

MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ CONDOTEL Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

*TRẦN VIỆT LONG**

*NGUYỄN VĂN TÚ***

Ngày nhận bài: 04/02/2020

Ngày phản biện: 20/02/2020

Ngày đăng bài: 15/03/2020

Tóm tắt:

Trong quá trình thực hiện các quy định của pháp luật liên quan đến xây dựng, các dự án bất động sản và phát triển thị trường nhà ở dựa vào nhu cầu của xã hội, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, pháp luật đối với các loại hình kinh doanh khác nhau. Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa, sự năng động của nền kinh tế cũng phát sinh một số loại hình kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản mà các vấn đề pháp lý cũng như quản trị các rủi ro chưa được điều chỉnh kịp thời. Condotel là một ví dụ điển hình. Bài viết “Một số vấn đề pháp lý về “condotel” ở Việt Nam hiện nay” sẽ làm rõ nội hàm, quy định pháp luật, bất cập của quy định của pháp luật về hoạt động condotel ở Việt Nam hiện nay và hướng đề xuất điều chỉnh hoạt động condotel tại Việt Nam.

Từ khóa:

Condotel, pháp lý, căn hộ, du lịch.

Abstract:

In the process of implementing the provisions of laws related to construction, real estate projects and development of the housing market based on the needs of society, the State has issued many policies, legal provisions for different types of businesses. However, the process of urbanization and the dynamics of the economy also generated some types of business in real estate sector where legal issues as well as risk management have not been adjusted by the State timely. Condotel is a prime example. The paper “Some legal problems about condotel in Vietnam today” will clarify the contents, legal regulations, shortcomings in the legal framework to regulate condotel activities in Vietnam today and the direction to propose adjustments to operations of condotel in Vietnam today.

Keywords:

Condotel, legal, apartment, travel.

1. Khái niệm và đặc điểm condotel

Theo *Từ điển Bách khoa toàn thư Wikipedia*, condotel là từ được viết tắt của condo và hotel, có ý nghĩa là khách sạn căn hộ hay căn hộ khách sạn. Về hình thức, đó là một

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

** Luật sư Công ty Luật Công Khánh

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.

Condotel là sự kết hợp giữa căn hộ chung cư và khách sạn. Không giống như khách sạn, mỗi căn hộ trong condotel được bán riêng lẻ như những căn hộ chung cư. Tuy nhiên, các căn hộ condotel được hưởng những cơ sở vật chất và dịch vụ như một phòng khách sạn. Khi người 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 hộ¹.

Theo TS. Phạm Sĩ Liêm, Phó Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam, condotel là sản phẩm kinh doanh. Để phân biệt một tòa nhà chung cư và một tòa condotel thì khác biệt cơ bản là chủ sử dụng căn hộ condotel không được nhập hộ khẩu đối với căn hộ của mình. Khi đã là condotel thì kèm theo điều kiện hiển nhiên là không được ai nhập hộ khẩu vào.

Dưới góc độ pháp lý, pháp luật Việt Nam đề cập rất ít khái niệm về condotel. Nội hàm của condotel không phải là một nhà ở mà là một dạng bất động sản kết hợp giữa căn hộ, nhà nghỉ, khách sạn, resort. Vì vậy, nó không thuộc vào bất kỳ khái niệm nhà ở nào được giải thích tại Điều 3 về “Giải thích từ ngữ”, 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”.

Như vậy, theo tác giả, condotel là một loại hình bất động sản kết hợp nhiều công năng (du lịch, nghỉ dưỡng, để ở...) được xây dựng trên diện tích phần đất khai thác không phải là đất ở nhằm mục đích kinh doanh có lợi nhuận.

Đặc điểm condotel:

So với căn hộ chung cư thông thường hiện nay, condotel có nhiều điểm tương đồng về hình thức, kết cấu tuy nhiên về bản chất đây là hai loại hình khác nhau. condotel mang một số đặc trưng để phân biệt với căn hộ chung cư thông thường như sau:

Thứ nhất, về mục đích sử dụng: Condotel thường sử dụng để kinh doanh (cho thuê, cho thuê lại...) còn căn hộ chung cư được sử dụng với mục đích chính là để ở.

Thứ hai, về sở hữu: Condotel thuộc sở hữu cá nhân (sau khi mua từ chủ đầu tư dự án) và có đơn vị thứ ba quản lý, vận hành, bảo dưỡng riêng, chi phí chủ sở hữu condotel phải chịu (gồm: chi phí quản lý hàng tháng, tiền thuế thu nhập (nếu cho thuê lại)). Trong khi đó, căn hộ chung cư thuộc sở hữu cá nhân, cá nhân tự quản lý và bảo dưỡng, tự tìm kiếm khách hàng thuê nếu cho thuê, chủ sở hữu tự chịu chi phí bảo trì, chăm sóc, kiểm tra căn hộ thường xuyên.

