

# ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG PHÁP LÝ VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN CONDOTEL TẠI THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Nguyễn Thị Hồng Mi, Nguyễn Việt Thành, Phạm Thị Hằng  
Trường Đại học Quy Nhơn

## Tóm tắt

Condotel với đặc trưng là sản phẩm được đầu tư trên đất thương mại, dịch vụ tại những nơi có vị trí đắc địa. Có 4 yếu tố chính làm nên thương hiệu của condotel: Đầu tư - cho thuê - trao đổi - nghỉ dưỡng. Mục tiêu của tỉnh Bình Định sẽ đưa Quy Nhơn trở thành trung tâm du lịch nghỉ dưỡng bậc nhất cả nước. Nắm được xu thế, thế mạnh của thành phố, nhiều doanh nghiệp trong, ngoài nước đã và đang đầu tư, phát triển loại hình condotel. Riêng trong quý III/2018 đã có 294 căn hộ nghỉ dưỡng được xây dựng. Tuy nhiên khung pháp lý về condotel hiện nay còn nhiều bất cập. Đầu năm 2020 hàng loạt dự án condotel của FLC tại thành phố Quy Nhơn gặp nhiều vướng mắc liên quan đến vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ đầu tư không thực hiện theo cam kết,... Bài báo nghiên cứu nguyên nhân của những thực trạng liên quan đến vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán condotel và đề xuất hướng đi mới cho condotel tại thành phố Quy Nhơn, Bình Định.

**Từ khóa:** Căn hộ nghỉ dưỡng; Condotel; Thành phố Quy Nhơn; Bất động sản.

## Abstract

### *Assessment of the current situation and proposal of operating solutions for condotel real estate in Quy Nhon city, Binh Dinh province*

Condotels are resort apartments built on commercial and service land, and mainly located at prime areas. There are 4 main factors to build up the brand of condotel: investment - rental - exchange - resort. One of the development goals of Binh Dinh province is to promote Quy Nhon city to be the most luxurious tourist resort in Vietnam. Understanding the trend and strength of the city, many domestic and foreign enterprises have been investing and developing condotels there. 294 resort apartments were built in Quy Nhon city in the third quarter of 2018. However, the legal framework of condotels is still not well-defined. In 2020, a series of FLC condotel projects in Quy Nhon broke the battle related to the issue of certificates, the investor did not comply with their previous commitment. This article analyses the current legal situation related to the issue of land use right certificates, condotel sale and purchase contracts in order to propose solutions for condotels in Quy Nhon city, Binh Dinh.

**Keywords:** Resort apartment; Condotel; Quy Nhon city; Real estate.

## 1. Giới thiệu

Quy Nhơn có vị trí địa lý thuận lợi, gần đường hàng hải quốc tế, hệ thống cảng biển gắn với đầu nút giao thông quan trọng, nằm giữa hai trung tâm đô thị lớn của cả nước là thành phố Nha Trang và

Đà Nẵng. Quy Nhơn có vùng biển rộng, bờ biển dài (72 km),...có tiềm năng phát triển nhiều loại hình du lịch, kinh tế biển như: du lịch tắm biển, du lịch sinh thái biển, đặc biệt là đầu tư, phát triển loại hình bất động sản condotel để khai thác

## Nghiên cứu

tối đa thế mạnh của vùng và mang lại hiệu quả kinh tế cao.

Đến nay có rất nhiều dự án condotel đã và đang xây dựng, phát triển mạnh mẽ với sự tham gia của các tập đoàn lớn như FLC, Sun Group, TMS Group, tập đoàn Hưng Thịnh, Phát Đạt, một số tập đoàn đa quốc gia,... Và mới đây nhất là “ông lớn” địa ốc Novaland cũng đang chuẩn bị sẵn quỹ đất khá lớn tại bãi biển Nhơn Hội cho một kế hoạch dài với các sản phẩm nghỉ dưỡng chuẩn quốc tế.

Condotel được tạo thành bởi hai từ condominium (căn hộ cao cấp) và hotel (khách sạn) là phân khúc của bất động sản nghỉ dưỡng. Chúng ta có thể gọi chúng là căn hộ du lịch, căn hộ khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng,... Căn hộ du lịch hoạt động như một khách sạn, chúng có đầy đủ tiêu chuẩn, tiện ích của một khách sạn cao cấp như phòng bếp, phòng khách, nhà hàng, dịch vụ 24/24,...nhưng điểm khác biệt của loại hình này chính là khách hàng sẽ là chủ, sản phẩm sẽ có đơn vị quản lý, điều hành và chịu trách nhiệm riêng [4].

