

PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CĂN HỘ DU LỊCH - KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VÀ GỢI MỞ CHO VIỆT NAM

● DOÃN HỒNG NHUNG - LÊ HƯƠNG GIANG

TÓM TẮT:

Sự phát triển của nền kinh tế quốc gia luôn gắn cùng với sự vận động của thị trường bất động sản (BDS). Bên cạnh đó, BDS căn hộ du lịch cũng là một trong những loại hình mới được phát triển và có sức ảnh hưởng đến cả thị trường BDS cũng như mục tiêu phát triển của ngành Du lịch. Trong những năm trở lại đây, hoạt động kinh doanh BDS căn hộ du lịch đang gặp phải những bất cập lớn do chịu ảnh hưởng của đại dịch Covid - 19. Bài viết nghiên cứu pháp luật về BDS căn hộ du lịch tại Việt Nam, trong đó, đưa ra một số kinh nghiệm quốc tế và một số gợi mở cho Việt Nam về BDS căn hộ du lịch. Đồng thời, đề xuất một số giải pháp, khuyến nghị cho Việt Nam về hoạt động kinh doanh BDS căn hộ du lịch.

Từ khóa: bất động sản, căn hộ du lịch, pháp luật bất động sản, thị trường bất động sản.

1. Khái niệm và đặc điểm cơ bản của bất động sản căn hộ du lịch

1.1. Khái niệm về bất động sản căn hộ du lịch

Có thể thấy trong những năm trở lại đây, ngành Du lịch đang được Đảng và Nhà nước định hướng trở thành một trong những ngành kinh tế mũi nhọn của quốc gia. Sự phát triển của ngành Du lịch có sức ảnh hưởng lớn đến sự phát triển chung của cả nền kinh tế. Chính vì thế, những sản phẩm của ngành Du lịch như BDS căn hộ du lịch đã được xây dựng và phát triển nhanh chóng đáp ứng được nhu cầu của xã hội. Tuy nhiên, để hiểu một cách chính xác cũng như toàn diện nhất về BDS căn hộ du lịch thì khái niệm BDS du lịch cần phải được nghiên cứu và khai thác một cách toàn diện và cụ thể nhất.

Theo quy định tại Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định BDS gồm 4 loại bao gồm: (i) Đất đai; (ii) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; (iii) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; (iv) Tài sản khác theo quy định của pháp luật. Có thể thấy, theo quy định pháp luật Việt Nam BDS là những tài sản không di dời được hoặc là những tài sản gắn liền với những vật không di dời. Đất đai được coi là BDS và chứng minh quyền sử dụng bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam. Gắn liền với đất đai có nhà ở, công trình cũng được coi là BDS bởi mục đích chính của những tài sản này là để hoàn thiện BDS ban đầu cho chủ sử dụng đất đai.

Theo Nguyễn Thị Huyền Hương, Trần Thị Khánh Chi (2020), khái niệm du lịch là “*một dạng nghỉ dưỡng sức, tham quan tích cực của con người ở ngoài nơi cư trú với mục đích là nghỉ ngơi, giải trí, xem danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, nghệ thuật, ...*”¹. Bên cạnh đó, Tổ chức Du lịch Thế giới của Liên hợp quốc (United Nations World Tourism Organization - UNWTO) định nghĩa: “*Du lịch bao gồm tất cả mọi hoạt động của những người du hành, tạm trú, trong mục đích tham quan, khám phá và tìm hiểu, trải nghiệm hoặc trong mục đích nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn, ... Du lịch cũng là một dạng nghỉ ngơi năng động trong môi trường sống khác hẳn nơi định cư.*”². Theo Khoản 1 Điều 3 Luật Du lịch năm 2017 định nghĩa: “*1. Du lịch là các hoạt động có liên quan đến chuyến đi của con người ngoài nơi cư trú thường xuyên trong thời gian không quá 01 năm liên tục nhằm đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, giải trí, tìm hiểu, khám phá tài nguyên du lịch hoặc kết hợp với mục đích hợp pháp khác.*”³. Cách gọi BĐS căn hộ du lịch dựa trên căn cứ là mục đích sử dụng của BĐS phục vụ cho mục đích du lịch, nghỉ dưỡng thì được gọi là BĐS căn hộ du lịch. Ngoài ra, một số loại BĐS khác như: BĐS công nghiệp, BĐS nông nghiệp, BĐS để ở đều được xây dựng, cải tạo dựa trên mục đích sử dụng của chúng. Khái niệm BĐS căn hộ du lịch “*là sự kết hợp giữa căn hộ chung cư và khách sạn. Không giống như khách sạn, mỗi căn hộ trong Condotel được bán riêng lẻ như những căn hộ chung cư. Tuy nhiên, các căn hộ Condotel được hưởng những cơ sở vật chất và dịch vụ như một phòng khách sạn...*”⁴.

