

HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ ĐỐI VỚI CĂN HỘ CONDOTEL - KINH NGHIỆM CỦA THÁI LAN VÀ GIẢI PHÁP CHO VIỆT NAM

Trương Tuyết Nhung (433513) & Hoàng Thị Thu Hà (433514)

& Nguyễn An Bình (433515) – Sinh viên Trường Đại học Luật Hà Nội

Condotel (hay còn thường được gọi là Căn hộ du lịch) hiện vẫn còn là một khái niệm khá mới mẻ tại Việt Nam. Điều này do nhiều nguyên nhân gây ra, một trong những lý do quan trọng nhất là do hiện nay pháp luật Việt Nam chưa hoàn thiện về khung pháp lý dành cho căn hộ Condotel. Việc xây dựng một khung pháp lý hoàn chỉnh là điều cần được xem xét cẩn trọng thông qua việc học hỏi kinh nghiệm của Thái Lan – một quốc gia ở khu vực Đông Nam Á có nền du lịch phát triển. Bài viết sẽ phân tích khung pháp lý đối với căn hộ Condotel tại Thái Lan và từ đó rút ra bài học cho Việt Nam.

Từ khóa: căn hộ Condotel, pháp luật đối với căn hộ Condotel, Luật Đất đai, Thái Lan.

Condotel is still an unfamiliar term in Vietnam; this is due to a variety of factors, one of the most important of which is that Vietnamese law does not yet provide a comprehensive legal framework for Condotel. In order to meet practical needs, the establishment of a coherent legislative framework should be carefully considered by learning from the experience of Thailand - a country in Southeast Asia with a developed tourism industry. This article will analyze the legal framework for Condotel in Thailand and offer some practical solutions for Vietnam.

Keywords: Condotel, laws for Condotel, Land law of Vietnam, Thailand.

1. Đặt vấn đề

Từ năm 2020, ngành Du lịch Việt Nam cơ bản trở thành ngành kinh tế mũi nhọn theo như mục tiêu của Nghị quyết số 08/NQ-TW của Bộ Chính trị. Các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước ta hiện nay là từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật, tạo ra hành lang pháp lý rõ ràng, thuận lợi cho thị trường kinh doanh căn hộ Condotel - loại hình bất động sản được đánh giá rất có triển vọng gắn liền với sự tăng trưởng nhanh của

ngành dịch vụ du lịch. Tuy nhiên trên thực tế khung pháp lý cho loại hình bất động này còn chưa rõ ràng như việc pháp luật chưa thống nhất được tên định danh tiếng Việt dành cho căn hộ Condotel; chưa có quy định về thời hạn sở hữu, đối tượng là người nước ngoài khi tham gia giao dịch căn hộ Condotel tại Việt Nam, mức cam kết lợi nhuận dành... Những yếu tố này đã ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường kinh doanh căn hộ Condotel, đồng thời dẫn đến nhiều sai phạm trong hoạt động quản lý của nhà nước. Vì những lý do trên, nhóm tác giả chọn đề tài “Hoàn thiện khung pháp lý đối với căn hộ Condotel - kinh nghiệm của Thái Lan và giải pháp cho Việt Nam” để tập trung nghiên cứu, đánh giá. Trong phạm vi bài viết, bên cạnh việc phân tích pháp luật Việt Nam có liên quan, nhóm tác giả cũng sẽ tìm hiểu về pháp luật Thái Lan từ đó rút ra những bài học phù hợp cho khung pháp lý của Việt Nam đối với căn hộ Condotel. Lý do nhóm tác giả lựa chọn Thái Lan là vì Thái Lan và Việt Nam là một phần của cộng đồng ASEAN nên có sự gần gũi về địa lý, sự tương đồng về văn hóa. Hơn nữa, ngành du lịch Thái Lan thực sự là ngành kinh tế mũi nhọn với tỷ lệ đóng góp vào GDP quốc gia là 21,9% vào năm 2019.¹ Trên nền tảng hai nước đang cố gắng thúc đẩy hợp tác song phương tốt đẹp trên tất cả các lĩnh vực, Việt Nam có cơ hội thuận lợi để học hỏi kinh nghiệm xây dựng khung pháp lý cho căn hộ Condotel của Thái Lan.

