giải pháp tháo gỡ phù hợp để hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản theo quy định. Về nội dung này Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường về cấp Giấy chứng nhận cho công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch

Tại khoản 5 Điều 32 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, được bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã quy định: “5. Đối với công trình xây dựng 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 kinh doanh bất động sản thì được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng 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. Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này. Việc thể hiện thông tin về thửa đất trên Giấy chứng nhận phải đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Để triển khai thực hiện quy định nêu trên, ngày 15/5/2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận đối với công trình xây dựng trên đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (điểm 3 của Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ). Đến nay, đã có một số địa phương ban hành kế hoạch tổ chức thực hiện, đồng thời, đã tổ chức nhiều lớp tập huấn cho các đối tượng có liên quan nắm rõ các nội dung mới để áp dụng trong thực tiễn.

2. Hiện nay, theo phản ánh của một số địa phương và trên các phương tiện thông tin đại chúng thì còn nhiều trường hợp căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ... chưa được cấp Giấy chứng nhận, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan, ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tăng cường chỉ đạo các cơ quan liên quan rà soát, tổng hợp, thống kê đầy đủ số lượng các trường hợp công trình xây dựng thuộc dự án bất động sản như: căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ... chưa được cấp Giấy chứng nhận và tổ chức thực hiện các nội dung như sau:

2.1. Chỉ đạo tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ... theo đúng quy định tại Điều 104 của Luật Đất đai, Điều 32, 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ ngày 15/5/2023.

2.2. Tổng hợp, phân loại dự án chưa thực hiện đầy đủ, thực hiện chưa đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trong đó, làm rõ trách nhiệm, thẩm quyền giải quyết của từng cơ quan ở địa phương để chỉ đạo tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, trường hợp chưa rõ hoặc vượt thẩm quyền thì báo cáo các Bộ, ngành có liên quan để xem xét, giải quyết.

2.3. Tổng hợp, phân loại dự án có vướng mắc trong tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trong đó nêu rõ lý do vướng mắc, trách nhiệm, thẩm quyền giải quyết của từng Bộ, ngành.

2.4. Đề xuất các giải pháp để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc nêu trên.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương chỉ đạo các cơ quan liên quan thực hiện và báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/12/2023 để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Sở TNMT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Lưu: VT, VP, ĐKDLTTĐĐ.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân