

MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ KHUNG PHÁP LÝ CHO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CONDOTEL TẠI VIỆT NAM

SOME ISSUES ABOUT THE LEGAL FRAMEWORK FOR CONDOTEL BUSINESS IN VIETNAM

NGUYỄN THỊ DUNG^(*)

TÓM TẮT: Từ khi xuất hiện trên thị trường bất động sản ở Việt Nam, condotel đã thu hút đông đảo các nhà đầu tư trong xã hội vì những kỳ vọng về lợi nhuận mà nó mang lại. Song, với những khoảng trống pháp luật và những hệ lụy phát sinh trên thực tế, việc xây dựng khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh loại bất động sản này là nội dung mà chúng tôi đề xuất trong bài viết.

Từ khóa: bất động sản lai; kinh doanh; khung pháp lý.

ABSTRACT: Since appearing in the real estate market in Vietnam, condotel has attracted a large number of investors in society because of the expectations about profits that it brings. However, with the legal gaps and consequences arising in reality, the construction of a legal framework for business activities of this type of real estate is the content proposed by the author in the article.

Key words: hybrid real estate; business; legal framework.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trên thị trường bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua, ngoài những bất động sản truyền thống được pháp luật ghi nhận và điều chỉnh, hàng loạt các loại hình bất động sản mới như condotel, officetel, shophouse, homestay... đã và đang phát triển một cách sôi động, nhận được sự quan tâm của giới kinh doanh, các nhà chức trách, giới nghiên cứu về thị trường bất động sản... Trong các loại bất động sản mới, condotel là loại hàng hóa phát triển vượt trội tại các đô thị lớn, các khu vực có thể mạnh về du lịch, nghỉ dưỡng, trở thành kênh đầu tư hàng đầu ở Việt Nam. Bởi vậy, bài viết tập trung nghiên cứu, đánh giá về thực tiễn kinh doanh và nhu cầu xác lập, vận hành khung khổ pháp lý cho hoạt động kinh doanh loại bất động sản này – condotel.

2. NỘI DUNG

2.1. Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về condotel

2.1.1. Lịch sử hình thành và phát triển condotel

Mặc dù condotel đã xuất hiện hàng thế kỷ trước, tuy nhiên chưa có khẳng định nguồn gốc của condotel đầu tiên trên thế giới. Condotel được

biết đến khi xuất hiện tại bãi biển Miami, Florida [1], tuy nhiên điều này chỉ chính xác trong phạm vi nước Mỹ. Theo nhiều tài liệu, condotel đã xuất hiện ở châu Âu nhiều năm về trước dưới tên gọi “Apartahotel” [2]. Loại hình bất động sản này thậm chí rất phổ biến tại Tây Ban Nha và các nước châu Âu. Có thể khẳng định rằng Mỹ đã giúp condotel trở nên phổ biến hơn.

Condotel mới bắt đầu xuất hiện tại Việt Nam những năm gần đây, lần đầu được thử nghiệm ở Sheraton tại Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2005. Tiếp đó, Nha Trang Plaza là dự án condotel đầu tiên được xây dựng tại Việt Nam với quy mô lớn. Đây là tòa nhà cao 40 tầng, gồm 240 căn hộ cao cấp đạt tiêu chuẩn 5 sao và là dự án đầu tiên mang đến cơ hội sinh lời hấp dẫn cho khách hàng. Sau Nha Trang, Plaza là một loạt các dự án condotel khác lần lượt ra đời tại những địa điểm khác nhau như Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Sapa, Phú Quốc, Nha Trang...

^(*) TS. Trường Đại học Luật Hà Nội, dung68389@yahoo.com, Mã số: TCKH21-26-2020

2.1.2. Khái niệm và đặc điểm của condotel

Condotel là một loại hình bất động sản mới tại Việt Nam, do đó chưa có một văn bản pháp luật nào giải thích khái niệm condotel.

