**Tham luận**

**TỔNG QUAN VỀ HỆ THỐNG CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ**

**BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH Ở VIỆT NAM**

**PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyến**

***Tóm tắt:*** *Chuyên đề đi sâu tìm hiểu, đánh giá tổng quan về hệ thống chính sách, pháp luật về bất động sản (BĐS) du lịch ở Việt Nam nhằm phát hiện, nhận diện những “khoảng trống”, kẽ hở tham chiếu với thực tiễn thực hiện lĩnh vực chính sách, pháp luật này. Trên cơ sở đó, chuyên đề đưa ra định hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về BĐS du lịch đáp ứng yêu cầu của thực tiễn hiện nay ở nước ta.*

***Từ khóa:*** *Bất động sản du lịch; hệ thống chính sách, pháp luật, tổng quan, Việt Nam, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Du lịch năm 2017, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Doanh nghiệp năm 2020 …*

**Đặt vấn đề**

Trong một vài năm trở lại đây, kinh doanh BĐS du lịch là phân khúc phát triển mạnh mẽ sôi động trong thị trường BĐS ở các địa phương có tiềm năng, thế mạnh về du lịch. Sự phát triển của hoạt động kinh doanh BĐS du lịch là một tín hiệu tích cực cho thấy tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế nói chung và sự phát triển của du lịch - ngành công nghiệp không khói - nói riêng ở nước ta. Trước đại dịch Covid - 19, năm 2019, nước ta thu hút khoảng 19 triệu khách du lịch. Như vậy, du lịch là ngành kinh tế còn rất nhiều dự địa để phát triển và mang lại nhiều lợi nhuận cho các doanh nghiệp. Nắm bắt được nhu cầu này, các doanh nghiệp, chủ đầu tư kinh doanh BĐS trong và ngoài nước đã đầu tư, cung cấp ra thị trường những sản phẩm BĐS du lịch như Condotel, Shophouse, Resort … đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng không chỉ của du khách mà còn kêu gọi vốn đầu tư kinh doanh của các tổ chức, nhà đầu tư thứ cấp. Đặc biệt, phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng phát triển ngoạn mục và là lĩnh vực đầu tư hấp dẫn tại các địa phương có tiềm năng, thế mạnh về du lịch biển như Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang), Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa), Mũi Né (tỉnh Bình Thuận), thành phố Đà Nẵng, Quy Nhơn (tỉnh Bình Định), Cát Bà (thành phố Hải Phòng) và Hạ Long, Vân Đồn (tỉnh Quảng Ninh) … Các giao dịch về kinh doanh BĐS du lịch ngày càng gia tăng về số lượng cũng như phát sinh tranh chấp, mâu thuẫn liên quan đến lĩnh vực BĐS này. Trước thực trạng gia tăng các giao dịch về kinh doanh BĐS du lịch khiến nhiều địa phương lúng túng trong quá trình quản lý nhà nước do hệ thống chính sách, pháp luật về phân khúc thị trường này còn chưa đầy đủ, thống nhất, đồng bộ. Điều này đặt ra yêu cầu phải bổ sung, hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật tạo lập khung pháp lý cho thị trường BĐS nói chung và phân khúc kinh doanh BĐS nói riêng vận hành thông suốt, đồng bộ, nhịp nhàng. Muốn vậy cần phải có sự đánh giá, rà soát tổng thể về hệ thống chính sách, pháp luật về kinh doanh BĐS du lịch để nhận diện rõ những “khoảng trống”, thiếu xót, bất cập đưa ra giải pháp có tính thuyết phục để khắc phục. Với lý do nêu trên, chuyên đề đi sâu nghiên cứu *“Tổng quan về hệ thống chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam”.*

**1. Thực trạng chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch ở nước ta hiện nay**

***1.1. Thực trạng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 liên quan đến bất động sản du lịch***

Nghiên cứu nội dung của Luật Đất đai năm 2013 cho thấy Đạo luật này chưa có các quy định riêng điều chỉnh trực tiếp hoạt động kinh doanh BĐS du lịch. Điều này thể hiện:

*Một là,* các quy định của Luật Đất đai năm 2013 đề cập đến quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, bao gồm căn cứ, nguyên tắc, nội dung, thẩm quyền lập, xét duyệt, điều chỉnh, công bố và thực hiện … áp dụng chung đối với các loại đất. Đạo luật này chưa có quy định riêng về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các BĐS du lịch hoặc chưa quy định lồng ghép, tích hợp về quy hoạch đất xây dựng các BĐS du lịch trong nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và ở từng địa phương (cấp tỉnh, cấp huyện).

*Hai là,* căn cứ, nguyên tắc, thẩm quyền và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án BĐS du lịch … được thực hiện theo các quy định về giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013.

*Ba là,* quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất vào mục đích kinh doanh BĐS du lịch được thực hiện theo quy định về quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất tại Điều 166, Điều 170; theo từng hình thức tiếp cận đất đai gồm giao đất có thu tiền sử dụng đất; thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của Luật Đất đai năm 2013.

*Bốn là,* cơ chế, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai sử dụng vào mục đích kinh doanh BĐS du lịch thực hiện theo quy định về giải quyết tranh chấp đất đai tại Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013…

***1.2. Thực trạng các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 liên quan đến bất động sản du lịch***

Tiếp cận nội dung Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 dưới khía cạnh kinh doanh BĐS du lịch cho thấy:

*Một là,* kinh doanh BĐS du lịch quy định khá mờ nhạt trong Luật Kinh doanh BĐS du lịch. Loại hình kinh doanh này được “ẩn nấp” trong các quy định về kinh doanh BĐS có sẵn; kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Đạo luật này cũng chưa có quy định cụ thể về kinh doanh dịch vụ BĐS du lịch. Có nghĩa là các quy định hiện hành chưa đề cập những yêu cầu, đặc điểm đặc thù về môi giới, tư vấn, quản lý … về BĐS du lịch. Hơn nữa, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng chưa có quy định đặc thù về đào tạo nghề môi giới về BĐS du lịch.

*Hai là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 chưa quy định về loại hình kinh doanh BĐS du lịch và quản lý nhà nước đối với loại hình này. Dường như có cảm nhận rằng khi xây dựng Đạo luật này, các nhà làm luật chưa sẵn sàng cho việc tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động kinh doanh BĐS du lịch. Chúng ta chưa có một văn bản dưới luật ở hình thức nghị định hoặc thông tư quy định trực tiếp về kinh doanh BĐS du lịch như điều kiện cụ thể, đặc thù về kinh doanh BĐS du lịch; yêu cầu đối với hoạt động quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS du lịch; các điều khoản riêng, đặc thù trong nội dung hợp đồng mẫu về thuê lại Condotel của khách hàng (sau khi chủ đầu tư đã bán căn hộ Condotel cho khách hàng) để kinh doanh …

*Ba là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 mới chỉ quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh BĐS nói chung mà chưa đề cập đến điều kiện đặc thù, các trường hợp cụ thể về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án kinh doanh BĐS du lịch.

***1.3. Thực trạng các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 liên quan đến bất động sản du lịch***

Tiếp cận dưới khía cạnh BĐS du lịch cho thấy Luật Nhà ở năm 2014 dường như chưa quy định trực tiếp, đầy đủ đến việc đầu tư, xây dựng và quản lý nhà nước đối với các sản phẩm BĐS du lịch tồn tại dưới dạng Condotel, Shophouse, Resort … Điều này thể hiện:

*Một là,* quy định về phân loại nhà ở nói chung và phân loại nhà ở thương mại nói riêng của Luật Nhà ở năm 2014 không đề cập đến các loại hình nhà ở là căn hộ Condotel, Shophouse, Resort … Có nghĩa là Đạo luật này chưa điều chỉnh trực tiếp nhóm quan hệ về nhà ở là các BĐS du lịch.

*Hai là,* Luật Nhà ở năm 2014 quy định về quản lý nhà nước đối với nhà ở nói chung mà không có các quy định đề cập cụ thể việc quản lý nhà nước về nhà ở là căn hộ Condotel, Shophouse, Resort - các sản phẩm về BĐS du lịch.

*Ba là,* Luật Nhà ở năm 2014 mới “dừng lại” ở quy định về chính sách phát triển nhà ở nói chung; cơ chế, quy định về đầu tư, xây dựng nhà ở; các giao dịch về nhà ở; ban hành các loại hợp đồng mẫu về mua bán, về cho thuê nhà ở … Tuy nhiên, Đạo luật này “thiếu vắng” những quy định cụ thể về chính sách phát triển nhà ở là các BĐS du lịch; những quy định mang tính đặc thù nhằm đáp ứng yêu cầu của hoạt động đầu tư kinh doanh các BĐS du lịch là nhà ở. Đây dường như là một “điểm nghẽn” cho sự vận hành thống suốt, đồng bộ của phân khúc thị trường BĐS du lịch hiện nay.

***1.4. Thực trạng các quy định của Luật Du lịch năm 2017 liên quan đến bất động sản du lịch***

Luật Du lịch được Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 19/06/2017 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2018 (sau đây gọi là Luật Du lịch năm 2017). Đạo luật này bao gồm 78 điều chia thành 09 chương. Mặc dù, BĐS du lịch là các sản phẩm được giới đầu tư kinh doanh BĐS cung cấp nhằm đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, giải trí với chất lượng cao của khách du lịch trong thời gian lưu trú tại những địa điểm du lịch. Tuy nhiên, tìm hiểu toàn bộ nội dung của Luật Du lịch năm 2017 cho thấy không có một quy định nào đề cập đến BĐS du lịch. Đạo luật này quy định về chính sách phát triển du lịch, nội dung quản lý nhà nước về du lịch; các loại hình du lịch; quyền và nghĩa vụ của các công ty lữ hành du lịch; nguyên tắc và chiến lược phát triển du lịch; vấn đề bảo vệ môi trường sinh thái trong hoạt động du lịch v.v. Dẫu vậy, vị trí, vai trò của BĐS du lịch trong chiến lược phát triển du lịch, trong hoạt động du lịch của các công ty lữ hành du lịch cũng như hoạt động của du khách … không được đề cập, quy định trong Luật Du lịch năm 2017; mặc dù trên thực tế, các BĐS du lịch có vai trò tích cực trong việc thúc đẩy sự phát triển của ngành du lịch. Nó góp phần nâng cao tính hấp dẫn của các địa phương trong việc phát huy tiềm năng, thế mạnh về du lịch và làm phong phú các loại hình, sản phẩm du lịch để đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu về nghỉ ngơi, giải trí của khách du lịch nói chung và phân khúc khách du lịch có thu nhập cao, tầng lớp trung lưu. Như vậy, với thực trạng của Luật Du lịch năm 2017 như đã phân tích thì dường như mối quan hệ giữa Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và Luật Du lịch năm 2017 nói chung; mối quan hệ giữa các sản phẩm BĐS du lịch với những loại hình du lịch, nghỉ dưỡng nói riêng còn mờ nhạt; chưa có “sợi dây” gắn kết chặt chẽ, hỗ trợ lẫn nhau, thúc đẩy nhau cùng phát triển.

***1.5. Thực trạng các quy định của Luật Đầu tư năm 2020 liên quan đến bất động sản du lịch***

Đầu tư kinh doanh BĐS du lịch là một phương thức cụ thể của hoạt động đầu tư. Vì vậy, hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch phải tuân thủ quy định của Luật Đấu tư năm 2020. Căn cứ nội dung của Luật Đầu tư năm 2020 giúp chủ đầu tư kinh doanh BĐS du lịch nhận biết được những lĩnh vực khuyến khích đầu tư, định vị chiến lược kinh doanh đảm bảo sự tuân thủ pháp luật; cụ thể:

*Một là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định một nguyên tắc cơ bản thể chế hóa quy định của Hiến pháp năm 2013: “Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm” (Điều 33). Trên cơ sở nguyên tắc này và tiếp cận nghiên cứu quy định về các hành vi bị cấm trong hoạt động đầu tư; tìm hiểu nội dung quy định về ngành nghề kinh doanh, lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư …; nhà đầu tư xác định lựa chọn phương thức, địa bàn đầu tư kinh doanh BĐS đảm bảo tuân thủ pháp luật.

*Hai là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định về các loại hình đầu tư có điều kiện. Điều này giúp doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng hiểu biết rằng kinh doanh BĐS du lịch là loại hình kinh doanh có điều kiện; bởi liên quan đến tài sản là BĐS có giá trị lớn không chỉ của mỗi cá nhân, doanh nghiệp mà còn ảnh hưởng đến sự ổn định vĩ mô của nền kinh tế. Vì vậy, khi thực hiện dự án đầu tư kinh doanh BĐS du lịch thì chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện đầu tư do Đạo luật này quy định.

*Ba là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định và đề cao nguyên tắc bình đẳng, công khai minh bạch trong hoạt động đầu tư. Có nghĩa là doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài được pháp luật đối xử bình đẳng; không có sự phân biệt, đối xử trong hoạt động đầu tư. Các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế được hưởng quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư theo quy định của Đạo luât này. Như vậy, theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không bị phân biệt, đối xử khi đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và đầu tư kinh doanh BĐS du lịch nói riêng.

*Bốn là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định chính sách khuyến khích đầu tư thể hiện ở những ưu đãi trong tiếp cận đất đai, ưu đãi về lãi suất vay vốn … trong các lĩnh vực đầu tư, địa bàn đầu tư. Thông qua những quy định này, Luật Đầu tư năm 2020 tác động đến việc lựa chọn, định vị chiến lược đầu tư, phương thức kinh doanh cho các nhà đầu tư kinh doanh BĐS (trong đó có đầu tư kinh doanh BĐS du lịch) để có thể được hưởng những chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư của Nhà nước v.v.

**1.6. Thực trạng các quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 liên quan đến bất động sản du lịch**

Luật Doanh nghiệp được Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/6/2020 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021. Đạo luật này gồm có 10 chương và 218 điều. Sự tác động của Luật Doanh nghiệp năm 2020 đến hoạt động kinh doanh BĐS du lịch của doanh nghiệp thể hiện ở những khía canh cơ bản sau đây:

*Một là,* Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định các loại hình doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng; quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp; xác định người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp; quy định về các hành vi bị cấm … Những quy định này đòi hỏi doanh nghiệp phải tuân thủ khi thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch.

*Hai là,* Đạo luật này quy định về nội dung thành lập doanh nghiệp; trình tự, thủ tục thành lập doanh nghiệp; cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; mã số doanh nghiệp, tài sản góp vốn; chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn, định giá tài sản góp vốn; xác định tư cách pháp nhân của doanh nghiệp … Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế trong nước phải tuân thủ các quy định này khi tiến hành hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch.

*Ba là,* quy định về cơ cấu tổ chức, bản chất pháp lý của các loại hình doanh nghiệp và mối quan hệ giữa các bộ phận, thành viên trong doanh nghiệp; quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp (bao gồm doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS) …

*Bốn là,* quy định về quản lý nhà nước về doanh nghiệp bao gồm chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân các cấp … trong quản lý nhà nước về doanh nghiệp, nội dung quản lý nhà nước về doanh nghiệp …

Như vậy, Luật Doanh nghiệp năm 2020 không quy định trực tiếp đến hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch. Đạo luật này điều chỉnh chủ yếu các quan hệ liên quan đến cơ cấu tổ chức hoạt động doanh nghiệp như thành lập, hoạt động, giải thể, sắp xếp lại doanh nghiệp; vấn đề quản lý nhà nước về doanh nghiệp … Dẫu vậy các quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 có ảnh hưởng trực tiếp đến cơ cấu, tổ chức hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh BĐS; liên quan đến việc thành lập, hoạt động, giải thể doanh nghiệp kinh doanh BĐS; xác định loại hình doanh nghiệp kinh doanh BĐS … Đây là những nội dung quan trọng quyết định đến hiệu quả, sự thành công của hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng của doanh nghiệp.

**2. Đánh giá chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch ở nước ta hiện nay**

***2.1. Những kết quả đạt được***

*Một là,* chính sách, pháp luật về BĐS du lịch quán triệt, thể chế quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS du lịch nói riêng vận hành thông suốt, đồng bộ, lành mạnh; vừa phát triển kinh tế bền vững vừa đảm bảo vững chắc vấn đề an ninh - quốc phòng, chủ quyền quốc gia.

*Hai là,* chính sách, pháp luật về BĐS du lịch tạo lập khung pháp lý cho phân khúc thị trường BĐS du lịch hoạt động công khai minh bạch, lành mạnh. Điều này thể hiện:

- Pháp luật về BĐS du lịch là một công cụ để Nhà nước quản lý chặt chẽ, hiệu quả hoạt động kinh doanh BĐS du lịch. Bởi lẽ, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định nội dung quản lý nhà nước về BĐS; quy định các hành vị bị cấm trong kinh doanh BĐS; quy định chính sách phát triển thị trường BĐS; quy định về chức năng, nhiệm vụ của Chính phủ, Bộ Xây dựng, các bộ, ngành hữu quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quản lý nhà nước về thị trường BĐS; quy định về xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh BĐS …

- Pháp luật về kinh doanh BĐS quy định điều kiện kinh doanh BĐS và điều kiện kinh doanh dịch vụ BĐS; quy định về các loại hình kinh doanh BĐS; quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh BĐS; nội dung hợp đồng về mua bán, chuyển nhượng BĐS; nội dung hợp đồng cho thuê, cho thuê mua BĐS; vấn đề chuyển nhượng dự án kinh doanh BĐS … Điều này giúp các chủ đầu tư kinh doanh BĐS và khách hàng hiểu biết, tuân thủ trong hoạt động kinh doanh BĐS.