Như vậy, kết hợp với những khái niệm được đề cập ở trên thì BĐS căn hộ du lịch được định nghĩa là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai được xây dựng nhằm mục đích phục vụ nơi cư trú cho con người có nhu cầu du lịch, tham quan, nghỉ dưỡng, giải trí, khám phá các tài nguyên du lịch. Mỗi căn hộ du lịch được xây dựng và bán lẻ riêng từng căn hộ giống như chung cư nhưng cơ sở vật chất cũng như tiện ích xung quanh lại giống như một phòng khách sạn. BĐS căn hộ du lịch là loại hình kết hợp

nhiều công năng, mục đích sử dụng khác nhau như để du lịch, nghỉ dưỡng hoặc để ở.

1.2. Đặc điểm cơ bản của bất động sản căn hộ du lịch

Khác với những loại khách sạn thông thường, BĐS căn hộ du lịch mang nhiều đặc điểm riêng biệt giúp chúng thu hút nhiều hơn sự đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Ngoài ra, việc nhận biết chính xác đặc điểm của BĐS căn hộ du lịch sẽ giúp người mua nhận biết chính xác loại hình cũng như đảm bảo được quyền và lợi ích của mình trong hoạt động kinh doanh. Vì vậy, loại hình này mang bản chất những đặc điểm như sau:

Thứ nhất, đa dạng các loại chủ sở hữu loại hình BĐS căn hộ du lịch. Đây được coi là đặc điểm khác biệt so với những loại hình khách sạn khác bởi căn hộ du lịch có thể được sở hữu bởi nhà đầu tư. Đây là loại chủ sở hữu có nhu cầu mua căn hộ du lịch với mục đích đầu tư để tăng lợi nhuận do loại hình này có khả năng thu hồi vốn nhanh, việc lưu thông loại hình kinh doanh này cũng đơn giản, khá thuận lợi. Nhóm chủ sở hữu này thường mua hoặc thuê căn hộ du lịch với mục đích hưởng thụ cuộc sống, trải nghiệm và thể hiện đẳng cấp của bản thân với ngôi nhà đầy đủ tiện nghi trong một khu du lịch nổi tiếng.

Thứ hai, về mục đích sử dụng thì căn hộ du lịch mang đầy đủ những tiện ích, lợi ích của một căn hộ cũng như một khách sạn đẳng cấp. Căn hộ du lịch có thiết kế đầy đủ của một căn hộ giúp bạn có thể sinh hoạt, nghỉ dưỡng một cách thuận tiện và dễ dàng. Không chỉ vậy, căn hộ du lịch của bạn cũng nằm trong một quần thể khu nghỉ dưỡng, khách sạn, resort đẳng cấp của một hoặc nhiều chủ đầu tư. Chính vì thế, căn hộ du lịch thường sử dụng vào mục đích để kinh doanh như cho thuê hoặc cho thuê lại khác với chung cư được sử dụng để ở.

Thứ ba, về việc sở hữu thì căn hộ du lịch thuộc sở hữu cá nhân sau khi người chủ sở hữu từ chủ đầu tư dự án. Người mua chịu thêm các chi phí như chi phí quản lý căn hộ, chi phí vận hành, chi phí sử dụng dịch vụ, từ một bên thứ ba đứng ra quản lý, vận hành, bảo dưỡng căn hộ. Bên cạnh đó, chủ sở

hữu căn hộ du lịch mua không phải với mục đích để ở mà để đầu tư sinh lợi nhuận.

