

NHẬN DIỆN BẤT ĐỘNG SẢN CONDOTEL TẠI VIỆT NAM VÀ MỘT SỐ VƯỚNG MẮC PHÁP LÝ CẦN TRAO ĐỔI

*LƯƠNG THỊ BÍCH NGÂN**

Ngày nhận bài: 16/12/2019

Ngày phản biện: 04/01/2020

Ngày đăng bài: 15/03/2020

Tóm tắt:

Cùng với sự phát triển chung của nền kinh tế và xã hội, những loại hình bất động sản mới như condotel, Office-tel, Home-tel,... cũng được hình thành và có xu hướng bùng nổ. Đặc biệt, với đặc điểm của một khách sạn có không gian nghỉ dưỡng như một căn hộ tiện nghi - condotel được xem là sản phẩm bất động sản có sức hút lớn với nhà đầu tư hiện nay. Tuy nhiên, vì còn hạn chế về hành lang pháp lý nên nhiều tranh chấp và vướng mắc vẫn chưa được giải quyết. Việc hiểu đúng, đủ và thống nhất về loại hình này trên thực tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, nhận diện được loại hình condotel được xem là một trong những điều kiện cơ bản giúp việc áp dụng và thực thi Pháp luật một cách hiệu quả nhất.

Từ khóa:

Căn hộ nghỉ dưỡng condotel, chia sẻ đầu tư, thị trường bất động sản.

Abstract:

Along with the general development of economy and society, new types of real estate such as condotel, Office-tel, Home-tel... have also been formed and tended to explode. Especially with the characteristics of a hotel with resort space like a comfortable apartment - condotel is considered as a real estate product with great attraction to investors today. However, due to the limitation of the legal framework, many disputes and problems have not been resolved. The correct, adequate and consistent understanding of this type of real estate is still facing many difficulties. Therefore, identifying the type of condotel is considered as one of the basic condition to help apply and enforce the law most effectively.

Keywords:

Condotel, investment share, real estate.

1. Khái quát về condotel

1.1. Khái niệm

Condotel là thuật ngữ được ghép và viết tắt của hai từ Condominium (căn hộ) và Hotel (khách sạn). Mặc dù không có nguồn thông tin nào xác định được nguồn gốc và thời gian xuất hiện đầu tiên của condotel. Song, theo các nhà nghiên cứu và khảo sát thị trường thì condotel

* ThS., Giảng viên Khoa Luật, Trường Đại học Duy Tân; Email: bichngan2603@gmail.com

là loại hình bất động sản xuất hiện sớm từ hàng chục thế kỷ trước và bắt đầu được quan tâm đầu tiên tại bãi biển Miami, Florida (năm 1980), sau đó trở nên phổ biến tại Tây Ban Nha. Tuy nhiên, vì sự ảnh hưởng của các chính sách kinh tế trong từng thời kì, condotel dần trở nên lu mờ và chỉ phát triển trở lại từ những năm cuối thập kỷ 90. Đặc biệt, hiện nay xu hướng kinh doanh loại hình này cũng lan rộng sang các khu vực khác như Caribbean, Canada, thậm chí cả Dubai ở khu vực Trung Đông, ở Europe và Nam Mỹ dưới những tên gọi không đồng nhất như: condotels, Aparthotels¹.

Ở Việt Nam, loại hình condotel xuất hiện khá muộn (năm 2009) và mới bắt đầu phát triển nhanh trong vòng 5 năm gần đây (2015 - 2019). Tương tự với các quốc gia trên thế giới, condotel ở Việt Nam cũng có những đặc trưng cơ bản khác với các loại hình kinh doanh truyền thống. Đặc biệt, condotel tập trung phát triển chủ yếu ở những thành phố du lịch, thành phố ven biển như thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang, Khánh Hòa, Phú Quốc. Đồng thời, được đặt dưới sự quản lý, vận hành, khai thác như khách sạn.