*Ba là,* chính sách, pháp luật về BĐS du lịch góp phần nâng cao ý thức, sự hiểu biết pháp luật của đội ngũ cán bộ, công chức quản lý nhà nước về thị trường BĐS và của doanh nghiệp, người dân.

Đối với cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về thị trường BĐS để áp dụng đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong việc xử lý, giải quyết những tình huống nảy sinh hoặc đáp ứng đòi hỏi của thực tiễn kinh doanh BĐS thì họ phải thường xuyên cập nhật, tra cứu và tìm hiểu nắm bắt kịp thời những văn bản mới, các nội dung sửa đổi, bổ sung. Thông qua đó, sự hiểu biết, nhận thức pháp luật của cán bộ, công chức làm nhiệm vu quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS được cải thiện tích cực.

Đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS, người dân thì việc tìm hiểu pháp luật về kinh doanh BĐS giúp họ tuân thủ, thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS. Qua đó, giảm thiểu đến mức thấp nhất nguy cơ rủi ro cho doanh nghiệp, người dân trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.

*Bốn là,* chính sách, pháp luật về BĐS du lịch góp phần nâng cao chỉ số công khai minh bạch của thị trường BĐS ở nước ta. Pháp luật về kinh doanh BĐS đưa ra nguyên tắc kinh doanh BĐS công khai minh bạch; chủ đầu tư phải cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin về BĐS đưa vào kinh doanh và những chế tài xử lý các hành vi vi phạm nguyên tắc này. Để tránh phải chịu chế tài xử lý, các chủ đầu tư kinh doanh BĐS phải tuân thủ các quy định của pháp luật về công khai minh bạch trong kinh doanh BĐS. Nhờ đó, chỉ số công khai minh bạch của thị trường BĐS được cải thiện rõ rệt.

*Năm là,* chính sách, pháp luật về BĐS du lịch góp phần nâng cao tính hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh nói chung và khuyến khích đầu tư vào thị trường BĐS.

Chính sách về BĐS du lịch truyền thải thông điệp về sự ứng xử của Nhà nước đối với phân khúc BĐS du lịch cũng như thái độ của Nhà nước đối với các chủ thể đầu tư kinh doanh. Nội dung chính sách về BĐS du lịch được biểu đạt bằng các quy phạm pháp luật mang tính pháp lý nhằm bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư; tạo lập khuôn khổ, môi trường đầu tư kinh doanh an toàn. Hay nói cách khác, thông qua hệ thống chính sách, pháp luật về BĐS du lịch, Nhà nước tạo lập “luật chơi” và “sân chơi” bình đẳng, công khai minh bạch cho hoạt động của các nhà đầu tư, doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh BĐS v.v.

***2.2. Những tồn tại, bất cập***

*Một là,* chính sách, pháp luật về BĐS du lịch chưa dự liệu về xử lý rủi ro, khắc phục thiệt hại do dịch bệnh gây ra mà đại dịch COVID-19 là một ví dụ điển hình. Có thể khẳng định rằng dường như các nhà làm luật nước ta chưa dự liệu và phản ứng mau lẹ trước tác động tiêu cực do đại dịch COVID-19 gây ra cho phân khúc thị trường BĐS du lịch. Khi khách du lịch không thể đi du lịch do dịch bệnh và các BĐS du lịch bị đóng băng thì chính sách hỗ trợ san sẻ rủi ro cho chủ đầu tư kinh doanh BĐS chưa được ban hành kịp thời, cụ thể, đồng bộ.

*Hai là,* chính sách, pháp luật về BĐS du lịch còn chưa đầy đủ, thống nhất và tương thích trong nội dung các quy định của các đạo luật liên quan trực tiếp đến BĐS du lịch.

Có thể nhận thấy rằng BĐS du lịch xuất hiện ở những nước phát triển và dường như theo khách du lịch du nhập vào Việt Nam. Nhậy bén nắm bắt được nhu cầu cầu thực tiễn và dư địa của phân khúc thị trường BĐS này, các doanh nghiệp, giới đầu tư thực hiện dự án BĐS du lịch. Sự phát triển mạnh mẽ của phân khúc BĐS du lịch đặt ra những vấn đề đòi hỏi các cơ quan quản lý phải giải quyết như vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xây dựng BĐS du lịch; hợp đồng thuê lại Condotel giữa chủ đầu tư với khách hàng để kinh doanh; chính sách phát triển các BĐS du lịch ... Những nội dung này chưa được Luật Đất đai năm 2013, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 ... quy định cụ thể.

*Ba là,* trên thực tế sự phát triển của hoạt động du lịch có ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của đầu tư BĐS du lịch và ngược lại. Tuy nhiên, dương như chưa có sự kết nối giữa Luật Du lịch năm 2017 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 về vấn đề này. Luật Du lịch năm 2017 chưa đề cập đến BĐS du lịch như một trong những yếu tố, sản phẩm hỗ trợ thúc đẩy, thu hút khách du lịch. Bởi BĐS du lịch đóng vai trò cung cấp sản phẩm nghỉ dưỡng đáp ứng nhu cầu giải trí, nghỉ ngơi cho du khách.

*Bốn là,* Luật Đầu tư năm 2020 mới “dừng lại” ở các quy định về đầu tư nói chung mà chưa có một số quy định về chính sách cụ thể, đặc thù về khuyến khích đầu tư nước ngoài đầu tư trong lĩnh vực BĐS du lịch. Mặt khác, pháp luật kinh tế dường như chưa quy định cụ thể về vấn đề kinh doanh thông qua việc chia sẻ kỳ nghỉ trong năm trong cùng một hệ thống khách sạn, chuỗi nhà hàng trên quy mô khu vực. Vẫn còn “thiếu vắng” các quy định về sự vận hành hoạt động của mô hình kinh tế chia sẻ trong đặt phòng, cung cấp các khách sạn ... thông qua mạng internet, ứng dụng công nghệ số hiện đại.

*Năm là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 chưa đề cập đến loại hình đầu tư kinh doanh BĐS du lịch. Đạo luật này mới quy định về các loại hình kinh doanh BĐS truyền thống như kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai và kinh doanh quyền sử dụng đất. Các loại hình kinh doanh BĐS mới xuất hiện và phát triển mạnh mẽ hiện nay chưa được đề cập, quy định trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014.

*Sáu là,* các sản phẩm BĐS du lịch, bao gồm: Condotel, Shophouse, Resort ... chưa được giải mã, định danh chính thức để đi đến cách hiểu thống nhất trong một số đạo luật có liên quan trực tiếp đến kinh doanh BĐS như Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020 ...

*Bảy là,* hiện nay, nước ta đang thiếu một hệ thống chính sách, pháp luật về BĐS du lịch thống nhất, đầy đủ, đồng bộ. Các quy định về BĐS du lịch nằm rải rác ở những văn bản pháp luật khác nhau song nội dung không đồng bộ, chi tiết. Điều này không chỉ gây lúng túng cho việc quản lý nhà nước về phân khúc thị trường BĐS du lịch mà còn tạo thành “điểm nghẽn” cho hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch ở nước ta v.v.

**3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch**

***3.1. Định hướng hoàn thiện chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch***

*Thứ nhất,* hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS du lịch cần dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường và phát triển thị trường BĐS ở nước ta.

Ở nước ta, do tính đặc thù của chế độ chính trị; Đảng lãnh đạo trực tiếp, toàn diện mọi mặt của đời sống xã hội. Vai trò lãnh đạo của Đảng được quy định trong Hiến pháp năm 2013: *“Đảng Cộng sản Việt Nam - Đội tiên phong của giai cấp công nhân, đồng thời là đội tiên phong của Nhân dân lao động và của dân tộc Việt Nam, đại biểu trung thành lợi ích của giai cấp công nhân, nhân dân lao động và của cả dân tộc, lấy chủ nghĩa Mác - Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh làm nền tảng tư tưởng, là lực lượng lãnh đạo Nhà nước và xã hội*”[[1]](#footnote-1). Thị trường BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng cũng không thể thoát ly khỏi sự lãnh đạo của Đảng. Tuy nhiên, ở đây cần khẳng định rằng Đảng giữ vai trò lãnh đạo chứ không làm thay chức năng quản lý của Nhà nước. Một trong những phương thức lãnh đạo của Đảng là đưa ra quan điểm, đường lối phát triển đất nước. Dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng; Nhà nước thể chế hóa thành các chính sách, pháp luật để quản lý xã hội. Như vậy, thông qua việc thể chế hóa thành các quy định của pháp luật, Nhà nước tổ chức triển khai đưa quan điểm, đường lối của Đảng đi vào cuộc sống. Nói cách khác, quan điểm, đường lối của Đảng là sự định hướng về mặt chính trị cho việc quản lý xã hội nói chung và hoạt động xây dựng, thực thi pháp luật nói riêng của Nhà nước (trong đó có lĩnh vực pháp luật về BĐS du lịch). Quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển thị trường BĐS bao gồm:

*- Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật, chính sách đất đai, bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người giao lại quyền sử dụng đất và của nhà đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng đất đai có hiệu quả; khắc phục tình trạng sử dụng lãng phí và tham nhũng đất đai. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất tham gia góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư, kinh doanh. Nhà nước tạo lập, quản lý thị trường bất động sản và chủ động tham gia thị trường với tư cách là chủ sở hữu đất đai và nhiều tài sản trên đất để phát triển và điều tiết thị trường[[2]](#footnote-2)*

*- Hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách và có giải pháp phù hợp tạo điều kiện thuận lợi phát triển bền vững thị trường bất động sản, bảo đảm vận hành thông suốt, hiệu quả.Phát triển mạnh thị trường quyền sử dụng đất, bao gồm cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp, nhất là đối với đất nông nghiệp để khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất[[3]](#footnote-3).*

*- Cơ cấu lại thị trường bất động sản, đất đai, tài nguyên để đất đai, tài nguyên được sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao …Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất[[4]](#footnote-4).*

*- Tập trung thực hiện đồng bộ các giải pháp để hoàn thiện cơ bản các yếu tố cấu thành thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, giải quyết tốt mối quan hệ giữa Nhà nước, thị trường và xã hội …Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ, thị trường tài chính … theo chuẩn mực của nền kinh tế thị trường đầy đủ, hiện đại, hội nhập quốc tế*[[5]](#footnote-5)v.v.

Dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển thị trường BĐS trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN), Nhà nước thể chế hóa thành các quy định của pháp luật kinh doanh BĐS nói chung và BĐS du lịch nói riêng. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về BĐS du lịch cần dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường và phát triển thị trường BĐS ở nước ta.

*Thứ hai,* hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS du lịch cần dựa trên yêu cầu của thực tiễn quản lý hoạt động BĐS du lịch.

Triết học duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê nin khẳng định: “tồn tại xã hội quyết định ý thức xã hội”. Pháp luật là một khái niệm thuộc phạm trù ý thức xã hội nên nó hình thành dựa trên cơ sở tồn tại xã hội. Ý thức xã hội không thể phát triển cao hơn tồn tại xã hội. Vận dụng cặp phạm trù “tồn tại xã hội” và “ý thức xã hội” của triết học Mác - Lê nin vào quá trình xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật cho thấy rằng: Suy cho cùng, chính sách, pháp luật là sản phẩm của quá trình tư duy của con người ở trình độ cao. Hay nói cách khác, chính sách, pháp luật do con người làm ra dựa trên sự kết hợp nhuần nhuyễn, hài hòa giữa quá trình tư duy sáng tạo của con người với sự đánh giá thực tiễn để nhận biết những yêu cầu, đòi hỏi của cuộc sống. Mối quan hệ biện chứng giữa chính sách, pháp luật và thực tiễn được biểu hiện:

*Một là,* pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội theo một trật tự, một mục đích mà Nhà nước mong muốn. Để điều chỉnh có hiệu quả các quan hệ xã hội đòi hỏi các nhà làm luật phải tìm hiểu, đánh giá thực tiễn để nhận biết được yêu cầu, đòi hỏi của xã hội. Dựa trên cơ sở đó, nội dung các quy định của pháp luật được xây dựng hướng đến việc giải quyết đòi hỏi của thực tiễn, phù hợp với yêu cầu của sự vận động, phát triển của đời sống kinh tế - xã hội. Có như vậy, pháp luật mới đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực, được các thành viên trong xã hội tự giác thực hiện.

*Hai là,* pháp luật là sản phẩm do con người sáng tạo ra nên khó tránh khỏi sự ảnh hưởng của ý chí chủ quan của nhà làm luật - Cho dù trong quá trình xây dựng, các nhà làm luật bắt buộc phải tìm hiểu, đánh giá thực tiễn phát hiện nhu cầu của xã hội để soạn thảo những điều luật có nội dung phù hợp với thực tiễn sinh động của công cuộc phát triển đất nước. Vì vậy, để đánh giá, “định lượng” một cách chính xác mức độ phù hợp của các điều luật phải thông qua thực tiễn thực hiện. Thực tiễn thi hành là thước đo chính xác nhất mức độ phù hợp của các quy định của pháp *luật “Mọi lý thuyết đều là màu xám chỉ có cây đời mãi mãi xanh tưới”* (Gớt). Có nghĩa là thông qua thực tiễn thi hành cho thấy rõ nội dung quy định nào của pháp luật là phù hợp; nội dung quy định nào là lạc hậu, không còn phù hợp. Trên cơ sở đó, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung những quy định mới khắc phục hạn chế này. Mặt khác, thực tiễn đời sống kinh tế, xã hội luôn luôn vận động, phát triển phong phú, đa dạng. Đối chiếu quy định của hệ thống pháp luật với thực tiễn của cuộc sống không chỉ nhận diện các quy định lạc hậu, không còn phù hợp mà còn phát hiện những “khoảng trống”, những quan hệ xã hội mới hình thành cần phải được pháp luật điều chỉnh góp phần đảm bảo sự ổn định xã hội.

Pháp luật về BĐS du lịch là một bộ phận của hệ thống pháp luật; nên việc hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này cần cần dựa trên yêu cầu của thực tiễn quản lý hoạt động về BĐS du lịch ở nước ta hiện nay.

*Thứ ba,* hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS du lịch cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác của pháp luật kinh doanh BĐS và các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

Hệ thống pháp luật bao gồm tổng hợp các lĩnh vực pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội của cuộc sống. Sự đồng bộ, thống nhất giữa các lĩnh vực pháp luật quyết định đến hiệu quả thực thi của hệ thống pháp luật. Nói cách khác, hệ thống pháp luật giống như một cỗ máy mà các lĩnh vực pháp luật; các chế định trong một lĩnh vực pháp luật là những con ốc, dây chuyền của cỗ máy. Khi một con ốc, một dây chuyền hoạt động trục trặc, không đồng bộ với những con ốc, dây chuyền khác thì cỗ máy vận hành không hiệu quả, không trơn tru và ngược lại. Vì vậy, hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS du lịch phải đặt trong mối quan hệ tổng thể về hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật nói chung và hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS nói riêng. Điều này có nghĩa là quy định về điều kiện, nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh BĐS du lịch; quy định về hợp đồng mua bán, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê mua BĐS du lịch … phải phù hợp với những quy định về điều kiện, nguyên tắc kinh doanh BĐS; quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh BĐS; quy định về hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê, hợp đồng thuê mua BĐS của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành; bởi kinh doanh BĐS du lịch là một chế định cụ thể của pháp luật kinh doanh BĐS. Hơn nữa, kinh doanh BĐS du lịch không chỉ chịu sự điều chỉnh của pháp luật kinh doanh BĐS mà còn chịu ảnh hưởng, tác động của pháp luật dân sự, pháp luật đầu tư, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật về tài chính, pháp luật về du lịch và pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng … Vì vậy, hoàn thiện chính sách, pháp luật kinh doanh BĐS du lịch cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác của pháp luật kinh doanh BĐS và các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

*Thứ tư,* hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS du lịch cần đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư.

