

Phân tích các nhân tố ảnh hưởng tính pháp lý bất động sản nghỉ dưỡng

Analysis of factors affecting Resort real estate legislation

> NGUYỄN BẢO THÀNH¹, NGUYỄN CHÍ TRÍ²

¹Khoa Xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM; Email: thanh.nb@ou.edu.vn

²HVCH ngành Kỹ thuật xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM; Email: trinc.188c@ou.edu.vn

TÓM TẮT

Những năm gần đây, bất động sản (BDS) nghỉ dưỡng ở Việt Nam phát triển mạnh mẽ. Tuy nhiên, việc phát triển quá mạnh mẽ như vậy dẫn đến nhiều rủi ro tiềm ẩn. Do đó, việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến pháp lý BDS nghỉ dưỡng tại Việt Nam là cần thiết và mang ý nghĩa thực tiễn rất lớn. Nghiên cứu này được tiến hành qua 2 giai đoạn. Giai đoạn 1, 31 yếu tố được yêu cầu đánh giá mức độ ảnh hưởng pháp lý đến hoạt động quản lý, đầu tư, kinh doanh BDS nghỉ dưỡng, dựa trên thông tin thu thập được từ 155 nhà quản lý, nhà đầu tư, đơn vị kinh doanh có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BDS nghỉ dưỡng thông qua 05 nhóm yếu tố chính (i) pháp lý; (ii) hợp đồng; (iii) thị trường; (iv) vị trí; (v) chủ đầu tư. Tiến hành phân tích giá trị trung bình (Mean) để đánh giá mức độ ảnh hưởng, sau đó kiểm định độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá EFA để rút gọn các yếu tố và xác định được 21 yếu tố có ảnh hưởng đến pháp lý dự án BDS nghỉ dưỡng. Giai đoạn 2, để đánh giá mức độ khả thi và hiệu quả của các yếu tố ảnh hưởng đến pháp lý dự án BDS nghỉ dưỡng, tiến hành lập bảng khảo sát theo thang đo Likert 05 mức độ, tiến hành phỏng vấn tiếp 20 chuyên gia tại các dự án kinh doanh BDS nghỉ dưỡng tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tỉnh Bình Thuận, sau đó phân tích giá trị trung bình của mức độ khả thi và hiệu quả và tích 2 giá trị này chọn ra những giải pháp nào có giá trị **giá trị trung bình** lớn nhất (vừa đáp ứng tốt về tính khả thi vừa đáp ứng tốt về tính hiệu quả). Kết quả tìm ra được 10 giải pháp có ảnh hưởng đến pháp lý dự án BDS nghỉ dưỡng, qua đó giúp cho chủ đầu tư dự án, nhà đầu tư thứ cấp, hạn chế những rủi ro pháp lý khi đầu tư kinh doanh BDS nghỉ dưỡng.

Từ khóa: Bất động sản nghỉ dưỡng; yếu tố ảnh hưởng; giá trị trung bình; Condotel

ABSTRACT

In recent years, resort real estate in Vietnam has developed strongly. However, such aggressive development leads to many hidden risks. Therefore, the identification of factors affecting the legality of resort real estate in Vietnam is necessary and has great practical significance. This study was conducted in 2 phases. In phase 1, 31 factors are required to assess the level of legal impact on resort real estate management, investment and business activities, based on the collection from 155 managers, investors and business units with many years of experience in the field of resort real estate through 05 main groups of factors (i) legal; (ii) contracts; (iii) markets; (iv) location; (v) the Investor. Analyzing the average value to assess impact, then verify the reliability of Cronbach's Alpha scale, as well as factor of exploring EFA in order to make the factors in short and identify 21 factors that affect resort real estate project legality. In phase 2, to assess the feasibility and effectiveness of factors affecting the legality of resort real estate projects, conduct a survey according to the scale of Likert 05 levels, conduct further interviews with 20 experts at resort real estate business projects in Ba Ria - Vung Tau province and Binh Thuan province. Then analyze the average value of feasibility and efficiency and integrate these 2 values, select which solutions have the largest **average value** (both good in feasibility and good in efficiency);

The results found 10 solutions that affect the legality of resort real estate projects, thereby helping project investors, secondary investors, limit legal risks when investing in resort real estate business.