¹ PGS.TS. Đoàn Hồng Nhung, Vũ Thị Liên, “Một số vấn đề về bản chất pháp lý của condotel- Kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản condotel phát triển tại Việt Nam”, <http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/mot-so-van-de-ve-ban-chat-phap-ly-cua-condotel-kinh-nghiem-cua-the-gioi-va-dinh-huong-xay-dung-hanh-lang-phap-ly-an-toan-cho-bat-dong-san-condotel-phat-trien-tai-viet-nam-57331.htm>, cập nhật ngày 04/12/2019.

Thứ ba, về đối tượng sử dụng condotel: Chủ yếu là khách du lịch, chủ sở hữu condotel không trực tiếp quản lý tài sản, không cần tìm khách thuê. Trong khi đó, đối tượng sử dụng căn hộ chung cư thông thường là tất cả mọi người có nhu cầu nhà ở, chủ sở hữu trực tiếp quản lý tài sản, tự tìm kiếm khách thuê lại nếu có nhu cầu cho thuê

Thứ tư, về thời hạn sử dụng: Condotel được xây dựng trên phần diện tích đất khai thác không phải đất ở nhằm mục đích kinh doanh có lợi nhuận do đó thời hạn sử dụng của condotel thường có thời hạn (Luật Đất đai năm 2013, doanh nghiệp trong và ngoài nước chỉ được giao đất 50 năm để kinh doanh). Đối với căn hộ chung cư thông thường được xây dựng trên phần diện tích đất ở với mục đích để ở do đó pháp luật quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư được chia thành hai loại: nhà chung cư sở hữu có thời hạn và nhà chung cư sở hữu lâu dài (Điều 99 Luật Nhà ở 2014, thời hạn sử dụng nhà chung cư phụ thuộc vào kết luận kiểm định chất lượng chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi có nhà chung cư tọa lạc).

2. Một số vấn đề pháp lý về condotel ở Việt Nam hiện nay

Bản chất của condotel là bất động sản kết hợp giữa căn hộ và khách sạn, hình thành nhằm mục đích để kinh doanh, thu lợi nhuận. Do mang bản chất là một bất động sản nên theo quy định của pháp luật Việt Nam, condotel phải chịu sự điều chỉnh chung của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Du lịch... Tuy nhiên, vì đây là loại hình bất động sản “kết hợp” nên hiện nay pháp luật Việt Nam chưa có quy định nào điều chỉnh cụ thể, riêng về condotel, cũng không có quy định nào quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy chế vận hành quản lý, chuyển nhượng, mua bán, cấp chứng nhận sở hữu cho condotel.

Hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành không có văn bản quy định riêng, rõ ràng cho condotel mà chỉ dừng lại ở một số điều luật mang tính “tiệm cận”, có liên quan đến loại hình này:

Một là, về định danh.

Luật Du lịch năm 2017, Điều 48 có quy định về các loại hình cơ sở lưu trú du lịch bao gồm: *Biệt thự du lịch, căn hộ du lịch và nhà ở có phòng có khách du lịch thuê.* Về bản chất, theo Luật Du lịch, *biệt thự du lịch, căn hộ du lịch hay nhà ở có phòng có khách du lịch thuê* là một khu chung cư, căn hộ (cao cấp hoặc trung bình tùy theo từng điều kiện hay hoàn cảnh nhất định) và có cách thức hoạt động như một khách sạn. Với cách định danh trên, mặc dù cụm từ condotel không xuất hiện trong Luật Du lịch nhưng các loại hình này cũng mang bản chất của 01 condotel đúng nghĩa. Như vậy, Luật Du lịch không có khái niệm condotel nhưng cũng đã có thuật ngữ chỉ các loại hình bất động sản du lịch gần giống như condotel.

Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai thì chưa có định danh hoặc quy định liên quan đến định danh loại hình condotel.

Hai là, về mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng condotel.

Tùy thuộc vào đối tượng mua, bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, thế chấp, góp vốn mà việc mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn bất động sản để áp dụng luật Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản hay Luật Du lịch điều chỉnh cho đối tượng đó.

Hiện nay, ba Luật này đều có những quy định cụ thể cho từng đối tượng bất động sản trong việc mua, bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, thế chấp, góp vốn mà việc mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn (*Luật Nhà ở 2014: Từ Điều 117 đến Điều 154; Luật Kinh doanh bất động sản 2014: Từ Điều 19 đến Điều 53; Luật Du lịch 2017: Điều 49*).