2. Lý luận chung về mô hình Condotel

2.1. Lịch sử hình thành và phát triển Condotel trên thế giới

Căn hộ Condotel lần đầu tiên xuất hiện ở Miami (Mỹ) do một chủ đầu tư thực hiện dự án chuyển đổi các khách sạn cũ xây dựng từ những năm 1950 thành khu căn hộ khách sạn nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư, kinh doanh và đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng đang bùng nổ.² Mô hình này về sau lan sang các nước Châu Âu, khu vực Caribbean,

¹ Lamda, ‘Nỗ lực mở cửa du lịch của Thái Lan với chương trình Phuket Sandbox’, <<https://destination-review.com/no-luc-mo-cua-du-lich-cua-thai-lan-voi-chuong-trinh-phuket-sandbox/>> truy cập ngày 09/01/2022

² Condo Hotel Center <www.condohotelcenter.com> truy cập ngày 04/11/2021

Canada, Dubai với tên gọi “Condotels” hoặc “Aparthotels”.³ Ở Châu Á, loại hình này đã có mặt ở Thái Lan, Singapore, Hàn Quốc, Việt Nam,... Tại Việt Nam, tòa Nhà Trang Plaza được biết đến là sản phẩm Condotel đầu tiên của Việt Nam. Tại các trung tâm du lịch nổi tiếng của Việt Nam như Hạ Long, Đà Nẵng, Phú Quốc,... các dự án Condotel cũng dần được triển khai xây dựng như FLC Hạ Long, Condotel CocoBay Đà Nẵng, Condotel Intercontinental Phú Quốc,... Đến nay, Condotel đã có mặt trên 100 quốc gia và vùng lãnh thổ, các dự án tập trung chủ yếu ở các thành phố lớn, những vùng biển đẹp.⁴

2.2. Khái niệm và đặc điểm của căn hộ Condotel

2.2.1. Khái niệm Condotel

Condotel là cụm từ ghép được tạo nên từ hai từ “Condominium” và “Hotel”. “Condominium” nghĩa là một tòa nhà chung cư với mỗi căn hộ thuộc sở hữu riêng của những người sống trong đó, ngoài ra còn có các khu vực sử dụng, quản lý chung như hành lang, cầu thang, phòng giải trí và bất kì khu vực ngoài trời nào của khuôn viên tòa nhà. Còn “Hotel” là nơi cung cấp chỗ ở, bữa ăn và các dịch vụ khác cho khách du lịch và khách lữ hành. Theo đó, Condotel được coi là “ngôi nhà thứ hai”⁵ khi nó là căn hộ để ở khi chủ sở hữu đến thành phố đó du lịch và làm việc. Sau đó, khi chủ sở hữu không còn sử dụng thì có thể bàn giao lại căn hộ Condotel cho chủ đầu tư quản lý để thay đổi thành một căn hộ khách sạn cho khách du lịch, lữ hành thuê lại.

2.2.2. Đặc điểm căn hộ Condotel

Về thiết kế, hiện nay các đơn vị tư vấn thiết kế đang sử dụng linh hoạt cùng lúc các tiêu chuẩn bao gồm TCVN 4451:2012 cho thiết kế nhà ở, TCVN 4319:2012 cho nhà ở và công trình công cộng, dịch vụ tiện ích và TCVN 5065:1990 về thiết kế khách sạn,

³ Lizarza Abogados (2013), “Condo Hotel/ Condotel: Introduction; its commercial and legal beginnings (I)”, <<https://mixed-use-resorts.com/2013/11/20/introduction-its-commercial-and-legal-beginnings-i/>> truy cập ngày 04/11/2021

⁴ Nguyễn Thị Nga, ‘Xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh condotel ở Việt Nam’ (Hội thảo với chủ đề: Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về các loại hình kinh doanh bất động sản mới ở Việt Nam hiện nay, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2019)

⁵ Condo hotel/ Condotel: Introduction, Its commercial and legal beginnings, CONDO HOTEL / CONDOTEL: INTRODUCTION; ITS COMMERCIAL AND LEGAL BEGINNINGS (I). | THE VACATION INDUSTRY BLOG Actualidad – Update & News (mixed-use-resorts.com) truy cập ngày 04/11/2021