Thứ tư, về đối tượng sử dụng căn hộ du lịch chủ yếu là khách du lịch có nhu cầu nghỉ dưỡng; còn chủ sở hữu căn hộ thì không trực tiếp quản lý, sử dụng căn hộ. Trong khi đó, căn hộ chung cư chủ sở hữu trực tiếp là người sử dụng, quản lý.

Thứ năm, vị trí của BĐS căn hộ du lịch thường được đặt tại những khu du lịch, khu nghỉ dưỡng sang trọng, nơi có cảnh quan thiên nhiên phong phú và đặc thù. Có thể thấy, với những đặc điểm trên, mô hình căn hộ du lịch xuất hiện liên tiếp xuất hiện tại các dự án khách sạn khác như: Hạ Long, Phú Quốc, Quảng Ninh,... Mô hình kinh doanh BĐS căn hộ du lịch tại Việt Nam đã và đang trở thành xu hướng đầu tư mới mang lại nhiều lợi nhuận. Bên cạnh đó, một ưu điểm nổi bật mà dòng BĐS căn hộ du lịch mang lại là không chỉ hoạt động huy động vốn từ trong nước mà còn thu hút rất nhiều vốn đầu tư từ nước ngoài. Loại hình BĐS căn hộ du lịch này đối với thế giới không còn quá xa lạ nhưng đối với thị trường tại Việt Nam thì loại hình này mới phát triển mạnh mẽ trong nhiều năm trở lại đây.

2. Kinh nghiệm quốc tế về kinh doanh bất động sản căn hộ du lịch

Kinh doanh BĐS căn hộ du lịch được đánh giá là mô hình kinh doanh được nhiều quốc gia chú ý và dành sự quan tâm hết sức đến loại hình này. Tuy nhiên, do sự ra đời cũng như chính sách pháp luật của nhiều quốc gia khác nhau nên quy định về việc sở hữu căn hộ du lịch giữa các quốc gia cũng có sự khác nhau. Đồng thời, đối với loại hình này, việc mua bán, trao đổi, chuyển nhượng giữa các quốc gia cũng có sự khác nhau cơ bản đối với người trong nước và người nước ngoài sở hữu.

2.1. Thị trường kinh doanh BĐS căn hộ du lịch của Mỹ

Đối với loại hình kinh doanh BĐS căn hộ du lịch đã xuất hiện vào năm 2006 là sự kết hợp chỗ ở trong khách sạn với quyền sở hữu tài sản⁵. Mô hình này cho phép bán và sở hữu tư nhân các phòng trong khách sạn, với việc quản lý và bảo trì hoàn toàn do khách sạn đảm nhận. Như vậy, thay vì chỉ

đơn giản là thuê phòng khách sạn, khách mua phòng thực sự trở thành chủ sở hữu của phòng khách sạn. Mô hình này cho phép người mua thanh toán trước cho những ngày nghỉ của họ.

Nhà đầu tư nhận quyền sở hữu chứng thư đối với tài sản theo hợp đồng nhà chung cư, trong khi khách sạn chịu trách nhiệm quản lý khách sạn. Nhà đầu tư cũng có thể sử dụng chỗ ở vào nhiều ngày nhất định trong năm và khi họ không sử dụng căn hộ của mình có thể cho thuê căn hộ và tận dụng hoạt động tiếp thị, quản lý do chuỗi khách sạn thực hiện. Cá biệt có những trường hợp chủ đầu tư vận hành quản lý tốt thì chủ sở hữu cũng phải chờ như những khách hàng khác. Trong trường hợp này, nhà đầu tư thực sự sở hữu một phần tài sản của khách sạn và sẽ nhận được lợi ích tương ứng cho việc sử dụng nó. Đặc biệt, đối với thị trường Mỹ, nhà đầu tư có quyền được sở hữu vĩnh viễn loại hình BĐS căn hộ này, áp dụng không chỉ cho những nhà đầu tư trong nước mà cả những nhà đầu tư nước ngoài cũng được sở hữu vĩnh viễn. Bên cạnh đó, thị trường Mỹ cũng không giới hạn về tỷ lệ phần trăm người sở hữu là người nước ngoài, các chính sách pháp luật tại Mỹ cũng hết sức minh bạch, công khai không giống như thị trường tại Việt Nam, do đó loại hình BĐS căn hộ du lịch vẫn còn khá mới mẻ, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho các nhà đầu tư. Ngoài ra, tại thị trường Mỹ đang rất thuận lợi cho việc môi giới BĐS MLS (Multiple Listing Service). Theo đó, những người làm nghề này sẽ cung cấp đầy đủ những thông tin liên quan đến BĐS căn hộ du lịch nếu cho thuê thành công thì sẽ chia một phần hoa hồng môi giới cho họ.

