

MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ CĂN HỘ KHÁCH SẠN TẠI VIỆT NAM HIỆN NAY – THỰC TRẠNG VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN

ĐẶNG CÔNG TRÁNG

*Khoa Luật, Trường Đại học Công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh;
dangcongtrang@iuh.edu.com*

Tóm tắt. Hơn ba mươi năm kể từ khi Việt Nam chính thức hội nhập vào nền kinh tế thế giới, một trong những hình ảnh thể hiện rõ nét sự hội nhập đó chính là sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản ở Việt Nam. Tuy mới hơn hai mươi năm chính thức hình thành nhưng thị trường bất động sản Việt Nam đã bắt kịp với thị trường bất động sản của thế giới từ các loại hàng hóa đến các loại hình dịch vụ của thị trường này. Bên cạnh những loại hàng hóa truyền thống của thị trường bất động sản như nhà ở, văn phòng làm việc, trung tâm thương mại, đất nền thì ở thị trường bất động sản Việt Nam đã xuất hiện những loại hàng hóa mới mà vốn dĩ là đã xuất hiện từ lâu trong thị trường bất động sản trên thế giới, đó là loại hàng hóa mang tên: căn hộ khách sạn (condotel) và căn hộ văn phòng (officetel). Sự xuất hiện những mặt hàng này theo kịp với thế giới nhưng lại đi trước sự điều tiết quản lý của nhà nước mà trong đó cụ thể là thiếu vắng hành lang pháp lý để quản lý đối với hai mặt hàng mới này trong thị trường bất động sản, đã gây ra nhiều khó khăn cho các chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản dẫn đến những hệ lụy làm ảnh hưởng đến sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam. Vì vậy, phạm vi bài viết này muốn trình bày một số vấn đề pháp lý liên quan đến mặt hàng mới trong thị trường bất động sản Việt Nam là condotel, nhằm góp phần hoàn thiện khung pháp lý về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

Từ khóa. pháp lý, căn hộ khách sạn, căn hộ lưu trú

SOME LEGAL ISSUES ABOUT HOTEL APARTMENTS IN VIETNAM TODAY- STATUS AND DIRECTION OF IMPROVEMENT

Abstract. More than thirty years since Vietnam officially integrated into the world economy, one of the clear images that shows that integration is the formation and development of the real estate market in Vietnam. . Although more than twenty years ago officially formed, Vietnam's real estate market has caught up with the world's real estate market from goods to services of this market. In addition to the traditional goods of the real estate market such as houses, offices, commercial centers, and land, in the real estate market of Vietnam, there are new types of goods that are inherently new. It has appeared for a long time in the real estate market in the world, which is a commodity named: hotel apartments (condotels) and office apartments (officetel). The emergence of these products catches up with the world but is ahead of the regulation of the state, in particular the lack of a legal framework to regulate these two new products in the real market real estate has caused many difficulties for the subjects participating in the real estate market, leading to consequences affecting the stable and sustainable development of the real estate market in Vietnam.

I. TỔNG QUAN VỀ CĂN HỘ KHÁCH SẠN

Căn hộ khách sạn là loại hình bất động sản xuất hiện lần đầu vào những năm 1980 tại Hoa Kỳ, trên một dự án chuyển đổi công năng của khách sạn cũ để nâng cao hiệu quả kinh doanh và đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng. Loại hình bất động sản này xuất hiện đầu tiên tại Việt Nam là dự án condotel mang tên Nha Trang Plaza vào năm 2009. Về mặt ngữ nghĩa căn hộ khách sạn là từ dịch ra bởi từ ghép condotel gồm condominium (căn hộ) và hotel (khách sạn). Hiện nay, không có một khái niệm pháp lý trong văn bản pháp quy Việt Nam về “căn hộ khách sạn” nhưng lại xuất hiện thuật ngữ pháp lý là “căn hộ du lịch” tại Khoản 3 Điều 48 Luật Du lịch 2017. Tuy nhiên, trong Luật Du lịch cũng không đưa ra định nghĩa về “căn hộ du lịch” là như thế nào mà chỉ đề cập đến với hình ảnh là một trong cơ sở lưu trú du lịch.