Việc mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng condotel hiện nay chưa được quy định ở bất kỳ luật nào.

Ba là, về bảo lãnh condotel hình thành trong tương lai.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 tại Điều 56 khoản 1 quy định về Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

“Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng...”

Việc bán condotel hình thành trong tương lai có bắt buộc phải có bảo lãnh ngân hàng theo quy định nêu trên hay không thì pháp luật hiện hành vẫn chưa quy định. Trong thực tế, việc bán condotel tại một số dự án trong những năm qua đã áp dụng “Bảo lãnh bán căn hộ hình thành trong tương lai” như đối với việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Bốn là, về đối tượng người nước ngoài được mua, thuê mua, thuê condotel.

Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân, pháp nhân nước ngoài. Cụ thể như sau:

Luật Nhà ở 2014 Điều 159 khoản 2 quy định: *“Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức sau đây: a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật liên quan; b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại nbao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực đảm bảo quốc phòng, an ninh theo quy định của chính phủ”*.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 Điều 14 khoản 2 quy định: *“Người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân, pháp nhân nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà ở để ở theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản; đồng thời được mua, thuê mua nhà (không phải là nhà ở) và công trình xây dựng khác “để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó”*”.

Trên thực tế, người nước ngoài đến du lịch ở Việt Nam thích mua, thuê mua hoặc thuê condotel, tuy nhiên như đã phân tích ở phần trên, vì pháp luật hiện hành chưa có bất kỳ quy định nào điều chỉnh condotel và ngay tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản cũng không quy định đối tượng được sở hữu condotel nên hiện nay người nước ngoài vẫn chưa có cơ sở để mua, thuê, thuê mua condotel ở Việt Nam. Theo tác giả, bản chất của condotel là căn

hộ du lịch kết hợp nhiều công năng nhằm mục đích lợi nhuận do đó pháp luật cần ghi nhận condotel như một dạng công trình xây dựng khác (không phải là nhà ở) và cho phép cá nhân, pháp nhân nước ngoài được mua, thuê mua condotel với mục đích sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Với việc quy định như trên sẽ phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.

Năm là, về phân chia quyền sở hữu condotel.

Condotel là sự kết hợp giữa căn hộ và khách sạn. Trên thực tế, condotel được xây dựng theo kết cấu giống như một khách sạn hay một chung cư gồm nhiều phòng/căn hộ. Vì là một Tòa nhà thống nhất chia làm nhiều phòng/căn hộ nên sẽ có phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng.

Pháp luật hiện hành có quy định chi tiết về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng đối với chung cư như sau: Luật Nhà ở 2014, Điều 100 quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư:

“1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm: Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này, nhà sinh hoạt cộng đồng của chung cư; Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực...”

Bộ luật Dân sự 2015, Điều 214 quy định về sở hữu chung trong nhà chung cư:

“1. Phần diện tích trang thiết bị và các tài sản khác dùng chung trong nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất của tất cả chủ sở hữu các căn hộ trong nhà đó và không phân chia, trừ trường hợp luật có quy định khác hoặc tất cả các chủ sở hữu có thỏa thuận khác...”

Mặc dù pháp luật hiện hành có quy định rất chi tiết về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư như trên nhưng vì condotel không được quy định trong các văn bản trên, do đó cũng không thể áp dụng các quy định của Luật Nhà ở hay Luật dân sự về phần sở hữu chung, sở hữu riêng đối với condotel.

Sáu là, về thời hạn sở hữu.

Pháp luật nước ta hiện hành căn cứ vào mục đích sử dụng đất để xác định thời hạn sở hữu, sử dụng đối với tài sản, công trình trên đất. Theo đó, đất thương mại dịch vụ là đất được sử dụng nhằm mục đích xây dựng các cơ sở hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ hoặc xây dựng các công trình khác nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ. Do đó, các công trình thương mại dịch vụ chỉ được nhà nước giao đất nhằm mục đích thương mại, dịch vụ và giao có thời hạn.

Thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật nước ta hiện nay được phân thành hai hình thức là đất sử dụng ổn định lâu dài và đất có thời hạn, trong đó đất thương mại dịch vụ được xác định là đất có thời hạn sử dụng nhất định còn đất ở được xác định là đất sử dụng lâu dài.

Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định:

“Đất thương mại dịch vụ được các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức sử dụng do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc được phê duyệt dự án đầu tư thì thời hạn sử dụng đất không quá 50 năm. Tuy nhiên, các dự án đầu tư thương mại dịch vụ lớn và quá trình thu hồi vốn chậm hoặc các dự án đầu tư thương mại dịch vụ tại các khu vực mà có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn cần thời hạn đầu tư dài hơn thì thời hạn sử dụng đất là không quá 70 năm”.

