

NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ CĂN HỘ DU LỊCH

● NGUYỄN ĐẮC VĂN

TÓM TẮT:

Bài viết tập trung làm rõ khái niệm căn hộ du lịch và phân tích những hạn chế trong quy định tại Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về căn hộ du lịch. Trên cơ sở đó, tác giả nêu ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật có liên quan.

Từ khóa: căn hộ du lịch, cơ sở lưu trú du lịch, căn hộ lưu trú, căn hộ khách sạn, khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân.

1. Đặt vấn đề

Căn hộ du lịch tuy là một loại sản phẩm bất động sản mới xuất hiện tại Việt Nam nhưng đã nhanh chóng phát triển với nhiều dự án, nhiều căn hộ du lịch được thực hiện. Sau một thời gian xuất hiện trên thị trường, các quy định về căn hộ du lịch bộc lộ nhiều hạn chế: việc sử dụng thuật ngữ chưa có sự thống nhất; thiếu quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất; quyền sở hữu, quyền kinh doanh căn hộ du lịch còn nhiều bất cập... Thực trạng này đặt ra nhu cầu cần nghiên cứu để làm rõ những hạn chế trong quy định hiện hành, từ đó đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện khung pháp lý về căn hộ du lịch. Bài viết phân tích khái niệm căn hộ du lịch và các quy định hiện hành nhằm đáp ứng nhu cầu đó.

2. Định nghĩa “căn hộ du lịch” (Tourist apartment) và phân biệt với “căn hộ” trong “khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân” (condotel)

2.1. Định nghĩa về căn hộ du lịch

Theo trang Law insider, căn hộ du lịch “là cơ sở

lưu trú nhằm cung cấp dịch vụ lưu trú cho khách du lịch. Một căn hộ du lịch gồm có phòng khách, một hoặc nhiều phòng ngủ, bếp và buồng tắm”¹;

Theo trang Eustat, căn hộ du lịch: “là những cơ sở cung cấp dịch vụ lưu trú khép kín, được quản lý theo phương thức kinh doanh chuyên nghiệp và cung cấp chỗ ở tạm thời mà không làm thay đổi chỗ ở cho người đến lưu trú”².

Theo trang Stay-u-nique, căn hộ du lịch “là căn hộ nằm trong một tòa nhà mà tất cả các căn hộ trong đó đều là căn hộ dành cho khách du lịch và những tòa nhà này không phải là nhà ở... thay vì là một tòa nhà khách sạn, nó là một tòa nhà chung cư, nhưng dành cho khách du lịch”³.

Từ những định nghĩa trên, căn hộ du lịch có đặc trưng: Đây không phải là tòa nhà khách sạn mà là một tòa nhà giống như những tòa chung cư nhưng có những căn hộ khép kín dành cho khách du lịch.

Theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7798:2014 do Bộ Khoa học và Công nghệ công bố năm 2014 có đưa ra định nghĩa “căn hộ du lịch” như sau:

Căn hộ (apartment) là diện tích khép kín dành

cho khách lưu trú gồm: buồng ngủ, phòng vệ sinh, khu vực tiếp khách, khu chế biến món ăn và có thể có phòng đệm;

Căn hộ du lịch (tourist apartment): là căn hộ nằm trong khu có tối thiểu từ 5 căn hộ trở lên, có trang thiết bị, tiện nghi cần thiết phục vụ khách du lịch. Khách có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú. Khái niệm này đã nêu bật được đặc trưng của căn hộ du lịch - là căn hộ nằm trong khu căn hộ, không phải là khách sạn như những căn hộ khách sạn.

Luật Du lịch 2017 không trực tiếp giải thích thuật ngữ “căn hộ du lịch”, theo Điều 48, căn hộ du lịch là một trong 8 loại hình cơ sở lưu trú du lịch, trong đó có: khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà nghỉ du lịch.⁴ Thuật ngữ “căn hộ du lịch” được giải thích rõ hơn tại Khoản 3 Điều 21 Nghị định số 168/2017/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2017 hướng dẫn Luật Du lịch: căn hộ du lịch là “Căn hộ có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết phục vụ khách du lịch. Khách có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú”. Với cách định danh này, chúng ta khó có thể phân biệt “căn hộ du lịch” với “căn hộ khách sạn”. Điều kiện tối thiểu đối với căn hộ du lịch là: có giường, đệm, chăn, gối, khăn mặt, khăn tắm; thay bọc đệm, bọc chăn, bọc gối, khăn mặt, khăn tắm khi có khách mới. Có khu vực tiếp khách, phòng ngủ, bếp và phòng tắm, phòng vệ sinh⁵.

Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 12873:2020 về thiết kế xây dựng căn hộ lưu trú do Bộ Khoa học và Công nghệ công bố năm 2020 đưa thêm một thuật ngữ liên quan khác là “căn hộ lưu trú”. Căn hộ lưu trú là căn hộ phục vụ mục đích cho thuê lưu trú (tương tự căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch...), có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết để người thuê có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú. Theo Tiêu chuẩn này, căn hộ du lịch cũng là một loại căn hộ lưu trú bên cạnh các loại căn hộ lưu trú khác, không có sự phân biệt “căn hộ du lịch” với “căn hộ khách sạn”.

Từ những quy định trên và theo Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch năm 2019, căn hộ du lịch có những đặc điểm sau:

Thứ nhất, về cấu trúc: cấu trúc bên ngoài như những tòa nhà chung cư (không phải là khách

sạn). Cấu trúc bên trong căn hộ giống như căn hộ để ở (nhà ở) khác, căn hộ du lịch được cấu trúc gồm các phòng: phòng khách, phòng ngủ, bếp và phòng tắm, phòng vệ sinh. Về cấu trúc tổng thể, căn hộ du lịch nằm trong một khu gồm nhiều căn hộ du lịch khác⁶.

Thứ hai, về tiện ích: Trong các phòng có đầy đủ tiện nghi cần thiết đi kèm. Khi có khách mới tới phải thay bọc đệm, bọc chăn, bọc gối, khăn mặt, khăn tắm. Khác với phòng ở trong khách sạn, với các trang thiết bị sẵn có của căn hộ du lịch, du khách có thể tự phục vụ nhu cầu ăn uống ngay tại căn hộ du lịch như mua thực phẩm bên ngoài mang về căn hộ du lịch mình thuê để chế biến, nấu ăn.

Thứ ba, về mục đích: căn hộ du lịch là một loại hình cơ sở lưu trú du lịch, sử dụng vào mục đích phục vụ du khách nhằm tìm kiếm lợi nhuận. Căn hộ du lịch là một loại hình “công trình xây dựng”⁷ trên đất và không phải là căn hộ chung cư vì không có mục đích để ở.

Thứ tư, về chủ thể sở hữu và quản lý: Chủ sở hữu khu căn hộ du lịch. Đây là người được phép thực hiện dự án, bỏ vốn để đầu tư xây dựng. Chủ sở hữu dự án có quyền định đoạt theo pháp luật dân sự (bán, cho thuê căn hộ, chuyển nhượng dự án...). Chủ sở hữu từng căn hộ du lịch riêng lẻ. Đây là tổ chức, cá nhân mua lại, thuê lại căn hộ du lịch từ chủ đầu tư. Họ có thể tự mình kinh doanh hoặc cho người khác thuê để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối. Tổ chức được thuê (có thể có) để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch⁸.

Thứ năm, về trách nhiệm của người kinh doanh dịch vụ lưu trú: tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch có trách nhiệm đăng ký kinh doanh; đảm bảo đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy; đáp ứng điều kiện về bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm; đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật, duy trì chất lượng loại, hạng theo tiêu chuẩn đã được công nhận⁹.

Như vậy, căn hộ du lịch được hiểu là những căn hộ khép kín có đầy đủ tiện nghi cần thiết, nằm trong khu căn hộ được xây dựng nhằm mục đích phục vụ nhu cầu lưu trú của khách du lịch.

2.2. Phân biệt “căn hộ du lịch” với “căn hộ khách sạn” nằm trong “Khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân” (condotel)

Theo tác giả Kayla Moses, condotel “là một căn hộ hoạt động giống như một khách sạn. Các căn hộ thuộc sở hữu từng cá nhân, mặc dù khu phức hợp chia sẻ các tiện nghi như đăng ký ở sảnh và dịch vụ dọn dẹp. Khi chủ sở hữu rời khỏi bất động sản, họ có tùy chọn kiếm thu nhập bằng cách cho thuê căn hộ của mình cho các kỳ nghỉ ngắn hạn”¹⁰.