*Một là,* cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư đang diễn ra và có tác động đến toàn bộ đời sống của con người. Trí tuệ nhân tạo và các công nghệ số mới như Big data, điện toán đám mây, kết nối vạn vật, kỹ thuật in 3D … tác động đến quá trình sản xuất - kinh doanh và được ứng dụng đưa đến năng suất lao động được cải thiện rõ rệt. Hiện đang có sự cạnh tranh gay gắt giữa các quốc gia trong lĩnh vực kinh tế, thương mại. Những quốc gia đầu tư phát triển trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới và ứng dụng vào sản xuất, đời sống đang giành lợi thế cạnh tranh trong nền thương mại toàn cầu. Đặc biệt trong bối cảnh nhân loại đang phải đối phó với đại dịch COVID 19 - cuộc khủng hoảng dịch bệnh tồi tệ nhất trong những thập niên đầu thế kỷ 21 - để không làm gián đoạn, đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng sản phẩm thì việc ứng dụng trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới có vai trò cực kỳ quan trọng và phát huy hiệu quả thiết thực. *“Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 được nhận dạng những năm gần đây và tiến bộ nhanh đến chóng mặt sẽ làm cho thế giới thay đổi nhanh chóng. Cuộc cách mạng này được xem là một sự tiến hóa mang tính đột phá sang một thời kỳ phát triển mới của kinh tế tri thức. Nó không còn là đơn thuần chỉ là “mở rộng” số hóa kinh tế, dù sử dụng Internet như một nền tảng, bởi lẽ công nghiệp 4.0 còn dựa vào nhiều thành tựu của tự động hóa, vật liệu mới, công nghệ sinh học … và chúng được “tích hợp” với nhau tạo ra sự thay đổi cơ bản cách sống … Cách mạng 4.0 sẽ có ảnh hưởng khá lớn đến Việt Nam theo chiều hướng khó khăn. Thứ nhất, nền kinh tế Việt Nam năng suất thấp, áp dụng khoa học công nghệ (KHCN) rất hạn chế, không có những tập đoàn, công ty thuộc “top” hàng đầu thế giới, chính cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 lại tạo điều kiện cho khoảng cách phát triển thêm doãng ra nếu chúng ta không có cách ứng xử đúng mực, kể cả trong tư duy đến chính sách kinh tế. Thứ hai, với sự phát triển của công nghệ mới và rô bốt, cách thức sản xuất của một số ngành, nghề mà Việt Nam dự định phát triển mạnh, vởi lợi thế lao động rẻ sẽ nhanh chóng bị ảnh hưởng lớn, có thể dẫn đến tình trạng thất nghiệp hàng loạt vì không thể chuyển đổi nghề kịp thời, làm cho phân hóa giàu nghèo gia tăng thêm và các xung đột xã hội có thể nổi lên. Mặc dù những khó khăn nảy sinh từ cuộc cách mạng 4.0 đối với Việt Nam là tất yếu, nhưng Việt Nam vẫn không còn cách nào khác là phải nỗ lực tiếp nhận cuộc cách mạng này để thay đổi đất nước và cần có những chuyển đổi tích cực trên một số điểm: i) Đổi mới tư duy và các chính sách kinh tế hướng tới mô hình quản trị toàn cầu; những tư tưởng lợi ích nhóm, cục bộ hay bảo hộ cần được loại bỏ triệt để; ii) Vấn đề hòa nhập xã hội và thanh niên thất nghiệp phải được đưa vào trong các quyết sách để khắc phục tình trạng thiếu việc làm năng suất cao trong điều kiện dân số vàng; iii) Vấn đề phát triển bền vững, trong đó nhấn mạnh đến sự cần thiết phải tạo ra cấu trúc lâu bền về cân bằng động lực kinh tế với an sinh xã hội (như Liên Hợp quốc (LHQ) đã nêu trong Mục tiêu phát triển bền vững mới giai đoạn 2016 - 2030), đây phải là sự lựa chọn xem như bắt buộc trong chính sách và hành động phát triển”[[6]](#footnote-6).* Việt Nam là một quốc gia đang phát triển thuộc nhóm các nước có thu nhập trung bình thấp của thế giới tham gia vào quá trình hội nhập quốc tế cần phải “đi tắt đón đầu” tận dụng thành công những thành quả của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư mang lại nếu muốn đạt được mục tiêu đến năm 2045 trở thành nước phát triển có thu nhập cao như Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII đã khẳng định thì phải đầu tư phát triển các ngành sản xuất có hàm lượng chất xám cao, từng bước tự động hóa dây chuyền sản xuất của nhiều ngành công nghiệp chế tạo, lắp ráp và ứng dụng trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới vào đời sống, sản xuất (trong đó có lĩnh vực kinh doanh BĐS). Muốn vậy, Chính phủ Việt Nam phải xây dựng cơ chế, chính sách, pháp luật thống nhất, đồng bộ về đầu tư và ứng dụng trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới vào sản xuất và đời sống; xây dựng nền kinh tế số, xã hội số. Đặt trong bối cảnh đó, mô hình kinh tế chia sẻ hình thành và ngày càng phát triển ở Việt Nam. Trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn du lịch xuất hiện nhiều gói dịch vụ mới như chia sẻ kỳ nghỉ tại một chuỗi các khách sạn thuộc cùng một hệ thống ở các nước trên thế giới; dịch vụ đặt phòng khách sạn trước; dịch vụ thuê lại căn hộ khách sạn của nhà đầu tư thứ cấp để kinh doanh du lịch …. Dẫu vậy, hệ thống chính sách, pháp luật của nước ta chưa theo kịp, đáp ứng yêu cầu của các loại hình kinh doanh dịch vụ du lịch mới này. Hậu quả là không ít các địa phương gặp lúng túng trong quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS du lịch; các nhà đầu tư kinh doanh BĐS du lịch băn khoăn, bất an khi bỏ vốn đầu tư kinh doanh ở phân khúc thị trường BĐS này …

*Hai là,* công cuộc đổi mới toàn diện đất nước, xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN) (sau đây gọi là nền kinh tế thị trường) mà Việt Nam đang thực hiện là một mô hình chưa có tiền lệ trên thế giới. Điều này đòi hỏi nước ta phải linh hoạt, nhạy bén, năng động và sáng tạo trong chỉ đạo, điều hành vừa thực hiện vừa tổng kết, đúc rút thành lý luận góp phần củng cố, hoàn thiện lý luận về xây dựng CNXH trong điều kiện, thực tiễn mới. Để kiến tạo, đồng hành với quá trình đổi mới, thúc đẩy nền kinh tế thị trường phát triển đòi hỏi chúng ta phải xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và hệ thống pháp luật kinh tế nói riêng đáp ứng yêu cầu của quá trình này. Bởi lẽ, hệ thống pháp luật là một thành phần quan trọng của thể chế kinh tế. Việc xây dựng một thể chế kinh tế đúng đắn tôn trọng, đề cao quyền tự do kinh doanh, bảo đảm sự đổi mới, sáng tạo, khởi nghiệp và bảo hộ quyền tài sản của cá nhân … sẽ đem lại sự thịnh vượng cho một quốc gia và ngược lại. *“Lịch sử trì trệ và sự tăng trưởng gần đây ở Việt Nam không xuất phát từ các nguyên nhân địa lý hay văn hóa mà xuất phát từ những quy tắc - hay thể chế - mà bản thân xã hội Việt Nam đã tạo ra. Để thành công về kinh tế, xã hội cần phải tạo ra được một tập hợp các thể chế kinh tế có thể thúc đẩy tài năng, kỹ năng, sự sáng tạo và năng lượng của người dân và những năng lượng này được phân phối một cách rộng rãi trong toàn xã hội, nhờ đó tạo thành một đặc tính quan trọng - tính dung hợp - của tập hợp thể chế kinh tế có khả năng tạo ra sự thịnh vượng. Tính dung hợp của tập hợp thể chế này tạo ra các cơ hội bình đẳng về kinh tế cho tất cả mọi người, đem lại cho họ quyền sở hữu tài sản, quyền tiếp cận với thị trường, cơ hội giáo dục và bình đẳng trước pháp luật”[[7]](#footnote-7).* Để xây dựng thể chế kinh tế thị trường thì trước hết cần xác lập, phát triển một hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật kinh tế nói riêng hoàn chỉnh, thống nhất, đồng bộ đáp ứng yêu cầu của hoạt động sản xuất - kinh doanh trong cơ chế thị trường và hội nhập quốc tế. Trong đó, pháp luật kinh doanh BĐS nói chung và pháp luật kinh doanh BĐS du lịch nói riêng là một bộ phận không thể thiếu được. Bởi lẽ, pháp luật kinh doanh BĐS góp phần thúc đẩy sự phát triển hay kìm hãm sự hình thành của thị trường BĐS mà sự ra đời của thị trường này góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường ở nước ta*. “Phát triển đồng bộ, nâng cao hiệu quả hoạt động của các thị trường tài chính, tiền tệ, thị trường chứng khoán, thị trường bảo hiểm … trên nảng tảng công nghệ số với kết cấu hạ tầng, công nghệ và phương thức giao dịch hiện đại. Phát triển mạnh thị trường khoa học và công nghệ. Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; thị trường quyền sử dụng đất. Phát triển thị trường lao động linh hoạt gắn với cải cách chính sách tiền lương, bảo hiểm xã hội”[[8]](#footnote-8).* Từ những lý do trên đối chiếu với thực tiễn hoạt động kinh doanh BĐS cho thấy những “khoảng trống” pháp luật về vấn đề này. Pháp luật kinh doanh BĐS hiện hành có ít các quy định về kinh doanh BĐS du lịch. Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành mới chỉ quy định về kinh doanh BĐS, bao gồm kinh doanh BĐS có sẵn, kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh dịch vụ BĐS (gồm dịch vụ tư vấn BĐS, dịch vụ môi giới BĐS, dịch vụ quản lý BĐS, dịch vụ sàn giao dịch BĐS) mà không có các quy định riêng về kinh doanh BĐS du lịch. Điều này khiến hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch tiềm ẩn nhiều rủi ro và khó phát triển thông suốt, lành mạnh, công khai minh bạch. Vì vậy, yêu cầu cấp bách đặt ra hiện nay là Nhà nước phải nhanh chóng xây dựng, hoàn thiện pháp luật kinh doanh BĐS du lịch. Việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật kinh doanh BĐS du lịch dựa trên định hướng đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư.

*Thứ năm,* hoàn thiện chính sách, pháp luật về BĐS du lịch cần tham khảo pháp luật kinh doanh BĐS của các nước trên thế giới.

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII xác định những dấu mốc phát triển quan trọng của đất nước ta trong những thập niên sắp tới: *“Đến năm 2025: Là nước đang phát triển, có công nghiệp theo hướng hiện đại, vượt qua mức thu nhập trung bình thấp. Đến năm 2030: Là nước đang phát triển, có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao. Đến năm 2045: Trở thành nước phát triển, thu nhập cao”*[[9]](#footnote-9). Để đạt được những dấu mốc quan trọng này, Đảng ta xác định 12 định hướng chiến lược phát triển đất nước trong thời kỳ 2021 -2030 mà một trong những mục tiêu là xây dựng nền kinh tế độc lập, tự chủ; nâng cao hiệu quả hội nhập kinh tế quốc tế: *“Thực hiện nhiều hình thức hội nhập kinh tế quốc tế với các lộ trình linh hoạt, phù hợp với điều kiện, mục tiêu của đất nước trong từng giai đoạn. Hoàn thiện hệ thống pháp luật phù hợp với những điều ước quốc tế và cam kết quốc tế mà Việt Nam đã ký kết*”[[10]](#footnote-10) và vai trò của kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được khẳng định: *“Kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là một bộ phận quan trọng của kinh tế quốc dân, có vai trò lớn trong huy động nguồn vốn đầu tư, công nghệ, phương thức quản lý hiện đại, mở rộng thị trường xuất khẩu”*[[11]](#footnote-11)*.* Như vậy, hội nhập quốc tế là xu hướng tất yếu không thể đảo ngược để nâng cao khả năng cạnh tranh của nền kinh tế và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp nước ta tiếp cận với công nghệ tiên tiến, phương thức quản lý hiện đại và tham gia vào chuỗi giá trị của thế giới. Hơn nữa, BĐS du lịch là sản phẩm xuất hiện ở các nước phát triển và du nhập vào nước ta theo trào lưu của các du khách nước ngoài đến Việt Nam trong những năm gần đây. Kinh doanh BĐS du lịch là loại hình kinh doanh còn khá mới mẻ mà chúng ta chưa có nhiều kinh nghiệm và thực tế trải nghiệm. Trong khi đó, các nước phát triển có kinh nghiệm hàng chục năm về xây dựng và thực thi pháp luật kinh doanh BĐS du lịch. Việt Nam là nước đi sau trong phát triển kinh doanh BĐS du lịch nên việc tìm hiểu kinh nghiệm của các nước về quản lý phân khúc kinh doanh BĐS du lịch bằng pháp luật là cần thiết nhằm tiếp thu những bài học thực tế có giá trị tham khảo bổ ích; đồng thời, phòng tránh những khuyết thiếu, những lệch lạc trong phát triển, quản lý kinh doanh BĐS du lịch. Ở một khía cạnh khác, trong điều kiện hội nhập kinh tế và khuyến khích thu hút đầu tư nước ngoài nói chung và đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài vào kinh doanh BĐS du lịch nói riêng thì sự tiếp thu, tham khảo pháp luật kinh doanh BĐS du lịch của các nước nhằm khắc phục những điểm khác biệt, bất tương thích, đồng bộ của hệ thống pháp luật Việt Nam có ý nghĩa quan trọng. Điều này góp phần tạo lập một khuôn khổ pháp lý bình đẳng, công bằng, công khai minh bạch đối với các nhà đầu tư kinh doanh trong nước và người nước tham gia đầu tư trong phân khúc thị trường BĐS du lịch.

***3. 2. Giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch***

*Thứ nhất,* bổ sung quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 bắt buộc người môi giới BĐS phải hoàn thành chương trình đào tạo về môi giới BĐS của đơn vị được cấp phép mới được dự thi sát hạch lấy chứng chỉ hành nghề, cũng như quy định bổ sung cập nhật kiến thức hàng năm để hành nghề môi giới BĐS. Mặt khác, sửa đổi, bổ sung quy định của Đạo luật này: *“Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm*”[[12]](#footnote-12) theo hướng chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS có giá trị trong thời hạn 02 năm thay cho 05 năm. Hết thời hạn này, nhà môi giới phải trải qua kỳ thi sát hạch để gia hạn thời hạn có giá trị của chứng chỉ môi giới BĐS. Lý do đưa ra kiến nghị như vậy là bởi việc rút ngắn thời hạn có giá trị của chứng chỉ hành nghề môi giới nhằm tạo áp lực buộc các nhà môi giới BĐS phải liên tục tìm hiểu và học hỏi, cập nhật kiến thức thường xuyên nhằm nâng cao chất lượng và tính chuyên nghiệp của các loại hình kinh doanh dịch vụ BĐS. Hơn nữa, việc rút ngắn thời hạn của chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS phù hợp với pháp luật về kinh doanh BĐS của một số nước; ví dụ: Pháp luật của Singgapore quy định thời hạn của chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS là 01 năm; thành phố Thượng Hải (Trung Quốc) quy định chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS có giá trị 02 năm[[13]](#footnote-13).

*Thứ hai,* để nâng cao tính hiệu quả của quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS du lịch cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan của Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2015 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 theo hướng:

*Một là,* sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về nhóm đất phi nông nghiệp nhằm định danh chính xác, cụ thể đất xây dựng các BĐS du lịch; theo đó, xác định rõ đất xây dựng các BĐS du lịch gồm Condotel, Officetel, Shophouse, Homestay, Hometel … là một loại đất phi nông nghiệp. Để xác định cụ thể đất xây dựng các BĐS này là loại đất gì cần căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu và hoạt động thường xuyên của chủ sử dụng trên đất đó, cụ thể:

- Đất xây dựng Condotel là đất kinh doanh; bởi lẽ, người đầu tư xây dựng căn hộ Condotel và người mua căn hộ Condotel không phải để ở mà mục đích chính là đầu tư, kinh doanh thu lợi nhuận. Việc nghỉ ngơi, để ở được xác định khu trú vào một số ngày cụ thể nhất định trong năm và chỉ là mục đích phụ được tích hợp, lồng ghép với hoạt động cho khách du lịch thuê. Mặt khác, số ngày mà chủ căn hộ Condotel sử dụng để ở ít hơn số ngày còn lại trong năm cho khách du lịch thuê nhằm mục đích kiếm lời.

- Đất xây dựng Officetel là đất kinh doanh; bởi lẽ, mục đích chính và công năng sử dụng chủ yếu của căn hộ Officetel là sử dụng để làm văn phòng, trụ sở làm việc. Tuy nhiên, loại hình Officetel ra đời ở những khu vực trung tâm các thành phố lớn, các khu đô thị lớn - nơi mà ở đó giá thuê nhà, giá thuê văn phòng rất đắt đỏ. Vì vậy, để tận dụng công suất sử dụng văn phòng ở những khu vực này và giải quyết chỗ ở cho nhân viên thì loại hình Officetel ra đời kết hợp giữa việc sử dụng văn phòng làm việc ban ngày và để ở vào ban đêm. Officetel là loại hình thích hợp đối với hoạt động của các công ty, doanh nghiệp nhỏ và vừa mà năng lực, điều kiện tài chính của họ còn hạn chế.

- Đất xây dựng Shophouse nếu được xây dựng tại các dự án khu đô thị, khu dân cư cao cấp và chủ đầu tư dự án bán cho hộ gia đình, cá nhân theo đúng quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp tỉnh sử dụng đất nhằm thực hiện dự án nhà ở thương mại có mục đích để ở. Trong trường hợp này, đất xây dựng Shophouse được xác định là đất ở (cho dù trên thực tế, hộ gia đình, cá nhân có kết hợp giữa việc ở với kinh doanh bằng cách mở cửa hàng hoặc cho thuê phục vụ vào mục đích thương mại).

Trường hợp xây dựng Shophouse tại các dự án du lịch, trung tâm thương mại; resort & sân Golf được xác định rõ mục đích sử dụng đất vào mục đích du lịch, kinh doanh, thương mại ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp tỉnh thì đất này được xác định là đất kinh doanh.

- Đất xây dựng Homestay cần phân thành 02 trường hợp để phân loại đất cụ thể:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng Homestay trên diện tích đất ở, nằm trong khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch sử dụng đất khu dân cư thì đất xây dựng Homestay được xác định là đất ở.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ đầu tư xây dựng Homestay theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào mục đích kinh doanh du lịch và được cấp giấy phép kinh doanh. Việc sử dụng đất xây dựng Homestay theo mục đích kinh doanh du lịch ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp tỉnh thì đất này được xác định là đất kinh doanh.

