

**PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG KẾT HỢP
LƯU TRÚ: MỘT SỐ BẤT CẬP VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT
TẠI VIỆT NAM**

VŨ THỊ HƯƠNG*

Ngày nhận bài: 22/10/2025

Ngày phản biện: 12/11/2025

Ngày đăng bài: 25/02/2026

Tóm tắt:

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có những bổ sung quan trọng công nhận sự “chính danh” của nhiều loại hình bất động sản mới tại Việt Nam, nổi bật trong số đó là bất động sản văn phòng kết hợp với lưu trú (officetel). Trên cơ sở đó, bài viết tập trung nghiên cứu thực trạng pháp luật về kinh doanh bất động sản officetel, phân tích những bất cập còn tồn tại và đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện khung pháp lý đối với loại hình bất động sản này tại Việt Nam trong thời gian tới.

Từ khóa:

Bất động sản, kinh doanh bất động sản, văn phòng lưu trú.

Abstract:

The 2023 Law on Real Estate Business has introduced significant amendments recognizing the legal legitimacy of various emerging real estate types in Vietnam, notably office-apartment properties combining office and accommodation functions (officetel). On that basis, this article focuses on examining the current legal framework governing officetel real estate business activities, analyzing the remaining shortcomings, and proposing several recommendations to further improve the legal framework applicable to this type of real estate in Vietnam in the coming period.

Keywords:

Real estate, real estate business, officetel.

1. Đặt vấn đề

Thị trường kinh doanh bất động sản (KDBĐS) hiện nay tại Việt Nam được đánh giá đa dạng về hình thức kinh doanh và các sản phẩm bất động sản được đưa vào thị

* TS., Giảng viên Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: huongvt@hul.edu.vn.

trường như: căn hộ du lịch (condotel), nhà phố thương mại (shophouse, shoptel).. nổi lên trong số đó là bất động sản văn phòng kết hợp với lưu trú (officetel) với chức năng vừa là nơi làm việc vừa làm nơi lưu trú. Tính đến cuối quý 3 năm 2025, tổng nguồn cung văn phòng ở Thành phố Hồ Chí Minh đạt khoảng 2,6 triệu m² diện tích cho thuê (Net Lettable Area - NLA), ở Hà Nội khoảng 1,8 triệu m² NLA, trong đó phân khúc văn phòng cao cấp (hạng A) được ưa chuộng với tỷ lệ lấp đầy ở mức trên 90% tại Thành phố Hồ Chí Minh và 85% tại Hà Nội. Những con số này cho thấy nhu cầu về không gian làm việc chất lượng cao, đầy đủ tiện nghi và dịch vụ chuyên nghiệp tại Việt Nam đang tăng trưởng mạnh¹. Vì vậy, loại hình officetel đang là một phân khúc KDBĐS tiềm năng khi kết hợp linh hoạt giữa không gian làm việc và lưu trú, đồng thời được trang bị đầy đủ các tiện ích và dịch vụ cần thiết.

Hiện nay, bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú (gọi tắt là officetel) đã được “định danh” trong Luật KDBĐS năm 2023 dưới hình thức là một công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp vừa làm văn phòng vừa làm nơi lưu trú². Tuy nhiên, bởi tính chất đặc thù của loại hình bất động sản này, nhiều vấn đề pháp lý phát sinh trong loại hình KDBĐS officetel này vẫn chưa được hướng dẫn cụ thể, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho khách hàng trong giao dịch, cũng như vấn đề quản lý của Nhà nước đối với loại hình bất động sản này. Vì vậy, việc nghiên cứu thực trạng các quy định pháp luật hiện hành về KDBĐS officetel trong Luật KDBĐS năm 2023 và các văn bản pháp lý liên quan (Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Xây dựng năm 2025...) rất có ý nghĩa cho việc hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện trong thời gian tới.

2. Khái niệm và đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú

Nguồn gốc ra đời của bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) được giới thiệu lần đầu tiên trên thị trường bất động sản Hàn Quốc bởi tập đoàn Korea Development Corporation tại Seoul (Hàn Quốc) vào năm 1980 và trở nên phổ biến tại đây vào những năm 2000³. Theo đó, officetel là một từ tiếng Anh với nghĩa căn hộ văn phòng hay văn phòng kết hợp với lưu trú tiện ích, được ghép thành từ các từ “office”

¹ Theo RSQUARE Vietnam (2025) *Báo cáo thị trường văn phòng cho thuê 2025: Xu hướng và dự báo*, truy cập tại <https://rsquare.vn/news/?bmode=view&idx=168147194>, truy cập ngày 03/11/2025.

