

Số: /BTNMT-TCQLĐĐ

V/v hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc
chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng
không phải nhà ở

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh,
thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, trong đó giao Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể về chế độ sử dụng đất đối với một số loại hình bất động sản mới (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...) theo đúng quy định của pháp luật, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở như sau:

1. Về chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 48 của Luật Du lịch năm 2017 thì 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 06/7/2018 của Thủ tướng Chính phủ ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.

Theo quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai và quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất thì việc sử dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ thuộc loại đất thương mại, dịch vụ.

Về chế độ sử dụng đất thương mại, dịch vụ đã được quy định tại Điều 153 của Luật Đất đai; thời hạn sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai, theo đó thời hạn cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin thuê đất nhưng không quá 50 năm, 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; 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.

2. Về việc cấp Giấy chứng nhận

Trường hợp các dự án có công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho bên nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Khoản 22 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Về trình tự, thủ tục, hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận được quy định tại Điều 70, Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 8, Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Khoản 8 Điều 6 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức rà soát các dự án đầu tư đã được phê duyệt và việc thực hiện giao đất, cho thuê đất của từng dự án để xác định mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và không làm thay đổi quy mô, mục tiêu, quy hoạch của dự án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- UBND các tỉnh, thành phố (để chỉ đạo thực hiện);
- Lưu: VT, VP(TH), TCQLĐĐ.

**TUQ. BỘ TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Mai Văn Phần