Bên cạnh đó, thị trường BĐS căn hộ tại Mỹ có nhiều tiềm năng phát triển, mỗi năm chào đón hơn 40 triệu lượt khách du lịch nước ngoài, chưa kể đến số lượng đông đảo các khách du lịch là công dân Mỹ đổ về những thành phố biển để nghỉ dưỡng vào các dịp cuối tuần hay ngày lễ trong năm⁶. Ngoài ra, đầu tư BĐS tại Mỹ còn là một cách đầu tư tiền tệ hiệu quả. Thực tế, đồng USD được xem là loại tiền tệ phổ biến nhất và được dự trữ nhiều nhất trên toàn cầu. Do đó, nhà đầu tư hoàn toàn có thể an tâm về tính ổn định của giá trị tài sản khi đầu tư vào thị

trường Mỹ. Một trong những lợi thế lớn khi đầu tư vào thị trường BĐS Mỹ, đó là nhà đầu tư nước ngoài hoàn toàn có quyền thế chấp chính BĐS mình đầu tư để sở hữu BĐS đó. Ngoài ra, nếu như tại Việt Nam, tỷ lệ vay vốn ngân hàng khi đầu tư BĐS rơi vào 11% thì tại Mỹ con số đó chỉ dừng lại ở khoảng 4.5%⁷. Như vậy, đối với thị trường tại Mỹ, khả năng phát triển loại hình BĐS du lịch này đang có nhiều tiềm năng rất lớn. Chính sách pháp luật cũng như các quy định đều nhằm bảo vệ người mua, chủ đầu tư trong hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch.

2.2. Thị trường kinh doanh BĐS căn hộ du lịch của Ý

Loại hình đầu tư BĐS căn hộ du lịch này đang nhanh chóng lan rộng tại thị trường Ý. Theo dữ liệu từ ISTAT, năm 2016, các khách sạn ở Ý có 90,3 triệu lượt đặt phòng với thời gian lưu trú trung bình là 2,97 đêm. Các cơ sở lưu trú du lịch khác ghi nhận 26,7 triệu lượt đặt phòng với thời gian lưu trú trung bình là 5,07 đêm. Tuy nhiên, trong khi lĩnh vực khách sạn của Ý tăng 1,8%, các hình thức lưu trú du lịch khác tăng khoảng 4,2%⁸.

Thông qua khách sạn căn hộ, các cơ sở kinh doanh khách sạn đang thích nghi với nhu cầu thay đổi của khách hàng, do đó làm cho các khách sạn trở nên cạnh tranh hơn trong một thị trường cạnh tranh khốc liệt và thay đổi nhanh chóng. Mô hình này cho phép họ cạnh tranh với các nền tảng kinh tế chia sẻ mới như Airbnb bằng cách tạo sân chơi bình đẳng. Do đó, các khách sạn thích ứng một cách hiệu quả với các hình thức sở thích tiêu dùng mới. Không chỉ vậy, ở Ý, mô hình đầu tư BĐS căn hộ du lịch này đã được triển khai với Allegro Italia Hotel & Condo. Khách sạn căn hộ này có doanh thu hàng năm hơn 20 triệu euro và là một trong những công ty tiên phong trong phân khúc khách sạn căn hộ ở châu Âu⁹.