Theo trang Từ điển học (lexology), “khách sạn căn hộ (condotel) là khách sạn có một số hoặc tất cả các phòng đã được chuyển đổi hợp pháp thành căn hộ chung cư được bán cho người mua và dự kiến các căn hộ chung cư sẽ là một phần trong kho phòng của khách sạn để cho công chúng thuê và được điều hành bởi ban quản lý khách sạn”¹¹.

Về mặt thuật ngữ, Condotel, hayCondo hotellà từ được viết tắt của condominium (căn hộ) và hotel (khách sạn). Theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9506:2012, condotel là thuật ngữ dùng để chỉ “khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân”. Khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân (condotel): là cơ sở lưu trú du lịch cho phép cá nhân được thuê dài hạn một hoặc một số căn nhà nghỉ trong một khối chung (second-home) thường ở trong các khu nghỉ dưỡng. Người thuê dài hạn sử dụng căn hộ vào thời gian nhất định trong năm. Ngoài thời gian trên, người thuê căn hộ có thể ký hợp đồng với người quản lý khu nghỉ để cho thuê¹². Theo khái niệm này, “condotel” chính là những “khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân” hoặc là “khách sạn có những căn hộ được chủ sở hữu khách sạn cho thuê dài hạn”.

Dựa vào những khái niệm trên, “căn hộ du lịch” có những điểm giống và khác biệt với “căn hộ khách sạn” trong condotel:

Giống nhau: (i) là một loại hình cơ sở lưu trú du lịch, có đầy đủ các phòng chức năng như những căn hộ khép kín; (ii) những căn hộ này nằm trong khu vực có những cấu trúc tổng thể khá tương đồng (theo dự án đầu tư) như đều có: những căn hộ lưu trú với đầy đủ tiện nghi, khu vực sảnh đón tiếp, không gian xanh, nhà hàng, bar, phòng hội nghị, hội thảo, phòng họp..., người quản lý, nhân

viên phục vụ, bảo vệ; (iii) đều là căn hộ nằm trong công trình xây dựng có mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú; (iv) thuộc quyền sở hữu của người mua riêng lẻ.

Khác nhau: (i) căn hộ khách sạn nằm trong các khách sạn. Căn hộ du lịch không nằm trong khách sạn mà nằm trong khu căn hộ; (ii) căn cứ tiêu chuẩn xếp hạng là khác nhau: Condotel là một loại hình khách sạn, được xếp hạng (từ 1 đến 5 sao) theo TCVN 4391:2015. Căn hộ du lịch được xếp hạng (từ 1 đến 5 sao) theo TCVN 7798:2014 đều do Tổng cục Du lịch biên soạn, Bộ Khoa học và Công nghệ công bố; (iii) căn hộ khách sạn là một phần của khách sạn, thuộc quyền sở hữu của chủ khách sạn và được cá nhân khác thuê dài hạn. Căn hộ du lịch thuộc sở hữu của người mua; (iv) chủ sở hữu căn hộ du lịch có toàn quyền định đoạt, quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh. Người thuê dài hạn căn hộ trong khách sạn chỉ có quyền định đoạt hạn chế, thường không trực tiếp quản lý, điều hành kinh doanh mà thông qua người quản lý khách sạn; (v) chủ đầu tư dự án condotel thường có cam kết lợi nhuận với người thuê dài hạn căn hộ khách sạn (chủ sở hữu căn hộ). Chủ đầu tư dự án căn hộ du lịch thường không có những cam kết về lợi nhuận.

2.3. Những hạn chế trong quy định hiện hành về căn hộ du lịch

- Về sử dụng thuật ngữ

(i) Trong các văn bản luật hiện nay, chưa có văn bản nào giải thích “căn hộ du lịch” là gì? Thuật ngữ này hiện nay được giải thích trong một văn bản dưới luật - Quyết định số 3770/QĐ-BKHCN ngày 31/12/2014 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn 7798:2014 về xếp hạng căn hộ du lịch. Điều này làm hạn chế việc việc phổ biến khái niệm căn hộ du lịch. Điều 21 Nghị định số 168/2017/NĐ-CP cũng có sự giải thích về căn hộ du lịch. Tuy nhiên cách giải thích này chưa rõ ràng nên khó phân biệt với căn hộ khách sạn. Thực tiễn hiện nay vẫn còn có sự nhầm lẫn giữa thuật ngữ căn hộ du lịch với căn hộ khách sạn. Thuật ngữ condotel trong nhiều trường hợp được sử dụng thay thế cho thuật ngữ căn hộ du lịch¹³.