Kế thừa các nguồn tham khảo nước ngoài, có thể hiểu: condotel hay condo hotel là từ được viết tắt của hai từ condominium và hotel, có ý nghĩa là khách sạn căn hộ hay căn hộ khách sạn [4]. Cũng có nhiều cách diễn giải về condotel, tuy nhiên, tựu chung lại condotel là mô hình kết hợp căn hộ và khách sạn trong cùng một dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Trong đó, mỗi căn hộ condotel có nhà đầu tư, chủ sở hữu riêng, có thể hiểu một cách đơn giản condotel là bất động sản kết hợp giữa nhà ở và lưu trú du lịch. Với trang bị thiết bị khép kín như một căn hộ thông thường. Sản phẩm condohotel vẫn có thể hưởng giá trị tiện ích khép kín của khách sạn như hồ bơi, nhà hàng, dịch vụ phòng, câu lạc bộ chăm sóc sức khỏe... Cũng có thể được hiểu là một khách sạn có bếp nấu nướng, cùng các vật dụng khác để bạn có thể cùng người thân tận hưởng kỳ nghỉ dài.

Về hình thức, đó là một condominium (chung cư cao cấp) nhưng hoạt động như một khách sạn. Condotel thường được xây ở các thành phố lớn và các khu vực nghỉ dưỡng lớn. Như vậy, điểm khác biệt ở đây là thay vì người mua dùng để ở và thường đặt tại những thành phố lớn, dân cư đông đúc như những chung cư thông thường, condotel được đặt tại những khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu du lịch nổi tiếng và chủ yếu dùng để kinh doanh cho thuê ngắn ngày giống như một căn phòng khách sạn. Từ hoàn cảnh và thực trạng pháp lý của Việt Nam, condotel là sự kết hợp giữa căn hộ chung cư và khách sạn. Không giống 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. Khi chủ nhân mua căn hộ condotel, căn hộ sẽ được ban

quản lý của khách sạn cho thuê như các phòng khách sạn bình thường. Căn hộ condotel có thể được đặt trong chương trình cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn của công ty quản lý. Tiền cho thuê căn hộ sẽ được chia theo thỏa thuận giữa công ty quản lý và chủ căn hộ.

Từ khái niệm của condotel, có thể đưa ra một số đặc điểm của loại hình bất động sản này như sau: *Thứ nhất*, condotel là một căn hộ được tích hợp những dịch vụ, tiện ích của khách sạn; *Thứ hai*, condotel không phải là nơi cư trú thường xuyên; *Thứ ba*, condotel có thể được ban quản lý khách sạn cho thuê trong thời gian người mua không sử dụng; *Thứ tư*, tiền thuê sẽ được chia theo thỏa thuận giữa khách sạn và người mua căn hộ; *Thứ năm*, khách sạn sẽ thay người mua condotel quản lý, bảo trì và vận hành căn hộ. Thay vào đó, người mua sẽ phải trả các chi phí cho việc quản lý và bảo trì căn hộ.

2.1.3. Những vấn đề pháp lý về condotel

Tại Việt Nam, pháp lý về condotel đang bị bỏ ngỏ, tạo ra khoảng trống pháp lý mặc dù sự phát triển của nó vẫn tăng trưởng, gây ra nhiều khó khăn và rủi ro cho những người mua, chủ đầu tư cũng như các cơ quan quản lý.

1) *Pháp luật chưa công nhận condotel là nhà ở*. Condotel được coi là con lai giữa căn hộ và khách sạn, có thể gọi là căn hộ nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành, condotel không phải là nhà ở. Condotel được xác định là một dạng nhà ở kết hợp với nhà nghỉ, khách sạn, resort, nhưng không thuộc vào bất kỳ khái niệm nhà ở nào được giải thích tại Điều 3, Luật Nhà ở năm 2014, gồm “nhà ở”, “nhà ở riêng lẻ”, “nhà chung cư”, “nhà ở thương mại”, “nhà ở công vụ” hay “nhà ở xã hội”.

Nếu coi condotel là một dạng nhà ở nhưng lại xây dựng trên đất kinh doanh thì còn vi phạm pháp luật hiện hành theo quy định tại khoản 4, Điều 6 về “Các hành vi bị nghiêm cấm Luật Nhà ở năm 2014. Cụ thể một trong những hành vi bị nghiêm cấm là: “4. Xây dựng

nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở”.

Nếu coi condotel như một căn hộ được xây dựng trong một tòa nhà hàng chục, hàng trăm phòng như là một chung cư thì lại không được phép sử dụng vào mục đích kinh doanh theo quy định tại khoản 11, Điều 6 về “Các hành vi bị nghiêm cấm Luật Nhà ở năm 2014. Cụ thể, một trong những hành vi bị nghiêm cấm là: “11. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ”.