Đối với các nhà đầu tư quy mô nhỏ hơn, căn hộ khách sạn mang đến cơ hội hoàn hảo để tham gia vào lĩnh vực du lịch, nơi lợi ích thậm chí có thể vượt xa lợi ích thu được từ đầu tư BĐS truyền thống. Loại dự án này đặc biệt hấp dẫn vì tính hai mặt của nó.

Một mặt, đây là một khoản đầu tư BĐS với tất cả các lợi thế mong đợi khi đầu tư vào một tài sản hữu hình được khai thác dưới loại hình du lịch nghỉ dưỡng có thể dẫn đến khả năng sinh lời cao hơn với các cơ hội cho thuê. Thông qua cơ hội này, các nhà đầu tư sẽ có được tất cả các lợi ích truyền thống của việc sở hữu nơi cư trú thứ hai, mà không có nghĩa vụ phải quản lý và trả chi phí cho việc bảo trì nơi cư trú. Các nhà đầu tư sẽ là chủ sở hữu của cơ sở lưu trú du lịch, hoàn chỉnh với lễ tân khách sạn, nhân viên khuân vác, dịch vụ dọn dẹp và tất cả các lợi ích khác dành cho khách qua đêm trong khách sạn. Tuy nhiên, khi ở trong căn hộ khách sạn, nhà đầu tư không phải là khách, mà là chủ sở hữu.

2.3. Thị trường kinh doanh BĐS căn hộ du lịch của Singapore

Hiện nay, Singapore có diện tích nhỏ nhất tại khu vực Đông Nam Á, nên diện tích đất đai rất hạn chế. Chính vì thế, Singapore với quy hoạch sử dụng đất có tầm nhìn, hệ thống pháp lý đồng bộ và đã phát huy tối đa hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai và có một bước tiến dài, trở thành quốc gia cực kỳ thoáng mát và sạch đẹp dù “đất chật người đông”. Đây chính là điều kiện quan trọng nhất để Singapore phát triển mạnh mẽ thị trường BĐS, đặc biệt là BĐS căn hộ du lịch. Những dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng nổi tiếng tại Singapore khiến quốc tế ngưỡng mộ, ta không thể không nhắc đến đó là “thiên đường nghỉ dưỡng” Marina Bay Sands - niềm tự hào của người dân Đảo quốc Sư tử.

Theo số liệu thống kê về tỷ trọng tổng sản phẩm quốc nội (GDP) ở Singapore vào năm 2020, lĩnh vực BĐS đóng góp 3% vào sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia này¹⁰. Trong đó, BĐS du lịch, nghỉ dưỡng cũng đóng góp phần lớn, đồng thời thúc đẩy mở rộng thị trường nội địa và quốc tế nhờ thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Đặc biệt, đối với hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch tại Singapore chỉ có luật sư có chứng chỉ hành nghề mới được làm dịch vụ tư vấn chuyển nhượng BĐS. Vì vậy, các thủ tục pháp lý cũng như quy trình chuyển nhượng căn hộ du lịch tại Singapore cũng hết sức an toàn, bảo vệ quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ này.

Như vậy, mỗi quốc gia khác nhau đều có những quy định riêng trong việc quản lý, sử dụng, điều hành hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch. Tại Việt Nam, loại hình kinh doanh BĐS này vẫn còn tương đối mới mẻ, các quy định pháp luật vẫn chưa đầy đủ để điều chỉnh một cách toàn diện các quan hệ trong hoạt động này. Chính vì thế, các quy định pháp luật từ các quốc gia trên thế giới được coi là nguồn pháp luật tham khảo rất lớn cho hoạt động quản lý loại hình này tại Việt Nam. Từ sự nghiên cứu chuyên sâu các quy định pháp luật quốc tế về kinh doanh BĐS căn hộ du lịch, Việt Nam cần tạo dựng các quy định pháp luật về loại hình này dưới sự tác động mạnh mẽ của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0. Dưới sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành Du lịch tại Việt Nam sẽ tạo ra bước đệm rất lớn đến hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch. Đồng thời, hành lang pháp lý ngành càng chặt chẽ sẽ giúp các nhà đầu tư trong nước cũng như nước ngoài đầu tư mạnh mẽ hơn vào thị trường tại Việt Nam.