Kinh doanh condotel xét về mặt hình thức tương tự như kinh doanh khách sạn, khách du lịch được phục vụ đầy đủ các nhu cầu về lưu trú và các dịch vụ du lịch. Nhưng bản chất condotel là một căn hộ được tích hợp những dịch vụ, tiện ích của khách sạn. Phòng khách sạn xây dựng theo kết cấu căn hộ chung cư, nhằm mục đích kinh doanh dịch vụ. Do đó, condotel chính là căn hộ du lịch được quy định tại Điều 48 Luật Du lịch. Căn hộ du lịch này được sở hữu bởi 2 nhóm đối tượng chính gồm những người có nhu cầu du lịch và hưởng thụ cuộc sống, họ mua để sở hữu như một ngôi nhà thứ 2 phục vụ các hoạt động nghỉ dưỡng thường xuyên và những

người đầu tư bất động sản du lịch để sinh lời [2].

Condotel hoạt động theo hình thức Timeshare (chia sẻ thời gian sử dụng), chủ sở hữu sẽ được sử dụng miễn phí căn hộ của mình để nghỉ dưỡng hoặc các căn hộ này sẽ trao đổi với các căn hộ khác thuộc hệ thống Condotel và khách sạn của chủ đầu tư trong một khoảng thời gian nhất định (thông thường khoảng từ 15 - 30 ngày). Do sở hữu vị trí đắc địa tại những khu du lịch, khu nghỉ dưỡng nên người mua thường đầu tư, kinh doanh để sinh lợi nhuận. Riêng loại hình này chủ đầu tư có thể bàn giao ngay với đầy đủ tiện nghi và nội thất để có thể đưa vào khai thác. Theo Khoản 2, Điều 50 Luật Du lịch năm 2017: căn hộ du lịch thuộc về loại hình lưu trú du lịch do đó được đánh giá theo tiêu chuẩn 1 sao, 2 sao, 3 sao, 4 sao và 5 sao giống như tiêu chuẩn của khách sạn.

Đối với thành phố Quy Nhơn nói riêng, việc quản lý và vận hành các loại hình bất động sản condotel còn nhiều bất cập, chưa cụ thể trong việc xác định chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và việc cấp sổ đỏ đối với loại hình condotel. Việc mua bán loại hình bất động sản này diễn ra rất phức tạp, địa phương không quản lý được hoặc buông lỏng, nhiều chủ đầu tư mở bán loại hình này khi chưa đủ điều kiện.

Đã có nhiều công trình nghiên cứu về những vấn đề vướng mắc, khó khăn về condotel nhưng chưa đánh giá đúng thực trạng và đề xuất giải pháp vận hành các loại hình này cho phù hợp. Những sản phẩm này có thể ảnh hưởng đáng kể đến thị trường nếu không được hoạch định và vận hành một cách hợp lý, đặc biệt là tại các điểm đến ven biển trong đó phải

nói đến thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Bài báo này sẽ giúp giải quyết được những vướng mắc, đảm bảo sự minh bạch của hoạt động kinh doanh condotel.

## 2. Phương pháp nghiên cứu

### 2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Thông tin thứ cấp được thu thập, xử lý thông qua phương pháp nghiên cứu số liệu, các nguồn thông tin bao gồm: các

văn bản pháp lý và chính sách pháp luật, số liệu thống kê, các đề tài nghiên cứu đã được xuất bản. Nguồn dữ liệu trên được thu thập thông qua các cơ quan nhà nước, sách, internet. Dữ liệu thứ cấp được khai thác cho việc tổng quát hóa các vấn đề có liên quan tới nghiên cứu, như: Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; các quy định về quản lý, vận hành condotel,... giúp cho việc phân tích, đánh giá và đưa ra hướng giải quyết tốt trong quá trình nghiên cứu.

| Thông tin   | Nguồn  |
|---|--|
| Các thông tin về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội<br>Thống kê các công ty đầu tư condotel<br>Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho condotel<br>Thực trạng, tình hình quản lý, vận hành condotel | Cục thống kê tỉnh Bình Định<br>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định<br>Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định<br>Tạp chí, sách báo, internet,... |

### 2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Điều tra các hộ gia đình, chủ đầu tư xây dựng condotel: Cuộc điều tra được thực hiện với các câu hỏi tập trung về vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) khi mua condotel, thời hạn cấp, giá mua condotel, nhu cầu sở hữu căn hộ condotel của người dân trên địa bàn thành phố. Đối với các nhà đầu tư sẽ điều tra về nhu cầu đầu tư, chính sách ưu đãi, cam kết lợi nhuận và cách đảm bảo quyền lợi cho người mua condotel. Thông tin này giúp cho quá trình phân tích được rõ ràng, thuyết phục hơn.