Trong Thông tư 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (có hiệu lực từ ngày 01/07/2020) – sau đây gọi là Quy chuẩn kỹ thuật chung cư) có quy định như sau:

- Mục 1.4.7 Quy chuẩn kỹ thuật chung cư quy định về phân chức năng khác “*Phân công trình trong nhà chung cư hỗn hợp dùng cho các chức năng khác, bao gồm: văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn, căn hộ lưu trú (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) và các dịch vụ khác.*”

- Mục 1.4.8 Quy chuẩn kỹ thuật chung cư quy định “*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.*”

Như vậy, theo quy định trong Quy chế kỹ thuật chung cư của Bộ Xây dựng ban hành thì căn hộ lưu trú có thể được xem là căn hộ du lịch với mục đích của người thuê là khách du lịch trong thời gian đi du lịch tại một địa điểm nào đó.

Trên thực tế, condotel có những đặc điểm sau:

- Thuộc quyền sở hữu của cá nhân;
- Được một đơn vị chuyên nghiệp quản lý vận hành và bảo dưỡng;
- Hoạt động theo hình thức timeshare là chia sẻ thời gian sử dụng;
- Chủ yếu đặt tại những khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sang trọng
- Người sở hữu không ở thường xuyên mà chủ yếu để đầu tư sinh lợi
- Condotel khi được chủ đầu tư bàn giao cho người mua sẽ có đầy đủ nội thất và tiện nghi để có thể đưa vào khai thác ngay.¹

II. MỘT SỐ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT ĐỐI VỚI CĂN HỘ KHÁCH SẠN

1.1. Chủ sở hữu căn hộ khách sạn:

Trước khi hình thành nên hình dáng của mình thì việc tạo lập condotel là một dự án bất động sản được thực hiện bởi chủ đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Điều đó có nghĩa là chủ đầu tư dự án là chủ sở hữu đầu tiên đối với toàn bộ khu condotel và nó được xác định là loại bất động sản thương mại phục vụ cho mục đích kinh doanh của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chứ không phải là nhà ở. Chính vì vậy nên việc mua, bán bất động sản thương mại được điều chỉnh bởi Luật Kinh doanh bất động sản 2014, trong đó tại Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014² có quy định về đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản². Theo quy định này thì chỉ có cá nhân, tổ chức trong nước được mua condotel còn nếu chủ thể có yếu tố nước ngoài là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài không thể mua condotel để trở thành chủ sở hữu.

Trên thực tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 7, Điều 159 Luật Nhà ở 2014. Và những chủ thể này nếu có nhu cầu thì họ vẫn có quyền cho thuê nhà ở của mình³. Việc pháp luật hiện hành giới hạn về việc sở hữu condotel với chủ thể là cá nhân nước ngoài sẽ tạo rào cản thu hút khách du lịch quốc tế vào Việt Nam.

2.2. Thời hạn sở hữu condotel:

Dự án condotel hiện nay có thể là một dự án độc lập (đơn thuần dự án chỉ tạo lập condotel) hoặc là dự án hỗn hợp (bao gồm căn hộ ở và condotel). Tuy nhiên, thời hạn sở hữu căn hộ chung cư ở và căn hộ condotel phát sinh vấn đề pháp lý khác nhau.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 thì “*Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ở ổn định lâu dài.*”. Như vậy, người mua nhà chung cư trong tất cả các dự án chung cư (bao gồm chung cư hỗn hợp có condotel) sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài, trừ trường hợp người nước ngoài sở hữu nhà ở có thời hạn tại Việt Nam theo Điều 161 Luật Nhà ở 2014. Bên cạnh đó, theo Điểm b Khoản 2 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định “*Quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.*”. Với những quy định pháp luật này có thể hiểu là người sở hữu nhà ở chung cư được công nhận có quyền sử dụng đất ổn định lâu dài, bao gồm người sở hữu condotel trong chung cư hỗn hợp.

