

# THÔNG BÁO PHÁP LUẬT

THÁNG 9 NĂM 2020

**Thêm hành lang pháp lý cho quản lý và giao dịch Dự án Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse**

[WWW.GVLAWYERS.COM.VN](http://WWW.GVLAWYERS.COM.VN)







# Thêm hành lang pháp lý cho quản lý và giao dịch Dự án Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse

Ngày 03/9/2020, Bộ Xây dựng ban hành Công văn số 4308/BXD-HĐXD gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú (Condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), biệt thự nghỉ dưỡng (Resort Villa) và nhà ở thương mại liên kế (Shophouse).

Theo đó, Công văn số 4308/BXD-HĐXD đề cập đến những vấn đề liên quan đến Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse với nội dung đáng lưu ý sau đây:

## Về hành lang pháp lý

Bộ Xây dựng nhấn mạnh và liệt kê lại hành lang pháp lý quan trọng và mới nhất liên quan đến quản lý đầu tư xây dựng đối với loại hình bất động sản là Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse, cụ thể là các văn bản sau đây:

- Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch.
- Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của Tổng cục quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở.
- Văn bản số 276/BXD-QLN ngày 20/01/2020 của Bộ Xây dựng gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.

[www.gvlawyers.com.vn](http://www.gvlawyers.com.vn)

Đồng thời, Bộ Xây dựng ban hành các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có các quy định cho loại hình bất động sản như:

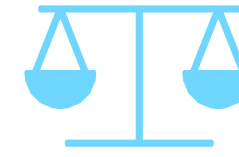
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD đối với nhà chung cư hỗn hợp có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú.

Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng đã soạn thảo để trình Bộ Khoa học và Công nghệ công bố các tiêu chuẩn quốc gia cho các loại hình công trình, gồm:

- Tiêu chuẩn quốc gia Biệt thự nghỉ dưỡng - yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12870:2020.
- Tiêu chuẩn quốc gia Văn phòng kết hợp lưu trú – yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12871:2020.
- Tiêu chuẩn quốc gia Nhà ở thương mại liên kế – yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12872:2020.
- Tiêu chuẩn quốc gia Căn hộ lưu trú – yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12873:2020.







## Một số tồn đọng trong việc quản lý Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse

Một số tồn đọng trong việc quản lý đầu tư xây dựng và vận hành các dự án liên quan đến Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse được Bộ Xây dựng nêu ra như sau:

- Một số đồ án quy hoạch xây dựng tuy đã xác định chức năng Condotel, Officetel, Resort Villa song chưa tính toán cụ thể về dân số của loại hình lưu trú này.
- Vướng mắc, bất cập trong việc vận hành, quản lý sử dụng tòa nhà có chức năng Condotel, Officetel do có nhiều chủ sở hữu, chủ sử dụng, vận hành khai thác.
- Thiếu quy định pháp lý ràng buộc trong quan hệ hợp đồng giữa các nhà đầu tư ban đầu và nhà đầu tư thứ cấp.
- Các địa phương vẫn còn lúng túng trong việc cấp giấy tờ sở hữu cho các Condotel, Officetel, Resort Villa.
- Một số chủ đầu tư xin chuyển đổi loại hình Condotel, Officetel sang căn hộ nên gây áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực.







## Chỉ đạo của Bộ Xây dựng trong quản lý Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse

Để tiếp tục nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong quản lý đầu tư xây dựng các dự án có liên quan đến Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse, Bộ Xây dựng đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan trong quản lý đầu tư xây dựng, các cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thực thi thủ tục hành chính các dự án đầu tư xây dựng có bố trí Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse cần lưu ý một số nội dung như sau:

- Khi xem xét thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng cần đảm bảo việc tuân thủ quy định của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, phải làm rõ về quy mô về diện tích sàn xây dựng, số lượng căn, chỉ tiêu dân số đối với việc bố trí các chức năng Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse để xác định các chỉ tiêu, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Khi quyết định chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng có Condotel, Officetel, Resort Villa, Shophouse cần đảm bảo tính thống nhất về mục đích đầu tư, mục đích sử dụng đất với chức năng của công trình; lưu ý việc hình thành và phát triển loại hình bất động sản này phải phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương theo từng thời kỳ.
- Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, cân nhắc công tác cấp mới các thủ tục pháp lý cho phép đầu tư xây dựng (phê duyệt quy hoạch, quyết định chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng có các loại hình bất động sản nêu trên) trong khi việc quản lý, vận hành Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse.
- Cơ quan chuyên môn về xây dựng khi thực hiện công tác thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu cần kiểm tra, rà soát kỹ các cơ sở pháp lý về quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư, đánh giá việc tuân thủ hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, đặc biệt là các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về Condotel, Officetel, Resort Villa, Shophouse mới được ban hành; Trường hợp còn thông tin chưa rõ liên quan đến dân số của chức năng lưu trú, khả năng đáp ứng hạ tầng khu vực thì cần có văn bản gửi cơ quan quản lý quy hoạch của địa phương để được làm rõ. Thông báo kết quả thẩm định, kiểm tra công tác nghiệm thu cần gửi đồng thời đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý trong quá trình dự án được triển khai xây dựng và khai thác sử dụng.





## Liên Hệ Với Chúng Tôi

[info@gvlawyers.com.vn](mailto:info@gvlawyers.com.vn)

### Trụ sở chính – Tp. HCM

Tầng 8, Tòa nhà Centec  
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai  
Phường 6, Quận 3  
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Tel: +84 (28) 3622 3555

### Chi nhánh Hà Nội

Tầng 10A, Tòa nhà CDC  
25 Lê Đại Hành  
Quận Hai Bà Trưng  
Hà Nội, Việt Nam  
Tel: +84 (24) 3208 3555

### Chi nhánh Đà Nẵng

Tầng 3, Tòa nhà Indochina  
Riverside, 74 Bạch Đằng  
Quận Hải Châu  
Đà Nẵng, Việt Nam  
Tel: +84 (28) 3622 3555