(ii) Có sự mâu thuẫn trong cách hiểu về condotel dẫn tới sự nhầm lẫn giữa căn hộ khách

sạn với căn hộ du lịch. Trong tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 12873:2020, “Căn hộ lưu trú - yêu cầu chung về thiết kế” được phiên dịch thành: “Condotel - General Requirements for Design”¹⁴. Như vậy, chúng ta có thể gián tiếp hiểu rằng “Condotel” chính là thuật ngữ dùng để nói về “căn hộ lưu trú” gồm: căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch...¹⁵ Cách hiểu “căn hộ lưu trú” trong chung cư và chung cư hỗn hợp là “condotel” một lần nữa được khẳng định trong quy chuẩn Quốc gia QCVN 04:2021/BXD về nhà chung cư¹⁶. Cách hiểu condotel là căn hộ lưu trú có đối tượng rộng hơn với cách hiểu “condotel là khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân” quy định trong Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4391:2015 về xếp hạng khách sạn.

- Về loại đất sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch

(i) Căn hộ du lịch có mục đích phục vụ nhu cầu lưu trú của du khách nên đất xây dựng phải là đất thương mại dịch vụ. Trong Công văn số: 703/BTNMT-TCQLĐĐ năm 2020 của Bộ tài nguyên và Môi trường cũng khẳng định đây là đất thương mại dịch vụ¹⁷. Nhận thức này chỉ đúng với trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất theo Điều 56 Luật Đất đai 2013. Vì theo Điều 169 Luật Đất đai 2013, nhà đầu tư dự án là tổ chức kinh tế có thể nhận chuyển nhượng QSDĐ là đất ở, nhận góp vốn bằng QSDĐ là đất ở để thực hiện dự án đầu tư. Trong trường hợp này, loại đất thực hiện dự án có nguồn gốc là đất ở.

(ii) Điều 153 Luật Đất đai 2013 quy định về đất thương mại, dịch vụ, tại Khoản 3 quy định, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ thông qua hình thức nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng QSDĐ. Nhưng không có quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khi nhận chuyển quyền, nhận góp vốn QSDĐ là đất ở.

(iii) Thực tế có những dự án đầu tư về căn hộ du lịch, khách sạn căn hộ du lịch, nhà chung cư hỗn hợp thường có nhiều mục đích sử dụng khác nhau thì chế độ sử dụng đất trường hợp này như thế nào? Trong những dự án này vừa có khách sạn, căn hộ khách sạn vừa có căn hộ du lịch hoặc

vừa có những căn hộ chung cư với mục đích để ở, vừa có các căn hộ du lịch¹⁸. Chương X Luật Đất đai 2013 quy định về chế độ sử dụng các loại đất hiện còn thiếu những quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất đối với các dự án đầu tư có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau.

- Về hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất đối với căn hộ du lịch

(i) Trong Công văn Số: 703/BTNMT-TCQLĐĐ của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã căn cứ vào Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 hướng dẫn về thời hạn cho thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ tối đa không quá 70 năm. Quy định này dễ dẫn tới cách hiểu rằng, với dự án xây dựng căn hộ du lịch thì hình thức sử dụng đất là thuê đất và có thời hạn tối đa là 50 năm hoặc 70 năm. Hướng dẫn này còn có hạn chế là chưa bao quát hết các trường hợp sử dụng đất khác của chủ đầu tư. Cụ thể đó là trường hợp chủ đầu tư là tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng QSDĐ đất ở, nhận góp vốn bằng QSDĐ ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch. Vì thời hạn sử dụng đất ở theo Điều 125 Luật Đất đai là ổn định lâu dài nên “người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài”¹⁹. Một trường hợp khác nữa nhà đầu tư dự án căn hộ du lịch cũng được sử dụng đất ổn định lâu dài, đó là khi chuyển mục đích sử dụng từ đất ở sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn²⁰.

(ii) Một vấn đề cần làm rõ là thời hạn sở hữu căn hộ du lịch trong dự án nhà chung cư hỗn hợp vừa có những căn hộ chung cư, vừa có căn hộ du lịch. Theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013: “Đối với dự án kinh doanh nhà ở... người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài”. Trong khi đó, theo khoản 2 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ trong tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê. Như vậy, nếu người sở hữu căn hộ chung cư được công nhận có QSDĐ ổn định lâu dài thì người sở hữu căn hộ du lịch có được sử dụng ổn định lâu dài hay không?