Khoản 1 Điều 99 Luật Nhà ở 2014 quy định:

“1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định chất lượng nhà ở”.

Như vậy, do các chung cư thông thường hiện nay được xây dựng với mục đích để ở nên thời hạn sử dụng được Nhà nước giao đất thường là lâu dài.

Đối với căn hộ condotel, pháp luật chưa có quy định về thời hạn sở hữu, sử dụng tuy nhiên như tác giả đã phân tích, condotel là loại hình bất động sản kết hợp giữa căn hộ và khách sạn, hình thành nhằm mục đích để kinh doanh, thu lợi nhuận, do đó đất sử dụng để xây dựng condotel cần phải được xác định là loại đất thương mại dịch vụ và pháp luật cần quy định thống nhất thời hạn sở hữu, sử dụng đối với condotel là có thời hạn (50 năm hoặc 70 năm) để phù hợp với khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 về đất thương mại dịch vụ.

Bây là, về phòng cháy, chữa cháy công trình.

Khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy 2001 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2013 về “Phòng cháy đối với nhà ở và khu dân cư” quy định:

“1. Nhà ở phải bố trí hệ thống điện, bếp đun nấu, nơi thờ cúng bảo đảm an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt; chuẩn bị các điều kiện, phương tiện để sẵn sàng chữa cháy”.

Điều 27 Luật Phòng cháy, chữa cháy 2001 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2013 về “Phòng cháy đối với bệnh viện, trường học, khách sạn, nhà nghỉ, vũ trường, rạp hát, rạp chiếu phim và những nơi đông người khác” quy định:

“Tại bệnh viện, trường học, khách sạn, nhà nghỉ, vũ trường, rạp hát, rạp chiếu phim và những nơi đông người khác phải có phương án thoát nạn; có lực lượng hướng dẫn, trợ giúp cho mọi người, đặc biệt đối với những người không có khả năng tự thoát nạn; có phương án phối hợp với các lực lượng khác để chữa cháy”.

Pháp luật hiện hành đã quy định về phòng cháy, chữa cháy cụ thể cho nhà ở, khách sạn... Riêng đối với condotel, theo tác giả, condotel có kết cấu, hình thức như một khách sạn nên việc áp dụng quy định phòng cháy, chữa cháy theo Điều 27 nêu trên dường như đã tiệm cận và có phần phù hợp với loại hình bất động sản mới này.

Như vậy, condotel là kết hợp giữa căn hộ và khách sạn, đây là loại hình bất động sản mới nên pháp luật Việt Nam hiện hành chưa điều chỉnh cụ thể về loại hình bất động sản này mà chỉ dừng lại ở các điều luật mang tính liên quan tại Luật Du lịch, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Dân sự...

Trong bối cảnh “nền kinh tế chia sẻ” và dưới sự tác động mạnh mẽ của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0, mục đích của các chủ đầu tư là xây dựng lên một phức hợp khách sạn, căn hộ vừa để nghỉ dưỡng vừa để cho thuê trong khoảng thời gian không nghỉ dưỡng (tức là lúc rảnh rỗi). Condotel xuất hiện tại Việt Nam và phù hợp với nền “kinh tế chia sẻ” đó, bởi lẽ condotel là sự kết hợp giữa căn hộ và khách sạn, bản thân một căn hộ condotel nhưng mang nhiều chức năng, công dụng ở từng thời điểm khác nhau.

Condotel là sở hữu của chủ đầu tư nhưng chủ đầu tư thứ cấp lại sở hữu trực tiếp căn hộ. Các Nhà đầu tư thứ cấp mua căn hộ nhằm du lịch nghỉ dưỡng hoặc cho người khác thuê, dưới sự quản lý, điều hành chung của Chủ đầu tư để đạt được mục đích một bất động sản nhưng mang lại nhiều công năng.

Hiến pháp năm 2013, Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định theo hướng cá nhân và doanh nghiệp được làm tất cả những gì mà pháp luật không cấm cùng với việc vận dụng chủ trương của Đảng, Nhà nước về phát triển du lịch Việt Nam thành ngàn mũi nhọn. Các Chủ đầu tư thành lập condotel thông qua hình thức đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án du lịch nghỉ dưỡng. Sau khi xin được chủ trương, giấy phép thực hiện Dự án, dựa trên các quy định chung và theo nguyên tắc, người dân và doanh nghiệp được quyền đầu tư, kinh doanh, giao dịch khi luật không cấm, Chủ đầu tư thông qua hợp đồng mua bán căn hộ và cam kết giữa các bên về lợi nhuận từ dự án để giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn với nhà đầu tư thứ cấp.