- Đất xây dựng Hometel phục vụ mục đích ở của khách du lịch trong thời gian du lịch tại Việt Nam hoặc giải quyết nhu cầu ở cho các chuyên gia, người nước ngoài sang Việt Nam học tập, làm việc, nghiên cứu ngắn hạn (xác định rõ thời hạn) … thì đất này được xác định là đất kinh doanh. Bởi lẽ, cho dù Hometel được xây dựng cho mục đích ở nhưng đối tượng ở không phải là hộ gia đình, cá nhân mà là du khách hoặc chuyên gia, người nước ngoài tạm trú trong thời gian học tập, làm việc tại Việt Nam. Các đối tượng này không ở thường xuyên, ổn định, lâu dài (thường trú dài hạn) mà họ chỉ ở trong thời gian nghỉ ngơi, du lịch hoặc công tác, học tập tại Việt Nam (tạm trú trong thời gian ngắn hạn). Có nghĩa là đối tượng phục vụ chủ yếu của Hometel là du khách, chuyên gia, người nước ngoài.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các loại BĐS du lịch như Condotel, Hometel, Shophouse, Officetel … căn cứ theo mục đích sử dụng các loại đất đã xác định cụ thể trên đây.

*Hai là,* Luật Nhà ở năm 2015 cần bổ sung các quy định về quản lý nhà nước đối với loại hình Shophouse, Condotel, Homestay trong các dự án nhà ở thương mại cao cấp; quy định về giao dịch nhà ở Shophouse, Condotel, Homestay; quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở Shophouse; quy định về đầu tư xây dựng nhà ở Shophouse, Condotel, Homestay; bổ sung quy định về giao dịch đối với các BĐS du lịch là Condotel, Hometel, Shophouse …

*Ba là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 cần bổ sung quy định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh các BĐS du lịch gồm Condotel, Officetel, Shophouse, Homestay; quy định về kinh doanh BĐS du lịch, BĐS dưỡng lão; cụ thể:

- Bỏ sung quy định về giải thích khái niệm Condotel để đưa ra cách hiểu thống nhất; quy định mẫu hợp đồng về cho thuê lại căn hộ Condotel giữa chủ đầu tư kinh doanh Condotel với người mua căn hộ này của chủ đầu tư; quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thuê lại và kinh doanh căn hộ Condotel; xử lý vi phạm trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết chi trả lợi nhuận cho chủ căn hộ Condotel theo đúng thời hạn, tỷ lệ, số lượng, phương thức ghi trong hợp đồng thuê lại căn hộ Condotel để kinh doanh; quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê lại căn hộ Condotel để kinh doanh giữa chủ đầu tư kinh doanh BĐS với chủ sở hữu căn hộ …

- Bổ sung quy định về giải thích khái niệm Officetel; quy định về tiêu chí cụ thể xác định Officetel; quyền và nghĩa vụ của đơn vị thuê căn hộ làm văn phòng kết hợp với để ở với chủ đầu tư kinh doanh; vấn đề dịch vụ quản lý Officetel và giải quyết tranh chấp giữa chủ đầu tư kinh doanh Officetel với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý và người thuê căn hộ sử dụng làm văn phòng kết hợp với để ở …

- Bổ sung quy định về khái niệm Shophouse, Homestay, Hometel; các loại hình kinh doanh Shophouse, Homestay, Hometel; quy định về quản lý nhà nước về Shophouse, Homestay, Hometel; quyền và nghĩa vụ giữa các bên có liên quan gồm chủ đầu tư kinh doanh BĐS; đơn vị cung cấp dịch vụ trong khu nhà ở thương mại cao cấp và chủ sở hữu hoặc người thuê Shophouse, Homestay, Hometel …

- Bổ sung các quy định về giải thích khái niệm BĐS dưỡng lão; quy định về quản lý nhà nước, các loại hình kinh doanh BĐS dưỡng lão; quy định các tiêu chí xác định BĐS dưỡng lão; quy định quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão; người thuê, mua BĐS dưỡng lão; vấn đề xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp về kinh doanh BĐS dưỡng lão v.v.

*Thứ tư,* bổ sung các quy định về quản lý nhà nước trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 về hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng thể hiện ở các loại hình chủ đầu tư kinh doanh BĐS phát hành cổ phiếu, trái phiếu BĐS trên thị trường chứng khoán; vấn đề bảo hiểm kinh doanh BĐS; kiểm toán BĐS; thị trường kinh doanh mua bán nợ trong lĩnh vực BĐS; vấn đề hứa thưởng cho những khách hàng đặt cọc trước để mua căn hộ, nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng (thực chất là huy động tiền ứng trước của khách hàng); quy định về quản lý nhà nước đối với phân khúc thị trường BĐS du lịch, tâm linh kết hợp với kinh doanh do các doanh nghiệp, cá nhân bỏ vốn đầu tư…

*Thứ năm,* bổ sung các quy định về quản lý nhà nước trong hoạt động kinh doanh BĐS trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đối với các loại hình kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng sử dụng khoảng không gian trên không và dưới lòng đất như kinh doanh bãi đỗ xe ngầm; kinh doanh hệ thống đường sắt trên cao, đường bộ trên cao; kinh doanh hệ thống xe điện ngầm ….

*Thứ sáu,* bổ sung các quy định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng trên nền tảng giao diện điện tử, ứng dụng hệ thống tin học và áp dụng mô hình kinh tế chia sẻ vào lĩnh vực cho thuê nhà, môi giới BĐS, mua bán BĐS qua mạng internet; sử dụng nền tảng số trong cung cấp gói dịch vụ chia sẻ kỳ nghỉ tại một chuỗi các khách sạn thuộc cùng một hệ thống ở các nước trên thế giới; dịch vụ đặt phòng khách sạn trước ….

*Thứ bảy*, bổ sung quy định về quản lý nhà nước trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 tích hợp chặt chẽ giữa hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng với vấn đề bảo vệ môi trường; xây dựng các tiêu chí xác định các sản phẩm BĐS du lịch xanh; xác lập cơ chế đồng bộ, thống nhất về chính sách ưu đãi, khuyến khích đối với chủ đầu tư kinh doanh BĐS trong việc tạo lập các sản phẩm BĐS du lịch xanh hoặc lồng ghép mô hình kinh tế tuần hoàn trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch…

*Thứ tám,* rà soát, sửa đổi các quy định của Luật Đầu tư năm 2020 theo hướng bổ sung quy định về cơ chế, chính sách khuyến khích, hỗ trợ các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS du lịch; quy định về quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch; vấn đề cấp giấy phép đăng ký đầu tư cho doanh nghiệp có vốn ĐTNN và doanh nghiệp, tổ chức kinh tế trong nước trong đầu tư các dự án về BĐS du lịch …

*Thứ chín,* rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Du lịch năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, các đạo luật có liên quan và các văn bản hướng dẫn thi hành về kinh doanh BĐS du lịch đảm bảo sự thống nhất, tương thích, đồng bộ góp phần tạo lập khuôn khổ pháp lý cho hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch thông suốt, cạnh tranh lành mạnh, công khai minh bạch và bình đẳng giữa các chủ thể tham gia phân khúc thị trường BĐS du lịch v.v.

**Danh mục tài liệu tham khảo**

**I. Văn kiện của Đảng**

1. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

2. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

3. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1.

4. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 2.

**II. Văn bản pháp luật**

5. Hiến pháp năm 2013

6. Luật Đất đai năm 2013

7. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

8. Luật Nhà ở năm 2014

9. Luật Du lịch năm 2017

10. Luật Đầu tư năm 2020

11. Luật Doanh nghiệp năm 2015

**III. Tài liệu, sách tham khảo**

12. Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng (2010), Tài liệu đào tạo về môi giới bất động sản, Hà Nội.

13. Trần Thọ Đạt & Ngô Thắng Lợi (2017), Kinh tế Việt Nam 2016 - Tái cơ cấu nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng và vai trò Nhà nước kiến tạo phát triển, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

14. Daron Acemoglu & James A. Robinson (2015), Lời tựa cho bản dịch tiếng Việt Nam - Tại sao các quốc gia thất bại (tái bản lần thứ tư), Nxb Trẻ, tp. Hồ Chí Minh.

**Tham luận**

**HIỆN TRẠNG VÀ KIẾN NGHỊ**

**ThS. KTS. Đỗ Viết Chiến**

**Tổng Thư ký Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)**

***Tóm tắt:*** *Trước khi dịch Covid-19 bùng phát, thị trường bất động sản du lịch Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển mạnh, có thời điểm còn phát triển lên đến cao trào. Nhiều loại hình mới xuất hiện trên thị trường nhưng pháp luật chưa theo kịp để điều tiết dẫn đến một vài sự đổ vỡ và những tắc nghẽn, rủi ro hiển hiện trên thị trường. Tuy nhiên, sẽ không là vấn đề nếu như quy hoạch đất cho thị trường bất động sản du lịch được làm tốt và thực hiện tốt ngay từ đầu. Không chỉ với bất động sản du lịch mà với bất kỳ phân khúc nào trên thị trường bất động sản, liên quan đến đất đai, xây dựng, yếu tố quy hoạch đều phải đi trước một bước và thực hiện đồng bộ với nhau. Chính vì vậy, rà soát lại quy hoạch chính là một trong những giải pháp tháo gỡ những nút thắt hiện có, khơi thông các điểm nghẽn trên thị trường bất động sản du lịch và cũng là giải pháp để thực hiện các mục tiêu đặt ra trong tương lai. Việt Nam có thể trở thành một điểm đến hấp dẫn, khai thác tối đa các tiềm năng và thu hút hàng chục triệu lượt khách quốc tế mỗi năm hay không, một phần lớn phụ thuộc vào chất lượng cơ sở lưu trú, các sản phẩm du lịch đã, đang và sẽ được xây dựng mà muốn tạo được một nguồn cung hợp lý, đáp ứng các nhu cầu và hướng tới sự phát triển bền vững thì phải bắt nguồn từ quy hoạch.*

**1. Vai trò của quy hoạch trong thị trường trường bất động sản du lịch**

Đối với các nước, ngành du lịch, trong đó có bất động sản du lịch đã phát triển rất nhanh và trở thành ngành kinh tế mũi nhọn từ rất sớm. Còn ở nước ta, những năm gần đây mới bắt đầu phát triển bất động sản du lịch một cách tương đối mạnh mẽ, đặc biệt là thời điểm trước khi dịch Covid-19 xảy ra. Có giai đoạn còn phát triển thành cao trào. Đó là giai đoạn sau năm 2014, khi cuộc “khủng hoảng thừa” kết thúc, nền kinh tế cũng như thị trường bất động sản Việt Nam khôi phục trở lại. Theo thống kê của Tổng cục Du lịch, năm 2019, cả nước đã có 30.000 cơ sở lưu trú du lịch với 650.000 phòng. So với năm 1990, con số này tăng gấp 85 lần về số 30 lượng cơ sở lưu trú và 39 lần về số lượng phòng. Số lượng khách sạn 5 sao, 4 sao và 3 sao lần lượt là 247 cơ sở với 59.260 phòng, 618 cơ sở với 56.351 phòng, 1.729 cơ sở với 59.794 phòng, chiếm khoảng 10% trên tổng số lượng cơ sở lưu trú trên cả nước. Các sản phẩm bất động sản du lịch được phát triển nhiều nhất trong thời gian qua là condotel, shophouse và villas. Cụ thể, theo số liệu thống kê của VNREA, tính đến 9/2021, tại 15 địa phương gồm Hoà Bình, Quảng Ninh, Hải Phòng, Thanh Hoá, Quảng Bình, Huế (Thừa Thiên - Huế), Đà Nẵng, Quảng Nam, Quy Nhơn (Bình Định), Phú Yên, Nha Trang và Cam Ranh (Khánh Hoà), Ninh Thuận, Bình Thuận, Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc (Kiên Giang) có tổng số 239 dự án bất động sản du lịch với hơn 114.097 căn hộ condotel, ước tính giá trị 297.128 tỷ đồng; 24.399 villas, ước tính giá trị 243.990 tỷ đồng; 30.899 shophouse, ước tính giá trị 154.245 tỷ đồng. Tổng giá trị 3 sản phẩm này khoảng 681.886 tỷ đồng, tương đương 30 tỷ USD. Các con số trên cho thấy sự phát triển nhanh chóng của các cơ sở lưu trú và sản phẩm bất động sản du lịch trong thời gian qua, đặc biệt là giai đoạn từ 2014 - 2019. Cùng với sự gia tăng không ngừng của lượng khách du lịch và những tiềm năng du lịch “có một không hai”, nhiều “đòn bẩy” chính sách ra đời trong giai đoạn này đã tác động không nhỏ đến sự phát triển bùng nổ của bất động sản du lịch. Cụ thể, năm 2017, Nghị quyết số 08 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn được ban hành. Ngày 22/01/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 147/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030. Theo đó, mục tiêu đến năm 2025, Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn, phấn đấu thuộc nhóm ba quốc gia dẫn đầu về phát triển du lịch trong khu vực Đông Nam Á và 50 quốc gia có năng lực cạnh tranh du lịch hàng đầu thế giới; đến năm 2030, du lịch thực sự là ngành kinh tế mũi nhọn và phát triển bền vững, Việt Nam trở thành điểm đến đặc biệt hấp dẫn, thuộc nhóm 30 quốc gia có năng lực cạnh tranh du lịch hàng đầu thế giới. Nếu không có Covid-19 thì đóng góp GDP của ngành du lịch dự báo đã có thể đạt khoảng 12 - 14%. Đến năm 2030, mong muốn đạt đến 15 - 16%. 31 Tất cả những điều trên cho thấy, vai trò của ngành du lịch đối với nền kinh tế đang ngày càng lớn. Nhưng để hiện thực hóa được các mục tiêu, chiến lược đặt ra, việc quan trọng cần làm; đó là phát triển hạ tầng du lịch với các cơ sở lưu trú chất lượng, hiện đại, xứng tầm hay nói cách khác là phải có những dự án bất động sản du lịch không chỉ đẹp mà còn “có trách nhiệm” với cảnh quan, môi trường, chất lượng cuộc sống và bình đẳng xã hội nhằm hướng tới sự phát triển bền vững. Muốn có được những dự án chất lượng, phát triển bền vững thì đầu tiên yếu tố quy hoạch phải thật tốt và có tầm nhìn dài hạn. Quy hoạch được duyệt chính là cơ sở để hình thành dự án. Và khi dự án được duyệt sẽ là căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất… hình thành các sản phẩm bất động sản du lịch. Khi có sản phẩm lưu trú đảm bảo chất lượng thì ngành du lịch mới có thể thu hút khách, giữ chân khách. Để cụ thể hoá chiến lược phát triển du lịch quốc gia phải bắt đầu từ quy hoạch mạng lưới các cơ sở lưu trú du lịch, đảm bảo kết nối du lịch quốc gia, vùng, tỉnh, khu chức năng đặc thù và cả kết nối quy hoạch đô thị, nông thôn thành một hệ thống. Trong đó, khoanh vùng các trọng điểm du lịch quốc gia để tập trung nguồn lực đầu tư hạ tầng và kiểm soát chặt chẽ trong quá trình phát triển. Đây là việc làm quan trọng tạo cơ sở cho các địa phương khi tổ chức lập quy hoạch biết được các khu vực cấm, hạn chế xây dựng, khu vực khuyến khích xây dựng... Cho nên, nói quy hoạch luôn phải đi trước một bước chính là như vậy. Ngay trong Nghị quyết số 08 của Bộ Chính trị cũng nêu rõ, vai trò của Bộ Xây dựng là quy hoạch xây dựng các khu du lịch trọng điểm quốc gia, là phối hợp với Bộ Văn hoá, thể thao và du lịch xây dựng quy chế quản lý các loại hình bất động sản du lịch như hiện nay. Khi pháp luật chưa có để điều chỉnh thì quản lý các sản phẩm mới được hình thành từ nhu cầu của thị trường như thế nào? Tất cả phải xuất phát từ quy hoạch. Nếu không có bước đi trước về mặt quy hoạch tổng thể, hệ thống nêu trên thì tất cả các vị trí có danh lam thắng cảnh, điều kiện tự nhiên đẹp đẽ nhất sẽ bị các địa phương chiếm lĩnh và khai thác đầu tiên. Khi các nhà đầu tư đã vào và “băm nát” khu vực đó, quy hoạch mới bắt đầu chạy theo thì hậu quả đã rất lớn và phải khắc phục, thậm chí có những “sự đã rồi” không thể “dọn dẹp” được nữa. Một khi cảnh quan, môi trường đã bị tàn phá, môi trường bị ảnh hưởng thì không dễ dàng để khôi phục lại như ban đầu. Mà ngược lại, chúng ta phải trả giá cho sự phát triển chộp giật, tràn lan đó. Khi những cảnh quan được thiên nhiên ban tặng bị khai thác một cách triệt để vì mục đích kinh tế, sẽ mất đi những không gian cộng đồng mà lẽ ra mọi người đều được hưởng, mất đi công bằng xã hội mà pháp luật đã quy định. Chung quy lại, quy hoạch có vai trò phải đi trước một bước là để tránh những hệ luỵ tiêu cực trong câu chuyện phát triển các dự án bất động sản du lịch.