### 2.3. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu

- *Số liệu định tính*: Tiến hành phân loại, sắp xếp thông tin theo thứ tự ưu tiên về độ quan trọng của thông tin.

- *Số liệu định lượng*: Nhập số liệu trực tiếp vào máy tính trên cơ sở ứng dụng

phần mềm Excel các số liệu theo các yêu cầu cần thiết cho nghiên cứu.

## 3. Kết quả nghiên cứu

### 3.1. Thực trạng pháp luật trong việc quản lý, vận hành bất động sản condotel tại địa bàn thành phố Quy Nhơn, Bình Định

Để tiến hành việc quản lý và vận hành loại hình bất động sản condotel trên địa bàn tỉnh Bình Định, hiện nay đã có một số văn bản hướng dẫn, chỉ đạo, cụ thể:

+ Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở. Theo văn bản, Condotel là cơ sở lưu trú du lịch và việc kinh doanh dịch vụ lưu trú tại các căn hộ du lịch thuộc loại hình kinh doanh dịch vụ du lịch được quy định tại danh mục hệ thống Ngành kinh tế Việt Nam ban hành kèm theo quyết định số 27/2018/

## Nghiên cứu

QĐ-TTg ngày 06/7/2018. Đồng thời tại Điều 2 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 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. Do đó, chế độ sử dụng đất của căn hộ du lịch là chế độ sử dụng đất thương mại, dịch vụ được quy định tại Điều 153 Luật Đất đai 2013, thời hạn sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 Điều 126 của Luật này. Riêng các trường hợp có công trình căn hộ du lịch có đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho bên nhận chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định.

+ Văn bản số 767/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn vướng mắc trong cấp giấy chứng nhận cho người mua căn hộ khách sạn. Theo văn bản này, xác định pháp luật hiện hành không có quy định về loại “đất ở, không hình thành đơn vị ở” và theo quy định tại Khoản 12 Điều 3, Điều 48 của Luật Du lịch thì căn hộ du lịch thuộc loại lưu trú du lịch. Chế độ sử dụng và thời hạn sử dụng đất căn hộ du lịch được quy định tại Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ. Do đó không có cơ sở để cấp Giấy chứng nhận cho condotel là đất ở và được xác định là loại đất sử dụng có thời hạn, thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án

đầu tư để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ. Trước những căn cứ đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định rà soát cụ thể các hồ sơ giao đất, cho thuê đất để xác định đất đúng mục đích đảm bảo phù hợp với pháp luật về đất đai. Văn bản trên của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã làm rõ thực trạng việc cấp GCNQSDĐ cho condotel hiện nay trên địa bàn thành phố Quy Nhơn. Cụ thể địa bàn thành phố khi cấp GCNQSDĐ condotel xác nhận là loại “đất ở, không hình thành đơn vị ở” nhưng pháp luật lại không hề có quy định về cụm từ trên. Chính vì vậy văn bản 767/BTNMT-TCQLĐĐ đã xác định cụ thể chế độ sử dụng đất cho condotel, hướng dẫn việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở này.

+ Công văn 276/BXD-QLN quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Đối với công văn 276 của Bộ Xây dựng đã khái quát được những bất cập, khó khăn trong việc đầu tư, xây dựng, kinh doanh, quản lý vận hành loại hình bất động sản condotel do chưa có văn bản pháp luật nào quy định cụ thể, chi tiết những điều trên. Theo đó, một số dự án xây dựng condotel khi đưa vào kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn nên một số chủ đầu tư đã đề xuất chuyển đổi công năng từ căn hộ du lịch sang làm nhà chung cư, cam kết lợi nhuận với khách hàng quá cao dẫn đến tranh chấp, khiếu nại. Công văn này đã phân tích và chỉ rõ những mặt tiêu cực khi chuyển đổi công năng của các dự án từ chức năng thương mại, dịch vụ sang chức năng ở từ đó đề xuất xem xét thận trọng và thực hiện quy hoạch, thanh tra, kiểm soát đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Công văn 3720/QĐ-BVHTTDL quyết định ban hành quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch.

+ Công văn 4308/BXD-HĐXD quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kề,...

Từ những văn bản quy định trên, UBND tỉnh Bình Định, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định và các ban ngành có liên quan khác đã đưa ra những phương án để quản lý và cấp GCNQSDĐ cho condotel. Đưa ra các quyết định giao đất, cho thuê đất cho các doanh nghiệp. Tính tiền sử dụng đất cho các doanh nghiệp, ... Trong quá trình thực hiện sẽ xuất hiện một số quyết định và công văn dùng chung cho cả tỉnh hoặc cho từng doanh nghiệp đầu tư.