² Xem khoản 2 Điều 5, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 3 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản ngày 24/7/2024.

³ Emilien Gohaud, Seungman Baek, (2017), *What is a Korean officetel? Case study on Bundang New Town*, *Frontiers of Architectural Research*, Volume 6, Issue 2, 2017, Pages 261-271.

(văn phòng) và “hotel” (khách sạn)⁴. Mặc dù, loại hình officetel không xác định cụ thể được thời điểm du nhập vào Việt Nam, tuy nhiên kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) năm 2014 ban hành, loại hình này phát triển mạnh mẽ theo số liệu của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam với 600 căn từ năm 2014 đến tháng 6 năm 2020, cả nước đã có khoảng 16.523 officetel chủ yếu tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh⁵.

Tại Việt Nam, khái niệm officetel được nhắc đến lần đầu tiên trong Thông tư số 03/2021/TT-BXD về ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, tại mục 1.4.9, theo đó “*Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) nằm trong nhà chung cư hỗn hợp, có các trang thiết bị và dịch vụ cần thiết phục vụ cho một hay nhiều cá nhân làm việc kết hợp lưu trú*”. Hiện nay, Luật KDBĐS năm 2023 không trực tiếp đưa ra khái niệm đối với officetel nhưng phân loại thuộc đối tượng bất động sản là công trình xây dựng và sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh có mục đích văn phòng kết hợp lưu trú (Điều 5). Theo đó, có thể khái quát định nghĩa “*officetel (văn phòng kết hợp lưu trú) là công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp vừa làm văn phòng kết hợp với lưu trú*”. Còn đối với KDBĐS officetel được hiểu là những hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập công trình xây dựng có công năng làm văn phòng kết hợp với lưu trú để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua công trình xây dựng này.

Hiện nay, đối với hình thức KDBĐS officetel có một số đặc điểm pháp lý mang tính đặc thù so với các quy định về hình thức KDBĐS thông thường như:

Thứ nhất, KDBĐS officetel là một hình thức kinh doanh công trình xây dựng đa chức năng. Đặc điểm này có nhiều nét tương đồng với mô hình condotel (công trình xây dựng đa năng với sự kết hợp giữa căn hộ chung cư và khách sạn phục vụ du lịch),⁶ khi việc thực hiện các giao dịch KDBĐS officetel không chỉ gồm đối tượng công trình xây dựng là khối văn phòng kết hợp lưu trú mà chủ sở hữu hoặc người thuê, thuê mua còn được sử dụng và khai thác các khối chức năng tiện ích chung khác như: khối dịch vụ (khu vực bố trí sảnh đón tiếp, lễ tân, nhà hàng, phòng họp, khu vực vui chơi giải trí...); khối hành chính quản trị (khu vực bố trí phòng/không gian làm việc, sinh hoạt,

⁴ Jeon, Leebom, (2023), *A Time-Series Interaction Analysis of the Price Relationship between Officetels and Apartments in Seoul, Korea*, truy cập tại <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4618237>, truy cập ngày 20/4/2025.

⁵ Báo Lao động, (2022), *Đã được pháp luật công nhận, thị trường condotel, officetel có khởi sắc?*, truy cập tại <https://laodong.vn/bat-dong-san/da-duoc-phap-luat-cong-nhan-thi-truong-condotel>, truy cập ngày 20/4/2025.

⁶ Lê Thị Bích Chi (2022), *Chế độ sử dụng đất xây dựng Condotel ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 20, tr. 44-51.

khu vệ sinh cho cán bộ, nhân viên); khối kỹ thuật phụ trợ (tầng kỹ thuật, giặt là, bếp chung, phòng máy bơm, điều hòa...) ⁷.

Thứ hai, bất động sản officetel không phải là nơi cư trú thường xuyên (thường trú) như nhà ở và không hình thành đơn vị ở. Xuất phát từ việc đây là công trình xây dựng không phải là nhà ở và được xây dựng trên đất thương mại dịch vụ với mục đích hỗn hợp vừa làm việc kết hợp lưu trú nên không cần có các khu chức năng công cộng cơ bản của đô thị để phục vụ nhu cầu ở như: các công trình giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở), y tế, văn hóa thể thao, thương mại (chợ) hay điều kiện về quy mô dân số tối thiểu ⁸. Vì vậy, bất động sản “officetel” không hình thành “đơn vị ở” và cũng không được đăng ký thường trú tại đây vì không thỏa mãn các điều kiện về “chỗ ở hợp pháp” theo Điều 20 Luật Cư trú năm 2020.