Tóm lại, pháp luật Việt Nam không có điều khoản cấm đối với hình thức đầu tư kinh doanh này, tuy nhiên hình thức này vẫn chưa được pháp luật thừa nhận.

3. Một số bất cập trong khung pháp lý điều chỉnh hoạt động condotel ở Việt Nam hiện nay và hướng đề xuất

3.1. Tình hình hoạt động condotel ở Việt Nam hiện nay

Trong những năm gần đây, khách sạn căn hộ hay biệt thự du lịch (gọi chung là condotel) đang phát triển nhanh và trở thành chủ đề nóng của thị trường bất động sản ở Việt Nam. Nhìn chung, các condotel tại Việt Nam có chất lượng cao với nhiều dịch vụ cao cấp đi kèm như lễ tân, dịch vụ làm phòng, giặt là, nhà hàng, bar, bể bơi, dịch vụ chăm sóc sắc đẹp, sân golf nhỏ và cả trung tâm thể thao dưới nước. Mặc dù xuất hiện muộn hơn so với thế giới

nhưng thị trường condotel tại Việt Nam đang phát triển với tốc độ nhanh do nhu cầu đầu tư bất động sản của các nhà đầu tư cá nhân, nhu cầu nghỉ dưỡng tại condotel của chính những nhà đầu tư thứ cấp cũng như nhu cầu ngày càng tăng của khách du lịch trong và ngoài nước.

Theo Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, từ khoảng năm 2014 đến nay, trên phạm vi cả nước đã xuất hiện cơn sốt đầu tư phát triển một loại hình sản phẩm bất động sản du lịch mới ở nước ta, đó là các dự án căn hộ khách sạn, biệt thự, nhà phố trong các khu du lịch nghỉ dưỡng (*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... Trong đó, Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc là 3 địa bàn đang phát triển nóng.

Theo số liệu thống kê của 16 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì chỉ riêng các khu du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn (*từ 50 ha trở lên*) đã có 77 dự án, với tổng diện tích 18.019 ha; 16.537 phòng khách sạn, 12.056 căn hộ condotel, 11.174 biệt thự nghỉ dưỡng. Ngoài ra, còn có hơn 120 dự án khu du lịch nghỉ dưỡng quy mô vừa và nhỏ, có diện tích dưới 50 ha/khu. Số liệu từ Bộ Xây dựng cho thấy, trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến nay, một số địa phương, nhất là các địa phương ven biển đã cho phép một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh các dự án du lịch nghỉ dưỡng có công trình condotel². Tính đến thời điểm này cả nước có khoảng 30.000 căn hộ condotel³.

Để hoạt động condotel tại Việt Nam, các Chủ đầu tư thường tiến hành xin chủ trương của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành để đầu tư dự án khu du lịch nghỉ dưỡng thông qua 01 trong hai dạng cấp phép: (1) Đối với các dự án, công trình condotel mà các căn hộ ngoài sử dụng để kinh doanh cho thuê lưu trú ngắn hạn còn có thể sử dụng vào mục đích ở ổn định, lâu dài và hình thành đơn vị ở thì phải đáp ứng quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (trường học, sinh hoạt cộng đồng...) như đối với nhà ở chung cư; (2) Đối với các dự án, công trình condotel mà các căn hộ chỉ sử dụng để kinh doanh cho thuê lưu trú ngắn hạn và không hình thành đơn vị ở thì áp dụng quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng chung như đối với công trình khách sạn.

Theo báo cáo của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, tại Khánh Hòa, các căn condotel cao cấp có mức giá từ 36 - 65 triệu đồng/m², nội thất 4 - 5 sao. Sản phẩm condotel được chào bán trong quý I/2018 chủ yếu là các đợt kế tiếp của những dự án cũ như: Swissthouches La Luna Resort Nha Trang (2000 căn), The Scenia Bay (700 căn), AB Nha Trang Central Square (300 căn)... Phân khúc condotel cao cấp chiếm tỷ trọng 35% trên tổng lượng giao dịch căn hộ

² TS. Đoàn Mạnh Cường, Vụ Đào tạo, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, "*Quản lý kinh doanh khách sạn du lịch, biệt thự du lịch*", <https://www.talkvietnam.org/2019/07/quan-ly-kinh-doanh-khach-san-can-ho-va-biet-thu-du-lich-phan-1/>. Truy cập ngày 06/12/2019.

³ Như Quỳnh - N. Mạnh, "*Bộ Xây dựng lên tiếng về thực trạng condotel"vỡ trận*", <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/bo-xay-dung-len-tieng-ve-thuc-trang-condotel-vo-tran-20191202164538552.htm>. Truy cập ngày 06/12/2019.

tại Nha Trang, Khánh Hòa. Tuy nhiên, condotel có tốc độ giao dịch chỉ dừng lại ở F₁ (giao dịch lần thứ nhất - chủ đầu tư và người mua).