Tuy nhiên, vì hiện nay chưa có một văn bản Luật nào ghi nhận cách hiểu thống nhất về condotel. Nên riêng về khái niệm, tác giả chỉ đề cập mang tính kế thừa từ các nước có nhìn nhận mang tính phù hợp với thực tiễn áp dụng Việt Nam. Theo đó, có thể hiểu condotel là một loại hình khách sạn được xây dựng theo kết cấu của căn hộ chung cư nhằm đáp ứng nhu cầu của khách du lịch với các tiện ích tương tự của một căn hộ chung cư và phục vụ cho mục đích kinh doanh du lịch. Căn hộ condotel có thể được đặt trong chương trình cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn của công ty quản lý dựa trên sự thỏa thuận giữa công ty quản lý và chủ căn hộ condotel.

1.2. Đặc điểm

Xét về hình thức, condotel là một condominium (chung cư cao cấp) nhưng hoạt động như một khách sạn. Condotel thường được xây ở các thành phố lớn và các khu vực nghỉ dưỡng lớn².

Xét về cách thức hoạt động, vì condotel là một loại hình căn hộ khách sạn nghỉ dưỡng, cách thức hoạt động của nó cũng thể hiện những tính chất tương tự với 2 loại hình này.

Thứ nhất, condotel có chức năng của một khách sạn,

Condotel có hệ thống đặt phòng và các dịch vụ khách sạn khác như hồ bơi, câu lạc bộ sức khỏe, hộp đêm, nhà hàng, cửa hàng, dịch vụ thư tín và dịch vụ phòng 24/24.

Nếu như khách sạn truyền thống thường được thiết kế khá đơn giản với 1 hoặc 2 phòng ngủ đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi thông thường của người đi du lịch hoặc công tác ngắn ngày. Thì condotel được thiết kế đầy đủ các phòng ốc như một căn hộ hoàn chỉnh với bếp, trang thiết bị,... đáp ứng nhu cầu di chuyển của hộ gia đình, tạo cảm giác thoải mái, tiện nghi như căn hộ ngay cả khi đi du lịch.

¹ "The History of Condo Hotels" - <http://www.condohotelcenter.com/ask-expert/history-of-condo-hotels.html>

² Michael Corkery Condo Hotels: The Latest Twist In Buying a Vacation Residence The Wall Street Journal Online February 28, 2006.

Điểm khác của condotel với khách sạn truyền thống đó là condotel cho phép khách mua hoàn toàn quyền sở hữu căn hộ để nghỉ dưỡng và cho thuê. Vì thế, nên người sử dụng khách sạn (khách hàng) chỉ được xem là người thuê phòng, nhưng khách hàng sử dụng condotel có quyền mua hoàn toàn quyền sở hữu và sử dụng căn hộ hoặc đăng ký chương trình cho thuê căn hộ với chủ đầu tư nếu có nhu cầu.

Đặc biệt, condotel hoạt động theo mô hình đầu tư chia sẻ kỳ nghỉ (Timeshare), được xem là một hình thức hợp tác đầu tư chia sẻ lợi nhuận có cam kết của chủ đầu tư và nhà đầu tư cá nhân trong việc phát triển bất động sản nghỉ dưỡng. Hướng đến khai thác triệt để nhất vốn tài sản doanh nghiệp.

Thứ hai, condotel có chức năng của một căn hộ.

Tương tự với căn hộ thông thường, condotel được xây dựng và thiết kế với đầy đủ các tiện ích bếp, phòng khách, phòng ngủ,... và các tiện ích khác. Tuy nhiên, việc quản lý và điều hành condotel có tính khác biệt, theo đó condotel tồn tại một đơn vị chủ quản với chức năng quản lý và điều hành các vấn đề về việc cho thuê lại và hoạt động hàng ngày của khách sạn nghỉ dưỡng².

Nếu như đối tượng khách hàng condotel hướng đến là khách du lịch thì căn hộ có mục đích để ở lâu dài. Nên để quản lý, đối với người ở căn hộ sẽ được cấp hộ khẩu thường trú hoặc sổ đăng ký tạm trú dài hạn trong khi đó người thuê condotel không được cấp những loại giấy tờ này mà chỉ cần khai tạm trú đối với khách du lịch. Bên cạnh đó, căn hộ được xây dựng trong khu chung cư được quản lý bởi Ban quản trị, Tổ dân phố, Ủy ban nhân dân phường/xã, còn khu condotel được quản lý bởi Ban quản lý khu du lịch, các cơ quan quản lý Nhà nước về du lịch. Ngoài ra, cơ quan quản lý, văn bản pháp luật được áp dụng và cách thức hoạt động cùng nghĩa vụ bảo trì, quản lý không giống nhau.