Thứ ba, giới hạn về hình thức sở hữu và thời hạn sở hữu bất động sản officetel; là hình thức kinh doanh công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp trong Luật KDBDS, vì vậy chủ sở hữu bất động sản officetel chỉ được sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất và sở hữu tương ứng với thời hạn sử dụng đất thương mại dịch vụ và thời hạn sử dụng căn hộ chung cư nhất định ⁹. Như vậy, người mua/thuê mua officetel chỉ được sử dụng đất và sở hữu căn hộ trong thời gian sử dụng đất còn lại của chủ đầu tư, chứ không được sử dụng ổn định lâu dài như loại đất ở.

3. Thực trạng quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú

Hiện nay, Luật KDBDS năm 2023 cùng với Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 ¹⁰ và hệ thống văn bản hướng dẫn đã có quy định về hình thức KDBDS officetel, cụ thể:

Thứ nhất, về hình thức kinh doanh bất động sản officetel.

Về xác định loại hình bất động sản đưa vào kinh doanh. Luật KDBDS năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 không có quy định cụ thể đối tượng officetel thuộc đối tượng nhà ở hay công trình xây dựng, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định bổ sung mẫu

⁷ Xem tiêu mục 3.4 Mục 3 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12871:2020 về Văn phòng kết hợp lưu trú.

⁸ Xem Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

⁹ Xem Điều 206, Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

¹⁰ Được sửa đổi, bổ sung trong Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024.

hợp đồng tại khoản 2, Điều 6 dưới tên gọi “Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”. Sau đó, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP đã có những hướng dẫn và xác định đối tượng bất động sản tương tự như officetel là condotel thuộc loại hình “công trình xây dựng”. Luật KDBĐS năm 2023 tại khoản 2 và 3 Điều 5 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP tại điểm b, khoản 2 Điều 3 đã xác định loại hình văn phòng kết hợp với lưu trú (officetel) thuộc đối tượng công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp và diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng kết hợp lưu trú.

Về xác định hình thức hoạt động kinh doanh bất động sản officetel. Đối tượng bất động sản officetel được quy định trong Luật KDBĐS năm 2023 thông qua các hình thức kinh doanh tại khoản 1 Điều 10 dưới các hình thức đối với bất động sản là công trình xây dựng (hỗn hợp) và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (hỗn hợp) bao gồm: (i) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng (bao gồm officetel) để bán, cho thuê, cho thuê mua, đối với hình thức này thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; (iii) Thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại; (iv) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

Thứ hai, về điều kiện kinh doanh bất động sản officetel.

Việc kinh doanh đối với loại hình bất động sản officetel vừa phải đáp ứng các điều kiện chung đối với công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai, vừa phải đáp ứng các điều kiện đặc thù đối với loại hình công trình xây dựng này.

Về điều kiện chung: (i) Phải thành lập doanh nghiệp đáp ứng quy định tại Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023. (ii) Đáp ứng chủ thể kinh doanh bất động sản officetel. Hiện nay tại Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023 chỉ cho phép các cá nhân, tổ chức trong nước (khoản 1), người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam (khoản 3) và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không phải đáp ứng các điều kiện về thủ tục đầu tư (khoản 5) được kinh doanh tất cả các hình thức bất động sản liên quan đến công trình xây dựng officetel. Đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không còn quốc tịch Việt Nam (người gốc Việt Nam) và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng điều kiện thủ tục đầu tư (Điều 20 Luật Đầu tư năm 2025) bị giới hạn về hình thức kinh doanh. (iii) Phải đáp ứng các điều kiện đối

với dự án bất động sản và bất động sản đưa vào kinh doanh tại Điều 11 Luật KDBĐS năm 2023 và các điều kiện để bất động sản officetel được phép đưa vào kinh doanh tại Điều 14 (công trình xây dựng có sẵn) và Điều 24 (công trình xây dựng hình thành trong tương lai) trong Luật KDBĐS năm 2023.