Tuy nhiên, ngày 14/02/2020 Bộ TN-MT có văn bản số 703/BTNMT- TCQLĐĐ “Về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở” có nội dung quy định là “căn hộ du lịch, biệt thự du lịch là cơ sở lưu trú du lịch và việc kinh doanh dịch vụ lưu trú tại các căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc loại hình kinh doanh dịch vụ du lịch và thuộc nhóm ngành dịch vụ lưu trú, ăn uống quy định tại Danh mục Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 27/2018/QĐ- TTg ngày 06/07/2018 của Thủ tướng Chính phủ ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam. Theo nội dung trong văn bản này thì Bộ TN- MT đã xác định đất xây dựng căn hộ dịch vụ (được hiểu là condotel) là đất thương mại, dịch vụ. Theo pháp luật hiện hành thì chủ dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ sẽ theo hình thức thuê đất có thời hạn là không quá 50 năm; trong trường hợp đặc biệt đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn cho thuê đất không quá 70 năm.² Như vậy, thời hạn sở hữu condotel của người mua (khách hàng) sẽ theo thời hạn sử dụng đất của chủ đầu tư đối với dự án condotel là tối đa không quá 50 năm; trong trường hợp đặc biệt là 70 năm. Vấn đề mà Bộ TN-MT chưa làm rõ là thời hạn này chỉ áp dụng đối với dự án condotel thuần túy hay áp dụng chung cho dự án chung cư hỗn hợp bao gồm nhà ở và condotel.

2.3. Quy chuẩn kỹ thuật dành cho căn hộ khách sạn

Ngày 31/12/2019 Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 21/2019/TT-BXD kèm theo là Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư, bao gồm quy chuẩn kỹ thuật căn hộ lưu trú (condotel), và đã có hiệu lực từ ngày 01/07/2020. Điều này cho thấy sự chậm trễ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc pháp lý hóa về sản phẩm đã tồn tại hơn 10 năm qua tại Việt Nam, có nghĩa là trong quá khứ có hàng chục dự án condotel được hình thành không theo quy chuẩn kỹ thuật cụ thể nào. . .

Tuy nhiên, trong Quy chuẩn kỹ thuật chung cư này có một số vấn đề cần làm rõ:

- *Thứ nhất*, diện tích tối thiểu của một condotel được xây dựng trong dự án chung cư hỗn hợp được quy định bằng diện tích căn hộ chung cư tối thiểu là 25m² (Mục 2.2.5.1). Đây là thông số diện tích đối với condotel trong chung cư hỗn hợp mà không thấy đề cập đến thông số diện tích đối với các dự án condotel thuần túy. Như vậy, nếu chủ dự án đầu tư thực hiện condotel độc lập sẽ tự mình thiết kế condotel với diện tích tùy nghi?

- *Thứ hai*, với quy định mỗi căn hộ lưu trú (condotel) “phải được bố trí thành khu vực riêng” nhưng trong Quy chuẩn kỹ thuật chung cư này lại không nêu cụ thể thế nào là “khu vực riêng”. Việc bố trí khu vực riêng đối với căn hộ lưu trú trong dự án chung cư hỗn hợp là rất cần thiết vì nó liên quan đến vấn đề an ninh của cộng đồng dân cư ở trong căn hộ nhà ở. Vì dù sao căn hộ lưu trú có đối tượng lưu trú là khách du lịch, khách vắng lai thường xuyên ra vào sẽ ảnh hưởng đến an ninh trật tự, sinh hoạt của cộng đồng dân cư chung cư.

III. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ ĐỐI VỚI CĂN HỘ KHÁCH SẠN

Từ những vấn đề nêu trên đối với thực trạng pháp lý hiện nay đối với căn hộ khách sạn, người viết có một số kiến nghị như sau:

(i) Cần sự thống nhất về khái niệm pháp lý giữa các thuật ngữ hiện nay “căn hộ lưu trú”, “căn hộ khách sạn”, “căn hộ du lịch” trong các văn bản pháp luật chuyên ngành khác nhau như Luật Du lịch 2017, Thông tư 21/2019/TT-BXD ban hành Quy chuẩn kỹ thuật chung cư. Thiết nghĩ, Chính phủ nên sớm thống nhất ban hành một nghị định riêng về căn hộ khách sạn (condotel), vừa đảm bảo tính thống nhất trong quản lý nhà nước, xác lập chính thức khái niệm pháp lý thống nhất đối với loại hình bất động sản này; làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý chuyên môn áp dụng trong công tác quản lý đối với loại hình căn hộ khách sạn.