TCVN 4391:2015 về phân hạng khách sạn do hệ thống tiêu chuẩn trong thiết kế công trình Condotel còn chưa được hoàn thiện. Về chức năng, Condotel hoạt động như một khách sạn, cũng vừa mang chức năng như một căn hộ. Về quản lý và vận hành, theo báo cáo của các chủ đầu tư, giấy tờ chào bán và kết quả kiểm tra thực tế một số Hợp đồng mua bán căn hộ Condotel đã ký kết thì việc quản lý, sử dụng căn hộ Condotel sau khi mua bán có ba hình thức. Một là chủ đầu tư và người mua căn hộ Condotel cùng hợp tác kinh doanh dịch vụ du lịch. Theo hình thức này, bên mua sau khi nhận bàn giao căn hộ Condotel sẽ giao lại cho chủ đầu tư quản lý và sử dụng cho mục đích kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng. Người mua căn hộ Condotel được chủ đầu tư cam kết trả lợi nhuận. Hai là cả chủ đầu tư và người mua thuê bên thứ ba vận hành căn hộ Condotel. Ba là bên mua sau khi nhận bàn giao căn hộ Condotel tự mình kinh doanh dịch vụ du lịch.⁶

2.3. Pháp luật Việt Nam về căn hộ Condotel

Theo quan điểm của nhóm tác giả, căn hộ mang bản chất là một bất động sản, căn cứ Điều 107 (1) Bộ luật dân sự 2015 quy định bất động sản là công trình xây dựng gắn với đất đai. Với đặc tính của bất động sản, 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, hiện nay pháp luật Việt Nam chưa có quy định nào điều chỉnh cụ thể về căn hộ Condotel mà chỉ dừng lại ở một số quy định mang tính “tiệm cận”, có liên quan đến loại hình này, do đây là loại hình bất động sản mới “kết hợp” giữa căn hộ và khách sạn. Trong phạm vi bài viết, nhóm tác giả tập trung phân tích bốn khía cạnh pháp luật Việt Nam còn chưa rõ ràng mà có thể học hỏi pháp luật Thái Lan để hoàn thiện, gồm các quy định về: định danh; thời hạn sở hữu; đối tượng người nước ngoài được mua, thuê, thuê mua căn hộ Condotel; cam kết lợi nhuận.

Về định danh, Điều 48(3) Luật Du lịch năm 2017 quy định căn hộ du lịch thuộc loại hình cơ sở lưu trú du lịch. Bản chất căn hộ du lịch là căn hộ có trang thiết bị và dịch

⁶ Đoàn Mạnh Cường, ‘Quản lý kinh doanh khách sạn căn hộ và biệt thự du lịch (Phần 2: Quản lý và vận hành Condotel)’,
<<http://www.didulich.net/tin-tuc-su-kien/du-an-dau-tu-du-lich/quan-ly-kinh-doanh-khach-san-can-ho-va-biet-thu-19288>> truy cập ngày 04/11/2021

vụ cần thiết phục vụ khách du lịch để họ có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú, tạm trú. Như đã nói ở trên, mặc dù cụm từ “Condotel” không xuất hiện trong Luật Du lịch năm 2017 nhưng căn hộ Condotel mang tính chất của loại hình căn hộ du lịch đúng nghĩa. Có thể khẳng định rằng, trong số tất cả các văn bản pháp luật hiện hành có điều chỉnh các vấn đề liên quan đến căn hộ Condotel, Luật Du lịch năm 2017 là văn bản duy nhất bước đầu đề cập đến thuật ngữ Condotel dưới tên tiếng việt là “căn hộ du lịch”. Theo Luật này, căn hộ du lịch chỉ có chức năng phục vụ lưu trú có thời hạn của khách du lịch, tức là không có chức năng ở dài hạn của căn hộ là nhà ở. Bởi vậy, khi được xác định là một dự án khách sạn, chủ sở hữu Condotel sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Về thời hạn sở hữu, thời hạn sở hữu căn hộ Condotel sẽ được xác định dựa trên mục đích sử dụng căn hộ Condotel. Dựa theo các quy định liên quan trong Luật Đất đai hiện hành thì có 02 phương thức tiếp cận đất đai: đất thương mại, dịch vụ; đất ở. Thứ nhất, đất xây dựng Condotel được xác định là đất thương mại, dịch vụ căn cứ theo Điều 10(2)(đ) và Điều 153(1) Luật Đất đai năm 2013. Thứ hai, đất xây dựng Condotel được xác định là đất ở, điều này đồng nghĩa với việc xác định loại hình kinh doanh căn hộ Condotel là nhà ở. Tuy nhiên, phương pháp tiếp cận đất đai này vi phạm pháp luật đất đai bởi bản chất của căn hộ Condotel là để lưu trú du lịch không nhằm mục đích để ở. Ngoài ra, một số địa phương “sáng tạo” phương thức tiếp cận không có trong Luật Đất đai là “đất ở không hình thành đơn vị ở”. Khái niệm “đơn vị ở” được hiểu là *“khu chức năng bao gồm những nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm thể dục thể thao, điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở khác phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở...”*⁷. Có thể hiểu “đất ở không hình thành đơn vị ở” là đất ở nhưng lại không bắt buộc phải bao gồm các quy định về dân cư và hạ tầng cơ sở để cấu thành nên một khu dân cư, phường xã như trên. Nếu căn cứ vào mục đích sử dụng đất để xác định loại đất như Luật Đất đai năm 2013 thì khái niệm đất ở