Keyword: Resort real estate; predisposing factors; average value; condotel.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thị trường BĐS tại Việt Nam trong những năm gần đây xuất hiện loại hình BĐS nghỉ dưỡng đã thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư và khách hàng, trong năm 2022, cả nước đón nhận hơn 19.124 sản phẩm BĐS du lịch - nghỉ dưỡng mới. Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực miền Trung với gần 8.000 sản phẩm, tương đương khoảng 42% lượng cung toàn thị trường. Cũng trong năm 2022, cả nước chỉ có thêm 12 dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng được cấp phép mới, bằng khoảng 23% so với năm 2021. Đáng chú ý, lượng tiêu thụ cả năm chỉ đạt trên 30% tổng nguồn cung.

Trong bối cảnh BĐS du lịch nghỉ dưỡng phát triển thiếu vắng hành lang pháp lý cho loại hình này từ cơ quan quản lý Nhà nước, đã làm ảnh hưởng không nhỏ đến sự phát triển của thị trường này bên cạnh đó cũng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư thứ cấp khi đầu tư vào phân khúc này. Ở giai đoạn này, nhiều ý kiến trái chiều liên quan đến pháp lý BĐS nghỉ dưỡng như quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng (tiêu chuẩn căn hộ, biệt thự...). Trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu các công trình này cũng gặp nhiều khó khăn, vướng mắc về thời hạn sở hữu, quy định sử dụng đất thương mại, quy định về quản lý vận hành căn hộ Condotel, quy định tín dụng cho vay cho loại hình này, quy định hợp đồng khi giao dịch..., cũng gây nhiều khó khăn, trở ngại khi nhà đầu tư thứ cấp đầu tư vào BĐS nghỉ dưỡng.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Quy trình nghiên cứu

Căn cứ các nghiên cứu trước, quy trình thực hiện nghiên cứu bao gồm các bước như sau:

- **Bước 1:** Xác định vấn đề nghiên cứu, tức là các yếu tố ảnh hưởng đến pháp lý dự án bất động sản nghỉ dưỡng
- **Bước 2:** Tổng quan các khái niệm, lý thuyết và các nghiên cứu trước để lọc ra các yếu tố sơ bộ ảnh hưởng đến pháp lý dự án bất động sản nghỉ dưỡng

- **Bước 3:** Lập đề cương nghiên cứu.

- **Bước 4:** Thiết kế bảng câu hỏi khảo sát, khảo sát thử và thu thập dữ liệu sơ bộ.

- **Bước 5:** Hiệu chỉnh bảng câu hỏi và tiến hành khảo sát và thu thập dữ liệu chính thức.

- **Bước 6:** Phân tích số liệu khảo sát theo giá trị MEAN của các yếu tố.

- **Bước 7:** Đánh giá kết quả phân tích. Từ đó đề xuất các khuyến nghị.

2.2. Thu thập dữ liệu

Thu thập dữ liệu đóng vai trò quan trọng trong quá trình nghiên cứu. Công việc này cần phải có thời gian, chi phí và công sức để thực hiện. Các yếu tố sơ bộ được lọc ra từ việc căn cứ Luật kinh doanh bất động sản (2014) và các pháp luật khác có liên quan và kế thừa các nghiên cứu trước đây. Từ đó, một bảng câu hỏi khảo sát chính thức đã được phát đến các đối tượng đã có kinh nghiệm trong các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng.

Quá trình thu thập dữ liệu được thực hiện từ tháng 9/2022 đến tháng 10/2022. Thu được **175** bảng câu hỏi nhưng sau đó đã loại bỏ **20** bảng bởi vì 20 bảng này đã được trả lời bởi những đối tượng có kinh nghiệm **dưới 5 năm** và **không tham gia vào dự án đầu tư kinh doanh BĐS nghỉ dưỡng**. Do đó, cuối cùng chỉ còn lại **155** bảng được đưa vào phân tích.