3. Gợi ý cho Việt Nam nhằm hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản căn hộ du lịch

Thị trường BĐS căn hộ du lịch hiện nay đang được đánh giá là hoạt động mang lại nhiều lợi ích cho nền kinh tế quốc gia. Đồng thời, hoạt động này cũng đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của khách du lịch trong và ngoài nước trong thời gian vừa qua. Tuy nhiên, trong thời gian dài phát triển hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch cũng bộc lộ nhiều lỗ hổng pháp lý khiến cho nhiều chủ đầu tư, cơ quan quản lý Nhà nước lúng túng trong việc áp dụng. Nhìn từ thực tiễn cho thấy, khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch đang thiếu hoặc không phù hợp với tình hình thực tiễn nên quyền và lợi ích của nhiều chủ thể bị ảnh hưởng. Các vấn đề mà pháp luật vẫn còn bỏ ngỏ chưa có quy định, như: xác định loại đất sử dụng để xây dựng căn hộ là loại đất gì? thời hạn sở hữu? hoạt động vận hành, quản lý BĐS căn hộ du lịch? mối quan hệ giữa các chủ thể trong giao dịch. Theo đó, “sự nở rộ của dòng sản phẩm condotel đã và đang làm dấy lên nhiều lo ngại khi mà rủi ro khách hàng

có nguy cơ gặp phải đến từ sự “chơi vơi” trong pháp lý và mức cam kết lợi nhuận được cho là “không tưởng bởi luôn tiềm ẩn rủi ro”¹¹. Chính vì thế, cần phải có những giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật đối với hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch. Một số gợi ý cho Việt Nam nhằm hoàn thiện pháp luật về kinh doanh BĐS căn hộ du lịch như sau:

Thứ nhất, cần quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với BĐS căn hộ du lịch. Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3 tháng 4 năm 2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 quy định thực hiện cấp sổ đỏ cho căn hộ du lịch trên cơ sở có đủ hồ sơ và điều kiện như: (i) phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (ii) có quyết định giao đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) được cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ công trình xây dựng. Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch nhưng những quy định sửa đổi vẫn chưa bao quát được toàn bộ thị trường. Tuy nhiên, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP không quy định việc cấp giấy chứng nhận đối với tất cả các công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú, mà chỉ cấp giấy chứng nhận đối với công trình xây dựng sử dụng vào mục đích lưu trú theo luật du lịch.

Thứ hai, cần sửa đổi, bổ sung các quy định về điều kiện giao kết BĐS căn hộ du lịch hình thành trong tương lai¹². Việc xây dựng hành pháp lý đầy đủ cho hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch hình thành trong tương lai giúp cho các CĐT có nhiều cơ hội thực hiện các dự án khác, dòng vốn được lưu thông. Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ du lịch có thể bị vô hiệu toàn phần hoặc từng phần nếu dự án BĐS chưa hoàn thiện, không đáp ứng được những điều kiện theo quy định pháp luật về kinh doanh BĐS căn hộ du lịch. Vì vậy, cần thiết phải xây dựng được các quy định liên quan đến

hoạt động giao dịch BĐS căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ thể và loại bỏ các rủi ro cho thị trường BĐS nói chung tại Việt Nam.

Thứ ba, quy định về việc sở hữu căn hộ du lịch đối với cá nhân nước ngoài. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định: “2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại BĐS để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.¹³”. Như vậy, đối với cá nhân nước ngoài không thuộc đối tượng sở hữu căn hộ du lịch tại Việt Nam nhưng đây lại là đối tượng có nhu cầu khá lớn vào loại hình BĐS này. Chính vì thế, cần phải nới lỏng các quy định về việc sở hữu căn hộ du lịch đối với người nước ngoài nhằm tăng cơ hội thu hút dòng tiền đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam. Tuy nhiên, việc quy định này vẫn phải kèm theo các điều kiện cơ bản nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến chính trị xã hội, an ninh quốc gia.