Tại Đà Nẵng có thêm 901 căn condotel được chào bán mới chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp. Mức giá phân khúc villa hạng sang, giảm khoảng 5% so với cùng kỳ năm trước.

Tại Quảng Ninh, giá các căn hộ condotel từ 25 triệu/m², biệt thự có giá khoảng hơn 8 tỷ đồng/ căn diện tích 110m² bao gồm xây thô mặt ngoài. Tuy nhiên, trong quý I/2018, tại Hạ Long không có sản phẩm mới nào chào bán nên lượng giao dịch loại sản phẩm condotel tại đây là không đáng kể.

Các sản phẩm condotel và villa tại Phú Quốc vẫn chủ yếu từ các dự án thuộc các chủ đầu tư lớn như CEO, MIK, Vingroup, Sun Group... Mức giá của loại hình này không có gì biến động nhiều, giá có tăng nhưng chậm⁴.

Như vậy, về thực tiễn thì loại hình condotel phát triển rất mạnh mẽ ở Việt Nam, đặc biệt là các thành phố lớn có nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng.

3.2. Một số bất cập về pháp luật điều chỉnh hoạt động condotel ở Việt Nam hiện nay

Thứ nhất, về nội hàm condotel.

Hiện nay, chưa có khái niệm cụ thể về căn hộ condotel. Vì vậy, quá trình thực hiện các quy định liên quan đến chế độ sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu, quản lý vận hành, các giao dịch về condotel trên thực tế gặp rất nhiều khó khăn. Thực tế, ở các tỉnh thành như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Phú Quốc, Bình Định xuất hiện nhiều dự án căn hộ condotel được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố tự vận dụng để cấp phép với thời hạn sử dụng đất cho các dự án hoàn toàn khác nhau: có tỉnh cấp phép dự án với thời hạn là 50 năm, không hình thành đơn vị ở nhưng có tỉnh lại cấp phép dự án với thời hạn lâu dài⁵.

Thứ hai, về giấy chứng nhận quyền sở hữu và thời hạn sử dụng condotel.

Pháp luật chưa có quy định rõ ràng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu với loại căn hộ này. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho condotel có phải tuân thủ nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai hay không? Do chưa quy định cụ thể nên quá trình thẩm tra, cấp phép hoặc làm các thủ tục pháp lý về condotel bất cập từ cơ quan quản lý, chủ đầu tư và khách hàng. Mặt khác, từ việc chưa quy định liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên kéo theo sự khó khăn trong thực hiện một số thủ tục pháp lý hay các giao dịch như chuyển nhượng, thừa kế tài sản của mình, thế chấp... Pháp luật về kinh doanh bất động sản mới chỉ quy định chi tiết đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà mà chưa có quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình xây dựng (không phải là nhà ở) hình thành trong tương lai.

⁴ Hoài Lam, “condotel và hai vương mắc pháp lý cần tìm lời giải”, <https://vov.vn/kinh-te/dia-oc/condotel-va-hai-vuong-mac-phap-ly-can-tim-loi-giai-749759.vov>. Truy cập ngày 24/02/2020.

⁵ Gia Bảo, Lan Nhi, “Lần đầu tiên 4 bộ cùng ngồi bàn về pháp lý căn hộ condotel”, <https://cafef.vn/big-story/truc-tiep-lan-dau-tien-bon-bo-cung-ban-ve-phap-ly-can-ho-condotel-20180316145307815.chn>. Truy cập ngày 24/02/2020.

Condotel là bất động sản kết hợp giữa căn hộ và khách sạn. Mục đích của loại hình này là vừa có thể để ở, vừa có thể kinh doanh. Do đó, loại hình bất động sản này mang nhiều công năng. Tuy nhiên, pháp luật đất đai hiện hành thì căn cứ vào mục đích sử dụng đất để phân loại đất: đất ở; đất thương mại, dịch vụ để Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất có thời hạn hay sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 10 Luật Đất đai quy định về phân loại đất gồm: nhóm đất nông nghiệp; nhóm đất phi nông nghiệp (trong đó có đất thương mại, dịch vụ); nhóm đất chưa sử dụng.

Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư là không quá 50 năm, trường hợp đặc biệt không quá 70 năm và được gia hạn thêm.