2.3. Các biến trong bảng câu hỏi

Căn cứ Luật Kinh doanh BĐS (2014), pháp luật khác có liên quan đến BĐS và kế thừa các nghiên cứu trước như (Thắng & Nguyễn, 2018; Khoa, ctg., 2022 ; Xi, 2017; Trinh, Hà , 2012; Lâm, ctg., 2020; R.G.Ariyawansa và A.G.P.I. Udayanthika, 2016; J.M.A.I.K . Jayalath, 2016; Mwfeq Haddad, Mahfuz Judeh and Shafiq Haddad, 2011), 31 yếu tố (biến quan sát) ảnh hưởng pháp lý dự án kinh doanh BĐS nghỉ dưỡng đã được nhận dạng sơ bộ. Các nhân tố này được nhóm thành 05 nhóm như trong Bảng 1.

Bảng 1. 31 nhân tố ảnh hưởng đến pháp lý dự án đầu tư kinh doanh BĐS nghỉ dưỡng

STT	Ký hiệu	YẾU TỐ
I	PL	Nhóm yếu tố pháp lý cho sản phẩm Condotel
1	PL1	Các yếu tố pháp lý gắn liền với bất động sản cho sản phẩm Condotel (quy hoạch, sổ hồng, giấy chứng nhận quyền sở hữu)
2	PL2	Quy định về xây dựng, kiến trúc gắn với bất động sản cho sản phẩm Condotel
3	PL3	Quyền sở hữu nhà và công trình xây dựng gắn liền với bất động sản cho sản phẩm Condotel
4	PL4	Tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và hạn chế quyền sở hữu chung và riêng cho sản phẩm Condotel
5	PL5	Thủ tục xin cấp phép đầu tư và cấp phép xây dựng nhiều tầng
6	PL6	Quyền sở hữu (lâu dài hoặc có thời hạn)
7	PL7	Thời gian thuê đất cho sản phẩm Condotel
8	PL8	Chính sách cho phép người Việt Nam ở nước ngoài mua sản phẩm Condotel tại Việt Nam
II	HD	Nhóm yếu tố liên quan đến hợp đồng mua bán cho sản phẩm Condotel
9	HD1	Quy trình thủ tục mua bán (hợp đồng mua bán chuyển nhượng sản phẩm cơ sở lưu trú du lịch trong đó có sản phẩm Condotel)
10	HD2	Thời gian xử lý hợp đồng mua bán
11	HD3	Mua, bán sản phẩm Condotel hình thành trong tương lai
12	HD4	Thông tin đưa đến khách hàng từ các bên tham gia vào dự án (chủ đầu tư, đơn vị kinh doanh)
III	TT	Nhóm yếu tố về thị trường cho sản phẩm condotel
13	TT1	Tỷ lệ % cho vay từ ngân hàng để cho vay mua sản phẩm Condotel
14	TT2	Lãi suất và thời gian cho vay của ngân hàng mua sản phẩm Condotel
15	TT3	Bảo lãnh của ngân hàng khi mua bán sản phẩm Condotel
16	TT4	Tính hữu dụng và khả năng khai thác của sản phẩm Condotel
17	TT5	Chính sách tài chính áp dụng đối với đối tượng Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho sản phẩm Condotel
18	TT6	Chính sách thu hút đầu tư không rõ ràng, minh bạch