+ Văn bản số 250/BQL-QLTNMT báo cáo, xin chủ trương xử lý các dự án du lịch có căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa) trên địa bàn khu kinh tế Nhơn Hội.

Đối với văn bản 250/BQL-QLTNMT đã rà soát các dự án có căn hộ du lịch, biệt thự du lịch trên địa bàn khu kinh tế Nhơn Hội, từ đó đề xuất theo hướng bỏ cụm từ “đất ở không hình thành đơn vị ở, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài” và các từ “đất ở, biệt thự ở” đồng thời thêm vào cụm từ “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”.

+ Văn bản số 372/UBND-KT đề nghị hướng dẫn về hình thức cho thuê đất đối với các dự án và thực hiện việc chuyển

mục đích sử dụng đất sang dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh.

UBND tỉnh Bình Định đã có nhiều đợt xúc tiến đầu tư, kêu gọi các doanh nghiệp tham gia đầu tư dự án. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai có một số vướng mắc liên quan đến hình thức thuê đất và việc chuyển mục đích sử dụng đất sang dự án nhà ở thương mại. Để có cơ sở hướng dẫn các nhà đầu tư triển khai các dự án, UBND tỉnh Bình Định đã đề nghị xem xét các nội dung liên quan thông qua văn bản trên.

Theo văn bản này, hiện nay đang xảy ra khó khăn, vướng mắc khó tháo gỡ giữa Chính phủ với chủ đầu tư, cụ thể để phù hợp với tình hình, đảm bảo nguồn thu ổn định, tránh thất thoát cho ngân sách, ... Chính phủ yêu cầu bổ sung Luật Đất đai 2013 trong đó việc cho thuê đất chủ yếu áp dụng hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm. Nhưng đối với chủ đầu tư hình thức này sẽ gây ra khó khăn trong việc cung cấp vốn tín dụng để thực hiện dự án nên một số doanh nghiệp nhiều lần viết đơn đề nghị UBND tỉnh cho thực hiện thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

+ Văn bản số 5122/UBND-KT kiểm tra, giám sát và quản lý các dự án phát triển du lịch trên địa bàn tỉnh.

+ Văn bản số 7019/UBND-KT quản lý dự án căn hộ khách sạn (condotel) trên địa bàn tỉnh. Theo văn bản, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định yêu cầu các sở, ban, ngành và địa phương liên quan kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc thực hiện dự án có loại hình condotel. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan ban hành hướng dẫn khung liên quan đến việc xây dựng nội quy, quy chế,

## Nghiên cứu

cách thức quản lý, vận hành và khai thác dự án bất động sản du lịch.

+ Văn bản số 2185/UBND-KT đề nghị hướng dẫn các nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận căn hộ khách sạn ven biển Quy Nhơn.

+ Văn bản số 5915/UBND-KT đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ khách sạn (condotel), biệt thự nghỉ dưỡng,...

Mặc dù đã có nhiều văn bản hướng dẫn việc quản lý, vận hành về việc cấp GCNQSDĐ, chế độ sử dụng đất đối với condotel nhưng chưa mang tính thống nhất, chưa cụ thể nên việc áp dụng vào thực tiễn còn gặp nhiều khó khăn, dẫn đến các dự án condotel tại Quy Nhơn của các tập đoàn FLC, TMS,... chưa phát huy hết lợi ích, chức năng của mình. Do đó, trong thời gian qua Sở Xây dựng tạm dừng cấp Giấy phép xây dựng đối với các dự án condotel. UBND tỉnh Bình Định trong năm 2020 vẫn chưa cấp GCNQSDĐ nào cho nhà đầu tư condotel do chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể. Các sở, ban, ngành có liên quan đã tiến hành rà soát các nội dung quản lý nhà nước đối với các dự án condotel, đối chiếu các quy định hiện hành của nhà nước để đề xuất phương án xử lý.

### **3.2. Thực trạng phát triển bất động sản nghỉ dưỡng là các condotel tại thành phố Quy Nhơn, Bình Định**

Hiện nay trên địa bàn thành phố có nhiều dự án đầu tư xây dựng condotel, cụ thể theo số liệu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định giai đoạn 2019 - 2020 gồm:

- Dự án TMS Luxury Hotel Quy Nhơn Beach (Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp) với mục tiêu đầu tư xây dựng khu condotel có diện tích 3948,7 m<sup>2</sup>/9622,6 m<sup>2</sup>; chiếm 40,03%.

- Khu phức hợp Kim Cúc (xây dựng khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch) với diện tích xây dựng condotel là 3156,9 m<sup>2</sup>/8978,1 m<sup>2</sup>; chiếm 35,16%.

- Dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn với diện tích xây dựng condotel là 7318 m<sup>2</sup>/17345 m<sup>2</sup>; chiếm 42,19%.

Thông qua các dự án doanh nghiệp đang đầu tư xây dựng bất động sản condotel trên địa bàn thành phố giai đoạn 2019 - 2020 cho thấy phần lớn diện tích đầu tư xây dựng condotel chiếm gần 40 - 42% diện tích đất được giao cho chủ đầu tư. Thấy được tiềm năng và sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản condotel tại khu vực này, nhiều công ty môi giới bất động sản đã hình thành và hoạt động sôi nổi trên địa bàn thành phố nhằm làm cầu nối giữa nhà đầu tư với người mua, cụ thể trong bảng thống kê dưới đây

**Bảng 1. Tên các công ty môi giới bất động sản tại thành phố Quy Nhơn, Bình Định**

| STT | Tên công ty                            | Số lượng nhân viên môi giới | Số lượng có chứng chỉ môi giới | Địa chỉ                                   |
|-----|--|-----------------------------|--------------------------------|---|
| 1   | Công ty TNHH Bất động sản Thái Dương   | 16                          | 2                              | 09 Tây Sơn, P.Quang Trung, Quy Nhơn       |
| 2   | Công ty TNHH DV Môi giới BĐS Ngọc Linh | 10                          | 2                              | 06 Trần Văn Ôn, P.Nguyễn Văn Cừ, Quy Nhơn |
| 3   | Sàn giao dịch BĐS miền Trung           | 5                           | 2                              | 70 Lê Duẩn, Quy Nhơn                      |

|    |                                     |    |   |  |
|----|-------------------------------------|----|---|--|
| 4  | Công ty TNHH BDS Nguyễn Trung Thành | 9  | 2 | Lô 31 cụm công nghiệp Quang Trung, Quy Nhơn        |
| 5  | Khang Thịnh land                    | 5  | 2 | Chương Dương, Quy Nhơn                             |
| 6  | Anh Quân land                       | 12 | 2 | Diên Hồng, Quy Nhơn                                |
| 7  | Quang Minh land                     | 9  | 2 | 119 Lê Hồng Phong, Quy Nhơn                        |
| 8  | ANZ Home                            | 20 | 3 | Nguyễn Tất Thành, Quy Nhơn                         |
| 9  | Văn phòng giao dịch FLC Quy Nhơn    | 20 | 3 | 192 Phan Bội Châu, Quy Nhơn                        |
| 10 | Lộc Sơn Hà Land                     | 20 | 2 | Tầng 4, tòa nhà Viettel, 01 Định Bộ Lĩnh, Quy Nhơn |

*Nguồn: Điều tra khảo sát*

Chính vì có nhiều công ty môi giới nên mức độ cạnh tranh lớn, kéo theo việc các công ty sẽ làm tất cả các hoạt động quảng bá cụ thể như đăng tải cam kết lợi nhuận từ 15 - 20% cho các căn hộ condotel để có thể thu hút khách hàng nhưng khi mua người mua không nhận được mức lợi nhuận như cam kết, dẫn đến tình trạng khiếu nại, tố cáo. Đến nay vẫn chưa được giải quyết.

Theo kết quả thu thập số liệu, giá bán mỗi căn hộ Condotel tại FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort từ 33 - 36 triệu/m<sup>2</sup>, chủ đầu tư đảm bảo những ưu đãi cho người mua như sau:

Cam kết lợi nhuận cho thuê tối thiểu 10%/năm đối với VNĐ trong 10 năm/năm.

- Cam kết 8%/ năm đối với đồng USD, năm thứ 11 theo tỷ lệ 85% - 15%.

- Nội thất được trang bị đầy đủ và bảo dưỡng theo tiêu chuẩn 5\* của quốc tế từ nhà đầu tư.

- Sở hồng vĩnh viễn.

- Tặng 2 ngày 1 đêm sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

- Thêm vào đó quý khách sẽ được tặng 750 đêm nghỉ dưỡng trong vòng 50 năm trong hệ thống nghỉ dưỡng của FLC trên toàn quốc.

- Thanh toán lợi nhuận kỳ đầu tiên sau 3 tháng kể từ ngày đủ điều kiện. Các

kỳ tiếp theo 06 tháng/lần. Hỗ trợ chính sách vay vốn lên tới 60% của ngân hàng HDBank giá trị căn hộ và lãi suất 0% trong vòng 12 tháng [5].