⁷ Mục 4 Phần 1.2 Chương 1 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng số 01/2008 ban hành quyết định số 682/BXD-CSXD của Bộ Xây dựng

nhưng không sử dụng để ở là không hợp lý với chính bản chất của đất ở. Bên cạnh đó, việc xác định một loại đất chưa được quy định còn tiềm ẩn rủi ro lớn cho những chủ thể kinh doanh căn hộ Condotel và gây khó khăn cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc quản lý, giám sát hoạt động kinh doanh căn hộ Condotel vốn đã rất phức tạp. Như đã làm rõ ở trên, xác định đất xây dựng Condotel là đất thương mại, dịch vụ không chỉ không mâu thuẫn với pháp luật hiện hành, là một cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào giải quyết khi có tranh chấp hoặc vấn đề khác phát sinh, mà còn gia tăng ngân sách nhà nước từ khoản tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp. Do đó, căn cứ vào quy định pháp luật hiện hành, mục đích sử dụng căn hộ Condotel và cần nhắc xem xét điều kiện an ninh – kinh tế - xã hội, đất sử dụng để kinh doanh mô hình Condotel là đất thương mại, dịch vụ là phù hợp nhất. Theo đó, căn cứ Điều 126(3) Luật Đất đai năm 2013, nếu xác định đất xây dựng căn hộ Condotel là đất thương mại dịch vụ thì thời hạn sở hữu tối đa là 50 năm và được gia hạn thêm tối đa là 70 năm nữa.

Về đối tượng người nước ngoài được mua, thuê, thuê mua căn hộ Condotel, theo Điều 159(2) Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 14(2) Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà ở để ở; 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. Tuy nhiên như đã phân tích ở phần trên, pháp luật hiện hành chưa có bất kỳ quy định nào điều chỉnh căn hộ 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 căn hộ Condotel ở Việt Nam.

Với bản chất là một giao dịch dân sự, việc giao dịch căn hộ Condotel hiện nay dựa trên “*cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận*” (Điều 3(2) Bộ luật Dân sự 2015). Do đó, chủ đầu tư dự án Condotel và người mua căn hộ Condotel tự do thỏa thuận về cam kết lợi nhuận thu được từ Condotel. Tuy nhiên, mức lợi nhuận cam kết hiện nay thường là

từ 8%-15%/năm.⁸ Mức lợi nhuận này ở Việt Nam là quá cao trong khi mô hình Condotel còn khá mới mẻ tại Việt Nam và khung pháp lý còn chưa rõ ràng. Theo quan điểm của nhóm tác giả, Nhà nước cần có quy định thắt chặt hơn việc tự do thỏa thuận mức lãi suất giữa chủ đầu tư dự án Condotel và người mua căn hộ Condotel.

3. Kinh nghiệm của Thái Lan

Với những điểm du lịch nổi bật như Bangkok, Pattaya, Phuket, Udon Thani,... “Xứ sở chùa vàng” là nơi loại hình căn hộ Condotel phát triển mạnh mẽ với hàng loạt dự án Condotel nổi tiếng như Marriott Executive Apartments, Oriental Residence Bangkok, Ascott Sathorn Bangkok,... Trên các khía cạnh pháp luật như định danh; thời hạn sở hữu; đối tượng người nước ngoài được mua, thuê, thuê mua căn hộ Condotel; cam kết lợi nhuận; pháp luật Thái Lan đã tương đối hoàn thiện.