19	TT7	Chính sách thu hút đầu tư thay đổi
IV	VT	Nhóm yếu tố đến vị trí sản phẩm Condotel
20	VT1	Dự án nằm ở trung tâm lâu đời hay quy hoạch mới của địa phương
21	VT2	Hạ tầng kỹ thuật của dự án chưa phát triển đồng bộ
22	VT3	Sự cạnh tranh của loại hình bất động sản khác như khách sạn, homestay, minihotel...
23	VT4	Khoảng cách từ sản phẩm Condotel đến đầu mối vận chuyển khi đi nghỉ dưỡng
24	VT5	Tiện ích của sản phẩm Condotel
V	CDT	Nhóm yếu tố liên quan đến chủ đầu tư của dự án
25	CDT1	Uy tín, năng lực của đối tác chiến lược ở giai đoạn vận hành của sản phẩm Condotel
26	CDT2	Cam kết lợi nhuận từ chủ đầu tư khi mua sản phẩm Condotel
27	CDT3	Mức phí bảo trì và vận hành sản phẩm Condotel
28	CDT4	Hình thức hợp tác của dự án (chủ đầu tư cam kết chi trả hoặc tự vận hành kinh doanh)
29	CDT5	Cam kết của Chủ đầu tư với quyền người mua (về sử dụng căn hộ của khách hàng, sử dụng chuỗi dịch vụ của chủ đầu tư
30	CDT6	Thương hiệu đơn vị quản lý vận hành sản phẩm Condotel

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

Sau sàng lọc, dữ liệu từ 155 bảng trả lời hợp lệ được đưa vào phần mềm SPSS để đánh giá độ tin cậy thang đo và thực hiện phân tích MEAN.

3.1 Xếp hạng các nhân tố theo MEAN

Kết quả xếp hạng các yếu tố theo từng nhóm được trình bày trong tại Bảng 2

Bảng 2. Bảng xếp hạng các yếu tố ảnh hưởng đến pháp lý dự án BĐS nghỉ dưỡng

STT	Ký hiệu	Nội dung	Giá trị trung bình	Xếp hạng
1	PL1	Các yếu tố pháp lý gắn liền với BĐS cho sản phẩm Condotel (quy hoạch, sổ hồng, giấy chứng nhận quyền sở hữu)	4.0065	4
2	PL2	Quy định về xây dựng, kiến trúc gắn với BĐS cho sản phẩm Condotel	4.0387	3
3	PL3	Quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với BĐS cho sản phẩm Condotel	4.0839	2
4	PL4	Tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và hạn chế quyền sở hữu chung và riêng cho sản phẩm Condotel	3.871	12
5	PL5	Thủ tục xin cấp phép đầu tư và cấp phép xây dựng nhiều kê	3.9484	9
6	HD1	Quy trình thủ tục mua bán (hợp đồng mua bán chuyển nhượng sản phẩm cơ sở lưu trú du lịch trong đó có sản phẩm Condotel)	3.9419	10
7	HD2	Thời gian xử lý hợp đồng mua bán	3.9871	5
8	HD3	Mua, bán sản phẩm Condotel hình thành trong tương lai	3.929	11
9	TT1	Tỷ lệ % cho vay từ ngân hàng để cho vay mua sản phẩm Condotel	3.7355	15
10	TT2	Lãi suất và thời gian cho vay của ngân hàng mua sản phẩm Condotel	3.6516	19
11	TT3	Bảo lãnh của ngân hàng khi mua bán sản phẩm Condotel	3.6903	18
12	TT4	Tính hữu dụng và khả năng khai thác của sản phẩm Condotel	3.5032	21
13	TT5	Chính sách tài chính áp dụng đối với đối tượng Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho sản phẩm Condotel	3.5484	20
14	VT1	Dự án nằm ở trung tâm lâu đời hay quy hoạch mới của địa phương	3.7355	15
15	VT2	Hạ tầng kỹ thuật của dự án chưa phát triển đồng bộ	3.729	17
16	VT3	Sự cạnh tranh của loại hình BĐS khác như khách sạn, homestay, minihotel...	3.7935	14
17	VT4	Khoảng cách từ sản phẩm Condotel đến đầu mối vận chuyển khi đi nghỉ dưỡng	3.9742	6
18	CDT1	Uy tín, năng lực của đối tác chiến lược ở giai đoạn vận hành của sản phẩm Condotel	3.9742	6
19	CDT2	Cam kết lợi nhuận từ chủ đầu tư khi mua sản phẩm Condotel	3.8516	13
20	CDT3	Mức phí bảo trì và vận hành sản phẩm Condotel	4.2323	1
21	CDT5	Cam kết của chủ đầu tư với quyền người mua (về sử dụng căn hộ của khách hàng sử dụng chuỗi dịch vụ của chủ đầu tư)	3.9677	8

