BIZLINK LAWYERS

Hanoi Office
Unit 1502A, 15th Fl., Charm Vit Tower
117 Tran Duy Hung St., Cau Giay Dist., Hanoi, Vietnam
Tel: (84.24) 3514 8355 Fax: (84.24) 3514 8344
Email: hanoi@bizlink.vn

HCMC Office
Unit 1102, 11th Fl., Vietnam Business Center, 57-59
Ho Tung Mau St., Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel: (84.28) 3824 6996 Fax: (84.28) 3824 6990
Email: hcmc@bizlink.vn

www.bizlink.vn

BẢN ĐÓNG GÓP Ý KIẾN VỀ MỘT SỐ ĐIỀU KHOẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

CÔNG TY LUẬT TNHH BIZLINK
Luật sư Nguyễn Đức Mạnh – Luật sư thành viên cấp cao

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2022

Kính gửi: PHÒNG THƯƠNG MẠI VÀ CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM (VCCI)

Công ty Luật TNHH Bizlink ("**Bizlink**") đã nhận được Thư mời số 0442/PTN-PC của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) đề ngày 12/04/2022 về việc tham gia góp ý Dự Thảo Nghị Định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai ("**Dự Thảo Nghị Định**"). Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật, kinh nghiệm thực tiễn của mình trong lĩnh vực tư vấn pháp luật về đất đai và dự án đầu tư có sử dụng đất, với mong muốn góp phần hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về đất đai, Bizlink xin chia sẻ, đóng góp một số ý kiến như dưới đây liên quan đến nội dung Dự Thảo Nghị Định như dưới đây để Quý Cơ quan xem xét:

1. Vấn đề 1: Về việc sửa đổi, bổ sung tại Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

So với quy định cũ tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì tại Dự Thảo Nghị Định sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã bổ sung nhằm làm rõ ***trường hợp bất khả kháng khác không phải do lỗi của người sử dụng đất*** do Thủ tướng Chính phủ quyết định ***dựa trên những đề xuất của Ủy bản nhân dân cấp tỉnh,*** thay vì quy định chung là các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng chính phủ quyết định như trước đây.

Theo như dự thảo tờ trình của Bộ TN&MT, chúng tôi hiểu rằng quy định này nhằm giải quyết tình trạng thực tế trong thời gian qua đó là quy định cũ không chỉ rõ trường hợp khác là trường hợp nào và do ai đề xuất.

Tuy nhiên, chúng tôi nhận thấy rằng "*bất khả kháng*" về bản chất là do các trở ngại khách quan, không xuất phát từ "*lỗi*" nên việc quy định "***trường hợp bất khả kháng khác không phải do lỗi của người sử dụng đất***" dường như không đúng với bản chất của "*bất khả kháng*". Trong trường hợp do lỗi từ phía cơ quan nhà nước (như chậm làm hồ sơ cấp phép xây dựng, thẩm định điều chỉnh quy

hoạch, thiết kế), đất bị người khác lấn chiếm, pháp luật, chính sách thay đổi, v.v. thì liệu có được xem xét thuộc trường hợp bất khả kháng được quy định tại Điều 15 hay không? Do đó, chúng tôi tại đây đề xuất sửa đổi nội dung "***trường hợp bất khả kháng khác không phải do lỗi của người sử dụng đất***" thành "***trường hợp bất khả kháng khác hoặc các trường hợp khác không phải do lỗi của người sử dụng đất***".

Ngoài ra, việc giới hạn rằng chỉ có UBND cấp tỉnh mới có quyền đề xuất với Thủ tướng có thể sẽ gây ra những vướng mắc, khó khăn, không rõ ràng, minh bạch khi có hành vi sai phạm, lỗi từ chính UBND cấp tỉnh khiến cho người sử dụng đất bị chậm tiến độ sử dụng đất. Trong trường hợp đó, việc yêu cầu, kiến nghị UBND cấp tỉnh đề xuất lên Thủ tướng chắc chắn sẽ gặp khó khăn, trở ngại và có thể nói là không thể thực hiện được.