Về điều kiện đặc thù bất động sản officetel. Đối với công trình xây dựng officetel phải đáp ứng các điều kiện đặc thù về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư tại Thông tư số 03/2021/TT-BXD (QCVN 04:2021/BXD) và tiêu chuẩn thiết kế TCVN 12871:2020 đối với văn phòng kết hợp lưu trú - Officetel. Ví dụ: Diện tích tối thiểu officetel không bé hơn 25m², trong đó diện tích của khu vực làm việc tối thiểu 9 m² (mục 2.2.6 QCVN 04:2021/BXD); không gian lưu trú không vượt 50% diện tích sử dụng (mục 5.1 TCVN 12871:2020); diện tích khu vực để xe đảm bảo tối thiểu 20 m² cho 160 m² diện tích sử dụng văn phòng kết hợp lưu trú (mục 5.4 TCVN 12871:2020). Ngoài ra, vì officetel được xây dựng chủ yếu trong các tòa nhà chung cư nên phải đáp ứng các điều kiện yêu cầu chung về an toàn chịu lực, ổn định và tuổi thọ thiết kế, yêu cầu về an toàn cháy nổ, hệ thống cấp thoát nước, thu gom rác và thang máy...

Thứ ba, về giao dịch kinh doanh bất động sản officetel.

Về hình thức và nội dung hợp đồng KDBĐS officetel. Hiện nay, theo quy định tại Điều 44, Điều 45 Luật KDBĐS năm 2023 hợp đồng kinh doanh đối tượng bất động sản nói chung và officetel nói riêng bắt buộc phải xác lập bằng văn bản và tuân thủ quy định về hợp đồng mẫu theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP với các loại hợp đồng: Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ phục vụ hỗn hợp (Phụ lục V - Văn phòng kết hợp với lưu trú); Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích phục vụ hỗn hợp (Phụ lục VI); Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản officetel (Phụ lục IX); Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản officetel (Phụ lục X); Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng officetel (chỉ áp dụng đối với officetel có sẵn - phụ lục XI). Về việc công chứng và chứng thực hợp đồng được quy định cụ thể tại khoản 4 và 5 Luật KDBĐS năm 2023, cụ thể:

“4. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

5. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực”.

Như vậy, hình thức hợp đồng KDBĐS có đối tượng officetel việc công chứng, chứng thực phụ thuộc vào chủ thể giao kết hợp đồng: nếu một bên trong hợp đồng là doanh nghiệp KDBĐS không bắt buộc công chứng, chứng thực; đối với khách hàng cá nhân “mua đi bán lại” các công trình officetel với nhau phải tuân thủ quy định công chứng và chứng thực hợp đồng. Quy định này được đánh giá tương thích với Luật Đất đai năm 2024 tại khoản 3 Điều 27¹¹.

Thứ tư, về quy định pháp lý sở hữu bất động sản officetel.

Về thời hạn sở hữu bất động sản officetel: Theo quy định tại Điều 206, Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 bất động sản officetel được xây dựng trên đất thương mại dịch vụ và có thời hạn sử dụng đất tối đa 50 năm có thể xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn trên. Bên cạnh đó, vì chủ yếu được xây dựng trong các tòa nhà chung cư officetel còn phải tuân thủ quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư tại Điều 58 Luật Nhà ở năm 2023. Nếu hết thời hạn sử dụng đất nhưng chủ đầu tư không chịu gia hạn hoặc quá thời hạn gia hạn đất theo quy định tại khoản 3, Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 người mua sở hữu căn hộ officetel sẽ gặp rủi ro rất lớn đối vì có thể bị thu hồi bất động sản mà không được bồi thường. Như vậy, người mua hay thuê bất động sản officetel chỉ được sở hữu hoặc sử dụng trong thời gian sử dụng đất còn lại của chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật đất đai, chứ không được sử dụng ổn định lâu dài và chủ động trong việc gia hạn quyền sử dụng đất.

Về việc cấp giấy chứng nhận cho bất động sản officetel. Tại Điều 143 Luật Đất đai năm 2024 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau. Chủ đầu tư dự án có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: “c) Trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở

¹¹ Xem thêm khoản 3, Điều 27, Luật Đất đai năm 2024. “... *hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên*”.

dịch vụ, thương mại thuộc sở hữu của chủ đầu tư”. Đối với trường hợp khách hàng người mua, thuê mua bất động sản officetel trước đây Nghị định số 10/2023/NĐ-CP tiến hành sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43 năm 2014 cho phép cấp giấy chứng nhận công trình xây dựng đối với bất động sản đa chức năng có mục đích lưu trú du lịch (condotel). Sau đó, Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ ngày 15/5/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về triển khai thực hiện quy định của pháp luật về đất đai đã có hướng dẫn cho phép cấp Giấy chứng nhận đối với công trình xây dựng đối với căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Tuy nhiên, những quy định này đã hết hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024, sang đến Luật Đất đai năm 2024 hiện tại “vắng bóng” các quy định về cấp giấy chứng nhận đối với công trình xây dựng với mục đích văn phòng kết hợp lưu trú.

4. Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú ở Việt Nam hiện nay

4.1. Một số bất cập pháp luật về kinh doanh bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú

Kể từ thời điểm Luật KDBĐS năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực kể với việc công nhận tính “chính danh” đối với hình thức KDBĐS officetel cùng các loại hình bất động sản mới nổi được kỳ vọng giúp tháo gỡ những khó khăn nhất định trong quy định pháp lý đối với loại hình này. Tuy nhiên, do tính đặc thù của loại hình bất động sản officetel đặt trong bối cảnh việc thi hành pháp luật KDBĐS đang ở giai đoạn chuyển tiếp với sự thay đổi hàng loạt quy định mới nhưng lại thiếu những hướng dẫn cụ thể đã dẫn đến nhiều bất cập còn tồn tại, cụ thể:

Thứ nhất, về khái niệm bất động sản officetel. Luật KDBĐS năm 2023 đã đề cập đến công trình xây dựng có mục đích hỗn hợp cho mục đích để làm văn phòng kết hợp lưu trú (khoản 2, 3 Điều 5, Luật KDBĐS 2023 và Điều 3 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP) tuy nhiên lại chưa có văn bản hướng dẫn đối với khái niệm này. Tại điểm c, khoản 1 Điều 143 Luật Đất đai năm 2024 sử dụng thuật ngữ “chung cư kết hợp với văn phòng”, tuy nhiên “chung cư kết hợp với văn phòng” có phải cùng một loại hình đối với “văn phòng kết hợp với lưu trú - officetel” không? Ngoài ra, Thông tư số 03/2021/TT-BXD về ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, tại mục 1.4.9 trong phần giải thích thuật ngữ có định nghĩa “Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) nằm trong nhà chung cư hỗn hợp”. Tuy nhiên, cách định nghĩa này chưa thật sự phù hợp, bởi officetel trên thực tế có thể tồn tại ngoài phạm vi nhà chung cư.

Thứ hai, về xử lý đối với trường hợp không tuân thủ hợp đồng mẫu. Hiện nay, tại điểm đ, khoản 3 Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định việc sử dụng hợp đồng có nội dung không đúng với nội dung của hợp đồng mẫu có thể “bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật có liên quan và có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại phát sinh đối với các khách hàng đã ký hợp đồng do các vi phạm của mình”. Tuy nhiên, chế tài xử lý hành chính trong lĩnh vực KDBĐS quy định tại Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 quy định về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, không có quy định xử phạt trường hợp sử dụng hợp đồng KDBĐS không đúng mẫu.

Bên cạnh đó, về giá trị hiệu lực của hợp đồng KDBĐS không sử dụng đúng mẫu, tại điểm đ, khoản 3, Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn “Nếu có tranh chấp thì các bên liên quan căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật có liên quan để giải quyết”. Quy định này không làm rõ liệu hợp đồng vi phạm về mẫu có bị coi là vô hiệu hay không, và nếu vô hiệu thì thuộc trường hợp vô hiệu do vi phạm điều cấm (theo Điều 123 BLDS năm 2015) hay vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức (theo Điều 129 BLDS năm 2015). Sự thiếu rõ ràng này có thể dẫn đến hai cách hiểu khác nhau về hiệu lực của loại hợp đồng này: Cách hiểu thứ nhất theo hướng “hợp đồng trọng thức” khi cho rằng bản chất mẫu hợp đồng là hình thức hợp đồng do pháp luật quy định, nếu không tuân thủ sẽ bị tuyên vô hiệu về hình thức theo Điều 129 BLDS năm 2015 ngoại trừ các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ hợp đồng thì hợp đồng không bị vô hiệu¹². Cách hiểu thứ hai cho rằng hợp đồng không tuân thủ theo mẫu hoặc tự ý thỏa thuận khác với mẫu hợp đồng do pháp luật quy định là hành vi vi phạm điều cấm vì theo Điều 129 BLDS năm 2015 “Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”. Trong mẫu hợp đồng tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định không chỉ về hình thức mà còn về nội dung cơ bản hợp đồng nếu các bên cố ý thỏa thuận trái với mẫu hợp đồng thuộc trường hợp không được phép thực hiện. Vì vậy, nếu các bên không thực hiện thì sẽ dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật¹³. Cách hiểu không thống nhất này gây khó khăn trong việc thực hiện pháp luật và xử lý các giao dịch KDBĐS khi sử dụng hợp đồng không đúng mẫu hiện nay.