Bảng 2. Xếp hạng 21 yếu tố ảnh hưởng có giá trị trung bình (mean) > 3, các giá trị trung bình (mean) < 3, không đưa vào kiểm định độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha và phân tích nhân tố EFA.

3.2. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo

Sau khi phân tích độ tin cậy thang đo, hệ số Cronbach's Alpha của tất cả các nhóm yếu tố đều lớn hơn từ 0,6 trở lên. Nhóm biến có giá trị Cronbach's Alpha nhỏ nhất là 0,673. Vì vậy thang đo đã chọn là thích hợp.

3.3. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.697
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1457.548
	df	210
	Sig.	.000

Hệ số KMO=0,697 >0,5, vậy phân tích nhân tố là phù hợp, Sig. (Bartlett's Test) = 0,000 (sig <0,05), vậy các BQS tham gia vào phân tích EFA có tương quan với nhau.

Có **5 nhân tố** được trích dựa vào **tiêu chí eigenvalue** là **1,502 >1**, như vậy **05 nhân tố** này tóm tắt thông tin **21 biến quan sát** đưa vào EFA một cách tốt nhất. Tổng **phương sai trích là 64,249 % > 50%**, biến thiên dữ liệu của **21 biến quan sát** tham gia vào EFA. Các nhân tố được trích tương ứng các cột nhân tố được thể hiện tại Bảng 3.

Bảng 3. Ma trận xoay khi phân tích EFA

Ký hiệu	Component				
	1	2	3	4	5
TT4	.835				
TT3	.829				
TT1	.816				
TT2	.815				
TT5	.751				
PL5		.850			
PL4		.842			
PL2		.824			
PL3		.778			
PL1		.512			
VT1			.862		
VT2			.819		
VT3			.770		
VT4			.739		
HD2				.873	
HD1				.863	
HD3				.751	
CDT2					.793
CDT3					.788
CDT1					.614
CDT5					.540

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.
a. Rotation converged in 5 iterations.

Bảng 4. Kết quả tích giá trị trung bình của mức độ khả thi và hiệu quả

STT	Các giải pháp	Mean ₃
1	Quy trình thủ tục mua bán (hợp đồng mua bán chuyển nhượng sản phẩm cơ sở lưu trú du lịch trong đó có sản phẩm Condotel)	13,6675
2	Các yếu tố pháp lý gắn liền với bất động sản cho sản phẩm Condotel (quy hoạch, sổ hồng, giấy chứng nhận quyền sở hữu)	12,7800
3	Quy định về xây dựng, kiến trúc gắn với bất động sản cho sản phẩm Condotel	12,5925
4	Mức phí bảo trì và vận hành sản phẩm Condotel	11,7250
5	Thủ tục xin cấp phép đầu tư và cấp phép xây dựng nhiều khê	11,2200
6	Uy tín, năng lực của đối tác chiến lược ở giai đoạn vận hành của sản phẩm Condotel	10,2375
7	Lãi suất và thời hạn cho vay của ngân hàng mua sản phẩm Condotel	9,9225
8	Tình trạng tranh chấp quyền sở hữu nhà và hạn chế quyền sở hữu chung và riêng cho sản phẩm Condotel	9,7350
9	Cam kết lợi nhuận từ chủ đầu tư khi mua sản phẩm Condotel	9,6100
10	Mua bán sản phẩm Condotel hình thành trong tương lai	9,4250
11	Cam kết của chủ đầu tư với quyền người mua (về sử dụng căn hộ của khách hàng sử dụng chuỗi dịch vụ của chủ đầu tư)	9,2750
12	Bảo lãnh của ngân hàng khi mua bán sản phẩm Condotel	8,4100
13	Tỷ lệ % cho vay từ ngân hàng để cho vay mua sản phẩm Condotel	8,3475
14	Dự án nằm ở trung tâm lâu đời hay quy hoạch mới của địa phương	8,0825
15	Hạ tầng kỹ thuật của dự án chưa phát triển đồng bộ	7,4100
16	Thời gian xử lý hợp đồng mua bán	6,7375
17	Tính hữu dụng và khả năng khai thác của sản phẩm Condotel	6,2275
18	Quyền sở hữu nhà và công trình xây dựng gắn liền với bất động sản cho sản phẩm Condotel	6,1250
19	Chính sách tài chính áp dụng đối với đối tượng Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho sản phẩm Condotel	6,0750
20	Khoảng cách từ sản phẩm Condotel đến đầu mối vận chuyển khi đi nghỉ dưỡng	5,9800
21	Sự cạnh tranh của loại hình bất động sản khác như khách sạn, homestay, minihotel	5,3550