Thứ tư, về hoạt động quản lý và sử dụng căn hộ du lịch cũng cần phải có sự điều chỉnh phù hợp so với thực tiễn. Trong nhiều các quy định pháp luật như Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch năm 2017, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 hoặc các văn bản hướng dẫn thi hành đều có quy định về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư nhưng chưa có Quy chế quản lý, sử dụng đối với căn hộ du lịch. Do đó, trong thời gian vừa qua cơ quan Nhà nước vẫn còn nhiều lúng túng trong việc xử lý và quản lý loại hình này. Vì vậy, cần thiết phải ban hành cơ chế quản lý, sử dụng loại hình BĐS căn hộ du lịch như quy định về thiết kế, quyền sở hữu phần chung, riêng, quá trình vận hành, quản lý, bảo trì...

Thứ năm, cần có những quy định liên quan đến các giao dịch đối với căn hộ du lịch. Bởi hoạt động

mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, thế chấp, góp vốn bằng căn hộ du lịch là những hoạt động thường thấy đối với loại hình này. Nhưng lại chưa có quy định cụ thể hướng dẫn việc thực hiện nên tiềm ẩn khá nhiều rủi ro, chưa bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư. Vì vậy, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cần quy định thêm về Hợp đồng theo mẫu đối với các giao dịch liên quan đến căn hộ du lịch. Việc ban hành hợp đồng theo mẫu đối với các giao dịch liên quan đến căn hộ du lịch được đánh giá là giải pháp quan trọng giúp giảm thiểu rủi ro cho nhà đầu tư và cũng góp phần hạn chế các tranh chấp có liên quan đến căn hộ du lịch ở Việt Nam.

4. Kết luận

Hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch đã và đang trở thành động lực quan trọng vì mang trong mình 2 lĩnh vực mũi nhọn là BĐS và du lịch. Hoạt động du lịch phát triển sẽ tạo động lực quan trọng giúp cho các ngành nghề khác được đà phát triển, đặc biệt là hoạt động lưu trú đối với khách du lịch trong nước, cũng như quốc tế. Việc nghiên cứu quy cách quản lý, vận hành cũng như áp dụng pháp luật của một số quốc gia trên thế giới về BĐS căn hộ du lịch cũng giúp Việt Nam học hỏi được nhiều kinh nghiệm. Đồng thời, đây cũng là cơ sở để Việt Nam nghiên cứu hoàn thiện pháp luật phù hợp với thông lệ quốc tế, cũng như điều kiện kinh tế, xã hội của quốc gia.

Trong thời gian gần đây, nhiều quy định pháp luật chưa có sự điều chỉnh hoặc có quy định nhưng dễ gây nhầm lẫn trong việc áp dụng. Vì vậy, cần thiết phải có sự nghiên cứu nghiêm túc về thực tiễn áp dụng pháp luật đối với hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch. Đồng thời, hoàn thiện các quy định chung về hoạt động kinh doanh BĐS căn hộ du lịch được đánh giá là vấn đề đầu tiên và quan trọng nhất trong quá trình thúc đẩy thị trường BĐS phát triển. Hành lang pháp lý này có vị trí, vai trò vô cùng quan trọng trong sự phát triển của nền kinh tế quốc gia, vì có liên quan đến BĐS và du lịch. Chính vì thế, cần nhanh chóng có những nghiên cứu chuyên sâu, nhằm đưa ra những quy định phù hợp với thực tiễn ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Nguyễn Thị Huyền Hương, Trần Thị Khánh Chi (2020). Quản lý nhà nước về du lịch - Một số vấn đề lý luận cơ bản. Truy cập tại: <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/quan-ly-nha-nuoc-ve-du-lich-mot-so-van-de-ly-luan-co-ban-71885.htm>.

²WTO (1995). Collection of Tourism Expenditure Statistics (PDF). Available at: <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284401062>.

³Khoản 1 Điều 3 Luật Du lịch năm 2017

⁴Doãn Hồng Nhung, Vũ Thị Liên (2018). Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel - Kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản Condotel phát triển tại Việt Nam. Truy cập tại: <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/mot-so-van-de-ve-ban-chat-phap-ly-cua-condotel-kinh-nghiem-cua-the-gioi-va-dinh-huong-xay-dung-hanh-lang-phap-ly-an-toan-cho-bat-dong-san-condotel-phat-trien-tai-viet-nam-57331.htm>.