Vì tính chất đặc biệt của loại hình này nên chủ sở hữu đối với condotel thường tồn tại hai nhóm chính: Nhóm nhà đầu tư và nhóm khách du lịch, doanh nhân thành đạt, người có thu nhập trung lưu.

Nhóm nhà đầu tư: Condotel được xem là loại hình có khả năng tạo ra lợi nhuận (thậm chí là lợi nhuận cao) nên nhóm khách hàng có nhu cầu mua căn hộ khách sạn với mục đích đầu tư để tăng lợi nhuận khá phổ biến. Điểm hấp dẫn của condotel là khả năng thu hồi vốn nhanh có giá trị lớn.

Nhóm khách du lịch, doanh nhân thành đạt và người có mức thu nhập trung lưu: Đây là nhóm khách hàng mua hoặc thuê condotel để hưởng thụ cuộc sống, với mong muốn tận hưởng kỳ nghỉ lâu dài tại một ngôi nhà đầy đủ tiện nghi với chi phí vừa phải, đồng thời không chịu những áp lực về thực phẩm, sinh hoạt trong quá trình du lịch và nghỉ dưỡng. Đối với nhóm chủ thể này, condotel tồn tại với tư cách không khác gì là một đơn vị để ở.

² https://vi.wikipedia.org/wiki/Condo_hotel

2. Thực trạng và một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy chế pháp lý đối với condotel

Condotel bắt đầu hình thành ở Việt Nam từ năm 2009 và xuất hiện ở một số tỉnh thành phố du lịch như Đà Nẵng từ khoảng năm 2015 bùng nổ trong 2 năm 2016 - 2018³. Chỉ tính riêng tại Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc và Hạ Long thì số căn hộ condotel đã tung ra thị trường tính đến quý III/2018 vào khoảng 30.000 căn (theo thống kê của CBRE Việt Nam)⁴. Tuy nhiên tính đến nay chưa có khung pháp lý điều chỉnh cụ thể đối với hình thức kinh doanh này. Các văn bản luật liên quan như: Luật Du lịch 2017, Luật Doanh nghiệp 2014, Luật Xây dựng 2014, Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014,... vẫn chưa có quy định nào mang tính riêng biệt về loại hình condotel. Hệ quả là nhiều địa phương gặp vướng mắc về hoạt động quản lý đối, chưa “gỡ rối” được những tình huống pháp lý và tranh chấp pháp lý trên thực tế. Riêng các nhà đầu tư thận trọng và hạn chế hơn trong đầu tư kinh doanh. Cụ thể:

Thứ nhất, chưa hiểu đúng về condotel.

Như đã phân tích, condotel được hình thành và phát triển tại Việt Nam trong hơn 10 năm qua, song chưa có quy định cụ thể nào để hiểu đúng bản chất của loại tài sản này. Chính vì vậy, hiện nay còn tồn tại nhiều cách hiểu gây nhầm lẫn.

Theo Luật sư Trương Anh Tú (Công ty Luật TNHH Trương Anh Tú), việc khái niệm về condotel là cần thiết, cần xem condotel là tài sản thông thường hay không phải là một loại sản phẩm của bất động sản nhằm đảm bảo tính an toàn pháp lý và hạn chế tranh chấp về lợi ích, tránh phiền phức trong việc quy định về các hợp đồng và minh chứng quyền sở hữu.

Theo tác giả, không đồng ý với quan điểm này. Việc xem xét condotel có phải là sản phẩm của Bất động sản hay không, phải phù hợp Bộ luật Dân sự 2015. Đảm bảo mọi quy định, định hướng về chính sách phù hợp với Pháp luật nói chung. Cụ thể, theo khoản 1 Điều 107 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Bất động sản bao gồm: Đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn với đất đai; tài sản khác gắn với đất đai, nhà, công trình xây dựng; tài sản khác theo quy định của pháp luật”. Vì vậy, việc xây dựng một khái niệm cụ thể và xem condotel là một loại sản phẩm của bất động sản là phù hợp với pháp luật chung. Bên cạnh đó, khái niệm cần nhấn mạnh condotel là hình thức kinh doanh khách sạn được xây dựng và thiết kế như một chung cư nhằm làm căn cứ xác định hình thức sở hữu đối với tài sản sau này.