Hệ số tải Factor Loading của các biến quan sát trong **ma trận xoay tất cả > 0,5**, như vậy các biến quan sát (BQS) này đều có ý nghĩa đóng góp vào mô hình.

3.4 Kết quả tính giá trị số trung bình (mean) giữa mức độ khả thi và mức độ hiệu quả

Để có cái nhìn khách quan trong việc đưa ra các biện pháp giúp chủ đầu tư, khách hàng khi mua căn hộ Condotel ngăn ngừa, hạn chế mức độ ảnh hưởng của các yếu tố, nghiên cứu tiến hành lập bảng câu hỏi khảo sát nhằm thu thập ý kiến đánh giá của những người có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong ngành bất động sản phân khúc căn hộ Condotel.

Bảng câu hỏi liên quan đến các giải pháp gồm có hai tiêu chí đánh giá: tính khả thi và tính hiệu quả, sử dụng thang đo 5 mức độ, mỗi mức độ biểu thị một **mức khả thi /mức hiệu quả** khác nhau của các giải pháp, cụ thể như sau:

Mức độ khả thi	Mức độ hiệu quả
1. Không khả thi	1. Không hiệu quả
2. Ít khả thi	2. Ít hiệu quả
3. Khả thi trung bình	3. Hiệu quả trung bình
4. Khá khả thi	4. Khá hiệu quả
5. Rất khả thi	5. Rất hiệu quả

Bảng câu hỏi được gửi tới 20 người có trên 5 năm kinh nghiệm làm việc. Kết quả khảo sát cho thấy cả 20 phiếu trả lời đều hợp lệ. Dữ liệu khảo sát được nhập vào phần mềm SPSS để xử lý. Giá trị mean của các biến quan sát được sử dụng để đánh giá mức độ khả thi/mức độ hiệu quả của từng giải pháp đề xuất.

Để đánh giá mức độ khả thi và hiệu quả của các giải pháp, ta tính tích của 2 giá trị mean tương ứng của từng giải pháp (sau khi phân tích giá trị trung bình (mean) của từng giải pháp và đặt Mean₁ là mean khả thi và Mean₂ là mean hiệu quả) và đặt tích số đó là **mean₃ = mean₁ x mean₂**. Sau đó, ta chỉ việc chọn những giải pháp có giá trị **Mean₃** lớn nhất (vừa đáp ứng tốt về tính khả thi vừa đáp ứng tốt về tính hiệu quả). Kết quả được thể hiện tại Bảng 4.

