



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

CẬP NHẬT PHÁP LUẬT



THÁNG 4
2023

CONDOTEL, OFFICETEL SẼ
ĐƯỢC CÔNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU – ĐỘT
PHÁ CHO BẤT ĐỘNG SẢN
DU LỊCH?

Chính phủ vừa ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 (“**Nghị định 10/2023**”) sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Trong đó, đáng chú ý là quy định mới về cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch (căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel), văn phòng lưu trú (officetel), biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và những công trình khác phục vụ lưu trú du lịch) mà doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải quan tâm.

- 1. Điều kiện cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch**
- 3. Thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch**

Theo Nghị định 10/2023, 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.

- 2. Thời hạn sử dụng đất đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch**

Thời hạn sử dụng đất của công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định tại Điều 126.3 và Điều 128.1 của Luật Đất đai. Theo đó, thời hạn cho thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ không vượt quá 50 năm, khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định nêu trên. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án, trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật).
- Bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; danh sách các tài sản (công trình, hạng mục công trình, phần diện tích của hạng mục công trình) gồm các thông tin tên của tài sản,

diện tích đất, diện tích xây dựng sử dụng chung, sử dụng riêng của từng tài sản).

Tiếp đó, chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người mua công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua để tự thực hiện thủ tục đăng ký.

Như vậy, việc ban hành Nghị định 10/2023 được xem là giải pháp tháo gỡ

“nút thắt” về pháp lý cho phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đã bị tắc nghẽn trong suốt thời gian qua vì từ trước đến nay, chưa có cơ chế công nhận quyền sở hữu cho bất động sản du lịch (du lịch (căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel), văn phòng lưu trú (officetel), biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và những công trình khác phục vụ lưu trú du lịch). Đây có thể được coi là một bước ngoặt nhằm vực dậy thị trường bất động sản du lịch.

Nghị định 10/2023 sẽ có hiệu lực từ ngày 20/5/2023.



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

info@gvlawyers.com.vn

Trụ sở chính – TP. HCM

Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai
Phường Võ Thị Sáu, 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

Nội dung của Cập nhật pháp luật này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phân hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin cập nhật này.

www.gvlawyers.com.vn