⁵Xem Mark C. K. Lu (2005). The Cause and Consequences of Condo Hotel Conversion in Waikiki, Hawaii, Unpublished dissertation, Massachusetts Institute of Technology, USA.

^{6,7} IMM Group (2018). Tìm hiểu về cơ hội đầu tư Condotel tại Mỹ cùng chuyên gia. Truy cập tại: <https://immgroup.com/bds-nuoc-ngoai/tim-hieu-ve-co-hoi-dau-tu-condotel-tai-my-cung-chuyen-gia/>.

^{8,9} The condo-hotel is the newest trend in real estate. Available at: <https://www.housers.com/blog/en/condo-hotel-newest-trend-real-estate/>

¹⁰Trúc An (2021). Singapore quốc đảo của những bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đẳng cấp thế giới. Truy cập tại: <https://reatimes.vn/singapore-quoc-dao-cua-nhung-bds-du-lich-dang-cap-the-gioi-20201224000007822.html>.

¹¹Vân An (2019). Vụ Cocobay chỉ là rủi ro nhỏ, condotel vẫn là sản phẩm hấp dẫn. Truy cập tại: <https://hanoimoi.com.vn/ban-in/Bat-dong-san/951490/vu-cocobay-chi-la-rui-ro-nho-condotel-van-la-san-pham-hap-dan>

¹²Đặng Thị Hồng Nhung (2020). Kinh doanh bất động sản theo loại hình Condotel theo pháp luật Việt Nam hiện nay, Luận văn Thạc sĩ, Học viện Khoa học Xã hội - Viện Hàn Lâm Khoa học Xã hội Việt Nam, Hà Nội - 2020.

¹³Khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013

2. Quốc hội (2014). Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014

3. Quốc hội (2017). Luật Du lịch năm 2017

4. Chính phủ (2023). Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

5. Chính phủ (2022). Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 6 tháng 01 năm 2022.

6. Chính phủ (2021). Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

7. Doãn Hồng Nhung, Vũ Thị Liên (2018). Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel - Kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản Condotel phát triển tại Việt Nam. Truy cập tại: <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/mot-so-van-de-ve-ban-chat-phap-ly-cua-condotel-kinh-nghiem-cua-the-gioi-va-dinh-huong-xay-dung-hanh-lang-phap-ly-an-toan-cho-bat-dong-san-condotel-phat-trien-tai-viet-nam-57331.htm>.

8. Nguyễn Thị Huyền Hương, Trần Thị Khánh Chi (2020). Quản lý nhà nước về du lịch - Một số vấn đề lý luận cơ bản. Truy cập tại: <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/quan-ly-nha-nuoc-ve-du-lich-mot-so-van-de-ly-luan-co-ban-71885.htm>.

9. Mark C. K. Lu (2005). The Cause and Consequences of Condo Hotel Conversion in Waikiki, Hawaii, Unpublished dissertation, Massachusetts Institute of Technology, USA.

Ngày nhận bài: 8/6/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 19/6/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 9/7/2023

Thông tin tác giả:

1. PGS. TS. ĐOÀN HỒNG NHUNG

2. LÊ HƯƠNG GIANG

Trường Đại học Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội (VNU-UL)

LAWS ON THE TOURIST APARTMENT - INTERNATIONAL EXPERIENCES AND LESSONS LEARNED FOR VIETNAM

● Assoc.Prof.Dr. **DOAN HONG NHUNG**¹

● **LE HUONG GIANG**¹

¹University of Law, Vietnam National University - Hanoi

ABSTRACT:

National economic development is always associated with the movement of the real estate market. In addition, tourist apartments are one of the newly developed real estate types that affect both the real estate market and the tourism industry. The tourist apartment sector has been severely affected by the COVID-19 pandemic. This paper analyzes the experience of some countries in developing the tourist apartment sector, presents lessons learned for Vietnam, and proposes some solutions to help Vietnam improve related laws.

Keywords: real estate, tourist apartments, real estate law, real estate market.