Condotel chưa được thừa nhận ở bất kỳ văn bản luật nào, pháp luật cũng chưa quy định việc giao đất, cho thuê đất đối với condotel là có thời hạn hay sử dụng ổn định lâu dài. Việc chưa cho khung pháp lý rõ ràng như trên dẫn đến việc trên thực tế một số tỉnh, thành căn cứ vào mục đích Dự án của các Chủ đầu tư để giao đất, cho thuê đất lâu dài hoặc có thời hạn ((1) Đối với các dự án, công trình condotel mà các căn hộ ngoài sử dụng để kinh doanh cho thuê lưu trú ngắn hạn còn có thể sử dụng vào mục đích ở ổn định, lâu dài và hình thành đơn vị ở thì giao đất ở ổn định lâu dài; (2) Đối với các dự án, công trình condotel mà các căn hộ chỉ sử dụng để kinh doanh cho thuê lưu trú ngắn hạn và không hình thành đơn vị ở thì giao đất hoặc cho thuê đất có thời hạn).

Thứ ba, về quy chuẩn xây dựng, quản lý, sử dụng condotel và giao dịch liên quan đến condotel.

Pháp luật hiện hành có quy định về quy chế quản lý, sử dụng chung cư (chung cư thương mại, chung cư xã hội...). Theo đó, các chung cư thương mại sẽ phải tuân theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư: sở hữu chung - riêng; nội quy, vận hành, bảo trì chung cư được quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016. Condotel cũng gần giống mô hình nhà chung cư, nhưng quản lý vận hành thì người chủ sở hữu lại ủy quyền cho nhà đầu tư vận hành. Việc bảo trì các căn hộ condotel thế nào, quản lý ra sao, mô hình chia sẻ lợi nhuận,... đều chưa có quy định của Nhà nước.

Hợp đồng mua bán, ủy quyền liên quan đến condotel cũng chưa được quy định cụ thể, rõ ràng dẫn đến việc trong thực tế khi giao dịch với các nhà đầu tư thứ cấp, các Chủ đầu tư thường soạn Hợp đồng mẫu, nhưng các Hợp đồng mẫu này thường có các điều khoản có lợi cho Chủ đầu tư, nhà đầu tư khi tham gia giao dịch phải tuân theo hợp đồng mẫu này, khi có tranh chấp phát sinh thì rủi ro pháp lý hầu như thuộc về nhà đầu tư thứ cấp.

Ngoài ra, pháp luật hiện hành chưa quy định về quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà đầu tư và người sử dụng trong suốt quá trình hình thành, tồn tại, khai thác đến xóa bỏ một sản phẩm condotel. Đồng thời, chưa có cơ chế minh bạch, khả thi và hiệu quả xử lý xung đột lợi ích giữa các bên liên quan, như quyền sở hữu (chung, riêng), quyền sử dụng, quyền cho thuê, cho thuê lại và quyền thuê.

3.3. Một số đề xuất nhằm xây dựng khung pháp lý điều chỉnh hoạt động condotel tại Việt Nam

Thứ nhất, Luật Đất đai cần có quy định theo hướng “định danh” cho loại hình bất động sản condotel. Việc định danh cho loại hình bất động sản này cần phải thoát ra khỏi cách tư duy truyền thống là phân loại đất dựa vào mục đích sử dụng đất, đất nông nghiệp chỉ sử dụng cho nông nghiệp, đất ở chỉ sử dụng cho đất ở, đất thương mại dịch vụ chỉ sử dụng để kinh doanh vì như đã phân tích ở trên, condotel là một dạng bất động sản kết hợp nhiều công năng (vừa có thể ở, vừa có thể kinh doanh khách sạn, làm văn phòng, biệt thự du lịch...). Do đó, nếu cứ căn cứ vào mục đích sử dụng đất để phân loại cho condotel thì rất khó định danh. Theo đó, sau khi nghiên cứu các vấn đề pháp lý cụ thể, nên chăng cần quy định thêm một loại đất gọi là “*đất kết hợp nhiều công năng*” trong Luật Đất đai sửa đổi để tạo hành lang pháp lý góp phần thực thi pháp luật và quản lý loại hình condotel.

Thứ hai, về giấy chứng nhận quyền sở hữu và thời hạn sử dụng condotel.