**2. Hiện trạng quy hoạch bất động sản du lịch tại Việt Nam**

Trước khi Luật Quy hoạch năm 2017 ra đời, bất động sản du lịch đã có quãng thời gian phát triển mạnh, do đó, không thể tránh khỏi những thiếu sót, hạn chế. Về nguyên tắc, vẫn phải có quy hoạch mới hình thành nên dự án và có dự án thì mới có chủ đầu tư và dự án mới được triển khai, đưa vào thực tế. Tuy nhiên, trong bối cảnh chưa có quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch cấp trên thì cấp dưới (các địa phương) vẫn phải triển khai dựa trên những chủ trương, đường lối và những yêu cầu thực tiễn đặt ra để phát triển du lịch tại địa phương mình. Quy hoạch vẫn được xác định là phải đi trước một bước nhưng vì chưa có quy hoạch tổng thể quốc gia nên thiếu định hướng toàn diện, tầm nhìn xa. Do đó, thực trạng quy hoạch năm trước, năm sau đã phải điều chỉnh diễn ra khá phổ biến. Mặt khác, cũng chính vì quy hoạch thiếu tầm nhìn dài hạn, không xác định rõ quỹ đất cho bất động sản du lịch nên nhiều sản phẩm lưu trú du lịch được hình thành không biết gọi tên là gì và sử dụng khung pháp lý nào để điều tiết. Hiện nay, pháp luật vẫn chưa theo kịp những loại hình đã hình thành rõ ràng trong thực tiễn và đã phát sinh các vấn đề phức tạp trong giao dịch mua bán. Đơn cử như condotel - sản phẩm lai tạo giữa căn hộ ở và khách sạn cho thuê, sau một thời gian phát triển rầm rộ, một nguồn cung lớn đã đổ bộ ra thị trường và hình thành các giao dịch mua bán giữa chủ dự án và nhà đầu tư. Tuy nhiên, xét về bản chất, loại hình này chỉ được cho thuê khi nằm trên đất được quy hoạch xác định là đất du lịch, dịch vụ. Thực tế, các giao dịch mua bán trên thị trường bất động sản du lịch hiện tại đang gặp nhiều khó khăn, thậm chí bị tắc nghẽn, “vỡ trận” bởi ngay từ đầu nhập nhèm trong câu chuyện quyền sở hữu của các sản phẩm là căn hộ du lịch được xây dựng trên đất du lịch, dịch vụ. Các giao dịch mua bán, cam kết lợi nhuận hầu như chỉ là thoả thuận dân sự giữa chủ đầu tư và người mua. Các nhà đầu tư chỉ nhìn vào lợi nhuận cam kết mà chủ đầu tư đưa ra. Trong khi nếu các sản phẩm mà họ mua không được đưa vào khai thác, sử dụng, phục vụ khách du lịch một cách hiệu quả nhất thì không thể tạo ra lợi nhuận. Khi không có lợi nhuận như cam kết, các nhà đầu tư muốn bán sản phẩm mà mình đã mua nhưng vì không có quyền sở hữu lâu dài, tức là không có “sổ đỏ” nên các giao dịch mua bán rất khó khăn. Bởi người mua, một là để phục vụ mục đích nghỉ dưỡng cho gia đình (tỷ lệ thấp hơn), hai là mục đích đầu tư, kinh doanh (chiếm tỷ lệ cao). Nếu họ mua để đầu tư kinh doanh thì phải chọn những sản phẩm có thể tạo ra lợi nhuận, thu lời nhanh. Khi việc cho thuê không hiệu quả thì phải chọn cách mua đi bán lại (lướt sóng) hoặc giữ làm tài sản nhưng không có quyền sở hữu lâu dài thì việc bảo toàn vốn sẽ rất rủi ro chứ chưa nói đến việc có thể thu lời. Chính vì thế, hiện nay, người mua và người bán các sản phẩm như condotel đang đứng giữa “ngã ba đường”, không biết nên rẽ hướng nào. Nguồn cung sản phẩm ra thị trường rất nhiều nhưng tâm lý của người mua vẫn e ngại rủi ro. Người bán không bán được, dẫn đến bị đọng vốn không thể tiếp tục phát triển được. Những vướng mắc hiện nay vẫn còn rất nhiều, các chủ thể liên quan đang cố lờ đi để mong đến một ngày nào đó có thể hợp thức hoá. Đó là tâm lý chung hiện nay. Nếu tiếp tục để tình trạng này diễn ra (theo đà này), Nhà nước dần sẽ mất luôn cả mục tiêu phát triển ban đầu, không thể giữ cảnh quan cho cộng đồng, giữ công bằng xã hội. Thời gian qua, đã có tình trạng nhiều địa phương muốn “xé rào” điều chỉnh quy hoạch (chuyển thành đất ở) để tháo gỡ cho các doanh nghiệp. Một số địa phương còn tự đưa ra khái niệm “đất ở không hình thành đơn vị ở” để tiến hành cấp sổ đỏ cho người mua. Tuy nhiên, sự khác nhau giữa “đất ở” và “đất ở không hình thành đơn vị ở” chính là câu chuyện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ kèm theo như nhà trẻ, trường học, bệnh viện… “Đất ở không hình thành đơn vị ở” là không có hạ tầng không hình thành được khu ở lâu dài thực sự nhưng lại được cấp quyền sở hữu lâu dài. Điều này sẽ tạo ra hệ luỵ nghiêm trọng. Khi đã trở thành sở hữu tư nhân thì sẽ mất đi tính cộng đồng và tính công cộng của cảnh quan, di sản. Đơn cử như tại Đà Nẵng, trong suốt một thời gian dài phát triển một cách “cởi mở”, dọc các bãi biển hiện tại, gần như không còn không gian nào để phục vụ cho cộng đồng. Và khi đó, bức xúc của người dân sẽ lên cao. Những con người sinh ra và lớn lên ở tại những nơi có danh lam thắng cảnh trời cho cùng với cả một nền văn hoá truyền thống thấm đẫm trong mỗi con người nhưng giờ đây tất cả bỗng bị tách rời, họ không còn được hưởng thụ một cách trọn vẹn. Đó là vấn đề mang tính xã hội mà các bản quy hoạch về phát triển bất động sản du lịch cần phải quan tâm. Mặt khác, một khi đã cấp quyền sở hữu tư nhân vĩnh viễn thì sau này dân số có thể tăng lên khi các thành viên trong mỗi gia đình tăng lên. Hạ tầng xã hội đã thiếu lại còn bị “phình to” và những khu vực đó có thể bị biến tướng, biến dạng, không loại trừ khả năng có thể xâm lấn sang khu du lịch.

**3. Kiến nghị, đề xuất**

Để đạt được mục tiêu ngành du lịch có thể đóng góp 14 - 15% vào GDP và đến năm 2030 có thể đón khoảng 35 triệu khách du lịch quốc tế và 120 triệu khách du lịch nội địa và trở thành ngành kinh tế mũi nhọn như Chiến lược phát triển du lịch quốc gia đã được phê duyệt thì phải chuẩn bị những cơ sở lưu trú, sản phẩm bất động sản du lịch đủ chất lượng, quy mô và đẳng cấp để đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của du khách. Một số kiến nghị, đề xuất giải pháp được đưa ra là:

*Thứ nhất*, trước hết cần phải tổng rà soát lại và đánh giá thực trạng quy hoạch một cách cụ thể, chi tiết rằng, hiện đang có bao nhiêu cơ sở lưu trú, chất lượng ra sao, các loại hình như thế nào, đủ để đáp ứng cho lượng khách là bao nhiêu và cần phải xây dựng thêm bao nhiêu sản phẩm nữa để chuẩn bị đón lượng khách như mục tiêu đã đặt ra. Hiện nay, nhiều địa phương chỉ thuê đơn vị tư vấn rồi tiến hành phát triển các dự án, chú trọng gia tăng lợi ích kinh tế. Nhiều thảm hoạ môi trường, cảnh quan, biến đổi khí hậu đã xảy ra càng cho thấy bài học rằng: Không thể phát triển kinh tế bằng mọi giá. Quy hoạch phải xác định rõ và công khai hoá. Càng công khai và tuyên truyền rộng được bao nhiêu thì người dân, các nhà đầu tư càng có thông tin xác đáng và có ý thức tuân thủ bấy nhiêu. Đối với việc thu hút đầu tư nước ngoài, chính quyền địa phương cũng cần dùng công cụ quy hoạch để biết chỗ nào có thể đàm phán, chỗ nào không. Còn hiện nay, hầu như các nhà đầu tư vẫn tự mò mẫm, tìm những vị trí đẹp, thuận lợi, có tiềm năng phát triển kinh tế để xin dự án. Nhưng nhà đầu tư đa phần họ chỉ quan tâm đến mục đích kinh tế, bỏ qua vấn đề hệ luỵ liên quan đến bảo tồn cảnh quan, môi trường… Lúc này, vai trò của Nhà nước, của công cụ quy hoạch là rất quan trọng.

*Thứ hai,* việc phát triển dự án bất động sản du lịch mới phải dựa trên rà soát, đánh giá, phân loại những dự án tại những khu du lịch đã phát triển, những khu vực danh lam thắng cảnh, sinh thái, văn hoá… có tiềm năng nhưng chưa được khai thác trên khắp mọi miền đất nước, đặc biệt là các dải ven biển. Khu vực nào có thể tạo thành những khu du lịch trọng điểm của Nhà nước cần có kế hoạch để khoanh vùng, chia giai đoạn phát triển; kiểm soát chặt chẽ và công cụ kiểm soát hiệu quả nhất đó chính là lập quy hoạch; sau đó công khai hoá quy hoạch. Trước hết, phải khoanh được những vùng cấm thuộc về an ninh quốc phòng; những khu vực cần bảo vệ về mặt môi trường, cảnh quan tự nhiên bởi nếu xâm phạm đến thì không thể tái tạo lại. Đó là những yếu tố phải công khai và vạch rõ ranh giới ngay từ đầu để biết được đâu là vùng được khai thác phát triển, đâu là vùng bất khả xâm phạm để bảo tồn. Bên cạnh đó, cũng cần công khai các khu vực cấm và hạn chế xây dựng để đảm bảo an sinh và tính mạng của con người. Đó là những vùng có nguy cơ lớn về thiên tai, sạt lở, lũ quét, nước biển dâng và nhiều vấn đề khác.

*Thứ ba,* khi đã lập quy hoạch tổng thể các khu du lịch trọng điểm quốc gia, cần xác định, trong khu du lịch đó, khu vực nào chỉ được phép kinh doanh cơ sở lưu trú (được phép xây dựng các bất động sản du lịch), mục tiêu phục vụ cho du lịch, dịch vụ là chủ yếu, tức là cần xác định rõ loại đất để phát triển bất động sản du lịch là đất du lịch, dịch vụ. Khi xây dựng trên đất du lịch, dịch vụ thì các sản phẩm lưu trú ở đó chỉ có thể cho thuê mà không thể bán. Khách hàng, nhà đầu tư có thể thuê dài hạn hàng tháng, thậm chí hàng năm nhưng không được quyền sở hữu nó. Bởi một khi đã sở hữu thì sẽ có quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp… Ngay việc xác định sở hữu cá nhân thông qua những rào chắn khiến người khác không vào được là đã đi sai mục đích ban đầu là phát triển du lịch, dịch vụ mang tính cộng đồng. Những yếu tố cảnh quan thiên nhiên, môi trường sinh thái tuyệt đẹp và cả những di sản văn hoá… là của chung, mọi người dân phải được hưởng. Đó là những giá trị mang tính cộng đồng chứ không của riêng ai. Không phải cứ có tiền là mua trọn một quả đồi, một vịnh biển rồi khoanh lại, chỉ người có tiền mới được vào, làm mất đi sự công bằng xã hội. Thực tế hiện nay, các địa phương đang kiểm soát không rõ ràng câu chuyện này. Các sản phẩm bất động sản du lịch đang được xây dựng trên đất du lịch, dịch vụ hiện nay đang bị xáo trộn và méo mó, dẫn đến những khó khăn, lúng túng trong công tác quản lý. Đây cũng chính là nút thắt trong câu chuyện cấp hay không cấp sổ đỏ cho các sản phẩm bất động sản du lịch như condotel trong thời gian vừa qua. Vậy, từ góc độ quy hoạch, gỡ các vướng mắc này như thế nào? Từ trước đến nay, có nhiều khu du lịch nghỉ dưỡng được xác định. Khi đã xác định là khu du lịch, nghỉ dưỡng có nghĩa là phục vụ cho du lịch, không phải là khu đô thị có nhà ở. Nếu vậy thì sản phẩm làm ra chỉ cho thuê theo đúng Luật Du lịch. Còn nếu xây trên đất ở, mục đích cấp quyền sở hữu nhà ở thì yếu tố tiên quyết phải đi kèm đó là hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải đảm bảo. Nếu không có hạ tầng xã hội thì không thể hình thành một cộng đồng dân cư sinh sống lâu dài, ổn định. Cách nhận biết đâu là một khu đô thị, khu dân cư và đâu là một khu du lịch, nghỉ dưỡng nằm ở hạ tầng. Khi đã là nhà ở thì sẽ được cấp sổ đỏ vĩnh viễn theo Luật Nhà ở, có nghĩa là quyền sở hữu, định đoạt tài sản đó thuộc về chủ sở hữu. Chừng nào chúng ta còn “nhập nhèm” giữa khu đô thị và khu du lịch, nghỉ dưỡng và quyền sở hữu các sản phẩm thì rất khó trong vấn đề quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, để tháo gỡ các vướng mắc hiện có, dựa trên nhu cầu phát triển của từng khu vực, thay vì quy định 100% đất trong khu du lịch đã được quy hoạch phải phục vụ cho mục đích du lịch, dịch vụ thì có thể dùng giải pháp “mềm” hơn. Trong khu du lịch, nghỉ dưỡng đó, không phải khu vực nào cũng đắc địa như nhau. Vậy thì khi quy hoạch chi tiết, cần xác định rõ, khu vực nào hoàn toàn có khả năng xây dựng nhà ở, kèm theo những hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ nhu cầu ở của người dân để cấp được sổ đỏ; khu vực nào chỉ xây dựng cơ sở lưu trú du lịch để cho thuê mà không bán.

Tóm lại, cần đánh giá, phân loại đất đai để xây dựng sản phẩm trên đó phù hợp với điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý. Khi đã xác định rõ được điều này trong quy hoạch thì sẽ tạo cơ sở vững chắc để sau này cấp sổ hay không cấp sổ. Với những dự án vướng mắc đang muốn chuyển đổi từ condotel sang nhà ở, quan trọng nhất là cần bố trí quỹ đất để xây dựng hạ tầng xã hội phục vụ cư dân các khu đó. Đồng thời khoanh vùng lại để tính đến bài toán xa hơn khi số cư dân gia tăng qua nhiều thế hệ. Nhưng trước mắt, có thể trả lời bài toán rằng, sẽ có dự án được cấp sổ đỏ nhưng không đồng nghĩa là sau này chủ đầu tư vẫn có thể tiếp tục xin chuyển đổi như vậy. Nhiều dự án hiện nay nếu lo được câu chuyện đồng bộ hạ tầng xã hội đi liền với nhà ở thì cho phép điều chỉnh quy hoạch thành nhà ở, được cấp “sổ đỏ” vĩnh viễn. Sự chuyển đổi này phải được cơ quan chuyên ngành nhà nước trực tiếp đánh giá toàn diện, khách quan để đưa ra quyết định cũng như cơ chế quản lý phù hợp. “Kiềng ba chân” là Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch cần cùng bàn bạc, xem xét kỹ lưỡng và khi chuyển đổi các condotel sang nhà ở thì phải có điều kiện cụ thể là gì, chứ không thể dựa theo Luật Nhà ở, Luật Đất đai hay Luật Du lịch một cách máy móc. Tháo gỡ được câu chuyện này cũng sẽ gỡ được những tồn đọng rất lớn đang làm tắc nghẽn thị trường trong thời gian vừa qua.

*Thứ tư,* để tiếp tục thu hút đầu tư nước ngoài, bên cạnh việc phải làm quy hoạch tốt và công khai, minh bạch để hạn chế các rủi ro xảy đến trên thị trường, việc cấp bách bây giờ là Nhà nước phải xem xét, định danh và công nhận những sản phẩm bất động sản du lịch đã hình thành trên thị trường và xác định cụ thể trong quy định của pháp luật, ví dụ trong Luật Kinh doanh bất động sản. Khi được định danh, lập tức các sản phẩm này được bán công khai trên thị trường, đồng nghĩa với việc giao dịch được thực hiện, trách nhiệm, nghĩa vụ của người mua và người bán rõ ràng. Việc định danh này rất quan trọng. Tiếp nữa, ngoài khách nội địa ra thì khách nước ngoài liệu có được mua sản phẩm bất động sản du lịch hình thành trong tương lai hay không? Luật Nhà ở đã cho phép người nước ngoài mua trong 50 năm thì Luật Du lịch, Luật Kinh doanh bất động sản cũng nên cởi mở hơn trong câu chuyện này. Nếu được mua thì cần phải đảm bảo điều kiện gì, thời gian sở hữu là bao lâu. Bởi câu chuyện này còn liên quan đến vấn đề an ninh xã hội, an toàn quốc gia, chứ không thể chỉ vì lợi ích kinh doanh, kinh tế. Tuy nhiên, không thể cấm đoán mãi, bởi thực tế, các nước cũng đang bán cho người nước ngoài và họ quản lý rất tốt. Vậy nên Việt Nam cũng cần có cách quản lý phù hợp để mở cửa, đón đầu các cơ hội cho bất động sản du lịch.