- Về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ dự án căn hộ du lịch

(i) Về chuyển nhượng QSDĐ dự án khi được miễn tiền thuê đất: Chủ đầu tư được chuyển nhượng QSDĐ gắn với dự án nếu sử dụng đất dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không có quyền chuyển nhượng QSDĐ²¹) hoặc đất được chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng QSDĐ từ tổ chức, cá nhân khác²². Theo Khoản 4 Điều 174, khoản 5 Điều 183 Luật Đất đai, trường hợp chủ đầu tư dự án thương mại, dịch vụ khi được miễn tiền thuê đất thì không được chuyển nhượng, không được thế chấp QSDĐ. Dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch nếu được thực hiện tại vùng có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn sẽ được miễn tiền thuê đất. Tùy từng trường hợp cụ thể được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê, miễn tiền thuê đất 3 năm, 7 năm, 11 năm, 15 năm²³. Trong các trường hợp miễn tiền thuê đất thì trường hợp nào chủ đầu tư dự án không được chuyển nhượng, không được thế chấp QSDĐ, trường hợp nào thì được; chủ đầu tư có được lựa chọn nộp đủ tiền thuê đất để có quyền chuyển nhượng QSDĐ, quyền thế chấp QSDĐ gắn liền với dự án hay không? Những vấn đề này chưa được quy định rõ trong Luật Đất đai 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

(ii) Về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với QSDĐ: Điều 188 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản đưa ra 4 điều kiện chung được chuyển nhượng QSDĐ là: Có Giấy chứng nhận QSDĐ; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; còn trong thời hạn sử dụng đất. Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản đưa ra 4 điều kiện cụ thể để chuyển nhượng dự án nhưng trong đó không có điều kiện còn trong thời hạn sử dụng đất²⁴. Điều kiện chuyển nhượng dự án còn được quy định tại Điều 46 Luật Đầu tư 2020, trong đó có điều kiện dự án không bị chấm dứt hoạt động. Như vậy, điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản được quy định trong nhiều văn bản pháp lý khác nhau, giữa các văn bản thiếu sự thống nhất gây khó khăn cho chủ đầu tư.

Ngoài các điều kiện chuyển nhượng dự án, Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản (Được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư 2020) quy định khi chuyển nhượng dự án bất động sản, chủ đầu tư còn cần được UBND cấp tỉnh hoặc Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng. Quy định này nếu thiếu sự hướng dẫn cụ thể rất dễ xảy ra hiện tượng những nhiều, tiêu cực, “hành” doanh nghiệp khi muốn chuyển nhượng dự án. Đồng thời kéo dài thời gian làm thủ tục chuyển nhượng dự án một cách không cần thiết.

- Về quyền tiếp cận vốn đất của các nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện dự án căn hộ du lịch

Việc tiếp cận vốn đất của người nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch bị hạn chế hơn chủ thể trong nước. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng QSDĐ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cũng không được thuê đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch²⁵.

- Về quyền sở hữu và quyền kinh doanh căn hộ du lịch của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân nước ngoài

(i) Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không có quy định cụ thể về quyền sở hữu và quyền kinh doanh căn hộ du lịch của các chủ thể. Trong Luật Kinh doanh bất động sản sử dụng một thuật ngữ chung là “công trình xây dựng” để nói về các sản phẩm xây dựng không phải là nhà ở.

(ii) Luật Kinh doanh bất động sản 2014 tiếp tục có sự phân biệt về chủ thể có quyền sở hữu và quyền kinh doanh công trình xây dựng. Theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân trong nước được quyền mua công trình xây dựng để bán, cho thuê. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân nước ngoài không được mua công trình xây dựng để bán, cho thuê. Những chủ thể này chỉ có thể được mua 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 công trình xây dựng đó²⁶.