Bất cập lớn nhất về việc cấp giấy chứng nhận sở hữu condotel là việc Cơ quan Nhà nước không xác định được mục đích sử dụng đất của các condotel để quyết định đến việc giao đất sử dụng ổn định hay giao đất, cho thuê đất có thời hạn bởi lẽ bản chất của condotel là kết hợp nhiều công năng (đề ở, làm văn phòng cho thuê, làm biệt thự, khách sạn...), do đó cần sửa đổi Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 theo hướng thừa nhận và quản lý kinh doanh các bất động sản đa công năng vào mục đích du lịch và sửa đổi Luật Đất đai 2013 theo hướng quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất đối với các bất động sản đa công năng. Trong đó, cho phép chủ đầu tư dự án được quyền lựa chọn mục đích sử dụng đất chính. Việc lựa chọn mục đích sử dụng đất của các Chủ đầu tư bị tác động, cân nhắc bởi đi kèm là các quy định về việc áp thuế. Chủ đầu tư muốn sử dụng đất ổn định lâu dài thì giá đất cao; thuê đất có thời hạn 50 năm thì giá đất thấp hơn. Việc cho phép các Chủ đầu tư tự lựa chọn mục đích sử dụng đất góp phần giải quyết được mong muốn truyền thống của các nhà đầu tư ở Việt Nam, bởi lẽ các Nhà đầu tư Việt Nam khi mua condotel luôn muốn được sở hữu condotel dài hạn, sử dụng condotel để kinh doanh đa chức năng, đồng thời sau này có thể thừa kế cho con, cháu mãi mãi.

Thứ ba, về quản lý, sử dụng condotel.

Hiện tại, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị và các Văn bản hướng dẫn thi hành đã có quy định về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư hết sức rõ ràng, cụ thể; tuy nhiên, quy chế quản lý, sử dụng đối với condotel vẫn chưa được quy định. Do đó, thời gian tới Cơ quan Nhà nước cần quy định về quy chế quản lý, kinh doanh loại hình condotel tại các dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Quy hoạch đô thị nhằm hoàn thiện khung pháp lý về quản lý, sử dụng loại hình bất động sản này theo hướng tập trung vào các quy định về: thiết kế, diện tích, quyền sở hữu chung, quyền sở hữu riêng, vận hành, bảo trì...

Thứ tư, về các giao dịch liên quan đến condotel.

Condotel là loại hình bất động sản mới tại Việt Nam. Việc mua bán, cho thuê, thuê mua,

tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng condotel là các giao dịch hết sức mới mẻ, phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro do đó bên cạnh quy định khung pháp lý cho condotel, để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư thứ cấp (chủ yếu là cá nhân), cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cần quy định thêm về Hợp đồng mẫu đối với các giao dịch mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng condotel.

Việc ban hành hợp đồng mẫu giữa chủ đầu tư và nhà đầu tư thứ cấp condotel là cần thiết, bởi đã có hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng mua bán nhà trong tương lai, nhưng hợp đồng mua bán công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó có condotel, thì chưa có. Bên cạnh đó, condotel không thuần túy là nhà ở, nó có thể vừa ở vừa làm văn phòng, gần giống như officetel, cho nên condotel, căn hộ dịch vụ, officetel phải có mẫu hợp đồng. Việc ban hành mẫu hợp đồng liên quan đến các giao dịch condotel góp phần giảm thiểu rủi ro cho nhà đầu tư thứ cấp và góp phần hạn chế các tranh chấp liên quan đến condotel ở Việt Nam.

4. Kết luận

Condotel là loại hình bất động sản kết hợp giữa căn hộ và khách sạn, khác với các bất động sản khác, condotel là bất động sản kết hợp nhiều công năng (vừa để ở, làm văn phòng, làm khách sạn, làm biệt thự...), hay nói cách khác condotel là sản phẩm bất động sản mới trong “nền kinh tế chia sẻ” hiện nay. Mặc dù đã xuất hiện nhiều năm tại Việt Nam, tuy nhiên khung pháp lý điều chỉnh về condotel vẫn chưa thực sự rõ ràng, cụ thể. Qua bài viết, tác giả đã nghiên cứu, tìm hiểu và làm rõ các khái niệm, đặc điểm về condotel; tình hình hoạt động của condotel ở Việt Nam hiện nay; một số bất cập về pháp luật điều chỉnh condotel ở Việt Nam, từ đó đưa ra một số đề xuất nhằm xây dựng khung pháp lý điều chỉnh condotel một cách rõ ràng, cụ thể, minh bạch trong thời gian tới tại Việt Nam.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai năm 2013.
2. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
3. Luật Nhà ở năm 2014.
4. Luật Du lịch 2017.
5. Bộ luật Dân sự 2015.
6. Châu Thanh, “Sắp có bộ tiêu chuẩn thiết kế về condotel, officetel, shophouse, resort”, <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/26072/sap-co-bo-tieu-chuan-thiet-ke-ve-condotel-officetel-shophouse-resort>, cập nhật ngày 05/12/2019.
7. Ninh Nhi, “Sẽ ban hành văn bản pháp lý về condotel trong năm 2019”, <https://baoxaydung.com.vn/se-ban-hanh-van-ban-phap-ly-ve-condotel-trong-nam-2019-234677.html>, cập nhật ngày 06/12/2019.