**Kết luận**

Bất động sản du lịch có vai trò rất lớn trong việc giúp ngành du lịch - một trong 05 lĩnh vực đột phá của ngành kinh tế - có thể bứt phá các tiềm năng khi cung cấp cho thị trường những cơ sở lưu trú chất lượng, đẳng cấp và những dịch vụ, trải nghiệm phong phú, kích thích khả năng chi tiền và giữ chân khách du lịch. Để gia tăng sức hút của bất động sản du lịch trong thời gian tới và hướng tới sự phát triển bền vững, yếu tố quy hoạch cần được chú ý hơn và phải có sự đồng bộ; quy hoạch phát triển du lịch của tỉnh phải dựa trên quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng về phát triển du lịch từ đó làm cơ sở để hình thành các dự án bất động sản du lịch. Để gia tăng hiệu quả của công cụ quy hoạch, Nhà nước cần đi trước xây dựng hệ thống hạ tầng khung để kết nối các khu du lịch liên tỉnh, liên vùng và liên quốc gia. Khi yếu tố hạ tầng được đồng bộ, các khu du lịch, các dự án bất động sản du lịch sẽ có sự kết nối, kích thích du khách trải nghiệm nhiều hơn và chi tiêu nhiều hơn, khai thác tối ưu hiệu quả, công suất phòng. Hiện nước ta vẫn còn nhiều khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp, nhiều vùng di sản đang bị “đóng khung” để bảo vệ, chưa khai thác được tiềm năng du lịch và đứng trước nguy cơ chìm vào quá khứ. Việc phát triển bất động sản du lịch là cần thiết để đánh thức tiềm năng của các khu vực này, nhưng để cảnh quan, di sản không bị “xé nát” làm lợi ích riêng, không thể thiếu vai trò của quy hoạch và quản lý quy hoạch. Kỳ vọng với những giải pháp về quy hoạch một cách đồng bộ, rõ ràng và công khai, minh bạch, bất động sản du lịch Việt Nam thời kỳ hậu Covid -19 sẽ có những bước phát triển xứng tầm, ngày càng chứng minh vị thế trên bản đồ du lịch thế giới và thúc đẩy tăng trưởng GDP của ngành du lịch đối với nền kinh tế./.

**THAM LUẬN**

**TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - KHÓ KHĂN, THÁCH THỨC VÀ KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP**

**Hiệp hội doanh nghiệp Tỉnh Hòa Bình**

**Phần I:** TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2021

**1. Thị trường bất động sản nhà ở**

***1.1. Lực cung tổng số dự án***

Tổng lượng sản phẩm chào bán trên thị trường cả nước đạt 165,742 sản phẩm. Trong đó:

˗ Chung cư: 106,804 sp chiếm 64% tổng sản phẩm;

˗ Thấp tầng (bao gồm cả đất nền): 58,938 sản phẩm; chiếm 36% tổng sản phẩm.

Sản phẩm cũ: Cả nước: 118,227 sản phẩm

˗ Trong đó: + Hà Nội: 23,339 sản phẩm

+ TP. HCM: 7,677 sản phẩm

Sản phẩm mới: Cả nước: 47,515 sản phẩm

˗ Trong đó: + Hà Nội: 3,163 sản phẩm

40 + TP.HCM: 5,006 sản phẩm

***1.2. Lực cầu***

- Tổng lượng giao dịch cả nước: 61,766 sản phẩm, cụ thể:

+ Chung cư: 30,190 sản phẩm

+ Thấp tầng (bao gồm cả đất nền): 31,576 sản phẩm

- Trong đó: + Hà Nội: 8.965 sản phẩm

+ TP. HCM: 6.213 sản phẩm

***1.3. Thị trường giao dịch bất động sản du lịch - nghỉ dưỡn***g

Mặc dù hoạt động du lịch - nghỉ dưỡng bị ảnh hưởng nặng nề bởi Covid-19 nhưng vẫn duy trì trạng thái sôi động, thu hút hoạt động đầu tư. Bởi các nhà đầu tư đánh giá cao tiềm năng phát triển. Những địa phương có hoạt động giao dịch thị trường mạnh: Quảng Ninh, Thanh Hóa, Quảng Bình, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quy Nhơn, Bình Thuận, Khánh Hòa, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phú Quốc. Những dự án được các nhà đầu tư quan tâm, chủ yếu phải là: Dự án có quy mô lớn, cung cấp đa chức năng (đô thị du lịch); Dự án có pháp lý và cung cấp pháp lý đầy đủ cho nhà đầu tư; bất động sản được tạo lập bởi chủ đầu tư có uy tín, thương hiệu.

Condotel vẫn là dòng sản phẩm bán chậm, bởi chưa cải thiện được pháp lý. Lượng chào bán trên toàn thị trường tăng tốc trong quý III/2021. Trong quý đạt 7,206 sản phẩm, chào bán (nâng tổng chào bán trong năm lên trên 10.000 sản phẩm). Giao dịch trong quý III đạt 2,280 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ tương ứng 31,6%.

**2. Thị trường bất động sản công nghiệp**

Bất chấp Covid-19, hầu hết các khu công nghiệp vẫn duy trì hoạt động sản xuất. 43 3.2. Giá thuê mặt bằng không biếm động nhiều so với năm trước. Ảnh hưởng của thị trường bất động sản bên ngoài, quanh các khu công nghiệp ˗ Nhà cho công nhân thuê bị trả lại nhiều ước đạt khoảng 30%. Chủ cho thuê phải hỗ trợ giá trung bình 20 - 30% cho các đối tượng còn thuê. Bất động sản cung cấp dịch vụ không thiết yếu phục vụ xung quanh khu công nghiệp không thể hoạt động.

**3. Thị trường bất động sản bán lẻ**

Bất động sản Văn phòng (Tại Hà Nội, TP.HCM) - Ảnh hưởng do Covid-19, có mức độ khác nhau với từng loại phân khúc: Phân khúc hạng A gần như không bị ảnh hưởng, không có biến động nhiều; Phân khúc hạng B, C bị ảnh hưởng mạnh. Trả lại mặt bằng khoảng 30%.

Giá cho thuê văn phòng không giảm nhưng phần lớn phải hỗ trợ đơn vị thuê từ 10 - 30% giá thuê, trong thời gian thực hiện Chỉ thị 16 của Chính phủ và chính sách hỗ trợ đơn vị thuê mới từ 2 - 3 tháng tiền thuê.

**4. Bất động sản Thương mại**

Trên 50% cửa hàng bán lẻ ngoài phố phải dừng hoạt động. Các trung tâm thương mại duy trì được hoạt động nhưng đều bị ảnh hưởng bởi chỉ hoạt động loại hàng hóa thiết yếu.

**5. Đánh giá chung thị trường bất động sản năm 2021**

- Ảnh hưởng nặng nề bởi Covid-19, nhất là quý III/2021.

- Nguồn cung đã sụt giảm từ những năm trước, tiếp tục bị sụt giảm bởi dịch bệnh và chính sách chưa được tháo gỡ triệt để.

- Giao dịch trên thị trường thường xuyên đối mặt đứt gãy, gián đoạn.

- Thị trường xuất hiện lực cầu F0.

- Trạng thái của thị trường thay đổi nhiều và mạnh. Có giai đoạn sốt cao, có giai đoạn trầm lắng.

- Mất cân đối cung - cầu có tính nghiêm trọng, diễn ra ở nhiều đô thị lớn. Đặc biệt là Hà Nội và TP.HCM.

- Giá bất động sản nói chung đã leo và leo ở mức cao. Đặc biệt là Hà Nội và TP.HCM.

**6. Dự báo thị trường bất động sản năm 2022**

- Khả năng phục hồi nền kinh tế thị trường bất động sản Việt Nam trong trạng thái bình thường mới.

- Nguồn cung trên thị trường chưa có nhiều cải thiện. Do thủ tục đầu tư vẫn chưa thể tháo gỡ triệt để vướng mắc, nhất là Hà Nội và TP.HCM.

- Xu hướng giá bất động sản có thể tiếp tục tăng ở mức cao.

- Lực cầu vẫn được duy trì, thậm chí có thể mạnh hơn.

- Đất nền và bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng tiếp tục được các nhà đầu tư quan tâm nhiều.

- Bất động sản công nghiệp sẽ tăng trưởng tốt.

- Bất động sản bán lẻ sẽ ổn định và xu hướng tăng trưởng.

**Phần II:** KHÓ KHĂN CHUNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

**1. Đại dịch Covid-19 và hệ quả**

- Kinh tế bị đình trệ, đứt gãy dẫn đến suy yếu.

- Nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải dừng hoạt động, thậm chí phá sản, giải thể.

**2. Khó khăn đối với thị trường bất động sản**

- Hoạt động phát triển bất động sản (nguồn cung)

i) Liên tục phải dừng mọi hoạt động đầu tư xây dựng bán dự án. Đứt gãy cung ứng nguyên vật liệu - thiết bị.

ii) Khó khăn thực hiện thủ tục đầu tư, kéo dài thời gian phê duyệt - cấp phép xây dựng.

iii) Vướng mắc quy định pháp luật dẫn đến không thể phê duyệt hồ sơ đầu tư dự án. Từ đó dẫn tới Hệ quả: Khó cải thiện nguồn cung cho thị trường bất động sản. Chủ đầu tư dự án bất động sản khó khăn thu hồi vốn đầu tư, nhưng vẫn phải duy trì cho dự án.

- Khó khăn trong đầu tư phát triển bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng

i) Chính sách hỗ trợ cho phát triển bất động sản du lịch chưa được quan tâm đúng mức.

ii) Chính sách hỗ trợ khó khăn của các khu bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng bị ảnh hưởng bởi Covid-19 chưa tương xứng.

iii) Chính sách về pháp lý cho đầu tư sản phẩm bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng chưa đủ để an tâm các nhà đầu tư tham gia vào thị trường này.

iv) Thiếu cơ chế chính sách thu hút vốn ngoại, đầu tư vào sản phẩm bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng trong nước.

- Hoạt động giao dịch thị trường

i) Không thể tổ chức hoạt động xúc tiến thương mại, mở bán, chào bán sản phẩm bất động sản.

ii) Do liên tục và ở nhiều tỉnh, thành phố phải thực hiện Chỉ thị 16 Chính phủ.

iii) Khó tiến hành tiếp xúc, giao dịch, tư vấn khách hàng. Do e ngại và hạn chế tiếp xúc vì dịch bệnh.

iv) Nhà đầu tư ở các địa phương khác với dự án bất động sản khó đi lại để tiếp cận thực tế và giao nhận bất động sản. Vì hạn chế di chuyển của các phương tiện giao thông. Hệ quả: Giảm đáng kể lượng giao dịch, giảm nguồn thu cho cả doanh nghiệp lẫn ngân sách thông qua thuế.

- Khó khăn đến từ những vấn đề chính sách.

**Phần III:** GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ

**1. Giải pháp cải thiện nguồn cung thị trường trong ngắn hạn**

- Tiếp tục rà soát mâu thuẫn, chồng chéo của pháp luật. Tạo rào cản thủ tục phê duyệt đầu tư dự án bất động sản. Để có quyết định tháo gỡ kịp thời, trước khi đợi sửa luật.

- Thành lập cơ quan chuyên biệt có năng lực và khả năng tiếp nhận, xử lý vướng mắc thuộc thẩm quyền chính phủ. Nhằm hỗ trợ cho các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc thủ tục phê duyệt đầu tư các dự án.

- Đôn đốc các địa phương đẩy mạnh tiến độ phê duyệt thủ tục đầu tư cho các dự án bất động sản. Xử lý các địa phương không tích cực hỗ trợ các đơn vị phát triển. Để tồn đọng và kéo dài nhiều hồ sơ, thủ tục dự án đầu tư bất động sản.

**2. Giải pháp ổn định thị trường giao dịch bất động sản**

- Công bố thông tin dữ liệu về các dự án bất động sản được chấp thuận đầu tư, kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất đai tại địa phương, dự án được phép giao dịch trên thị trường, biến động giá bất động sản… Công khai và dễ nhận biết.

- Quản lý chặt chẽ hoạt động đầu tư và mọi hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản tại địa phương.

- Xử lý nghiêm mọi hành vi vi phạm. Đặc biệt là hành vi đầu cơ, giảm hàng, đẩy giá bất động sản.

- Sử dụng linh hoạt các công cụ thuế để điều tiết cung, cầu và giá bất động sản trên thị trường./.

**NHỮNG NÚT THẮT CẦN THÁO GỠ VỀ THỦ TỤC ĐẦU TƯ VÀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN CỦA DOANH NGHIỆP KINH DOANH BĐS**

**Luật sư Trương Anh Tuấn**

**Trưởng Ban Pháp chế Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)**

1. VỀ THỦ TỤC ĐẦU TƯ

*Thứ nhất,* mâu thuẫn trong quy định về việc Hội đồng nhân dân (HĐND) cấp tỉnh phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Điều 62.3 Luật Đất đai năm 2013 với Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020.

Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì không cần phải có Nghị quyết phê duyệt. Nhưng với quy định của Điểm (a), điểm (b) Khoản 2 của Điều 31.2 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP sẽ phải có nghị quyết của HĐND tỉnh phê duyệt việc thu hồi đất đối với các dự án này thì mới có thể tiến hành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư được. Cụ thể: Với quy định tại Điểm (a), điểm (b) Khoản 2 của Điều 31.2 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP sẽ dẫn đến các vướng mắc khi triển khai thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của các dự án đầu tư sử dụng đất để thực hiện việc đấu thầu, đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, cụ thể:

- Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì không cần phải có Nghị quyết phê duyệt. Nhưng với quy định của Điểm (a), điểm (b) Khoản 2 của Điều 31.2 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP sẽ phải có nghị quyết của HĐND tỉnh phê duyệt việc thu hồi đất đối với các dự án này thì mới có thể tiến hành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư được. Điều này làm phát sinh thêm thủ tục không cần thiết và trái với quy định tại Điều 62.3 của Luật Đất đai năm 2013. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn đều không quy định thời điểm và cơ sở để HĐND thông qua Danh mục dự án thu hồi đất theo quy định tại Điều 62.3 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, trên thực tế tại một số địa phương đang thực hiện trên cơ sở xác định dự án thuộc Danh mục thu hồi đất theo quy hoạch phân khu (1/2000 hoặc 1/5000) mà không cần phải có quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị nêu trên. Tuy nhiên, một số địa phương HĐND tỉnh lại chỉ thực hiện phê duyệt danh mục dự án thu hồi đất sau khi dự án có quyết định chủ trương đầu tư. Do đó, với quy định tại Điểm (a), điểm (b) Khoản 2 của Điều 31.2 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP thì đối với các địa phương cần có quyết định chủ trương đầu tư mới đưa vào danh mục dự án thu hồi đất của HĐND sẽ không thực hiện được để tiến hành việc đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và tất cả các dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 62.3 sẽ cần phải được HĐND thông qua trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt. Đề xuất:

*(i) Phương án 1:* Chỉnh sửa quy định tại Điểm (a), điểm (b) Khoản 2 của Điều 31.2 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP theo hướng xóa bỏ nội dung “Danh mục dự án thu hồi đất đã được HĐND cấp tỉnh thông qua”;

*(ii) Phướng án 2:* Chỉnh sửa Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013 quy định rõ việc HĐND cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch phân khu được phê duyệt để xác định và thông qua Danh mục dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 62.3 của Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, chỉnh sửa quy định tại Điểm (a), điểm (b) Khoản 2 của Điều 31.2 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP như sau: “*Danh mục dự án thu hồi đất đã được HĐN cấp tỉnh thông qua đối với các dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 62.3 của Luật Đất đai”.*

*Thứ hai,* bổ sung cơ chế thu hồi đất cùng với hình thức sử dụng đất thông qua hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng (Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 16 Nghị định số 43).

Dự án doanh nghiệp đã không thỏa thuận được với số ít hộ dân còn lại nên không thể triển khai thực hiện được dự án. Đề xuất: Cần bổ sung quy định về cơ chế thực hiện đối với các trường hợp này theo hướng có thể chuyển sang trường hợp nhà nước thu hồi và giao đất, cho thuê đất.

II. VỀ VIỆC TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Về quá trình thương mại của dự án, cần tháo gỡ những khó khăn là:

*1. Cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản du lịch*

Đề xuất: Bổ sung quy định và hướng dẫn chi tiết về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán các bất động sản du lịch như biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà phố thương mại … xây dựng trên đất thương mại dịch vụ, đất ở không hình thành đơn vị ở, nhằm tạo thuận lợi cho cả doanh nghiệp và khách hàng khi có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng, tạo sự linh hoạt cho quá trình kinh doanh đối với phân khúc sản phẩm này, đồng thời tăng thu cho Ngân sách Nhà nước từ nguồn thu thuế chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản du lịch.

*2. Nới rộng về đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội*

Đề xuất: bổ sung đối tượng doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp (KCN) được thuê, mua lại nhà ở xã hội. Tại Điều 59 Luật Nhà ở năm 2014 quy định doanh nghiệp, Hợp tác xã (HTX) được tự mua nhà, thuê nhà ở (không nói rõ là loại nhà nào) để bố trí cho lao động của mình mà không thu tiền thuê, hoặc thu không vượt quá mức giá thuê do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (UBND cấp tỉnh) quy định thì chi phí mua nhà hoặc thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp tự xây nhà ở để bố trí cho lao động của mình mà không thu tiền thuê, hoặc thu không vượt quá mức giá thuê do UBND cấp tỉnh quy định thì chi phí xây dựng nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp và được hưởng các ưu đãi tại khoản 1 Điều 58 của Luật này (như doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội). Theo quy định này có thể hiểu là:

i) Nhà đầu tư xây nhà để bố trí cho công nhân làm việc tại doanh nghiệp thuê ở (hoặc các đối tượng theo quy định của Luật) thì được hưởng chính sách đối với nhà ở xã hội;

ii) Nhà đầu tư chỉ có thể bán lại, cho thuê, thuê mua phần nhà ở thương mại cho doanh nghiệp khác trong KCN, doanh nghiệp khác mua, thuê lại cho công nhân của mình ở thì được hưởng ưu đãi theo Điều 50;

iii) Nhà đầu tư có thể chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án để bố trí chỗ ở cho người lao động của mình. Đây là nhu cầu cần thiết, chính đáng của người dân để mở rộng đối tượng khách hàng cho nhà đầu tư, nhưng cũng là mở rộng phạm vi đối tượng nhà ở mà người dân muốn mua. Thực hiện được điều này sẽ làm giảm giá thành nhà chung cư xuống. Đây cũng là mục tiêu mà Chính phủ đang hướng tới.