Về định danh, theo Luật Khách sạn 2005 và Luật Chung cư 2004 của Thái Lan ở Thái Lan, cụm từ Condotel có nghĩa là căn hộ khách sạn⁹. Ở Thái Lan, mô hình căn hộ du lịch (Condotel) là các dự án phát triển chung cư được cấp giấy phép kinh doanh khách sạn, điều này cho phép chủ sở hữu các căn hộ theo mô hình này cho thuê như chỗ ở khách sạn bằng các hợp đồng thuê ít hơn 30 ngày (theo ngày hoặc theo tuần).¹⁰ Điều 15 Luật Khách sạn 2005 quy định: “*Không ai được hoạt động kinh doanh khách sạn trừ khi có giấy phép do Cơ quan đăng ký cấp.*” Chính vì thế, các chủ đầu tư có định hướng xây

⁸ CBRE Vietnam., ‘Lợi nhuận từ Condotel có thể cao hơn 9%’, <<http://www.cbrevietnam.com/Vietnam-Property/profit-from-condotel-may-be-9pct-higher.cbre?lang=vi>> truy cập ngày 04/11/2021;

Nguyễn Mạnh, ‘Cuộc đua cam kết lợi nhuận condotel: “Hứa hẹn 12% là điều không tưởng”, <<https://dantri.com.vn/kinh-doanh/cuoc-dua-cam-ket-loi-nhuan-condotel-hua-hen-toi-12-la-dieu-khong-tuong-20180804164334308.htm>> truy cập ngày 04/11/2021

Thế Lâm, ‘Hãy nói thật về tình trạng Condotel để các nhà đầu tư không ảo tưởng’, <<https://laodong.vn/dien-dan/hay-noi-that-ve-tinh-trang-condotel-de-cac-nha-dau-tu-khong-ao-tuong-624115.ld>> truy cập ngày 04/11/2021

⁹ Bảo Anh, ‘Chủ tịch FLC: “Cần có ngay thông tư hướng dẫn về condotel”, <<https://vneconomy.vn/chu-tich-flc-can-co-ngay-thong-tu-huong-dan-ve-condotel-20180316223330271.htm>> truy cập ngày 04/11/2021

¹⁰ Thiên Lam, Chi Mai, ‘Bất động sản du lịch Thái Lan : Đa dạng loại hình, thông thoáng trong cơ chế kêu gọi nhà đầu tư nước ngoài’, <<https://realtimes.vn/bat-dong-san-du-lich-thai-lan-da-dang-loai-hinh-20201224000008118.html>> truy cập ngày 10/01/2022

dựng ngay từ đầu đảm bảo được các tiêu chuẩn về kỹ thuật, chất lượng và quản lý theo Luật khách sạn 2005 để thuận tiện cho việc sở hữu giấy phép kinh doanh khách sạn ngay sau khi công trình được hoàn thành.

Về thời hạn sở hữu, chủ căn hộ được sở hữu thời hạn là 30 năm và có khả năng gia hạn thêm hai lần nữa theo quy định tại Đạo luật chung cư Thái Lan. Tuy nhiên, các công ty quản lý thường không cho chủ sở hữu ở lại vào những ngày, mùa cao điểm để họ có thể tối đa hóa thu nhập và giới hạn số ngày mà chủ sở hữu có thể ở trong căn hộ của mình.¹¹

Về chủ sở hữu, pháp luật Thái Lan cho phép công dân Thái Lan và người nước ngoài đều có khả năng sở hữu và sẽ được sở hữu những tài sản được quy định trong luật chung cư đối với tài sản cá nhân và tài sản chung tại Điều 13¹² và chương II của bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan. Đối với công dân Thái Lan muốn mua và sở hữu căn hộ Condotel, phải thỏa mãn yêu cầu về năng lực hành vi và năng lực pháp luật theo quy định tại Điều 19 và Phần II Bộ luật Dân sự và Thương mại của Thái Lan¹³. Luật Chung cư cung cấp các quy định liên quan đến quản lý, quy chế chung cư, bồi thẩm đoàn, các cuộc họp. Trong giới hạn của pháp luật, chủ sở hữu tài sản có quyền sử dụng tài sản và được hưởng hoa lợi quy định tại Điều 1336 của Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan. Để được sở hữu căn hộ Condotel tại Thái Lan thì người nước ngoài phải thỏa mãn các quy định tại Điều 19 của Đạo luật Chung cư Thái Lan. Đối với chủ thể người nước ngoài sẽ phải chịu những hạn chế như trong một dự án Condotel thì số người nước ngoài mua sẽ không được mua vượt quá 49% tổng số căn hộ mở bán.

