

Số: **246** /BXD-QLNHà Nội, ngày **20** tháng 01 năm 2020

V/v quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.

Kính gửi: UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Trong thời gian vừa qua, loại hình công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch được đề xuất và cho phép đầu tư, xây dựng tại nhiều địa phương trên cả nước. Các dự án đầu tư xây dựng cơ sở lưu trú du lịch này là loại hình bất động sản mới đã cung cấp thêm sản phẩm, góp phần phát triển thị trường bất động sản và đóng góp tích cực trong phát triển kinh tế du lịch, dịch vụ, thương mại của nhiều địa phương.

Tuy nhiên, việc đầu tư, xây dựng, kinh doanh, quản lý vận hành loại hình bất động sản cơ sở lưu trú du lịch được quy định ở nhiều hệ thống văn bản pháp luật khác nhau hoặc một số nội dung chưa được quy định chi tiết, cụ thể. Do vậy, các địa phương còn gặp khó khăn, lúng túng trong việc quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh và vận hành đối với các loại hình dự án, công trình này. Đặc biệt, gần đây một số dự án loại hình này sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đưa vào kinh doanh gặp khó khăn nên chủ đầu tư đã đề xuất được điều chỉnh chuyển đổi từ căn hộ du lịch sang làm nhà ở chung cư. Ngoài ra, một số chủ đầu tư dự án đã đưa ra cam kết lợi nhuận với khách hàng quá cao, không phù hợp với điều kiện thực tế của dự án, gây ra tình trạng tranh chấp, khiếu kiện tại một số địa phương.

Việc điều chỉnh, chuyển đổi công năng của các dự án từ chức năng thương mại, dịch vụ sang chức năng ở sẽ có nguy cơ gây ra các tác động tiêu cực như: phá vỡ quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất tại các đô thị; gia tăng dân số thường trú gây quá tải dân số của khu vực (đặc biệt đối với khu vực hạn chế phát triển) gây ra quá tải về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (tác đường, ngập úng, thiếu nhà trẻ, bệnh viện...). Do vậy, để đảm bảo thực hiện tốt công tác quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh, vận hành đối với loại hình căn hộ du lịch, Bộ Xây dựng đề nghị UBND các địa phương chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện một số nội dung sau:

(1) Thực hiện nghiêm Chi thị số 05/CT-TTg ngày 01/3/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường, chấn chỉnh công tác quy hoạch, xây dựng quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt; Nghị quyết số 116/NQ-CP ngày 06/12/2019 của Chính phủ ban hành kế hoạch của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai đô thị.

(2) Thực hiện việc quản lý đầu tư, xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với loại

hình công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch theo đúng quy định hiện hành của pháp luật đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng; đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển du lịch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; quản lý kinh doanh công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch theo đúng quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật về du lịch và Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ban hành; các thỏa thuận kinh tế dân sự về hợp tác đầu tư, chia sẻ lợi nhuận trong kinh doanh đối với loại hình căn hộ du lịch thực hiện theo pháp luật dân sự.

(3) Pháp luật về nhà ở hiện hành không quy định về việc chuyển đổi công năng công trình thương mại, dịch vụ nói chung, căn hộ du lịch nói riêng sang thành nhà ở. Các dự án có nhu cầu chuyển đổi căn hộ du lịch, biệt thự du lịch sang thành nhà ở cần được xem xét thận trọng, thực hiện đúng quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng; đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được duyệt, quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đồng thời phù hợp với khả năng dung nạp dân số, khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực; tuân thủ quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch QCVN 01:2019/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD; văn bản số 03/BXD-HĐXD ngày 04/01/2018 của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan có thẩm quyền ban hành).

(4) Thực hiện thanh tra, kiểm tra, rà soát việc điều chỉnh quy hoạch, chuyển đổi công năng, thiết kế các dự án bất động sản nói chung, dự án căn hộ du lịch nói riêng, xử lý, khắc phục sai phạm (nếu có) theo thẩm quyền đảm bảo đúng quy định pháp luật.

(5) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan đến loại hình công trình căn hộ du lịch; kiểm tra, kiểm soát các hoạt động kinh doanh bất thường, trái quy định pháp luật trong kinh doanh bất động sản nói chung và loại hình căn hộ du lịch nói riêng để có hình thức ngăn chặn, xử lý kịp thời.

Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo, thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận: *4*

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- SXD các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu VT, QL (3b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



***Nguyễn Văn Sinh**