*3. Về quá trình vận hành của dự án khi đã đi vào hoạt động còn có những vướng mắc, cần tháo gỡ là:*

1. Trong các khu căn hộ du lịch thì chưa có quy định về đất xây dựng khu căn hộ du lịch và trách nhiệm bảo trì, kinh phí bảo trì, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (hiện chưa có quy định cụ thể) Luật Đất đai năm 2013 chưa có quy định cụ thể về “đất xây dựng khu căn hộ du lịch” để có căn cứ xác định “quyền sử dụng đất chung” đối với phần diện tích này, khi cấp “sổ hồng” cho chủ sở hữu căn hộ du lịch; cũng như chưa có quy định trách nhiệm bảo trì, kinh phí bảo trì, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung căn hộ du lịch. Đề xuất: Cần bổ sung quy định tại Luật Đất đai năm 2013 về “đất xây dựng khu căn hộ du lịch” tương tự như quy định “đất xây dựng khu chung cư” tại Điều 145 Luật Đất đai năm 2013, để có căn cứ xác định “quyền sử dụng đất chung” đối với phần diện tích này, khi cấp “sổ hồng” cho chủ sở hữu căn hộ du lịch; Đồng thời bổ sung quy định về trách nhiệm bảo trì, kinh phí bảo trì, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu chung căn hộ du lịch, áp dụng tương tự như Luật Nhà ở năm 2014 quy định trách nhiệm bảo trì, kinh phí bảo trì, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung căn hộ nhà chung cư.

2. Cần có quy định về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư đối với diện tích phụ trợ; diện tích khác trong nhà chung cư; quy định về quản lý Kinh phí bảo trì; quy định về thời hạn bàn giao kinh phí bảo trì. Theo các quy định tại Điều 101, 108.1.b của Luật Nhà ở năm 2014; quy định về quản lý kinh phí bảo trì theo khoản 6, Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; quy định về thời hạn bàn giao kinh phí bảo trì theo (Điều 109 Luật Nhà ở năm 2013, khoản 6, Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP. Đối với phần diện tích khác, cụ thể là diện tích để xe, giữa Điều 101 và Điều 108 của Luật Nhà ở năm 2014 cần có quy định cụ thể về tỷ lệ đóng kinh phí bảo trì theo một cách khác, vì phần diện tích để xe có công năng không như nhà ở. Tại khoản 6, Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP hiện quy định: Trong thời gian chưa bàn giao Kinh phí bảo trì cho Ban quản trị, chủ đầu tư không được yêu cầu tổ chức tín dụng trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập để sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác. Nếu phát sinh việc bảo trì thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục thiết bị theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao Kinh phí bảo trì cho Ban quản trị, chủ đầu tư được hoàn lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này. Quy định trên là không hợp lý vì:

- Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP không cấm việc chủ đầu tư trích kinh phí bảo trì để thực hiện việc bảo trì trong thời gian chưa bàn giao cho Ban quản trị.

- Theo Thông tư số 02/TT-BXD, Thông tư số 08/TT-BXD về quản lý nhà chung cư, thì chủ đầu tư được phép trích kinh phí bảo trì để thực hiện việc bảo trì trong thời gian chưa bàn giao cho Ban quản trị.

- Chi phí bảo trì thường là rất lớn và thời gian để bàn giao cho Ban quản trị thường kéo dài (do Ban quản trị phải được thành lập hợp pháp, chủ đầu tư và Ban quản trị đã thống nhất và chốt được các số liệu liên quan, danh mục chung riêng…), Vì vậy, chủ đầu tư không thể ứng trước được toàn bộ chi phí bảo trì phát sinh.

- Ngoài ra, Nghị định số 30 cũng không quy định khi hoàn trả chi phí bảo trì cho chủ đầu tư thì có hoàn trả tiền lãi phát sinh trên số tiền mà chủ đầu tư đã thực hiện việc bảo trì hay không. Đề xuất:

Sửa đổi khoản 4, Điều 36 được quy định tại khoản 6, Điều 1 của Nghị định số 30 như sau*: “4. Khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì cho các hạng mục, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng và được trích từ kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đang quản lý để thanh toán chi phí bảo trì. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị theo quy định tại khoản 1 Điều này, chủ đầu tư và 52 Ban quản trị có trách nhiệm làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí bảo trì trước khi tiến hành bàn giao theo quy định của pháp luật”.*

Về việc bàn giao kinh phí bảo trì: Theo Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014: *"Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết;"* Theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP: *“Khi Ban quản trị nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do chủ đầu tư đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có). Căn cứ vào văn bản đề nghị và số liệu do các bên quyết toán, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập; đồng thời chuyển hoàn trả kinh phí cho chủ đầu tư (nếu có)."* Theo quy định tại Điều 36.4.a Thông tư số 02/2016/TT-BXD: *“4. Việc bàn giao, quản lý kinh phí bảo trì đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này được quy định như sau: a) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì đã thu của người mua, thuê mua và kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp đối với phần diện tích căn hộ không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban quản trị đã lập theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều này để quản lý, sử dụng theo quy định;”* Như vậy, quy định về thời hạn chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị là chưa thống nhất tại các văn bản pháp luật về nhà ở. Đề xuất: Điều chỉnh quy định tại Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014 thống nhất với các văn bản hướng dẫn, đảm bảo tính khả thi: *"Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư và Ban quản trị thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì, căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết;".*

1. Chưa có quy định rõ việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đối với phần diện tích có chức năng thương mại, dịch vụ trong dự án nhà chung cư hỗn hợp phân tách được công năng của các phần diện tích. Đối với nhà chung cư hỗn hợp mà phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chỉ quy định rõ việc quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ và tòa nhà chung cư nhưng chưa quy định việc sử dụng, quản lý của kinh phí bảo trì của các chủ sở hữu diện tích khu văn phòng, dịch vụ, thương mại. Đề xuất: Cần có quy định cụ thể giao cho Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phần diện tích thương mại dịch vụ lớn nhất tổ chức thống nhất với các chủ sở hữu phần diện tích thương mại dịch vụ còn lại về việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì để tạo hành lang pháp lý cho các chủ sở hữu diện tích thương mại dịch vụ được chi kinh phí bảo trì cho phần sở hữu chung của các chủ sở hữu này.

2. Cần quy định chi tiết tổ chức và hoạt động của Ban quản trị Nhà chung cư Nhà chung cư nào cũng có quy định về Ban quản trị, đây là chủ thể quản lý việc sinh hoạt của hàng nghìn con người, số tiền quản lý tiền tỷ, có thể hàng trăm tỷ đồng. Tuy nhiên việc quy định chi tiết về tổ chức, hoạt động của Ban quản trị chưa có nên dẫn tới sự mâu thuẫn trong Ban quản trị, giữa Chủ đầu tư với Ban quản trị, giữa Ban quản trị với cư dân, việc lạm dụng, sai phạm trong thành viên Ban quản trị về quyền hạn của Ban quản trị. Đây là hình thức quản lý chung, do vậy, cần xây dựng theo hướng chỉ quyết định về chủ trương, định hướng, còn việc quản lý, điều hành cụ thể thì giao cho những đơn vị có chức năng quản lý, vận hành.

**Tham luận**

**Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch - Tiếp cận dưới góc nhìn của luật sư**

**Ls Nguyễn Duy Lãm, Chủ nhiệm CLB Pháp chế doanh nghiệp**

**Tóm tắt:** *Thị trường bất động sản du lịch đã xuất hiện tại Việt Nam khoảng 10 năm trở lại đây và bùng nổ mạnh mẽ trong giai đoạn 2015 đến đầu năm 2018 với hàng trăm các dự án khắp cả nước, hàng vạn sản phẩm với giá trị hàng chục tỷ đô la Mỹ. Thế nhưng, kể từ giai đoạn cuối năm 2018 cho đến nay, hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch tại Việt Nam có dấu hiệu “giảm nhiệt”[[14]](#footnote-14). Đặc biệt, trong giai đoạn 2020, 2021, dưới sự ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 cũng với các hạn chế được cho là hạn chế nội tại của bất động sản du lịch - sự thiếu vắng của các quy định pháp lý điều chỉnh trực tiếp, đầy đủ các vấn đề, các quan hệ pháp luật phát sinh trong hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch - hàng loạt dự án bất động sản du lịch rơi vào trạng thái đóng băng, các “sự vụ” liên quan đến việc thực hiện các cam kết trong quá trình vận hành, kinh doanh dự án bất động sản du lịch phát sinh ngày càng nhiều với quy mô lớn, dẫn tới sự hoang mang, nghi ngờ, mất niềm tin của giới đầu tư, khách hàng đối với phân khúc bất động sản du lịch. Trên cơ sở nhìn nhận từ thực tiễn hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch, bài viết sau đây sẽ phân tích, đánh giá các khía cạnh của hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch dưới góc độ pháp lý. Theo đó, chỉ ra những vấn đề còn tồn tại và các giải pháp cần hoàn thiện của pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch.*

1. **Khái quát về hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch**

“*Kinh doanh bất động sản du lịch là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản du lịch; thực hiện các dịch vụ bất động sản theo quy định pháp luật nhằm mục đích sinh lợi*”[[15]](#footnote-15). Theo đó, pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch được hiểu là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành trong đó quy định các quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân và quản lý Nhà nước trong hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch.

Liên quan đến hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch, hiện nay, pháp luật hiện hành không có quy định riêng đối với các quan hệ pháp luật phát sinh trong hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch. Trong giai đoạn ban đầu, khi thị trường bất động sản vừa mới hình thành, các quan hệ phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch chịu sự điều chỉnh chung của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Bộ Luật Dân sự (tương tự như các quan hệ kinh doanh bất động sản nói chung):

- Về hình thức sử dụng đất/giao đất/cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất: áp dụng tương tự các quy định tại Luật Đất đai về việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án, xây dựng công trình thương mại dịch vụ. Một số trường hợp lựa chọn áp dụng tương tự các quy định tương ứng để đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp (có mục đích ở và thương mại dịch vụ);

- Về thủ tục lập dự án, triển khai dự án đầu tư bất động sản du lịch: áp dụng tương tự các quy định của Luật Đầu tư khi lập, triển khai dự án đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ;

- Về hoạt động kinh doanh, mua bán sản phẩm bất động sản du lịch: áp dụng tương tự các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản về việc kinh doanh bất động sản là công trình thương mại dịch vụ (mua bán, cho thuê, cho thuê mua, thực hiện dịch vụ bất động sản);

- Về quan hệ giao dịch giữa nhà đầu tư thứ cấp và tổ chức kinh doanh dịch vụ lưu trú đối với sản phẩm bất động sản du lịch: áp dụng tương tự quy định của Bộ Luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch cho thuê bất động sản/cho thuê tài sản.

- Về hoạt động quản lý, kinh doanh dịch vụ lưu trú đối với sản phẩm bất động sản du lịch: áp dụng tương tự quy định của Luật Du lịch về hoạt động kinh đoanh dịch vụ lưu trú du lịch tại các cơ sở lưu trú;

- Về quy hoạch, tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn thiết kế: áp dụng tương tự các quy định của Luật Xây dựng, các quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam áp dụng cho nhà ở và/hoặc khách sạn, công trình thương mại dịch vụ.

Tiếp theo đó, trong quá kính triển khai trên thực tế, với những tính chất đặc thù riêng có sản phẩm bất động sản du lịch và các vấn đề thực tế phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch; đặc biệt, kể từ sau thời điểm Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị 11/CT-TTg năm 2019 về giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, một số quy định nhằm hoàn thiện chính sách, pháp luật liên quan tới đầu tư, xây dựng, kinh doanh, quản lý, vận hành bất động sản du lịch mới lần lượt được ban hành. Có thể kể tới:

- Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 về Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ban hành. Theo đó, các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch (bao gồm cả tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hoặc có quyền sử dụng hợp pháp và tổ chức được thuê để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch) khi thực hiện quản lý, kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với loại hình bất động sản du lịch là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch bắt buộc phải tuân thủ các quy định, các điều kiện được quy định tại Quy chế này. Để làm rõ: (i) Quy chế này không điều chỉnh đối với các loại hình bất động sản du lịch như Nhà phố du lịch (Shoptel)/Nhà phố thương mại (Shophouse), văn phòng lưu trú (officetel); (ii) tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch có trách nhiệm đáp ứng các điều kiện, quy định nói chung, tương tự như các chủ thể kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với các loại hình cơ sở lưu trú khác theo quy định của Luật Du lịch; (iii) Quy chế không có quy định về các điều kiện liên quan đến năng lực tài chính, trách nhiệm thực hiện cam kết về tài chính của tổ chức thuê căn hộ du lịch, biệt thự du lịch để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch; (iv) Ghi nhận quyền tự kinh doanh dịch vụ lưu trú căn hộ du lịch, biệt thự du lịch của các cá nhân và không có sự phân biệt về các trách nhiệm của nhóm chủ thể này với nhóm chủ thể là tổ chức (với tư cách chủ thể kinh doanh chuyên nghiệp) khi thực hiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch.

- Thông tư số 21/2019/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư với nội dung điều chỉnh cả đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác do Bộ Xây dựng ban hành ngày 31/12/2019. Để làm rõ, Thông tư này có nêu về các sản phẩm bất động sản du lịch như căn hộ lưu trú (condotel...), Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) là phần công trình trong nhà chung cư hỗn hợp dùng cho các chức năng khác và chỉ quy định “*Phần chức năng khác như văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn, căn hộ lưu trú (condotel...), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) và các dịch vụ khác trong nhà chung cư hỗn hợp phải được thiết kế tuân thủ quy định hiện hành và các tiêu chuẩn lựa chọn áp dụng*” mà không có bất cứ quy định cụ thể nào về các tiêu chuẩn thiết kế liên quan. Thông tư này hiện đã hết hiệu lực kể từ ngày 05/07/2021.

- Tiếp theo đó, Bộ Xây dựng ban hành Công văn 276/BXD-QLN ngày 20/01/2020 về việc quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch; Bộ Tài nguyên và môi trường đã ban hành [Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ](https://thuvienphapluat.vn/cong-van/bat-dong-san/Cong-van-703-BTNMT-TCQLDD-2020-huong-dan-che-do-su-dung-dat-434714.aspx) ngày 14/02/2020 hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở; Bộ Xây dựng đã ban hành [Công văn 4308/BXD-HĐXD](https://thuvienphapluat.vn/cong-van/Dau-tu/Cong-van-4308-BXD-HDXD-2020-xay-dung-du-an-co-bo-tri-can-ho-luu-tru-van-phong-ket-hop-luu-tru-451940.aspx) ngày 03/9/2020 về quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế. Các công văn được ban hành đã đưa ra các hướng dẫn tạm thời cho các thủ tục liên quan đến việc đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản du lịch. Tuy nhiên, rất nhiều hướng dẫn vẫn chỉ mang tính chất chung chung, chưa thể áp dụng để giải quyết các vấn đề đang tồn tại trên thực tế.

- Liên quan đến quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng bất động sản du lịch, Bộ Xây dựng đã ban hành các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có các quy định cho loại hình bất động sản này, cụ thể:

+ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, trong đó đã yêu cầu đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng: *“dân số dự báo, xác định phải bao gồm dân số vãng lai tại các khu đất ở và các khu đất xây dựng các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có)”*; *“Quy hoạch các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả các dịch vụ lưu trú (nếu có) phải xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.”*

+ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD có quy định đối với với nhà chung cư hỗn hợp có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú: *“dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất cho toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho dự án đầu tư xây dựng”.*

Tuy nhiên, phải đến cuối năm 2020, Bộ Xây dựng mới chính thức ban hành các yêu cầu chung về thiết kế cho các loại hình công trình này, gồm:

+ Tiêu chuẩn quốc gia Biệt thự nghỉ dưỡng - yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12870:2020;

+ Tiêu chuẩn quốc gia Văn phòng kết hợp lưu trú - yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12871:2020;

+ Tiêu chuẩn quốc gia Nhà ở thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12872:2020;

+ Tiêu chuẩn quốc gia Căn hộ lưu trú - yêu cầu chung về thiết kế TCVN 12873:2020.

- Đến năm 2021, quy định về tiêu chuẩn, thiết kế bất động sản du lịch lại được tiếp tục được hoàn thiện, được quy định theo hướng chặt chẽ hơn với quy định tại Thông tư 03/2021/TT-BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư bao gồm cả căn hộ lưu trú (Condotel) do Bộ Xây dựng ban hành (Có hiệu lực từ 05/07/2021, thay thế Thông tư số 21/2019/TT-BXD).

Từ những phân tích trên, tác giả cho rằng, có thể nhận định/đánh giá chung về hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch như sau:

- Pháp luật hiện hành chưa có quy định riêng, áp dụng đặc thù cho hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch.

- Thực tế thị trường vận hành trên cơ sở vận dụng một số chế định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Du lịch, Luật Xây dựng, Luật Thương mại, Bộ Luật Dân sự,… và gần đây có văn bản hướng dẫn dưới dạng Thông tư, Công văn của các bộ ngành liên quan.

- Với tính chất là một loại hình bất động sản/một bộ phận của thị trường bất động sản, việc áp dụng mang tính chất tương tự của các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động đầu tư/kinh doanh bất động sản nói chung vào hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch được xác định là phù hợp và cần thiết trong giai đoạn sơ khai, mới hình thành.