Trên thực tế, có nhiều trường hợp Bộ Tài nguyên Môi trường, Thanh tra Chính Phủ đã phải vào cuộc để giải quyết khiếu nại của người sử dụng đất đối với các hành vi hành chính, quyết định hành chính của UBND tỉnh (như chậm tính toán, tính toán không hợp lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chậm ban hành quyết định chấp thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết, v.v.) và đưa ra các biện pháp xử lý. Do đó, chúng tôi cho rằng quyền đề xuất tới Thủ tướng Chính phủ không nên bị giới hạn ở duy nhất UBND cấp tỉnh mà nên mở rộng cho các cơ quan có thẩm quyền khác, và chính người sử dụng đất – chủ thể bị ảnh hưởng trực tiếp cũng sẽ có quyền đề xuất, hoặc thông qua các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác (không chỉ bị giới hạn ở mỗi UBND cấp tỉnh) để đề xuất tới Thủ tướng Chính phủ.

2. Vấn đề 2: Về việc bổ sung Điều 17.a của Nghị định 43/2014/NĐ-CP

Nhìn chung, thực tiễn đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án trong thời gian vừa qua đã cho thấy nhiều bất cập trong liệc lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức này. Chúng tôi hiểu rằng, ngoài khả năng về tài chính, để thực hiện dự án, nhà đầu tư còn phải đảm bảo các điều kiện về ngành nghề, kinh nghiệm,... Việc "đấu giá" chỉ xem xét đến việc bỏ giá để lựa chọn ra người trúng đấu giá có thể dẫn tới việc sau khi lựa chọn được người trúng đấu giá, người này lại thiếu kinh nghiệm, không có khả năng thực hiện được dự án, bỏ sở dự án. Mặc dù Dự Thảo Nghị Định đã có quy định về điều kiện đối với bên tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nhưng các điều kiện này cũng không thể đảm bảo người trúng đấu giá sẽ thực hiện tốt dự án, mang lại hiệu quả, đảm bảo không lãng phí đất đai.

Phải chăng để có thể lựa chọn được người trúng đấu giá – nhà đầu tư phù hợp để thực hiện dự án một cách hiệu quả, tối ưu thì cần có cơ chế để lựa chọn nhà đầu tư tương tự như thủ tục đấu thầu (xem xét đề xuất về tài chính, kỹ thuật để sàng lọc, lựa chọn ra 1 danh sách các nhà đầu tư tiềm năng, có khả năng thực hiện tốt dự án) rồi mới chính thức tham gia vào đấu giá để tiến hành bỏ giá? Theo quan điểm của chúng tôi, cơ chế như trên không những sẽ mang lại lợi ích cho Nhà nước (vì đã lựa chọn được nhà đầu tư phù hợp, có năng lực để thực hiện dự án, đã bỏ giá cao để được giao đất, cho thuê đất và đem lại nguồn thu cho ngân sách

nhà nước) mà còn giúp phát triển kinh tế-xã hội nói chung, tạo ra nhiều công ăn việc làm cho người lao động, khai thác hiệu quả đất đai.

Đi vào cụ thể nội dung tại Điều 1.3 Dự Thảo Nghị Định, có thể thấy một số điểm vẫn cần trao đổi, làm rõ như sau:

Thứ nhất, Dự Thảo Nghị Định chỉ có quy định về "tài sản bảo đảm" mà không quy định cụ thể các giới hạn đối với "tài sản bảo đảm", hay quy định về "biện pháp bảo đảm" trong khi "biện pháp bảo đảm" lại là tiền đề để xác định loại "tài sản bảo đảm". Trong trường không quy định rõ ràng về biện pháp bảo đảm được áp dụng hay loại tài sản bảo đảm thì sẽ khiến cho các bên gặp khó khăn trong việc thực hiện, Ví dụ: trường hợp lựa chọn quyền sử dụng đất là "tài sản bảo đảm" thì sẽ như thế nào trong khi Luật Đất đai 2013 quy định tổ chức kinh tế chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất cho tổ chức tín dụng[1]? hay như "ký quỹ", theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 thì phải gửi vào tài khoản phong tỏa tại một tổ chức tín dụng[2] chứ không phải là đưa trực tiếp cho tổ chức đấu giá hay cho bên thụ hưởng?.