Với chính sách ưu đãi kèm lợi nhuận cao của nhà đầu tư, người dân trên địa bàn thành phố đặc biệt là những người có thu nhập từ 10 triệu đồng/tháng đều muốn sở hữu, đầu tư vào condotel với mục đích cho thuê, nghỉ dưỡng nhưng trong vài năm gần đây cung vượt cầu, tồn đọng nhiều condotel chưa bán được bởi chủ đầu tư không thực hiện trả lợi nhuận như cam kết, chưa có “hợp đồng mẫu” mua bán condotel khiến nhiều chủ đầu tư tùy tiện huy động vốn ngay từ thời điểm triển khai dự án. Mặt khác không làm được “sổ đỏ” như đã cam kết, thậm chí không bàn giao được căn hộ condotel cho khách hàng đúng hạn, đã dẫn đến “đổ vỡ” tại một số dự án “căn hộ du lịch (condotel)”, gây thiệt hại cho khách hàng cũng là nhà đầu tư thứ cấp, ảnh hưởng đến trật tự và lợi ích công cộng.

Condotel tại Quy Nhơn tuy phát triển mạnh mẽ nhưng thiếu minh bạch, không ổn định, nhiều rủi ro. Quy định pháp luật liên quan lại chưa đầy đủ, tồn tại nhiều bất cập gây khó khăn cho công tác quản lý Nhà nước, rủi ro cho người mua, tiềm ẩn nguy cơ ảnh hưởng đến an ninh kinh tế, an ninh trật tự,... tại thành phố.

## Nghiên cứu

*\* Vấn đề hạn chế hình thức thuê đất trả tiền một lần*

Với sự khác nhau về quyền khi thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại điều 172 Luật Đất đai 2013, hiện nay các tổ chức kinh tế khi thuê đất để đầu tư vào xây dựng condotel trên địa bàn thành phố Quy Nhơn đều muốn thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để có điều kiện cung cấp vốn tín dụng đầu tư. Tuy nhiên để tránh thất thoát ngân sách quốc gia, đảm bảo nguồn thu ổn định và phù hợp với tình hình, tính chất, mục đích sử dụng đất, Bộ Chính trị đã có Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/09/2018 về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 Khóa XI về việc tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công

cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, trong đó có đề cập đến việc sẽ khắc phục bất cập của việc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, tiến tới thực hiện chủ yếu theo hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, UBND tỉnh có văn bản số 372 gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị hướng dẫn.

### **3.3. Thực tiễn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bất động sản condotel**

Hiện nay đa số chủ đầu tư được giao đất để thực hiện dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng, bao gồm nhà biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn. Trong đó có những dự án đã quyết định giao đất, GCNQSDĐ cấp cho chủ đầu tư cụ thể tại Bảng 2.

**Bảng 2. Bảng thống kê dự án xây dựng condotel tại Quy Nhơn**

| <i>Các dự án condotel được định giá theo 100% đơn giá đất ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng với thời hạn sử dụng đất là 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài</i>                |   |  |                             |   |  |
|---|---|--|-----------------------------|---|--|
| TT  | Tên công trình xây dựng                   | Giấy chứng nhận đầu tư   | Diện tích xây dựng condotel | Mục đích sử dụng  | Cấp GCNQSDĐ cho chủ đầu tư căn hộ condotel |
| 1   | Khu phức hợp Du lịch Sinh thái Pegasus    | Giấy chứng nhận đầu tư số 6586281231 chứng nhận lần đầu ngày 29/6/2015 | 19,04 ha                    | Xây dựng khu nhà ở biệt thự để bán kết hợp cho thuê                 | Chưa cấp                                   |
| 2   | Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn | Giấy chứng nhận đầu tư số 437044030 lần đầu ngày 24/4/2015             | 33,26 ha                    | Để bán, kết hợp kinh doanh (không hình thành đơn vị ở)              | 326 căn lẻ cao tầng                        |
| 3   | Khu du lịch cao cấp Thiên đường xanh      | Giấy chứng nhận lần đầu ngày 19/5/2014                                 | 59,44 ha                    | Xây dựng biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng (không hình thành đơn vị ở) | Chưa cấp                                   |
| <i>Các dự án du lịch hình thành cụm từ căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa) đã thực hiện hiện Chứng nhận đầu tư, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500, nhưng chưa hoàn thành thủ tục về đất đai</i> |   |  |                             |   |  |
| 1   | Phuong Mai Bay Resort                     |  | 600 căn hộ                  | Đất thương mại dịch vụ  | Chưa cấp                                   |