- Về điều kiện bán, cho thuê căn hộ du lịch hình thành trong tương lai

Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, Luật Nhà ở đã có các quy định cụ thể. Đối với căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, Luật Kinh doanh bất động sản hiện chưa có quy định cụ thể về nhiều vấn đề như: điều kiện đưa căn hộ du lịch hình thành trong tương lai vào kinh doanh; các hình thức huy động vốn; chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai; thế chấp căn hộ du lịch hình thành trong tương lai. Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án nhà ở cần phải được ngân hàng thương mại bảo lãnh và phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán. Đối với dự án căn hộ du lịch có cần thêm điều kiện này trước khi bán hay không, hiện cũng chưa có quy định rõ ràng.

3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về căn hộ du lịch

Căn hộ du lịch là một loại sản phẩm bất động sản đặc thù đòi hỏi cần có chế định pháp lý riêng biệt. Trong Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các quy định khác liên quan hiện hành còn thiếu những quy định cụ thể về căn hộ du lịch đã gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước và cản trở sức hút đầu tư vào loại hình bất động sản mới này. Để tháo gỡ khó khăn chung cho thị trường, ngày 22 tháng 4 năm 2019 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-TTg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành công văn Số: 703/BTNMT-TCQLĐĐ 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...). Tuy nhiên, văn bản này chưa thể khắc phục hết được những hạn chế trong quy định hiện nay. Để có thể khắc phục được những hạn chế trong các quy định về căn hộ du lịch, pháp luật cần phải có những quy định cụ thể, rõ ràng những vấn đề sau:

- Thứ nhất, cần có sự giải thích thuật ngữ “căn hộ du lịch”, “căn hộ khách sạn”, “condotel” trong các văn bản luật để có sự thống nhất về cách hiểu và trường hợp sử dụng. Theo chúng tôi, “căn hộ du lịch” cần được hiểu là những căn hộ nằm trong khối nhà (giống như những tòa nhà chung cư) được xây dựng nhằm phục vụ mục đích lưu trú của du khách. Đây không phải là căn hộ nằm trong khách sạn và càng không phải là căn hộ chung cư có mục đích để ở mặc dù thiết kế về cơ bản cũng tương tự như chung cư.

- Thứ hai, pháp Luật Đất đai cần phải có những quy định cụ thể để hoàn thiện chế độ sử dụng đất đối với căn hộ du lịch theo hướng:

(i) Về thời hạn sử dụng đất thực hiện dự án, cần căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất để xác định. Nếu như đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê thì thời hạn theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai, tối đa 70 năm. Nếu đất có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì thời hạn phải là ổn định lâu dài theo quy định khoản 2 Điều 128, điểm đ khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai.

(ii) Để tăng sức hấp dẫn đối với loại hình bất động sản căn hộ du lịch và phù hợp với yêu cầu thực tiễn, pháp luật Đất đai cần có quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất đối với dự án hỗn hợp gồm có căn hộ chung cư và căn hộ du lịch. Điều 55 Luật Đất đai 2013 nên bổ sung trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với những dự án đầu tư hỗn hợp vừa có căn hộ chung cư vừa có căn hộ du lịch. Thời hạn sở hữu căn hộ du lịch trong trường hợp này cũng tương tự như thời hạn sở hữu căn hộ chung cư.

- Thứ ba, pháp luật Kinh doanh bất động sản cần có những quy định cụ thể để hoàn thiện khung pháp lý về căn hộ du lịch, theo hướng:

(i) Cần quy định cụ thể, thống nhất về điều kiện chuyển nhượng dự án thay vì nằm rải rác trong nhiều văn bản luật hiện nay. Khi đã đáp ứng đầy đủ về điều kiện thì nhà đầu tư được phép chuyển nhượng dự án, không cần phải có sự cho phép của Thủ tướng hay UBND cấp tỉnh;

(ii) Xem xét cho phép người Việt Nam định cư ở

nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân nước ngoài được mua căn hộ du lịch để bán, cho thuê nhằm thu hẹp sự phân biệt, đặc biệt là với người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Đồng thời, giúp tăng sức hấp dẫn cho thị trường căn hộ du lịch. Ngoài ra, quyền tiếp cận vốn đất của nhà đầu tư nước ngoài cũng nên cân nhắc thu hẹp nhất là trong bối cảnh nước ta đã tham gia các hiệp định quốc tế về thương mại, đầu tư. Trong nhiều hiệp ước đều có quy định nguyên tắc “đối xử quốc gia”. Theo tinh thần chung của nguyên tắc này yêu cầu quốc gia thành viên phải “đối xử không kém thuận lợi hơn sự đối xử mà Bên đó dành cho nhà đầu tư của mình” và “dành sự đối xử công bằng và bình đẳng” giữa các nhà đầu tư;

(iii) Tham khảo những quy định về nhà ở hình thành trong tương lai để xây dựng các quy định cụ thể về điều kiện đưa căn hộ du lịch hình thành trong tương lai vào kinh doanh, điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai.