Thứ hai, điều kiện về ký quỹ tại Điểm (c) Khoản 1 Điều 17a chưa phù hợp với quy định pháp luật về đầu tư; cụ thể: Khoản 1 Điều 17a quy định một trong những điều kiện để tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là phải có "*ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư*". Trong khi đó, theo quy định của pháp luật về đầu tư, việc ký quỹ được thỏa thuận, thực hiện giữa nhà đầu tư và cơ quan đăng ký đầu tư. Tại thời điểm tổ chức đấu giá thì vẫn chưa lựa chọn được nhà đầu tư nên yêu cầu người tham gia đấu giá phải "*ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư*" dường như chưa phù hợp.

Thứ ba, cần quy định cụ thể "*có kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất*" tại Điểm (b) Khoản 1 được xác định như thế nào? Về quy mô, thời gian, chất lượng? Liệu người đã thực hiện 5, 6 dự án đầu tư nhưng 2/3 dự án bị chậm tiến độ, bị thu hồi thì liệu có được coi là có kinh nghiệm phù hợp hay không?

Thứ tư, giá trị khoản tiền đặt trước tại Khoản 3 Điều 17a chưa phù hợp với quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016, cụ thể: Quy định về giá trị khoản đặt trước

---

[1] **Luật Đất đai 2013:**
Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê
2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:
d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

[2] **Bộ luật dân sự 2015:**
Điều 330. Ký quỹ
1. Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá vào tài khoản phong tỏa tại một tổ chức tín dụng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ.
2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ.
...

"*Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá và người tham gia đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá*" tại Khoản 3 Điều 17a đang mâu thuẫn với quy định tại Điều 39.1 Luật Đấu giá tài sản 2016 – *"Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá*[3]".

Thứ năm, có thể cần quy định về mẫu "*bảo lãnh ngân hàng*" (Đoạn 2 của Khoản 3 Điều 17a) để tránh trường hợp có tranh chấp, không thống nhất về quy định trong bảo lãnh, dẫn tới bên thụ hưởng không thể nhận tiền bảo lãnh.

Thứ sáu, cần xem lại và sửa đổi Đoạn thứ 3 của Khoản 3 Điều 17a vì: (i) Khoản 3 Điều 17a đang sử dụng thuật ngữ "*tài sản thế chấp*" thay vì "*tài sản bảo đảm*" như các Khoản khác trong Điều 17a; (ii) chưa quy định rõ về việc người tham gia đấu giá nếu tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá sẽ bị mất tiền đặt trước; (iii) chưa quy định về việc xử ký khoản lãi phát sinh từ khoản tiền đặt trước; và (iv) bản chất của "*bồi thường*" theo quy định của pháp luật về dân sự[4] là phải có thiệt hại xảy ra và bồi thường theo mức thiệt hại mà bên bị thiệt hại phải gánh chịu. Phải chăng thiệt hại tại quy định thuộc Đoạn 3 của Khoản 3 Điều 17a được hiểu là "*thiệt hại ước tính*", mang bản chất của một khoản phạt chứ không phải "*thiệt hại thực tế*", và không chịu sự điều chỉnh của pháp luật về dân sự?

Do đó, chúng tôi đề xuất sửa đổi nội dung này như sau:

"*Trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá thì* ***người tham gia đấu giá sẽ bị mất khoản tiền đặt trước và phải nộp cho Ngân sách Nhà nước*** *một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước* ***trong thời hạn […] ngày kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá****. Sau khi người tham gia đấu giá* ***đã nộp đủ tiền cho Ngân sách Nhà nước theo quy định tại Khoản này*** *thì sẽ được nhận lại tài sản* ***bảo đảm và khoản lãi phát sinh từ khoản tiền đặt trước****. Trường hợp người tham gia đấu giá không* ***nộp tiền cho Ngân sách Nhà nước trong thời hạn theo quy định tại Khoản này thì bên có tài sản đấu giá sẽ có quyền xử lý tài sản bảo đảm; và người tham gia đấu giá sẽ được nhận lại giá trị còn lại của tài sản bảo đảm (nếu có) sau khi đã khấu trừ khoản nộp***

---

[3] **Luật Đấu giá tài sản 2016:**
Điều 4. Tài sản đấu giá
1. Tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá, bao gồm:
a) Tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;
b) Tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật;
c) Tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