*Nguồn: Tổng hợp số liệu*

Theo như Bảng số liệu trên, các dự án condotel được cấp GCNQSDĐ cho các chủ đầu tư phát sinh thêm khái niệm “đất ở không hình thành đơn vị ở”, chỉ được sử dụng vào mục đích kinh doanh du lịch, phục vụ lưu trú cho du khách và không được đăng ký hộ khẩu thường trú (tại các văn bản số 5122, 7019, 5818 của UBND tỉnh), với thời hạn “50 năm người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”. Nhưng xét về bản chất, các dự án nêu trên nhằm phát triển kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng, không dùng vào mục đích ở ổn định lâu dài. Theo quy định của Luật Đất đai, thì loại đất dùng để xây dựng căn hộ du lịch là “Đất thương mại dịch vụ” có thời hạn sở hữu là 50 năm theo thời hạn giao đất đối với đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ. Đây là loại đất hoàn toàn khác với đất ở có mục đích sử dụng ổn định, lâu dài. Do đó những thủ tục, hồ sơ, chế độ sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho các dự án condotel đều căn cứ từ đất thương mại dịch vụ dù cho các nhà đầu tư gọi đất xây dựng condotel hiện nay là đất ở không hình thành đơn vị ở. Không có khái niệm nào về loại đất: đất ở không hình thành đơn vị ở trong hệ thống các văn bản luật.

Việc cấp GCNQSDĐ xây dựng condotel thực chất là cấp GCNQSDĐ và sở hữu toàn bộ chung cư cho nhà đầu tư. Việc xây dựng, tạo lập căn hộ du lịch (condotel) được hiểu là chủ đầu tư tạo lập “công trình xây dựng gắn liền với đất”. Sau khi hoàn thành việc xây dựng, chủ đầu tư phải làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Chính vì vậy, hiện nay trên địa bàn thành phố Quy Nhơn đã tạm dừng cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ du lịch, biệt thự du lịch vì chờ hướng dẫn của Trung ương theo văn bản số 5818/UBND-KT ngày 30/9/2019 của UBND tỉnh và có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể đối với các dự án có nhà biệt thự du lịch, căn hộ du lịch (dự án condotel) tại văn bản số 5915.

Minh chứng cho trường hợp trên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định vừa có thông báo về việc tạm dừng các quyền của người sử dụng đất đối với các cá nhân đã nhận chuyển nhượng 5 căn biệt thự nghỉ dưỡng tại dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC (thuộc khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn).

Trước đây, tại khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh đã cấp 5 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở biệt thự nghỉ dưỡng gắn liền với đất. Trên giấy chứng nhận có ghi chú “đất ở không hình thành đơn vị ở”, khái niệm này không có trong quy định hiện hành. 5 GCNQSDĐ này cấp cho 3 cá nhân đều có địa chỉ ở Hà Nội, gồm: Bà Lê Thị Ngọc Diệp, Nguyễn Bảo Chi và ông Nguyễn Văn Thêm.

### ***3.4. Đề xuất giải pháp vận hành bất động sản condotel từ thực tiễn vướng mắc pháp lý liên quan đến vận hành, phát triển condotel tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.***

Như vậy, bài báo đã xác định được 4 vấn đề bất cập và đề xuất những giải pháp tương ứng đối với loại hình bất động sản căn hộ nghỉ dưỡng hiện nay trên địa bàn thành phố Quy Nhơn như sau:

## Nghiên cứu

*Thứ nhất*, chưa có văn bản nào hướng dẫn cụ thể về việc quản lý, vận hành để có thể áp dụng vào thực tiễn giải quyết tính thiếu minh bạch, thiếu ổn định về condotel. Vậy, để thực hiện tốt công tác quản lý và vận hành loại hình bất động sản condotel luôn đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ, nhịp nhàng của các đơn vị nhà nước có thẩm quyền và đơn vị doanh nghiệp liên quan. Đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần đưa ra những biện pháp thực sự hiệu quả, triển khai nhanh, đồng bộ các văn bản pháp luật để có thể quản lý, vận hành và phát huy tối đa hiệu quả loại hình condotel trên địa bàn thành phố.

*Thứ hai*, chưa quy định chi tiết hợp đồng mua bán condotel khiến chủ đầu tư không thực hiện theo cam kết do chỉ thiết lập hợp đồng tự do, thỏa thuận giữa hai bên mà không mang tính ràng buộc về pháp luật. Pháp luật nên quy định cụ thể, chi tiết hợp đồng mua bán condotel trong đó nêu rõ nghĩa vụ, trách nhiệm, quyền lợi giữa hai bên. Đồng thời nêu rõ nghĩa vụ bồi thường, chi trả, xử lý khi vi phạm hợp đồng.