Thứ hai, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất áp dụng không đồng nhất ở các địa phương.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được xem là một chứng thư pháp lý của chủ sở hữu với tài sản (gọi chung là giấy chứng nhận). Nên, liên quan đến bất động sản, quy định được quan tâm nhất chính là việc được hay không được cấp giấy chứng nhận và nếu cấp thì giấy chứng nhận thuộc loại hình gì.

³ Theo Khánh Hòa, “Condotelloa đóc sau cú sóc thu hồi số đồ lâu dài”, <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/condotel-lao-doc-sau-cu-soc-thu-hoi-so-do-lau-dai-541604.html#inner-article>, ngày 11/6/2019.

⁴ Theo Hạ Vi, “Trí thức trẻ “Phát pháo” đầu tiên thu hồi số đồ thời hạn lâu dài dự án condotel tại Đà Nẵng” <http://cafef.vn/phat-phao-dau-tien-thu-hoi-so-do-thoi-han-lau-dai-du-an-condotel-tai-da-nang-2019061019395441.chn>, ngày 11/6/2019.

Tuy nhiên, do hạn chế về pháp luật nên trên thực tế, việc áp dụng và đưa ra các chính sách địa phương không phù hợp Pháp luật nói chung còn diễn ra ở một số địa phương. Điển hình như trường hợp thành phố Đà Nẵng, Khánh Hòa tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng lâu dài cho dự án condotel (vi phạm quy định tại Điều 126 Luật Đất đai 2013). Dẫn đến tình trạng buộc thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn dựa trên mục đích sử dụng đất không vượt quá 50 năm/hoặc 70 năm theo quy định chung của Luật Đất đai 2013.

Chính những bất cập này trong quá trình áp dụng và thực thi Pháp luật nên từ giữa năm 2018 - 6/2019 thị trường condotel gần như giảm sút, hầu hết các nhà đầu tư có tâm lý e ngại, sợ đầu tư, buộc ngừng kinh doanh hoặc chuyển hướng kinh doanh bất động sản sang một phân khúc khác. Lượng giao dịch chỉ đạt 2.967 sản phẩm trên 11.855 sản phẩm (tương đương với 25% tỷ lệ hấp thụ)⁵.

Thiết nghĩ, ngoài việc xây dựng một khái niệm đầy đủ về condotel cũng cần xác định lại về hình thức và mục đích sử dụng. Là cơ sở đầu tiên, đảm bảo môi trường pháp lý an toàn đối với nhà đầu tư và khách du lịch khi có nhu cầu.

Cần làm rõ condotel là đất được sử dụng “để kinh doanh dịch vụ - du lịch” hay “để ở”. Hiểu đúng các thuật ngữ đang được sử dụng khá phổ biến “Đất ở nhưng không dùng để ở” hay “đất sử dụng mục đích hỗn hợp”... Hình thức sử dụng đất cũng là cơ sở đầu tiên để các chủ thể áp dụng pháp luật, nhận định những quy định về cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” (Sổ đỏ) hay “Giấy chứng nhận nhà ở (Sổ hồng). Đồng thời, đảm bảo quyền lợi của người mua và minh bạch về giấy tờ quản lý.

Theo tác giả, đất được sử dụng để xây condotel là đất sử dụng mục đích kinh doanh dịch vụ - du lịch. Nên cần hạn chế thời gian sử dụng đất của chủ sở hữu từ các chủ dự án nhằm phân biệt rõ đất ở và đất kinh doanh. Tránh lẫn lộn hai mục tiêu sử dụng đất như thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Đặng Hùng Võ cho biết - condotel là bất động sản “đa công năng”⁶.