2) *Vướng mắc về quyền sở hữu.* Hiện nay, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 quy định về “đất ở tại nông thôn” và “đất ở tại đô thị”, “đất xây dựng khu chung cư”...; Luật nhà ở năm 2014 chỉ có các khái niệm “nhà ở”, “nhà ở riêng lẻ”, “nhà chung cư”, “nhà ở thương mại”, “nhà ở công vụ”, “nhà ở xã hội”. Điểm chung của tất cả các khái niệm này đều là phục vụ cuộc sống, ăn ở thường xuyên của người dân. Khảo sát tại Luật Kinh doanh bất động sản, không tìm thấy bất kỳ thuật ngữ “Du lịch” hay “Bất động sản” nào, do đó thuật ngữ “Đất ở không hình thành đơn vị ở” được gán cho condotel là một khái niệm hoàn toàn mới và chưa được ghi nhận tại bất cứ văn bản pháp luật nào.

Khái niệm “Đơn vị ở”, theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng số 01/2008 ban hành kèm quyết định số 682/BXD-CSXD của Bộ Xây dựng quy định, “là khu chức năng bao gồm các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường tiểu

học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm thể dục thể thao, điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở khác phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở...; Quy mô dân số tối đa của đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người)... Tùy theo quy mô và nhu cầu quản lý để bố trí trung tâm hành chính cấp phường...”.

Thuật ngữ đất ở không hình thành đơn vị ở là một khái niệm hoàn toàn mới và chưa được ghi nhận tại bất cứ văn bản pháp luật nào. Cũng chính vì việc condotel chưa được công nhận là nhà ở nên vấn đề pháp luật công nhận quyền sở hữu của người mua đối với condotel còn bỏ ngỏ và đang được áp dụng khác nhau.

Thực tế, đã có gần 10 tỉnh như Khánh Hòa, Kiên Giang, Bình Định, Đà Nẵng, Quảng Ninh... đã cho phép sử dụng thuật ngữ đất ở không hình thành đơn vị ở để cấp sổ đỏ cho loại hình căn hộ này. Bình Định thậm chí còn cấp phép cho toàn bộ từ biệt thự tới condotel của doanh nghiệp là đất sử dụng lâu dài, cấp sổ đỏ cho các căn hộ tại dự án như đất ở [5]. Hiện các cơ quan có thẩm quyền tỉnh Khánh Hòa đã thí điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ condotel tại Khánh Hòa với mục đích “đất ở không hình thành đơn vị ở” [6].

2.1.4. Thực tiễn condotel trong thị trường bất động sản Việt Nam

Condotel tập trung phát triển tại các khu vực ven biển, hải đảo như Vân Đồn, Hạ Long, Đồ Sơn, Sầm Sơn, Cửa Lò, Đà Nẵng, Quy Nhơn, Nha Trang, Mũi Né, Vũng Tàu, Phú Quốc và tại Lâm Đồng, Đồng Nai... Theo thống kê của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, năm 2017, có sự phát triển bùng nổ của phân khúc bất động sản condotel khi lượng cung sản phẩm lên đến 22.837 căn. Trong đó, tới 77,7% số căn condotel có mức giá chào bán ở phân khúc bất động sản cao cấp từ 35 triệu – 70

triệu/m². Mặc dù loại hình bất động sản condotel mới phát triển trong một vài năm gần đây, nhưng số lượng nguồn cung sản phẩm này đã sắp xỉ nguồn cung phân khúc đất nền là loại sản phẩm được nhà đầu tư ưa chuộng hàng đầu trên thị trường bất động sản nhiều năm qua [7].

Condotel là sản phẩm “lai” mang lại giá trị kép trong con mắt đánh giá nhà đầu tư. Theo đánh giá, condotel là sự kết hợp hoàn hảo của bất động sản đầu tư, cho thuê, nghỉ dưỡng. Đồng thời, nhà đầu tư có thể có thêm thu nhập từ việc tham gia chương trình cho thuê lại các căn hộ tiện nghi như khách sạn. Chính vì việc mang lại những giá trị “kép” bao gồm đầu tư – nghỉ dưỡng – cho thuê và trao đổi với các resort liên kết ở các quốc gia khác, condotel đang trở thành xu hướng đầu tư mới của bất động sản nghỉ dưỡng.