- Thứ tư, cần xây dựng những quy định cụ thể về trình tự thủ tục, điều kiện để căn hộ du lịch được

cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhằm đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch trên thực tế. Đồng thời tạo sự yên tâm cho các nhà đầu tư thứ cấp. Pháp luật Đất đai hiện hành mới chỉ có quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho công trình xây dựng không phải là nhà ở.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch gắn liền với QSDĐ đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trong Công văn số: 703/BTNMT-TCQLĐĐ. Tuy nhiên, đây chỉ là văn bản mang tính chất điều hành, chưa phải là văn bản quy phạm pháp luật và đây cũng chỉ là hướng dẫn chung.

4. Kết luận

Căn hộ du lịch là một loại hình bất động sản mới xuất hiện ở nước ta, cách hiểu thế nào là căn hộ du lịch và việc sử dụng thuật ngữ chưa rõ ràng, chưa có sự thống nhất. Các quy định pháp luật về căn hộ du lịch còn thiếu những quy định cụ thể gây khó khăn cho các nhà đầu tư. Theo tác giả, việc hoàn thiện các quy định cụ thể về loại hình bất động sản này là cần thiết, góp phần tạo dựng một thị trường bất động sản du lịch lành mạnh, hấp dẫn ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Law insider, “Tourist apartment definition”, <https://www.lawinsider.com/dictionary/tourist-apartment>

² Eustat, “Definition Tourist apartments”, https://en.eustat.eus/documentos/opt_0/tema_512/elem_14617/definicion.html

³ Stay-u-nique, “What is a tourist apartment?”, <https://stay-u-nique.com/en/owner-property-manager/touristic-housing-or-tourist-apartment/#:~:text=What%20is%20a%20tourist%20apartment,these%20buildings%20are%20not%20residential>

⁴ Theo Điều 48 Luật Du lịch, các loại cơ sở lưu trú du lịch gồm: khách sạn; biệt thự du lịch; căn hộ du lịch; tàu thủy lưu trú du lịch; nhà nghỉ du lịch; nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê; bãi cắm trại du lịch; các cơ sở lưu trú du lịch khác.

⁵ Điều 22 Nghị định số 168/2017/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2017 hướng dẫn Luật Du lịch 2017, được sửa đổi bởi Nghị định số 142/2018/NĐ-CP ngày 9/10/2018.

⁶ Theo TCVN 7798:2014 do Bộ Khoa học và Công nghệ công bố: Trong khu căn hộ du lịch có khu vực sảnh đón tiếp, khu vực để xe cho khách; có khu vực công cộng với những cây xanh (từ 2 sao trở lên), nhà hàng (từ 3 sao), có quầy bar (từ 2 sao), phòng hội thảo (5 sao), phòng họp (4 sao), thang máy; có nhân viên phục vụ vệ sinh phòng ngủ một ngày một lần, có người quản lý chung có trình độ quản lý và kinh nghiệm...

⁷Theo Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bổ sung năm 2020: Công trình xây dựng là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước

⁸ Xem Quyết định số: 3720/QĐ-BVHTTDL của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ngày 28/10/2019 ban hành kèm theo Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch

⁹ Điều 5 Quyết định số: 3720/QĐ-BVHTTDL

¹⁰ Kayla Moses, “What is a condotel?”, <https://www.pacaso.com/blog/what-is-a-condotel>,

¹¹ Lexology, “What is a condominium hotel (or condo hotel)? Definition of a real estate legacy”, <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=8c0cd7bc-f6bf-4535-94ff-eae18e6df1c0>

¹² Xem “Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9506:2012 về Cơ sở lưu trú du lịch và các dịch vụ liên quan - Thuật ngữ và định nghĩa” do Bộ Khoa học và Công nghệ công bố

¹³ Trong Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 22/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản đã đồng nhất thuật ngữ “condotel” với “căn hộ du lịch”. Cụ thể tại mục 1 quy định về nhiệm vụ của Bộ Xây dựng như sau: “Ban hành sửa đổi, bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với các loại hình nhà ở chung cư, công trình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa), văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel); nhà trọ, phòng trọ cho thuê. Ban hành quy chế quản lý, vận hành loại hình công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel), hoàn thành trong quý III năm 2019”