*Thứ ba*, vấn đề cấp GCNQSDĐ cho chủ đầu tư condotel và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho người mua condotel như thế nào? Muốn giải quyết các vấn đề về việc cấp GCNQSDĐ, cách xác định đơn giá, thời hạn sử dụng đất cho condotel trước tiên cần xác định và định nghĩa cụ thể loại hình mới này, thu hồi GCNQSDĐ cũ. Về chế độ sử dụng đất của condotel xác định là đất thương mại, dịch vụ và thời hạn sử dụng đất là 50 năm hoặc 70 năm đối với các vùng kinh tế đặc biệt khó khăn theo quy định, bổ sung “Đất sử dụng cho du lịch” vào Điều 153 của Luật Đất đai: Đất thương mại,

dịch vụ, du lịch; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp để thống nhất quản lý. Theo đó, “đất sử dụng cho du lịch” chỉ được sử dụng cho mục đích phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng, không được biến tướng thành khu nhà ở của các hộ gia đình để tránh làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực. Đồng thời, cho phép người mua sản phẩm condotel trong các dự án du lịch nghỉ dưỡng sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất ổn định lâu dài, tương tự như quy định cho phép người mua nhà ở trong các dự án nhà ở, sau đó xác định lại giá đất cụ thể cho các dự án. Bỏ các cụm từ “đất ở không hình thành đơn vị ở, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài” theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điều 100, 101, 102 của Luật Đất đai 2013 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 lợi 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.

*Thứ tư*, vấn đề hạn chế hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với các dự án xây dựng condotel sẽ hạn chế việc đầu tư, phát huy thế mạnh của thành phố Quy Nhơn. Vì vậy, tùy theo quy định của mỗi địa phương mà cho phép và tạo điều kiện cho các dự án đầu tư xây dựng condotel có thể lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần theo quy định của Luật Đất đai 2013 để các nhà đầu tư có điều kiện cung cấp vốn tín dụng đầu tư.

Tăng cường quản lý chặt chẽ hoạt động của các đơn vị doanh nghiệp; giám sát cụ thể việc sử dụng đất theo địa bàn quản lý, hạn chế các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất,... Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý và giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với loại hình bất động sản condotel trên địa bàn thành phố.

#### 4. Kết luận

Bài nghiên cứu này đã đưa ra và minh chứng các văn bản hướng dẫn quản lý, vận hành condotel tại Quy Nhơn do các đơn vị, sở, ban ngành ra các thông tư, quyết định. Tuy đã có nhiều kiến nghị cũng như văn bản hướng dẫn nhưng thực tế áp dụng các văn bản này còn nhiều bất cập, chưa cụ thể và sát sao vào từng trường hợp xây dựng condotel nên chưa mang tính đồng bộ, thống nhất.

Nghiên cứu cũng phân tích, đánh giá thực trạng phát triển của bất động sản condotel trên địa bàn thành phố Quy Nhơn bằng cách chỉ rõ quy mô, diện tích, số lượng các dự án xây dựng condotel trên địa bàn thành phố, cụ thể những dự án nào được cấp giấy chứng nhận, trường hợp nào chưa được cấp. Qua đó thấy rằng, mặc dù căn hộ nghỉ dưỡng có tốc độ phát triển nhanh nhưng còn thiếu minh bạch về pháp lý, thiếu sự ổn định, chần chừ trong hợp đồng mua bán, thỏa thuận cam

kết giữa chủ đầu tư với khách hàng là nhà đầu tư thứ cấp. Để giải quyết các bất cập đối với condotel trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, nhóm tác giả cũng đã phân tích cụ thể từng thực trạng và đề xuất hướng giải quyết từng vướng mắc ấy, góp phần làm rõ và đề ra hướng đi mới cho condotel tại thành phố.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Ngô Trung Hòa (2018). *Phát triển và quản lý condotel - cơ sở pháp lý và thực tiễn*. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 365, Kỳ 1.

[2]. Nguyễn Thu Hiền, Đặng Thị Hoàng Nga (2017). *Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại Việt Nam*. Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Mỏ - Đại chất. Tập 58, Kỳ 6.

[3]. Lương Thị Bích Ngân (2020). *Nhận diện bất động sản condotel tại Việt Nam và một số vướng mắc pháp lý cần trao đổi*. Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 42.

[4]. <https://binhdinh.gov.vn>.

[5]. <https://batdongsan.com.vn/ban-can-ho-chung-cu-xa-nhon-ly-prj-flc-quy-nhon/ban-codotel-nn-binh-dinh-gia-tot-nhat-pr11962281>.

[6]. <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/01/01/3521>.

[7]. <https://reatimes.vn/kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-mot-so-van-de-phap-ly-dat-ra-20200514173610984.htm>.

BBT nhận bài: 22/3/2021; Phản biện xong: 08/4/2021; Chấp nhận đăng: 29/6/2021