Về cam kết lợi nhuận, con số mà các chủ đầu tư Condotel Thái Lan cam kết là 7%

¹¹ Trần Quốc Hoan, ‘Phát triển Condotel - Kinh nghiệm quốc tế’, (2018) Tạp chí Kinh tế Việt Nam

¹² Chủ sở hữu căn hộ chung cư có quyền sở hữu đối với tài sản riêng thuộc sở hữu của mình và sở hữu chung trong khối tài sản chung. Sàn, tường ngăn của phòng chia căn hộ được coi là sở hữu chung giữa các căn hộ nói trên và việc thực hiện các quyền đối với tài sản đó phải theo quy định. Chủ sở hữu căn hộ không được làm bất cứ điều gì đối với tài sản cá nhân của mình có thể ảnh hưởng đến kết cấu khung, độ ổn định, tránh hư hỏng của tòa nhà hoặc người khác theo quy định tại Quy chế.

¹³ Một người, khi hoàn thành hai mươi tuổi sẽ không còn là trẻ vị thành niên và trở thành người có thẩm quyền dân sự.

trong 3–5 năm.¹⁴ Con số được coi là con số vàng trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản Condotel, khi mà các nước có tiềm năng du lịch và từng phát triển mô hình bất động sản này đều rút ra bài học về cam kết lợi nhuận dành cho căn hộ Condotel.

4. Bài học cho Việt Nam

Để chấn chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh đối với một số loại hình bất động sản mới, ngày 23/04/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-TTg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Trong đó, đã yêu cầu Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch ban hành cơ chế quản lý đối với “*một số loại hình bất động sản mới (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...) theo đúng quy định của pháp luật*”.

Về định danh, thuật ngữ Condotel cũng được du nhập một cách tự nhiên - từ nguyên bản ở nước ngoài vào Việt Nam và được giới kinh doanh và khách hàng sử dụng khi thiết lập giao dịch. Thực chất chúng chưa được ghi nhận bằng một quy định chính thức để định danh trong pháp luật hiện hành. Vì vậy, Việt Nam cần đồng bộ tên gọi việt hóa của căn hộ Condotel trong các quy định hiện hành để dễ dàng quản lý. Việt Nam có thể học hỏi Thái Lan với tên gọi “Căn hộ khách sạn” – đây là một cái tên mô tả được bản chất của Condotel.

Về thời hạn sở hữu, pháp luật Thái Lan cho phép thời gian sở hữu căn hộ Condotel là 30 năm - đây là một con số khá thấp, có thể nhận thấy rằng chỉ có những vị trí đắc địa, thu hút những khách du lịch thường xuyên mới dám đầu tư căn hộ Condotel. Do đó, đây sẽ không là bài học để Việt Nam áp dụng, bởi du lịch mới chỉ ở mức độ đang phát triển, mọi địa điểm du lịch chưa có hạ tầng du lịch hoàn thiện: về đường xá, điện, địa điểm giải trí hay thậm chí là các cơ sở giải quyết nhu cầu khách du lịch nước ngoài. Vì vậy, để thu hút các chủ đầu tư, Việt Nam cần xem xét việc quy định về thời hạn sở hữu Condotel dài hơn mức mà Thái Lan quy định. Nhóm tác giả đề nghị nên áp dụng chế độ sử dụng đất có thời hạn tối đa 50 năm (trường hợp đặc biệt không quá 70 năm). Thời hạn này vừa phù

¹⁴ Quốc Đại, ‘Condotel, biệt thự biển “lộ bài”, thế giới chào thua Việt Nam’, <<https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/condotel-biet-thu-bien-lo-bai-the-gioi-chao-thua-viet-nam-498955.html>> truy cập ngày 04/11/2021

hợp với quan điểm của nhóm tác giả là xác định đất để xây dựng Condotel là đất thương mại, dịch vụ vừa khuyến khích việc xây dựng và phát triển loại hình bất động sản mới mẻ này tại một nước có ngành du lịch đang phát triển mạnh như Việt Nam.