¹⁴ Xem TCVN 12873:2020 do Bộ Khoa học và Công nghệ công bố năm 2020

¹⁵ Theo TCVN 12873:2020: căn Căn hộ lưu trú là căn hộ phục vụ mục đích cho thuê lưu trú (tương tự căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch...), có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết để người thuê có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú

¹⁶ Xem mục 1.4.8, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số: 03/2021/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 19/05/2021. Căn hộ lưu trú: Căn hộ nằm trong nhà chung cư hỗn hợp (condotel), phục vụ mục đích cho thuê lưu trú, có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết để người thuê có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú

¹⁷ Xem Công văn số: 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/2/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở.

¹⁸ Xem thêm khái niệm “nhà chung cư hỗn hợp” quy định tại TCVN 12873:2020

¹⁹ Khoản 2 Điều 128 Luật Đất đai 2013

²⁰ Xem khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2018

²¹ Chủ đầu tư thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 189 Luật Đất đai thì được bán tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm. Người mua tài sản sẽ được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án

²² Xem Điều 174, 175, 176, 177, 183, 184 Luật Đất đai

²³ Xem Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đưa ra nhiều hình thức miễn tiền thuê đất.

²⁴ Xem Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản và điểm d khoản 2 Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, ngày 10/9/2015 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

²⁵ Xem thêm Điều 169 Luật Đất đai 2013 quy định về nhận quyền sử dụng đất

²⁶ Xem khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản

²⁷ Xem Điều 2.4, Điều 2.5 Chương 2 Hiệp định Bảo hộ Đầu tư giữa Việt Nam và Liên minh châu Âu

²⁸ Xem Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Đặng Anh Quân (2020). Bàn về tính pháp lý của kinh doanh căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng trong mối liên hệ với kinh doanh nhà chung cư. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 10/2020.
2. Eustat. Definition Tourist apartments. Available at: https://en.eustat.eus/documentos/opt_0/tema_512/elem_14617/definicion.html
3. Kayla Moses (2022). What is a condotel? Available at: <https://www.pacaso.com/blog/what-is-a-condotel>
4. Law insider. Tourist apartment definition. Available at: <https://www.lawinsider.com/dictionary/tourist-apartment>
5. Lexology, What is a condominium hotel (or condo hotel)? Definition of a real estate legacy. Available at: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=8c0cd7bc-f6bf-4535-94ff-eae18e6df1c0>
6. Lưu Quốc Thái (2020). Những vấn đề pháp lý về condotel, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam* Số 06/2020.
7. Ngô Trí Long (2022). Hoàn thiện pháp lý bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng để phát huy tài nguyên du lịch xứng tầm. Truy cập tại: <https://vars.com.vn/tin-tuc/hoan-thien-phap-ly-bat-dong-san-du-lich-nghe-duong-de-phat-huy-tai-nguyen-du-lich-xung-tam-n520>
8. Stay-u-nique. What is a tourist apartment? Available at: <https://stay-u-nique.com/en/owner-property-manager/touristic-housing-or-tourist-apartment/#:~:text=What%20is%20a%20tourist%20apartment,these%20buildings%20are%20not%20residential>
9. Thanh Trà (2022). Hoàn thiện khung pháp lý gỡ “điểm nghẽn” cho bất động sản du lịch. Truy cập tại: <https://tapchixaydung.vn/hoan-thien-khung-phap-ly-go-diem-nghe-cho-bat-dong-san-du-lich-20201224000010643.html>

Ngày nhận bài: 16/10/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 29/10/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 29/11/2022

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN ĐẮC VĂN

Khoa Luật - Trường Đại học Đà Lạt

LEGAL ISSUES ABOUT THE TOURIST APARTMENT

● Master. **NGUYEN DAC VAN**

Faculty of Law, Da Lat University

ABSTRACT:

This paper is to clarify the concept of tourist apartment and analyzes the limitations in the provisions on tourist apartments under the 2013 Land Law and the 2014 Real Estate Business Law. Based on the paper's findings, some proposals are made to enhance the effectiveness of provisions on tourist apartment.

Keywords: tourist apartment, tourist accommodation, apartment, hotel apartment, condotel.