¹² Nguyễn Phương Thảo (2022), *Một số vấn đề pháp lý về hợp đồng mẫu trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Nghị định số 02/2022*, truy cập tại <https://dimac-law.com/tin-tuc/mot-so-van-de-phap-ly-ve-hop-dong-mau-trong-hoat-dong-kinh-doanh-bat-dong-san-theo-nghi-dinh-022022-433.html>, truy cập ngày 20/7/2025.

¹³ Phạm Thị Thảo, Trần Văn Hương, Lê Thị Quỳnh (2024), *Quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023 - Giải pháp triển khai thi hành*, Kỷ yếu hội thảo khoa học Luật Kinh doanh bất động sản 2023, những điểm mới và triển khai thi hành, Khoa luật Dân sự, Trường Đại học Luật, Đại học Huế, tr. 99.

Thứ ba, về cấp giấy chứng nhận cho officetel đối với người mua. Như đã phân tích ở mục 3, hiện nay Luật Đất đai năm 2024 tại Điều 143 chỉ quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với “chung cư kết hợp với văn phòng”. Còn đối với khách hàng mua những dự án bất động sản này từ chủ đầu tư không thuộc diện điều chỉnh bởi quy định này và các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024 bao gồm Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP không có quy định cụ thể đối với vấn đề này. Điều này gây rủi ro rất lớn cho khách hàng bởi vì nếu chưa được cấp giấy chứng nhận cho officetel thì khách hàng không thể bán hay chuyển nhượng bởi theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2023 hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai không thuộc đối tượng được phép chuyển nhượng.

Thứ tư, về quản lý và vận hành officetel. Trong quá trình quản lý và vận hành bất động sản officetel phát sinh nhiều rủi ro pháp lý như:

Thiếu quy định về quản lý và kiểm soát đối với trường hợp sử dụng sai mục đích officetel. Hiện nay, việc quản lý và vận hành loại hình officetel không có quy định pháp luật hướng dẫn cụ thể mà được tiến hành thông qua ban quản lý chung của Tòa nhà (như nhà ở) và chủ sở hữu tự quản lý. Việc officetel bố trí trong các tòa nhà hỗn hợp không có cơ chế quản lý riêng dẫn đến nhiều bất cập như xung đột trong sử dụng công năng chung, khó bảo đảm an ninh trật tự và tình trạng officetel bị sử dụng sai mục đích, đặc biệt khi được dùng để ở hoặc cho thuê lưu trú trái với chức năng “căn hộ văn phòng”.

Thiếu quy chuẩn xây dựng đối với officetel không nằm trong các căn hộ chung cư. Hiện nay, trong Thông tư số 03/2021/TT-BXD (QCVN 04:2021/BXD) và tiêu chuẩn thiết kế TCVN 12871:2020 đối với văn phòng kết hợp lưu trú cũng như Luật KDBĐS năm 2023 chỉ quy định đối với officetel trong căn hộ chung cư. Tuy nhiên, những loại hình officetel còn có thể nằm ngoài chung cư nhưng pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về quy chuẩn xây dựng hay quản lý, vận hành đối với trường hợp này như thế nào? Vì quy chuẩn kỹ thuật đối với những trường hợp này khác biệt trong các dự án chung cư hỗn hợp.

Thiếu quy định về khả năng chuyển đổi officetel thành căn hộ chung cư mục đích để ở hay chuyển đổi căn hộ mục đích để ở thành officetel. Đối với việc chuyển đổi công năng sử dụng từ đất thương mại, dịch vụ sang đất ở và từ đất ở sang đất thương mại, dịch vụ thủ tục rất phức tạp vì liên quan đến quy hoạch và mục đích sử dụng đất.

Bên cạnh đó, hiện nay vẫn còn thiếu các hướng dẫn cụ thể đối hướng dẫn đối với trường hợp này, mặc dù nhu cầu thực tế thay đổi công năng của công trình rất cao.