4. KẾT LUẬN

Các yếu tố pháp lý ảnh hưởng đến pháp lý bất động sản (BDS) loại hình Condotel là một trong những vấn đề lớn ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh BDS nói chung và loại hình Condotel nói riêng. Vì vậy tính chất pháp lý của loại hình đầu tư và kinh doanh BDS này là một vấn đề tất yếu để phát triển thị trường du lịch. Kết quả nghiên cứu cho thấy, có **10 yếu tố** pháp lý đến việc phát triển thị trường Condotel (i) Quy trình thủ tục mua bán (hợp đồng mua bán chuyển nhượng sản phẩm cơ sở lưu trú du lịch trong đó có sản phẩm Condotel); (ii) Các yếu tố pháp lý gắn liền với bất động sản cho sản phẩm Condotel (quy hoạch, sổ hồng, giấy chứng nhận quyền sở hữu); (iii) Quy định về xây dựng, kiến trúc gắn với bất động sản cho sản phẩm Condotel; (iv) Mức phí bảo trì và vận hành sản phẩm Condotel; (v) Thủ tục xin cấp phép đầu tư và cấp phép xây dựng nhiều khe; (vi) Uy tín, năng lực của đối tác chiến lược ở giai đoạn vận hành của sản phẩm Condotel; (vii) Lãi suất và thời hạn cho vay của ngân hàng mua sản phẩm Condotel; (viii) Tình trạng tranh chấp quyền sở hữu nhà và hạn chế quyền sở hữu chung và riêng cho sản phẩm Condotel; (ix) Cam kết lợi nhuận từ chủ đầu tư khi mua sản phẩm Condotel; (x) Mua bán sản phẩm Condotel hình thành trong tương lai.

Do đó, để phát triển thị trường BDS du lịch, nghỉ dưỡng tại Việt Nam, theo ý kiến của tác giả, cần quan tâm tới các vấn đề sau:

Thứ nhất, thay đổi tư duy phát triển; cần có chính sách định hướng, phát triển BDS du lịch, nghỉ dưỡng, và mô hình này coi đây là lĩnh vực kinh tế, kinh doanh để phát triển kinh tế xã hội để phục vụ người dân khi đi du lịch nghỉ dưỡng... Theo đó, cần lồng ghép chính sách phát triển BDS du lịch nghỉ dưỡng, trong các cơ chế chính sách phát triển chung của ngành Du lịch. Xây dựng quy hoạch BDS du lịch, nghỉ dưỡng tổng thể trong dài hạn đặc biệt là Việt Nam có những bờ biển trải dài từ Bắc đến Nam. Chính phủ cần xem xét những chính sách ưu đãi phù hợp với BDS du lịch, nghỉ dưỡng như ưu đãi về đầu tư, tiền thuê đất, thuế, chính sách tín dụng....

Thứ hai, Chính phủ cần sớm điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện khung pháp lý cho BDS nghỉ dưỡng như: (i) định danh chính thức các loại hình kinh doanh BDS du lịch, nghỉ dưỡng trong Luật kinh doanh BDS; (ii) Điều chỉnh, bổ sung những quy định cụ thể đối với mô hình kinh doanh BDS du lịch, nghỉ dưỡng trong hoạt động đầu tư xây dựng, và tín dụng như sau:

- Về Luật đầu tư: trình tự thủ tục xin cấp phép đầu tư.
- Luật đất đai: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Luật kinh doanh BDS: chuyển nhượng hợp đồng mua bán BDS du lịch, nghỉ dưỡng trong tương lai.
- Luật tín dụng: cần có quy định cụ thể về tín dụng BDS du lịch, nghỉ dưỡng, quy định về huy động vốn đầu tư phát triển BDS du lịch nghỉ dưỡng trên thị trường cổ phiếu, trái phiếu, tín dụng, đầu tư.

(iii) Cần có, quy định chế tài cụ thể đối với chủ đầu tư (CĐT) dự án BDS du lịch, nghỉ dưỡng và các bên liên quan trong việc cam kết lợi nhuận của CĐT với nhà đầu tư thứ cấp; (iv) cần tháo gỡ các thủ tục vướng mắc, chồng chéo thiếu đồng bộ và nhất quán

Thứ ba, cần phải có chính sách phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị tại các vùng có tiềm năng du lịch và đẩy mạnh liên kết vùng, quy hoạch, chiến lược phát triển đồng bộ các khu vực ven biển, khu đô thị sinh thái, khu du lịch trọng điểm gắn với hình thành trung tâm kinh tế biển.