Tuy nhiên, thực tiễn condohotel đang có những vướng mắc sau:

1) Bản khoản khái niệm về condohotel

Hiện cả cơ quan quản lý nhà nước, giới chuyên gia địa ốc và giới đầu tư vẫn đang tranh luận về tính pháp lý của loại hình căn hộ condotel. Khi đưa condotel tới Việt Nam, các tập đoàn thường đưa ra lời quảng cáo rằng: “Sở hữu căn hộ condotel và tham gia chương trình time-share sẽ mang đến cho bạn những giá trị ngoài sức tưởng tượng. Time-share sẽ nhắc nhở bạn về một thời gian nghỉ dưỡng cố định để bạn trút bỏ hết căng thẳng mệt mỏi của công việc, dành thời gian cho những người mà bạn yêu quý nhất. Giá trị lớn hơn là bạn có thể sinh lời đều đặn hàng tháng từ căn hộ condotel của mình.”. Tuy nhiên, vốn dĩ, condotel và time-share là hai khái niệm hoàn toàn khác nhau và không thể trộn lẫn.

Giá trị của time-share nằm ở cách sử dụng chúng. Thực chất việc mua một time-share chính là việc người mua đang trả trước cho kỳ nghỉ của mình. Thông thường, so với việc trả tiền của một phòng khách sạn trong vòng mười năm, việc mua time-share mang nhiều lợi thế hơn. Rõ ràng rằng, nếu như giá trị của một

phòng khách sạn sẽ có nhiều biến đổi trong vòng 10 năm, người mua time-share sẽ chỉ trả một khoản tiền nhất định tại thời điểm mua kỳ nghỉ trong tương lai của mình.

Chủ nhân của time-share vẫn có thể nhượng lại nó với giá là 5.000\$, có nghĩa là sau 10 năm giá của một time-share giảm đi 15.000\$ - Một con số không đáng kể đối với số tiền 42.000\$ mà người mua có thể sẽ phải trả để ở một khách sạn trong vòng 10 năm [8].

2) Cơ quan chức năng, Ủy ban nhân dân các cấp lúng túng

Ở cấp địa phương, mỗi ủy ban nhân dân cấp tỉnh cũng xử lý việc giao đất, cho thuê đất khác nhau. Cùng là condotel, tỉnh này giao đất được sử dụng lâu dài, nhưng tỉnh kia lại cho thuê đất có thời hạn. Dự án lớn Cocobay tại Đà Nẵng với rất nhiều condotel đã được duyệt quy hoạch lại với nội dung giảm đáng kể condotel để chuyển sang shophouse và shopvilla là chủ đạo. Gần đây nhất, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp theo chế độ sử dụng đất lâu dài cho các dự án condotel để cấp lại theo chế độ thuê đất có thời hạn.

3) Nhiều rủi ro, quyền lợi của người mua không đảm bảo, tranh chấp giữa người mua và chủ đầu tư

Một bất cập khác phát sinh trong thị trường Việt Nam là hiện nay, các condotel hoạt động tại Việt Nam chưa có khung quy định chung về việc sử dụng, trả phí tại condotel. Các khách sạn, resort có thể lợi dụng điểm này để đội giá sử dụng các dịch vụ, tiện ích trong khu nghỉ dưỡng. Đây là vấn đề pháp lý cấp bách và có tính thời sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và bảo vệ quyền lợi của khách hàng trên thị trường bất động sản ở Việt Nam.

2.2. Một số đề xuất về khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh condotel tại Việt Nam

Trong bối cảnh “nền kinh tế chia sẻ” và dưới sự tác động mạnh mẽ của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0, việc tạo dựng quy định pháp lý cho condotel ở Việt Nam cần được nghiên

cứu một cách nghiêm túc, từ đó tạo điều kiện cho condotel phát triển an toàn và bền vững ở Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh đối với các bất động sản lai như condotel còn những khoảng trống pháp lý cần được lấp đầy. Cho đến nay, dù vẫn chưa có quy định cụ thể nào của pháp luật điều chỉnh về condotel và những loại hình tương tự, nhưng thực tế đã đầu tư, giao dịch khá nhiều dựa trên các quy định chung và theo nguyên tắc, người dân vì tính chất đặc biệt của condotel và những loại hình bất động sản lai tương tự nên cần phải có quy định riêng, cụ thể, rõ ràng của pháp luật để điều chỉnh cho phù hợp, vừa bảo đảm quyền lợi chính đáng của cá nhân, pháp nhân, vừa bảo đảm sự quản lý của Nhà nước một cách hợp lý.