(ii) Tiếp tục hoàn thiện những quy chuẩn kỹ thuật quốc gia đối với condotel, cụ thể làm rõ những quy định còn mang tính chung chung trong Thông tư 21/2019/TT-BXD ban hành Quy chuẩn kỹ thuật chung cư; cần quy định về quy chuẩn kỹ thuật đối với dự án căn hộ khách sạn độc lập. Có thể tiến tới xây dựng, ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia riêng dành cho căn hộ khách sạn. Các nhà quản lý và các nhà kinh doanh bất động sản lưu ý khung pháp lý với 3 vấn đề, thứ nhất, thời hạn sử dụng đất của các bất động sản kiểu “condotel” là bao lâu? Thứ hai, Khác biệt gì so với đất ở và đất kinh doanh du lịch. Thứ nhất, vận hành các bất động sản này theo kiểu nào, khách sạn hay chung cư hay dạng hỗn hợp nào khác... Thứ ba,

các dự án bất động sản dạng du lịch này có được áp dụng phương thức bán bất động sản hình thành trong tương lai như nhà ở không?

(iii) Theo Giáo sư- Tiến sĩ Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ tài nguyên và Môi trường thì trong giai đoạn hiện nay khi không có khung pháp lý điều chỉnh thì các bên tham gia vào phân khúc bất động sản du lịch kiểu “condotel” thường tư duy theo lối bất động sản truyền thống. Các địa phương có xu hướng vận dụng đặc điểm địa phương để áp dụng luật kéo Nhà đầu tư về tỉnh mình. Đa số vận dụng giao đất để phát triển bất động sản du lịch dạng condotel được dài hạn như đất ở. Vấn đề này cũng được các cơ quan xây dựng pháp luật cũng có đề xuất sử dụng đất có thời hạn cho hình thức này cho mục đích kinh doanh du lịch. Các nhà phát triển dự án dựa vào đó nên coi khách sạn toàn bộ căn hộ cho mình kèm theo các cam kết lợi nhuận hàng năm cao hơn lãi suất Ngân hàng. Sự không minh bạch trong quá trình ban hành luật làm cho loại hình kinh doanh bất động sản này đổ vỡ, từ đó các nhà đầu tư thứ cấp quay lưng với loại bất động sản này. Giải quyết những bất cập này sẽ tạo điều kiện cho ngành du lịch không gặp các trở ngại. Tóm lại vấn đề thời hạn sử dụng loại đất kinh doanh bất động sản dạng condotel là mấu chốt của vấn đề.

(iv) Tháo gỡ vướng mắc về quy định chủ sở hữu đối với căn hộ khách sạn khi tiến tới cho phép người nước ngoài được sở hữu condotel như cá nhân Việt Nam, góp phần thúc đẩy ngành du lịch. Cái đích cần hướng tới là hiệu quả của sự phát triển, quản lý chặt chẽ cũng là mục tiêu phát triển bền vững, cái đích là đưa kinh tế du lịch Việt Nam thành ngành kinh tế mũi nhọn.

(v) Cần thống nhất về thời hạn quyền sử dụng đất đối với condotel trong các dự án condotel độc lập với thời hạn quyền sử dụng đất ổn định lâu dài đối với căn hộ ở trong chung cư hỗn hợp có condotel. Cần quản lý và vận hành kinh doanh bất động sản dạng condotel dưới góc nhìn của nền kinh tế thị trường chứ không phải như góc độ nền kinh tế truyền thống. Câu hỏi đặt ra là có thể tạo cơ chế cho loại hình kinh doanh bất động sản dạng condotel sử dụng cho nhiều công năng như ở, cho thuê dài hạn, cho thuê lưu trú, cho thuê làm trụ sở văn phòng đại diện cho các thành phần kinh tế được không? Nếu được thì chúng ta đang chỉ cần một khung pháp lý cho bất động sản đa công năng. Theo tác giả bài viết này lời giải bài toán gỡ khó cho loại hình kinh doanh bất động sản này là sớm nhất hoàn thiện khung pháp lý cho các bất động sản đa công năng đáp ứng với tiềm năng du lịch rất phong phú tại Việt Nam kéo theo tiềm năng phát triển chung cư, căn hộ cho thuê, căn hộ du lịch dạng condotel.