4.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú

Để khắc phục những bất cập trong thực trạng pháp luật về KDBĐS officetel, đồng thời tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho sự phát triển ổn định của loại hình này, tác giả đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật cụ thể:

Thứ nhất, bổ sung khái niệm officetel. Để thống nhất trong thuật ngữ sử dụng và xác định các điều kiện kinh doanh loại hình bất động sản này cần bổ sung, tiếp cận mới khái niệm “văn phòng kết hợp lưu trú” trong các văn bản hướng dẫn thi hành Luật KDBĐS năm 2023 theo hướng “Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) là công trình xây dựng có công năng sử dụng hỗn hợp, có các trang thiết bị và dịch vụ cần thiết phục vụ cho nhu cầu làm việc kết hợp lưu trú”.

Thứ hai, bổ sung hướng dẫn và quy định xử lý hành vi không sử dụng hoặc sử dụng không đúng hợp đồng mẫu. Theo quan điểm tác giả, cần xác định vi phạm về mẫu hợp đồng KDBĐS không chỉ vi phạm về hình thức mà chính là làm trái với quy định “phải được xác lập, ký kết tuân thủ đúng theo quy định của mẫu hợp đồng”. Đây chính là trường hợp “vô hiệu do vi phạm điều cấm” phù hợp Điều 123 BLDS năm 2015. Vì vậy, cần có văn bản hướng dẫn giải thích rõ đối với trường hợp vô hiệu do không tuân thủ “mẫu hợp đồng” KDBĐS là trường hợp “Các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản không tuân thủ đúng, và tự ý sửa đổi các điều khoản có trong hợp đồng mẫu làm thay đổi nội dung cơ bản của hợp đồng kinh doanh bất động sản”. Nhằm thống nhất trong cách hiểu của Tòa án trong giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu và phù hợp điểm c, khoản 3 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Ngoài ra, cần sớm ban hành Nghị định mới về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng thay thế Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (vì nhiều nội dung không còn tương thích với Luật KDBĐS năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản liên quan). Trong đó, cần bổ sung điều khoản “Vi phạm quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản” đối với hành vi: “Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không sử dụng hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản, hoặc sử dụng hợp đồng không đầy đủ các nội dung chính theo quy định”.

Thứ ba, cần có hướng dẫn về cấp giấy chứng nhận cho officetel đối với người mua. Theo đó, pháp luật cần ghi nhận rõ quyền của người mua trong việc được cấp

giấy chứng nhận đối với phần diện tích officetel đã mua, tương tự như đối với căn hộ chung cư hoặc công trình xây dựng khác. Bên cạnh đó, cần bổ sung hướng dẫn cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận cho khách hàng mua officetel như: trình tự, thủ tục và điều kiện cấp giấy chứng nhận đối với officetel, đặc biệt trong trường hợp officetel được xây dựng trong công trình hỗn hợp. Ngoài ra, cần có hướng xử lý đối với những công trình xây dựng đủ điều kiện được cấp chứng nhận quyền sở hữu đã hình thành trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng không được cấp chứng nhận hoặc cấp không đúng¹⁴.

Thứ tư, bổ sung quy định về quản lý và vận hành officetel.

Cần quy định về điều kiện bắt buộc đối với việc mua bán và thuê mua, thuê chỉ được sử dụng đúng với công năng sử dụng của bất động sản bao gồm: phải là một chủ thể kinh doanh, có đăng ký kinh doanh và đặt trụ sở làm việc tại căn hộ văn phòng này, hoặc người mua căn hộ officetel có thể cho chủ thể kinh doanh khác thuê căn hộ để làm trụ sở làm việc¹⁵. Ngoài ra, quy định thủ tục đăng ký với ban quản lý tòa nhà, công an khu vực thông tin về số lượng người làm việc và lưu trú tại officetel để kiểm soát và xác định cơ quan chịu trách nhiệm quản lý, giám sát việc sử dụng đúng mục đích officetel.

Hướng dẫn về quy chuẩn cụ thể về xây dựng đối với officetel và có thể áp dụng cho cả đối tượng condotel trường hợp không nằm trong dự án chung cư, có thể là nhà riêng lẻ hay toà nhà thương mại khác. Bởi vì, các công trình này có sự khác nhau về phòng cháy chữa cháy, thang bộ thoát hiểm, số thang máy, thành lập ban quản trị chung cư.... Ngoài ra, nên bổ sung trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc quản lý, vận hành đối với những tài sản sở hữu chung của tòa nhà trong thời hạn sử dụng đất và trách nhiệm gia hạn thời gian sử dụng đất đối với những dự án này.