Vì vậy, cần có các quy định pháp lý để việc vận hành thuận lợi trong đời sống, sản xuất và kinh doanh thương mại, xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho condotel, officetel, shophouse... phát triển tại Việt Nam. Theo Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ số 11/CT-TTg ngày 23 tháng 4 năm 2019, về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Các bộ ngành, cơ quan chức năng đang xây dựng, hoàn thiện hành lang pháp lý.

Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch nghiên cứu, ban hành quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với loại hình công trình căn hộ du lịch (Condotel), biệt thự du lịch (Resort Villa), văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel); nghiên cứu, ban hành quy chế quản lý, vận hành loại hình công trình văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel).

Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch nghiên cứu, ban hành quy chế quản lý, kinh doanh loại hình công trình căn hộ du lịch (Condotel), biệt thự du lịch (Resort Villa) theo đúng quy định của pháp luật về du lịch và quy định của pháp luật có liên quan.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Văn hóa, Thể thao

và Du lịch ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy định về chế độ sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Từ những phân tích trên có thể đề xuất một số giải pháp như sau:

Thứ nhất, xây dựng điều kiện giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản các loại hình “lai” cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Thứ hai, cần sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 trong thời gian tới về quy hoạch sử dụng đất, vì quy định kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm tại Khoản 1 điều 37 Luật Đất đai năm 2013. Thêm vào đó, kỳ kế hoạch cấp quốc gia, cấp tỉnh là 5 năm theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai năm 2013. Đây chính là bất cập lớn nhất hiện nay của quy định pháp luật cần sửa đổi vì các chủ đầu tư muốn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất cho condotel thì phải 5 năm trước diện tích đất đầu tư của chủ dự án phải thuộc quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và phải có quyết định cho phép đầu tư. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất kinh doanh dưới 50 năm. Nhưng thời hạn cho thuê đất quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định thời hạn 50-70 năm. Nguyên nhân chính là với thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quyết định giao đất cho thuê đất thuộc cấp tỉnh và quyết định của Thủ tướng phê duyệt sử dụng đất cấp tỉnh nên hành lang pháp lý cho condotel gặp nhiều khó khăn trong thực tiễn. Do đó, Luật Đất đai năm 2013 trong thời gian tới sửa đổi cần bổ sung Điều 153 về đa dạng hóa loại bất động sản vào quy phạm điều chỉnh cho “đất sử dụng cho du lịch, dịch vụ, thương mại” làm tiền đề cho officetel, condotel, homestay, shophouse, service apartment, nhà phố, biệt thự trong resort... phát triển.

Thứ ba, các nhà hoạch định chính sách và xây dựng pháp luật cần ban hành quy trình giao kết trong giao kết và thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản cho bất động sản condotel để không vi phạm Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 dưới mô hình bất động sản hình thành trong tương lai, vì hiện nay condotel chưa hoàn thiện điều kiện giao dịch nên độ an toàn cho các khách hàng đầu tư rất dễ gây ra những rủi ro pháp lý mà hệ quả là hợp đồng giao dịch có thể bị vô hiệu từng phần hoặc vô hiệu toàn phần. Những vấn đề được phân tích từ ba khía cạnh trên đây cần được khắc phục ngay. Bởi lẽ khi giao kết quả chuyển nhượng, các chủ thể giao kết đã vi phạm những điều cấm của pháp luật do sự phức tạp của phân khúc thị trường bất động sản đang phát triển quá nóng [9], hiện tượng chiếm dụng vốn từ việc huy động vốn đầu tư của khách hàng, bên mua condotel, bên đầu tư bất động sản hình thành trong tương lai có nguy cơ gây mất an toàn cho thị trường bất động sản của Việt Nam.

Thứ tư, từng bước tạo dựng quy định pháp lý cho condotel ở Việt Nam. Cần phải thống nhất cách hiểu về condotel là một loại hình khách sạn được xây dựng theo kết cấu của căn hộ chung cư chứ không phải là việc sử dụng hỗn hợp hai mục đích khách sạn và căn hộ chung cư. Condotel xây dựng để đáp ứng yêu cầu của du khách về việc được nghỉ ngơi, du lịch tại một phòng khách sạn có kết cấu của căn hộ chung cư, để họ có thể sử dụng các tiện ích tương tự của một căn hộ như nấu ăn, giặt giũ phù hợp với nhu cầu du lịch gia đình đang đa dạng tăng trưởng và là xu thế du lịch hiện nay. Vì thế, condotel bản chất vẫn là khách sạn, phục

vụ cho khách du lịch lưu trú mà không thể thay đổi bản chất này theo sự thay đổi kết cấu phòng khách sạn. Như vậy, phải thống nhất khái niệm về “condotel là phòng khách sạn được xây dựng theo kết cấu của căn hộ chung cư để phục vụ cho mục đích kinh doanh du lịch”.