Thứ tư, tăng cường đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, cần xem xét, đánh giá tổng thể hiện trạng nguồn nhân lực BDS du lịch, nghỉ dưỡng hiện nay. Xây dựng chương trình đào tạo nâng cấp, các cán bộ quản lý, nhân viên kinh doanh BDS du lịch, nghỉ dưỡng; cần chuẩn hóa chương trình đào tạo, quy định cấp chứng chỉ hành

nghe môi giới BDS du lịch, nghỉ dưỡng; nâng cao vai trò của Hiệp hội BDS.

Thứ năm, Cải cách thủ tục hành chính và thời gian xác hạch hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (gắn liền tài sản), giấy phép xây dựng, v.v..., thu tiền sử dụng đất kịp thời và nhanh chóng, tránh gây thất thoát cho nhà nước và gây thiệt hại cho dân cũng như là các nhà đầu tư.

Thứ sáu, Chính phủ cần quan tâm phát triển lành mạnh tài chính BDS như (i) thị trường vốn; (ii) thuế ; (iii) phí; (iv) quỹ đầu tư...cho phù hợp, cùng với việc xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin cho thị trường BDS nói chung và BDS du lịch nghỉ dưỡng nói riêng để quản lý qua đó thúc đẩy phát triển chuyển đổi số trong lĩnh vực BDS.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2014). " Luật kinh doanh bất động sản", số 66/2014/QH13, ngày 25/11/2014.
2. Quốc hội (2013). "Luật đất đai", số 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013.
3. Quốc hội (2014). "Luật nhà ở", số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014.
4. Quốc hội (2017). "Luật Du lịch", số 09/2017/QH14, ngày 19/06/2017.
5. Nguyễn Quyết Thắng - Dương Thanh Tùng (2018) "Các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển thị trường Condotel - Nghiên cứu trường hợp tại Phú Quốc, Kiên Giang " Tạp chí Du lịch Việt Nam, tr 161-164
6. Nguyễn Phúc Khoa, ctg.,(2022) "Các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư bất động sản của khách hàng cá nhân tại TP Đông Hà, tỉnh Quảng Trị" Tạp chí khoa học Đất, số (67), ISSN 2525-2216, tr 165-169.
7. Lê Va Xi (2017). "Các yếu tố ảnh hưởng đến ý định mua căn hộ nhà chung cư của người tiêu dùng Việt Nam tại các đô thị quy mô trung bình: Nghiên cứu tại TP Hải Phòng", Tạp chí Công Thương, ngày 14/03/2017.
8. Ngô Mạnh Lâm, ctg., (2020). " Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư tại TP Vũng Tàu", Tạp chí Công Thương, số (26), tháng 11/2020, tr 108-112.
9. Phạm Thị Vân Trinh, Nguyễn Minh Hà (2012). "Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ cao cấp tại TP.HCM", Tạp chí khoa học Trường Đại học Mở TP.HCM, số 7 (2) 2012, tr 27-38.
10. R. G. Ariyawansa and A. G. P. I. Udayanthika (2016), "Living in high-rise: An analysis of demand for condominium properties in Colombo", *internationalscholarsjournals*, Vol 5 (5), pp 001-007.
11. J.M.A.I.K . Jayalath (2016) "Determinants of Market Value for Condominium Properties: Case study in Dehiwala, Comlobo", 13th International Conference on Business Management, pp 892-907.
12. Mwfeq Haddad, Mahfuz Judeh and Shafiq Haddad (2011), Factors Affecting Buying Behavior of an Apartment an Empirical Investigation in Amman, Jordan, *Research Journal of Applied Sciences, Engineering and Technology*, 3(3): 234-239, 2011, ISSN: 2040-7467.