Về đối tượng người nước ngoài được mua, thuê, thuê mua căn hộ Condotel, cùng với quá trình hội nhập nền kinh tế quốc tế của Việt Nam cũng như sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế thế giới thì ngày càng có nhiều người nước ngoài đến Việt Nam định cư sinh sống nhằm phục vụ việc học tập, sinh sống, làm ăn,... Vì thế, để đáp ứng nhu cầu sở hữu nhà ở của người nước ngoài, từ đó góp phần khuyến khích đầu tư, phát triển kinh tế đất nước, Việt Nam cần có những quy định giúp cho người nước ngoài có thể sở hữu căn hộ Condotel theo hướng hài hoà lợi ích đôi bên nhưng không mất đi bản chất về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà pháp luật Việt Nam vẫn luôn xây dựng. Các nhà làm luật có thể tham khảo Thái Lan về quy định tỷ lệ sở hữu căn hộ Condotel của người nước ngoài trong một dự án không quá 49%. Đây được coi bước chặn của pháp luật nhằm đảm bảo hài hoà giữa yếu tố sở hữu của người nước ngoài với pháp luật quốc gia, và lợi ích của công dân. Hiện nay, Hiệp hội Bất động sản Hồ Chí Minh đề nghị vẫn giữ giới hạn "trần" số lượng nhà ở mà người nước ngoài sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư. Nhóm tác giả cho rằng quy định này nên tiếp tục được áp dụng để giới hạn quyền lợi của người nước ngoài, đồng thời đảm bảo mục tiêu phát triển kinh tế và giữ gìn quốc phòng an ninh của Việt Nam.

Khi so sánh cam kết lợi nhuận của Việt Nam với Thái Lan, có thể thấy sự chênh lệch giữa cam kết lợi nhuận của nhà đầu tư với người mua. Cả hai yếu tố là mức lợi tức và thời gian chi trả ở Việt Nam đều cao hơn nhiều so với những nơi được xem là “thiên đường nghỉ dưỡng” như Phuket (Thái Lan). Thái Lan được coi là nơi ngành du lịch phát triển vượt bậc. Ngành công nghiệp du lịch đã đóng góp gần 20% GDP cho Thái Lan¹⁵ trước đại dịch. Những yếu tố mà Thái Lan đang sở hữu thì Việt Nam cũng có và hiện đang dần được khai thác để phục vụ cho ngành du lịch, đóng góp một phần lớn cho GDP.

¹⁵ VOV Bangkok, ‘Thái Lan dự báo số khách du lịch quốc tế sẽ giảm mạnh do Omicron’, <<https://vov.vn/du-lich/thai-lan-du-bao-so-khach-du-lich-quoc-te-se-giam-manh-do-omicron-post913617.vov>> truy cập ngày 11/01/2022

Do đó, việc xây dựng các quy định về cam kết lợi nhuận dành cho các chủ đầu tư là một điều cần được pháp luật xét đến để đảm bảo quyền lợi dành cho những người mua căn hộ Condotel từ các dự án từ cải thiện hiện trạng du lịch Việt Nam. Để có được mức cam kết này, Thái Lan đã trải qua thời gian khá lâu để rút ra được bài học nên Việt Nam có thể học hỏi mức cam kết lợi nhuận trung bình là 7% trong 3–5 năm.

5. Kết luận

Hoàn thiện khung pháp lý đối với căn hộ Condotel là một chủ trương lớn, mang tính chiến lược ở Việt Nam. Phương hướng hoàn thiện cần đảm bảo thống nhất sử dụng khái niệm Condotel, đặt ra các quy định về thời hạn sở hữu; chủ sở hữu, đặc biệt là đối tượng người nước ngoài tham gia chuyển nhượng căn hộ Condotel; cam kết lợi nhuận. Thái Lan là một quốc gia có bề dày kinh nghiệm xây dựng khung pháp lý đối với căn hộ Condotel trong thời gian dài. Trong bối cảnh toàn cầu hóa, pháp luật Việt Nam hoàn toàn có thể học hỏi và tiếp thu những kinh nghiệm pháp lý của Thái Lan để tiến tới xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý đối với căn hộ Condotel trong tương lai gần.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Danh mục văn bản pháp luật