Cần hướng dẫn về trường hợp chuyển đổi công năng của các loại hình bất động sản có mục sử dụng đa năng như officetel, condotel. Theo quan điểm tác giả chỉ áp dụng đối với các công trình xây dựng có sẵn và phải đảm bảo đủ các yêu cầu về hạ tầng cơ sở, hạ tầng xã hội, đảm bảo quy hoạch và mục đích sử dụng đất để tránh gây ra các biến động và tùy tiện trong chuyển đổi ảnh hưởng thị trường bất động sản.

¹⁴ Nguyễn Ngọc Điện, Lê Thị Bích Chi, (2023), *Chứng nhận quyền sở hữu căn hộ Condotel cho bên mua - một số bất cập và hướng hoàn thiện*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 14, tr. 486.

¹⁵ Đặng Anh Quân, (2020), *Condotel, Officetel và những vấn đề pháp lý người mua cần lưu tâm*, Tạp chí Kinh tế Sài Gòn online, truy cập tại <https://thesaigontimes.vn/condotel-officetel-va-nhung-van-de-phap-ly-nguoi-mua-can-luu-tam/>, truy cập ngày 20/3/2025.

5. Kết luận

Luật KDBDS năm 2023 đã có những sửa đổi quan trọng mở rộng việc công nhận cho nhiều đối tượng bất động sản mới trên thị trường bao gồm đối tượng officetel. Tuy nhiên, các quy định hướng dẫn đối với loại hình KDBDS này thực tế còn tồn tại nhiều bất cập từ khái niệm, hợp đồng, bảo vệ quyền lợi cho người mua cho đến việc thiếu quy định về quản lý, vận hành officetel. Những bất cập này gây khó khăn trong thực hiện pháp luật và tiềm ẩn rủi ro cho thị trường bất động sản. Bài viết chỉ ra các bất cập của pháp luật về kinh doanh bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú về khái niệm bất động sản officetel, về xử lý đối với trường hợp không tuân thủ hợp đồng mẫu, về cấp giấy chứng nhận cho officetel đối với người mua, về quản lý và vận hành officetel và đề xuất các giải pháp hoàn thiện. Từ đó, bài viết cũng đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản văn phòng kết hợp lưu trú. Với các bất cập nêu trên, trong thời gian tới cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về KDBDS officetel nhằm bảo vệ quyền lợi các chủ thể và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với loại hình tiềm năng này.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Lê Thị Bích Chi (2022), *Chế độ sử dụng đất xây dựng Condotel ở Việt Nam hiện nay* Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp (Số 20).
2. Nguyễn Ngọc Điện, Lê Thị Bích Chi (2023), *Chứng nhận quyền sở hữu căn hộ Condotel cho bên mua - một số bất cập và hướng hoàn thiện*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 14.
3. Emilien Gohaud, Seungman Baek (2017), *What is a Korean officetel? Case study on Bundang New Town*, Frontiers of Architectural Research, Volume 6, Issue 2, 2017.
4. Jeon, Leebom, (2023), *A Time-Series Interaction Analysis of the Price Relationship between Officetels and Apartments in Seoul*, Korea, truy cập tại <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4618>.
5. Đặng Anh Quân, (2020), *Condotel, Officetel và những vấn đề pháp lý người mua cần lưu tâm*, Tạp chí Kinh tế Sài Gòn online, truy cập tại <https://thesaigontimes.vn/condotel-officetel-va-nhung/>, truy cập ngày 20/3/2025.
6. Nguyễn Phương Thảo (2022), *Một số vấn đề pháp lý về hợp đồng mẫu trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Nghị định 02/2022*, truy cập tại <https://dimac-law.com>, truy cập ngày 20/7/2025.

7. Phạm Thị Thảo, Trần Văn Hương, Lê Thị Quỳnh (2024), *Quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023 - Giải pháp triển khai thi hành*, Kỷ yếu hội thảo khoa học Luật Kinh doanh bất động sản 2023, những điểm mới và triển khai thi hành, Khoa luật Dân sự, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

8. RSQUARE Vietnam (2025) *Báo cáo thị trường văn phòng cho thuê 2025: Xu hướng và dự báo*, <https://rsquare.vn/news/?bmode=view&idx=1681474>, truy cập ngày 03/11/2025.