[4] **Bộ Luật Dân sự 2015:**
Điều 360. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ

Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

Ngân sách Nhà nước mà người tham gia đấu giá có nghĩa vụ phải nộp theo quy định tại Khoản này;"

Thứ bảy, chưa quy định rõ về thời điểm người tham gia đấu giá được nhận lại "*tài sản bảo đảm*", cụ thể:

Điểm (c) Khoản 5 quy định: *"c) Được nhận lại tài sản bảo đảm trong trường hợp không trúng đấu giá hoặc trúng đấu giá và đã nộp đủ tiền theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không nộp đủ tiền hoặc không nộp tiền theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ nhận lại giá trị của tài sản bảo đảm sau khi đã trừ đi các chi phí nộp phạt theo quy định tại khoản 3 Điều này;"*

Điểm (đ) Khoản 6 cũng chỉ quy định: *"đ) Tổ chức đấu giá có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này."*

Như vậy, có thể thấy Điểm (c) Khoản 5 và Điểm (đ) Khoản 6 Điều 17a đều chưa quy định cụ thể về thời điểm người tham gia đấu giá được nhận lại "*tài sản bảo đảm*".

Chúng tôi đề xuất bổ sung tại Điểm (c) Khoản 5 như sau: "*c) Được nhận lại tài sản bảo đảm trong trường hợp không trúng đấu giá hoặc trúng đấu giá và đã nộp đủ tiền theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất* ***trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận****. Trường hợp tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không nộp đủ tiền hoặc không nộp tiền theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ nhận lại giá trị của tài sản bảo đảm sau khi đã trừ đi các chi phí nộp phạt theo quy định tại khoản 3 Điều này;";*và

tại Điểm (đ) Khoản 6 như sau: *"đ) Tổ chức đấu giá có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước,* ***tài sản bảo đảm*** *và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này."*

Thứ tám, cần quy định luôn trong trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm thì các khoản tiền đặt trước, tiền bồi thường, phạt sẽ được nộp vào NSNN chứ không phải nộp cho tổ chức đấu giá. Điểm (đ) Khoản 5 quy định "*Trường hợp người tham gia đấu giá tự ý hủy kết quả trúng đấu giá không có lý do chính đáng, ngoài tiền đặt trước, người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền tương đương*

50% giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá và các chi phí đấu giá vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam;" trong khi Điều 39.8 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định "*Tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản*". Việc nộp các khoản tiền đặt trước, bồi thường, phạt vào NSNN là hợp lý vì (i) Nhà nước là bên có tài sản đấu giá và (ii) sẽ thống nhất với quy định tại Đoạn 3 của Khoản 3 Điều 17a, và Điều 39.8 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Thứ chín, sửa đổi Điểm (e) Khoản 5 để đảm bảo công bằng cho người tham gia đấu giá và quy định rõ thêm về việc phải công bố, đăng thông tin về trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo tính công khai, minh bạch, cũng như đảm bảo về mặt quản lý nhà nước.

Đề xuất sửa đổi như sau:

"*5. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất*

...

*e) Trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá **mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc không có lý do chính đáng** thì trong thời gian năm (05) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. **Thông tin về trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được đăng tải công khai trên [Báo Đấu thầu]**".

Thứ mười, cần sửa đổi Điểm (d) Khoản 6. Điểm (d) Khoản 6 quy định: "*Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước và tài sản bảo đảm của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản*". Dự Thảo Nghị Định đang thiếu mất nội dung sau "*trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản*". Tham khảo Điều 39.2 Luật Đấu giá tài sản 2016[5] để bổ sung thêm nội dung "***và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá***" vào sau "*trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản*".