1. Bộ luật Dân sự và Thương mại của Thái Lan;
2. Bộ luật Đất đai Thái Lan;
3. Luật Chung cư 2004 của Thái Lan;
4. Luật khách sạn 2005 của Thái Lan;
5. Luật Đất đai năm 2013;
6. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
7. Luật Nhà ở năm 2014;
8. Bộ luật Dân sự 2015;
9. Luật Du lịch năm 2017;
10. Nghị quyết số 08/NQ-TW của Bộ Chính trị ngày 16/01/2017 về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn;
11. Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/04/2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh;
12. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng số 01/2008 ban hành quyết định số 682/BXD-CSXD của Bộ Xây dựng;

2. Danh mục các tài liệu thứ cấp

13. Trần Quốc Hoan, ‘Phát triển Condotel - Kinh nghiệm quốc tế’, (2018) Tạp chí Kinh tế Việt Nam;
14. Nguyễn Thị Nga, ‘Xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh condotel ở Việt Nam’ (Hội thảo với chủ đề: Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về các loại hình kinh doanh bất động sản mới ở Việt Nam hiện nay, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2019);

3. Nguồn điện tử

15. Bảo Anh, ‘Chủ tịch FLC: “Cần có ngay thông tư hướng dẫn về condotel”’,

<<https://vneconomy.vn/chu-tich-flc-can-co-ngay-thong-tu-huong-dan-ve-condotel-20180316223330271.htm>>;

16. CBRE Vietnam, ‘Lợi nhuận từ Condotel có thể cao hơn 9%’,
<<http://www.cbrevietnam.com/Vietnam-Property/profit-from-condotel-may-be-9pct-higher.cbre?lang=vi>>;

17. Condo hotel/ Condotel: Introduction, Its commercial and legal beginnings, CONDO HOTEL / CONDOTE: INTRODUCTION; ITS COMMERCIAL AND LEGAL BEGINNINGS (I). | THE VACATION INDUSTRY BLOG Actualidad – Update & News (mixed-use-resorts.com);

18. Condo Hotel Center < www.condohotelcenter.com >;

19. Đoàn Mạnh Cường, ‘Quản lý kinh doanh khách sạn căn hộ và biệt thự du lịch (Phần 2: Quản lý và vận hành Condotel)’,
<<http://www.didulich.net/tin-tuc-su-kien/du-an-dau-tu-du-lich/quan-ly-kinh-doanh-khach-san-can-ho-va-biet-thu-19288>>;

20. Lamda, ‘Nỗ lực mở cửa du lịch của Thái Lan với chương trình Phuket Sandbox’,
<<https://destination-review.com/no-luc-mo-cua-du-lich-cua-thai-lan-voi-chuong-trinh-phuket-sandbox/>>;

21. Lizarza Abogados, ‘Condo Hotel/ Condotel: Introduction; its commercial and legal beginnings (I)’,
<<https://mixed-use-resorts.com/2013/11/20/introduction-its-comercial-and-legal-beginnings-i/>>;

22. Nguyễn Mạnh, ‘Cuộc đua cam kết lợi nhuận condotel: “Hứa hẹn 12% là điều không tưởng”’,
<<https://dantri.com.vn/kinh-doanh/cuoc-dua-cam-ket-loi-nhuan-condotel-hua-hen-toi-12-la-dieu-khong-tuong-20180804164334308.htm>>;

23. Quốc Đại, ‘Condotel, biệt thự biển “lộ bài”, thế giới chào thua Việt Nam’,
<<https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong-condotel-biet-thu-bien-lo-bai-the-gioi->

chao-thua-viet-nam-498955.html>;

24. Thế Lâm, ‘Hãy nói thật về tình trạng Condotel để các nhà đầu tư không ảo tưởng’, <<https://laodong.vn/dien-dan/hay-noi-that-ve-tinh-trang-condotel-de-cac-nha-dau-tu-khong-ao-tuong-624115.lido>>;

25. Thiên Lam, Chi Mai, ‘Bất động sản du lịch Thái Lan : Đa dạng loại hình, thông thoáng trong cơ chế kêu gọi nhà đầu tư nước ngoài’, <<https://reatimes.vn/bat-dong-san-du-lich-thai-lan-da-dang-loai-hinh-20201224000008118.html>>;

26. VOV Bangkok, ‘Thái Lan dự báo số khách du lịch quốc tế sẽ giảm mạnh do Omicron’, <<https://vov.vn/du-lich/thai-lan-du-bao-so-khach-du-lich-quoc-te-se-giam-manh-do-omicron-post913617.vov>>.