Thứ năm, cần xác định rõ loại đất được sử dụng trong kinh doanh condotel là loại đất ở hay đất phục vụ mục đích kinh doanh, từ đó xác định loại hình kinh doanh này là kinh doanh phục vụ du lịch hay kinh doanh nhà ở. Đây là vấn đề quyết định bản chất của mô hình condotel và các quy định liên quan đến mô hình này. Pháp luật của Hoa Kỳ, Hàn Quốc đã xác định rất rõ vấn đề này.

Thứ sáu, pháp luật Việt Nam cũng cần xác định rõ các vấn đề quan trọng khác như chủ thể kinh doanh, đối tượng kinh doanh, các phương thức đầu tư, kinh doanh; hợp đồng giao dịch và đặc biệt là hoạt động quản lý của nhà nước đối với mô hình kinh doanh condotel.

3. KẾT LUẬN

Như đã phân tích ở trên, condotel là hình thức kinh doanh mới, bắt đầu hình thành và phát triển ở Việt Nam trong những năm gần đây. Hệ thống văn bản pháp luật hiện nay còn chưa có những quy định cụ thể, trực tiếp liên quan đến condotel. Các giao dịch trên thị trường đối với loại hàng hóa này đang thực sự thiếu vắng hành lang pháp lý cụ thể, đầy đủ nhằm điều chỉnh có hiệu quả đối với thị trường này. Việc xây dựng khung pháp lý điều chỉnh thị trường bất động sản nói chung và condotel nói riêng cần sớm được quan tâm, chú trọng trong và hoàn thiện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Condotel Hotel Center (2020), *The History of Condo Hotels*, <http://www.condohotelcenter.com/ask-expert/history-of-condo-hotels.html>, truy cập ngày: 03-5-2020.
- [2] Lizarza Abogados (2013), *Condo Hotel/Condotel: Introduction; Its comercial and legal beginnings*, <https://mixed-use-resorts.com/2013/11/20/introduction-its-comercial-and-legal-beginnings-i/>, truy cập ngày: 02-5-2020.
- [3] Richard Evans (2017), *The Definitive Study of Condo Hotels*, Chapter 1.
- [4] <https://condotelvietnam.com/condotel-la-gi/> và https://vi.wikipedia.org/wiki/Condo_hotel, truy cập ngày: 02-5-2020.
- [5] Ngọc Vy (2019), *Nhiều địa phương 'lách luật' cấp sổ đỏ cho condotel*, <https://vtc.vn/nhieu-dia-phuong-lach-luat-cap-so-do-cho-condotel-d472874.html>, truy cập ngày 03-05-2020.
- [6] Trương Anh Tú (2018), *Vấn đề condotel: Cấp sổ là trái luật*, <https://lsvn.vn/van-de-condotel-cap-so-la-trai-luat.html>, truy cập ngày: 02-5-2020.
- [7] Hà Trần (2018), *Căn hộ condotel: Mở bán rầm rộ, vẫn tranh luận cơ sở pháp lý*, <https://vov.vn/kinh-te/can-ho-condotel-mo-ban-ram-ro-van-tranh-luan-co-so-phap-ly-719496.vov>, truy cập ngày: 03-5-2020.
- [8] New England Condominium (2007), *The Nuts and Bolts of Time-Shares V. Condo-Hotels*, <https://newenglandcondo.com/article/thinking-about-buying-a-vacation-condo>, truy cập ngày: 03-5-2020.
- [9] Nguyễn Minh (2018), *Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc đang Khủng hoảng thừa Condotel*, <https://www.tienphong.vn/dia-oc/da-nang-nha-trang-phu-quoc-dang-khung-hoang-thua-condotel-1251203.tpo>, truy cập ngày: 03-5-2020.

Ngày nhận bài: 05-5-2020. Ngày biên tập xong: 08-5-2020. Duyệt đăng: 26-5-2020