Đặc biệt, vì condotel được hoạt động dựa trên hình thức “chia sẻ lợi nhuận” nên việc quy định cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận gắn với thời hạn sử dụng đất sẽ là cơ sở để các nhà đầu tư phân chia các phân khúc đầu tư và thời gian đầu tư cùng với các hoạt động quản lý và tu sửa condotel hợp lý. Hướng tới môi trường đầu tư an toàn và hiệu quả.

Thứ ba, chưa xác định trách nhiệm quản lý đối với condotel.

Condotel là bất động sản nhưng với tính chất đặc biệt của một loại hình khác sạn - du lịch nên việc đặt ra trách nhiệm quản lý đối với hoạt động kinh doanh này là cần thiết.

Nếu như hoạt động kinh doanh bất động sản được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014, thì hoạt động du lịch cần được quy định tại Luật Du lịch 2017 bên cạnh những quy định chung về Luật Đất đai 2013, Luật Xây dựng 2014 và Luật Nhà ở 2014. Sờ dĩ đặt ra

⁵ Vĩnh Định, “Đà Nẵng chưa cấp bất kỳ một “sổ đỏ” nào cho loại hình condotel”, <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/da-nang-chua-cap-so-do-nao-cho-loai-hinh-condotel-556333.html>, ngày 06/8/2019.

vấn đề này, vì hiện nay những vấn đề pháp lý về condotel vẫn chưa được tháo gỡ. Chưa có cơ quan chủ quản nào đứng ra thống nhất để xây dựng quy định chung đối với condotel. Những đối tượng người nước ngoài bị hạn chế về quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2013 lại là đối tượng khách hàng và chủ đầu tư phổ biến của condotel, những condotel chưa được xây dựng trên thực tế liệu có được xem lại là tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014... Yêu cầu xác định rõ ràng phạm vi quản lý là cơ sở nhằm hạn chế tối đa những thiệt hại có thể xảy ra khi có tranh chấp.

Về vấn đề này, thiết nghĩ cần giao Bộ Tài nguyên và Môi trường là bộ chủ quản bên cạnh sự hỗ trợ của các bộ, ngành khác có liên quan như Bộ Thể thao, Văn hóa và Du lịch, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhằm đảm bảo sự thống nhất về hành lang pháp lý.

Vậy, việc nhận diện đúng và xây dựng một khung pháp lý cụ thể về loại hình condotel đặt trong mối quan hệ với các văn bản luật liên quan là yêu cầu cần thiết nhằm định hướng sử dụng và đầu tư của các chủ thể trên thực tế. Hạn chế những khoảng trống trong Pháp luật, hỗ trợ hoạt động giải quyết tranh chấp có thể phát sinh.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ngô Trung Hòa, “*Phát triển và quản lý condotel - cơ sở pháp lý và thực tiễn*”, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 365, kỳ 1, tháng 7/2018.
2. Doãn 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*”, Tạp chí Công thương, số 12, tháng 9/2018.
3. Michael Corkery, “*Condo Hotels: The Latest Twist In Buying a Vacation Residence*”. The Wall Street Journal. Online February 28, 2006.
4. Theo Khánh Hòa “*Condotel lao dốc sau cú sốc thu hồi sổ đỏ lâu dài*”. <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/condotel-lao-doc-sau-cu-soc-thu-hoi-so-do-lau-dai>. Truy cập ngày 11/6/2019.
5. Theo Hạ Vi, “*Trí thức trẻ “Phát pháo” đầu tiên thu hồi sổ đỏ thời hạn lâu dài dự án condotel tại Đà Nẵng*”, <http://cafef.vn/phan-phao-dau-tien-thu-hoi-so-do-thoi-han-lau-dai-du-an-condotel-tai-da-nang-2019061019395441>. Truy cập ngày 11/6/2019.
6. Vĩnh Định, “*Đà Nẵng chưa cấp bất kỳ một “sổ đỏ” nào cho loại hình condotel*”, <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/da-nang-chua-cap-so-do-nao-cho-loai-hinh-condotel-556333.html>. Truy cập ngày 06/8/2019.
7. Nam Huyền, “*Lấn cấn về pháp lý condotel*”, <http://vneconomy.vn/lan-can-ve-phap-ly-condotel-20190524065103607.htm>. Truy cập ngày 24/5/2019.