Thứ mười một, bổ sung thêm vào Điểm (đ) Khoản 6 như sau: "*đ) Tổ chức đấu giá có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, **điểm đ khoản 5** Điều này.*"

3. Vấn đề 3: Về việc bổ sung Điều 32a, Nghị định 43/2014/NĐ-CP

[5] "*Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, **trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá**. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.*"

Dự Thảo Nghị Định đã bổ sung Điều 32a về việc cấp *Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là khách sạn, căn hộ - khách sạn, văn phòng lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trên đất thương mại, dịch vụ.* Liên quan đến vấn đề này, có thể gọi chung là việc cấp sổ đỏ cho Condotel, chúng tôi hoàn toàn đồng ý về việc cần phải đưa ra một hướng giải quyết đối với các dự án Condotel đã thực hiện và gặp vướng mắc trong thời gian qua cũng như xây dựng một cơ chế phù hợp để tạo cơ sở cho một loại hình kinh doanh tiến bộ, hiện đại có cơ hội được phát triển một cách lành mạnh, đúng đắn.

Tuy nhiên, đồng thời với quy định cấp sổ đỏ cho *căn hộ - khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng trên đất thương mại, dịch vụ* cần phải có quy định pháp luật để giải quyết các vấn đề sau đây:

Thứ nhất, chưa có tiêu chí xác định cụ thể về việc một công trình được coi là thuộc loại hình "*căn hộ - khách sạn, văn phòng lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch)*".

Thứ hai, theo quy định tại Điều 19.1, Luật Kinh doanh Bất động sản, thì: *"Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất*". Tuy nhiên, dự thảo Nghị định chưa chỉ rõ quyền sử dụng đất trong trường hợp này sẽ được xử lý như thế nào đối với tất cả các chủ sở hữu công trình.

Thứ ba, do đặc điểm công trình là căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ - khách sạn trong khối nhà khách sạn hoặc dự án nghỉ dưỡng, cần làm rõ vấn đề phần sở hữu chung, sở hữu riêng, tương tự như đối với trường hợp của nhà chung cư. Nếu không làm rõ vấn đề này, việc vận hành, bảo trì công trình trong tương lai chắc chắn sẽ gặp phải nhiều vướng mắc.

Thứ tư, do đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình, các căn hộ - khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng nói trên có thể sẽ được chủ sở hữu sử dụng với mục đích lưu trú lâu dài, không khác với việc lưu trú trong nhà chung cư, *hay nói cách khác* là sẽ hình thành yếu tố căn bản của một đơn vị ở. Tuy nhiên, cơ sở hạ tầng – kỹ thuật của các công trình loại này thì không được quy định là phải đáp ứng yêu cầu như đối với đơn vị ở. Ngoài ra, quy định pháp luật về quản lý cư trú cũng chưa có quy định rõ đối với loại hình cư trú này. Do đó, đồng thời với quy định về việc cấp chứng nhận quyền sở hữu, cần có các quy định để điều chỉnh các vấn đề về quy hoạch, quản lý cư trú để tránh trường hợp phá vỡ quy hoạch do mật độ dân số lưu trú lâu dài tại các căn hộ - khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng quá lớn so với khả năng đáp ứng của cơ sở hạ tầng – kỹ thuật.

Thứ năm, đối với vấn đề người nước ngoài sở hữu nhà chung cư, hiện tại, Luật Nhà ở đã cho phép người nước ngoài được sở hữu căn hộ chung cư với một tỉ lệ nhất định. Vậy đối với loại hình *căn hộ - khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng*

trên đất thương mại, dịch vụ, cần làm rõ việc người nước ngoài có được quyền sở hữu hay không và có bị giới hạn về số lượng hay không.

Trên đây là một số ý kiến của Bizlink đối với Dự Thảo Nghị Định để Quý Cơ quan tiếp nhận, tổng hợp và kiến nghị đến Ban soạn thảo. Trường hợp Quý cơ quan cần trao đổi thêm với chúng tôi, vui lòng liên lạc với Bizlink theo thông tin dưới đây:

Công ty Luật TNHH Bizlink
Địa chỉ:Phòng 1502A, Tầng 15, Tòa nhà Charm Vit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: (84.24) 3514 8355 Fax: (84.24) 3514 8344
Email: hanoi@bizlink.vn

Trân trọng!

TM. CÔNG TY LUẬT TNHH BIZLINK

S.Đ.K.H.Đ:01070393-C.T.L.I.N.K
CÔNG TY LUẬT TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN BIZLINK
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Luật sư Nguyễn Đức Mạnh
Phó Giám đốc