(vi) Trong giai đoạn hiện nay việc các cơ quan quản lý Nhà nước chậm ban hành các văn bản qui phạm pháp luật liên quan loại hình kinh doanh bất động sản căn hộ dạng condotel gây rất nhiều khó khăn cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào lĩnh vực này. Loại hình kinh doanh lưu trú cho khách du lịch thì dạng condotel chưa có trong hệ thống văn bản qui phạm pháp luật. Trước những khó khăn của thị trường kinh doanh bất động sản dạng condotel Bộ tài nguyên và môi trường đã ban hành Công văn hướng dẫn số: 703/2020/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14-02-2020 về hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở. Việc ban hành này kể cả góc độ qui phạm nội dung và hình thức còn chung chung chưa có điểm đột phá. Câu hỏi đặt ra là liệu nhà đầu tư thứ cấp có mặn mà khi họ bỏ tiền ra mua căn hộ dạng condotel mà họ không được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ được cấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và chính đây là sự mâu thuẫn cốt lõi vì lợi ích. Điều gì xảy ra khi Nhà nước trưng thu đất gắn liền căn hộ vào mục đích Quốc gia? Tài sản gắn liền với đất có còn giá trị không...

Theo quan điểm của tác giả, nếu nói kinh doanh bất động sản dạng condotel chỉ để cho thuê thì như đã phân tích trên chắc chắn không tránh khỏi rủi ro, bởi ngay hiện tại Nhà đầu tư bỏ số tiền lớn mua căn hộ dạng condotel chỉ cho thuê thôi chứ không vào ở được, việc Công văn số 703 ngày 14-2-2020 của Bộ tài nguyên và môi trường nêu trên nếu có được cấp sổ đỏ thì có thể dẫn đến tình trạng Nhà đầu tư ở ạt “lướt sóng”, ôm vào rồi vỡ trận như đã xảy ra nhiều thành phố du lịch tại Việt Nam. (5)

KẾT LUẬN

Trong hơn 30 năm xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường đa thành phần trong tất cả các lĩnh vực ngành nghề kinh doanh và dịch vụ nói chung và trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng, đặc biệt lĩnh vực kinh doanh bất động sản dạng căn hộ cho thuê condotel. Hàng loạt các qui phạm pháp luật chuyên ngành được ban hành như Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, luật nhà ở... đã góp phần làm thay đổi thị trường kinh doanh bất động sản, cùng các thành phần và lĩnh vực kinh doanh khác làm thay đổi diện mạo nền kinh tế đất nước. Hy vọng trong tương lai, đáp ứng được yêu cầu phát triển và nhu

cầu sử dụng bất động sản nói chung và bất động sản dạng condotel nói riêng sẽ kết hợp kinh tế du lịch sẽ thu được nhiều kết quả tốt hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật đất đai 2013
2. Luật Nhà ở 2014
3. Luật kinh doanh bất động sản 2014
4. Luật Du lịch 2017
5. Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nhà chung cư
6. Quyết định 3720/ QĐ -BVHTTDL của Bộ VH-TT-DL ngày 28/10/2019 về Quy chế quản lý và kinh doanh đối với loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch
7. Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của Bộ TN-MT về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở.
8. Lưu Quốc Thái, “Thực trạng pháp luật về condotel và kiến nghị hoàn thiện”, Tài liệu Hội thảo “Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ”, ĐH Luật TP HCM, Tháng 7/2020
9. Luật Đầu tư 2020 đã sửa đổi quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014
10. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014
11. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản
12. Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 07 năm 2018 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng
13. Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; Khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, Quản lý sử dụng nhà và công sở
14. Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 về việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản
15. Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24 tháng 04 năm 2018 quy định chi tiết một số điều của nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; Khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; Quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.
16. Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29 tháng 09 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 của Thống đốc ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng
17. Văn bản hợp nhất thông tư số 04/VBHN-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2016 quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

18. Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của bộ xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của bộ trưởng bộ xây dựng

CHÚ THÍCH

¹ Lưu Quốc Thái, “Thực trạng pháp luật về condotel và kiến nghị hoàn thiện”, Tài liệu Hội thảo “Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ”, ĐH Luật TPHCM, Tháng 7/2020

² Xem thêm Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2014

³ Đối với cá nhân nước ngoài trước khi cho thuê nhà phải thực hiện thủ tục “phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng” theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 162 Luật Nhà ở 2014

⁴ Xem thêm Khoản 3 Điều 126 và Điều 153 Luật Đất đai 2013

⁵ Công văn Số: 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14-2-2020 V/v Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở

Ngày nhận bài: 03/11/2020

Ngày chấp nhận đăng: 15/03/2021