- Tuy nhiên, với những tính chất đặc thù của bất động sản du lịch và hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch, hệ thống pháp luật hiện hành đã và đang được đánh giá như một “*manh áo chật*” khiến cho thị trường kinh doanh bất động sản du lịch có phần nào bị “*méo mó*”, không thúc đẩy/hạn chế sự phát triển trong tương lai. Phân tích tại mục số 2 sau đây sẽ làm rõ những vấn đề pháp lý phát sinh từ “*manh áo chật*” của hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch. Phân tích này sẽ minh chứng cho sự cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch và là căn cứ để tác giả đưa ra các đề xuất hoàn thiện pháp luật tại mục số 3 của bài viết này.

1. **Hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch - những vấn đề pháp lý phát sinh, nhìn nhận và đánh giá**
   1. *Hình thức, thời hạn sử dụng đất thực hiện dự án bất động sản du lịch*

Theo quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai 2013 và quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất thì việc sử dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ thuộc loại đất thương mại, dịch vụ.

Theo đó, xét về bản chất, bất động sản du lịch với mục đích sử dụng chính yếu là kinh doanh dịch vụ (dịch vụ mua sắm, dịch vụ lưu trú khách sạn du lịch…) thì đất xây dựng công trình bất động sản du lịch thuộc loại đất thương mại dịch vụ; phương thức trao quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án bất động sản du lịch chủ yếu là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư cơ sở hạ tầng của các chủ đầu tư khác để đầu tư xây dựng phù hợp với mục đích ban đầu cũng là đầu tư dự án bất động sản du lịch[[16]](#footnote-16); thời hạn giao đất/cho thuê đất đối với tổ chức/cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ tối đa là 50 năm (riêng đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn cho thuê đất không quá 70 năm)[[17]](#footnote-17).

Tuy nhiên, trong giai đoạn mới hình thành của thị trường bất động sản du lịch, xuất phát từ đặc thù bất động sản du lịch bao gồm mục đích phục vụ “*nhu cầu ở*” của chính chủ sở hữu trong một khoảng thời gian (thường là 15 ngày/năm, tuỳ theo thoả thuận giữa chủ sở hữu và bên thuê/quản lý vận hành bất động sản du lịch), đã có không ít các dự án đã vận dụng và áp dụng tương tự các quy định của pháp luật điều chỉnh hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án nhà ở để áp dụng cho dự án đầu tư, xây dựng bất động sản du lịch.

Đặc biệt, trong giai đoạn “*bùng nổ*” của bất động sản du lịch (giai đoạn 2016-2019) Chính quyền các địa phương có sự phát triển mạnh mẽ của bất động sản du lịch (Nha Trang - Khánh Hoà; Bình Định, Phú Quốc, Thanh Hoá…) đã tự ý “*khai sinh*” hình thức “*đất ở không hình thành đơn vị ở*” và trao cho loại đất này “*quyền năng*” như đất ở[[18]](#footnote-18). Theo đó, chủ đầu tư được giao đất ở không hình thành đơn vị ở để thực hiện dự án bất động sản du lịch; thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua bất động sản du lịch được sử dụng đất ổn định lâu dài. Để làm rõ, “*đất ở không hình thành đơn vị ở*” là một khái niệm mới, chưa được ghi nhận ở bất kỳ văn bản [quy phạm](https://hocluat.vn/wiki/quy-pham/) pháp luật nào, kể cả Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014. Việc các địa phương tự ý giao đất/cho thuê đất dưới hình thức đất ở không hình thành đơn vị ở để thực hiện dự án bất động sản nghỉ dược là vượt quá thẩm quyền, đã và đang gây ra những hệ lụy nghiêm trọng cho nền kinh tế, xã hội. Có thể kể đến: “*Việc đưa ra hình thức đất ở không hình thành đơn vị ở pháp luật chưa có quy định dẫn đến thông tin đầu vào chưa chuẩn xác, dẫn đến sự mù mờ giữa các nhà đầu tư thứ cấp, sơ cấp và khách hàng*”[[19]](#footnote-19); “*Tại nhiều dự án condotel, cư dân đã đến ở, sinh hoạt như những chung cư bình thường, gây khó khăn cho công tác quản lý của chính quyền địa phương, quá tải hạ tầng, phá vỡ quy hoạch phát triển đô thị*”[[20]](#footnote-20). Bên cạnh đó, một cách khách quan, việc người dân cư trú thường xuyên tại các “căn hộ du lịch” trong khi theo quy hoạch khu vực này không được bố trí hình thành các đơn vị ở sẽ trực tiếp phá vỡ quy hoạch chung sẽ làm tăng sức ép lên hạ tầng xã hội, gây ách tắc giao thông và giảm nhiều điều kiện phục vụ khác, giảm chất lượng phục vụ cuộc sống xã hội của cư dân.

Trước những hệ quả đã tồn tại, các địa phương đã “*khai sinh*” ra hình thức đất ở không hình thành đơn vị ở, thay vì tìm cách khắc phụ hậu quả, vừa qua, đã đồng loạt “*khai tử*” hình thức đất ở không hình thành đơn vị ở[[21]](#footnote-21), theo đó, các địa phương đã áp dụng chính sách chuyển từ đất ở không hình thành đơn vị ở thành đất thương mại dịch vụ, người mua bất động sản gắn liền với đất thay vì được quyền sở hữu lâu dài nay chỉ được quyền sở hữu có thời hạn (50 năm hoặc 70 năm tuỳ theo vị trí, tính chất của Dự án). Có thể nói, việc “*khai tử*” hình thức đất ở không hình thành đơn vị ở để ghi nhận theo đúng bản chất của loại hình bất động sản du lịch đã đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về pháp lý. Tuy nhiên, việc hủy bỏ một loại hình đất để chuyển đổi sang loại hình khác đã kéo theo rất nhiều vấn đề vướng mắc cần được giải quyết như điều chỉnh quy hoạch, cập nhật dữ liệu đất đai… Đặc biệt, việc thay đổi chính sách quản lý đối với hình thức “*đất ở không hình thành đơn vị ở*” dẫn đến tiến độ dự án tiếp tục kéo dài do phải điều chỉnh hình thức sử dụng đất, thay đổi quy hoạch dự án; làm phát sinh rủi ro, khách hàng tiếp tục khiếu nại, khiếu kiện về việc sản phẩm dự án không đúng như cam kết ban đầu. Để làm rõ, theo pháp lý được cấp ban đầu (đất ở không hình thành đơn vị ở, người mua được quyền sở hữu lâu dài), các chủ đầu tư dự án đã ký các hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản với khách hàng, giá bán được xác định trên cơ sở “*sở hữu lâu dài*” và đưa ra các cam kết về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Thế nhưng, với hình thức mới được điều chỉnh, chắc chắn (thực tế đã và đang) phát sinh tranh chấp giữa Chủ đầu tư dự án với khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp về sự thay đổi của đối tượng giao dịch, về giá bán bất động sản sau giao dịch, về việc thay đổi thời hạn sở hữu... Rõ ràng, trong “*câu chuyện*” này, chủ đầu tư, nhà đầu tư thứ cấp/sơ cấp/khách hàng đã và đang là “*nạn nhân*” cho chuỗi các chính sách chưa rõ ràng của các cấp Chính quyền. Thế nhưng, trong các quy định, các văn bản hướng dẫn mang tính chất chuyển tiếp tại các công văn hướng dẫn, văn bản pháp luật hiện hành, không có bất cứ quy định nào quy định, hướng dẫn, định hướng phương án giải quyết cho các Chủ đầu tư dự án, khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

* 1. *Quyền sở hữu sản phẩm bất động sản du lịch*

Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (Điều 14) thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài không được mua/thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại - tức không được quyền sở hữu đối với các sản phẩm bất động sản du lịch. Hạn chế này được xây dựng trên cơ sở/nhằm mục tiêu đảm bảo an ninh quốc phòng, ngăn chặn/hạn chế việc các nhà đầu tư nước ngoài thâu tóm/kiểm soát đối với tài sản đặc thù liên quan đến an ninh quốc gia là bất động sản. Tuy nhiên, xét dưới góc độ mục đích/nhu cầu sử dụng bất động sản nghỉ dưỡng của nhóm đối tượng này, thì việc kiểm soát hạn chế quyền sở hữu bất động sản du lịch của nhóm đối tượng có nhu cầu cao về lưu trú, du lịch như tổ chức, cá nhân nước ngoài sẽ loại bỏ khỏi thị trường kinh doanh bất động sản du lịch nhóm khách hàng nhiều tiềm năng. Trong khi đó, với đặc thù bất động sản du lịch chỉ phục vụ nhu cầu sử dụng của chủ sở hữu trong một khoảng thời gian ngắn, còn lại đa phần được giao cho các tổ chức chuyên nghiệp thực hiện quản lý, vận hành, kinh doanh dịch vụ lưu trú. Theo đó, các rủi ro liên quan đến việc tổ chức, cá nhân nước ngoài lợi dụng quyền sở hữu bất động sản du lịch để thực hiện các hoạt động ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng đa phần có thể kiểm soát.

Đối với các tổ chức, cá nhân là người Việt Nam, pháp luật trực tiếp ghi nhận quyền được mua/thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại - quyền sở hữu bất động sản du lịch. Tuy nhiên, việc thực hiện quyền được sở hữu đối với bất động sản du lịch của các tổ chức, cá nhân là người Việt Nam trên thực tế đã và đang gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện thủ tục đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Liên quan đến nội dung này, tháng 02/2020, Bộ Tài Nguyên và Môi Trường đã ban hành [Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ](https://thuvienphapluat.vn/cong-van/bat-dong-san/Cong-van-703-BTNMT-TCQLDD-2020-huong-dan-che-do-su-dung-dat-434714.aspx) ngày 14/02/2020 hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Công văn này, trong một số trường hợp, việc thực hiện thủ tục đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác định là không thể thực hiện trên thực tế. Cụ thể: theo các quy định được dẫn chiếu tại Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ (Khoản 5 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP), trường hợp bất động sản du lịch là condotel/căn hộ du lịch thuộc toà nhà hỗn hợp/khối căn hộ được xây dựng trên đất thuê trả tiền hàng năm, yêu cầu buộc phải đáp ứng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là thực hiện thủ tục tách thửa đất. Thế nhưng, việc tách thửa đất trong trường hợp sản phẩm bất động sản du lịch là condotel/căn hộ du lịch thuộc các toà nhà hỗn hợp/khối căn hộ là gần như không thể thực hiện (quyền sử dụng đất trong trường hợp này được xác định là quyền sở hữu chung không thể phân chia).

Bên cạnh đó, với những vướng mắc về hình thức sử dụng đất (như đã đề cập tại mục 2.1), cho đến nay, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu sản phẩm bất động sản du lịch vẫn chưa được thực hiện, một số trường hợp được cấp trước đó dưới hình thức “*đất ở không hình thành đơn vị ở*”, sở hữu lâu dài nay cũng đã bị thu hồi[[22]](#footnote-22).

Có thể nói, việc chưa có quy định cụ thể về điều kiện, thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu sản phẩm bất động sản du lịch đã và đang dẫn tới sự hoang mang của các nhà đầu tư trong phân khúc thị trường này (nhà đầu tư quan ngại về tính chất pháp lý và căn cứ pháp lý có thể bảo vệ quyền sở hữu của nhà đầu tư trước pháp luật, trước bên thứ ba).

* 1. *Mục tiêu kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng/dịch vụ lưu trú du lịch trong Dự án bất động sản du lịch và quyền bán sản phẩm bất động sản du lịch thuộc dự án*

Dự án bất động sản du lịch là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh các sản phẩm bất động sản du lịch. Trong đó, “*bất động sản du lịch là đất đai, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, tài sản khác gắn liền với đất đai, công trình xây dựng được sử dụng phục vụ các chuyến đi của con người ngoài nơi cư trú thường xuyên trong thời gian không quá 01 năm liên tục nhằm đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, giải trí, tìm hiểu, khám phá tài nguyên du lịch hoặc kết hợp với mục đích hợp pháp khác[[23]](#footnote-23)*”; “*Kinh doanh bất động sản du lịch là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản du lịch; thực hiện các dịch vụ bất động sản theo quy định pháp luật nhằm mục đích sinh lợi*"[[24]](#footnote-24).

Về mục tiêu thực hiện dự án, trên thực tế, hầu hết các dự án bất động sản du lịch đều đặt mục tiêu như: Đầu tư xây dựng khu du lịch, các sản phẩm bất động sản du lịch để kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú cho khách du lịch, để bán, để cho thuê, cho thuê mua … Tuy nhiên, vấn đề được đặt ra là, chủ đầu tư dự án bất động sản du lịch có được quyền bán, cho thuê, cho thuê mua các sản phẩm bất động sản du lịch hay không? Việc chủ đầu tư dự án được quyền bán, cho thuê, cho thuê mua các sản phẩm bất động sản du lịch có mâu thuẫn/ảnh hưởng tới việc thực hiện mục tiêu kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú cho khách du lịch hay không khi mà các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng sau khi thực hiện giao dịch mua bán đã được chuyển giao quyền sở hữu (bao gồm quyền sử dụng, quyền kinh doanh) cho bên mua.

Xét về quyền bán, cho thuê, cho thuê mua các sản phẩm bất động sản du lịch của chủ đầu tư dự án, pháp luật hiện hành không có quy định nào cụ thể, ghi nhận một cách rõ ràng về việc thực hiện quyền này. Tuy nhiên, đối chiếu các quy định của Luật đất đai 2013[[25]](#footnote-25), thì trường hợp chủ đầu tư dự án được nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư, xây dựng các sản phẩm bất động sản du lịch thì chủ đầu tư dự án được quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua các sản phẩm bất động sản du lịch (bao gồm cả quyền sử dụng đất và công trình bất động sản du lịch gắn liền với đất); trường hợp chủ đầu tư dự án được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm để đầu tư, xây dựng các sản phẩm bất động sản du lịch thì chủ đầu tư dự án chỉ được quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua các sản phẩm bất động sản du lịch là công trình xây dựng gắn liền với đất (không bao gồm quyền sử dụng đất).

Như vậy, nếu chiếu theo quy định của Luật đất đai 2013, phụ thuộc vào hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao/công nhận, chủ đầu tư dự án sẽ được quyền bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các sản phẩm bất động sản du lịch.

Thế nhưng, xét trong quan hệ với mục tiêu đầu tư xây dựng sản phẩm bất động sản du lịch để kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú cho khách du lịch, việc thực hiện quyền bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các sản phẩm bất động sản du lịch sẽ phát sinh các vấn đề như: (i) nếu xác định việc thực mục tiêu “*kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú cho khách du lịch*” vẫn thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư dự án sau khi chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua các sản phẩm bất động sản du lịch thì chủ đầu tư dự án rất khó có cơ chế/tiền đề để thực hiện. Bởi, sau thời điểm chuyển nhượng, chủ đầu tư dự án không được/không còn toàn quyền quyết định về việc sử dụng các sản phẩm bất động sản du lịch để kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú cho khách du lịch. Thực tế cũng cho thấy, sau khi tất các sản phẩm bất động sản du lịch được bán cho các nhà đầu tư thứ cấp, nhà đầu tư thứ cấp sẽ ký hợp đồng với một tổ chức để cho thuê bất động sản du lịch, trao quyền quản lý, vận hành, kinh doanh bất động sản du lịch cho bên thuê; (ii) cơ quan quản lý nhà nước khó có căn cứ, cơ sở để xác định chủ đầu tư dự án đã/có thực hiện đúng mục tiêu đầu tư bán đầu của dự án hay chưa; (iii) chủ thể trực tiếp quản lý vận hành, kinh doanh sản phẩm bất động sản du lịch không chịu sự ràng buộc, chịu trách nhiệm trước các cơ quan quản lý nhà nước trong việc thực hiện mục tiêu dự án; tại thời điểm phê duyệt dự án, cơ quan quản lý nhà nước cũng không thể xem xét, đánh giá về năng lực của chủ thể trực tiếp quản lý vận hành, kinh doanh sản phẩm bất động sản du lịch. Theo đó, trên thực tế thời gian qua, rất nhiều địa phương có sự “băn khoăn” trong việc ghi nhận mục tiêu đầu tư dự án bất động sản du lịch. Thậm chí, một số địa phương chỉ chấp nhận ghi nhận mục tiêu đầu tư xây dựng sản phẩm bất động sản du lịch để kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú cho khách du lịch và không chấp nhận ghi nhận thêm mục tiêu “*để bán, để cho thuê, cho thuê mua bất động sản du lịch*” tại chủ trương đầu tư dự án. Khi đó, việc thực hiện quyền bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các sản phẩm bất động sản du lịch sẽ trở nên mâu thuẫn với chính mục tiêu đầu tư dự án được ghi nhận tại chủ trương đầu tư.

* 1. *Quản lý, khai thác, kinh doanh sản phẩm bất động sản du lịch*

Hiện nay, trên thị trường có 3 mô hình kinh doanh bất động sản du lịch, đó là: (i) Mô hình sở hữu kỳ nghỉ: với mô hình này thì chủ đầu tư không bán căn hộ nghỉ dưỡng cho khách hàng mà bán kỳ nghỉ trên hệ thống quốc tế. Khi đầu tư vào mô hình này, khách hàng có thể nghỉ tại dự án, các điểm du lịch trên thế giới của cùng chủ đầu tư hoặc bán lại kỳ nghỉ để kiếm lợi nhuận; (ii) Mô hình cam kết lợi nhuận: chủ đầu tư/chủ thể trực tiếp quản lý, vận hành cam kết một khoản lợi nhuận (từ 8-12%/năm) nhất định trong 5 năm hoặc 10 năm đầu. Và sau thời gian cam kết sẽ chia sẻ trên kết quả kinh doanh thực tế từ hoạt động kinh doanh cho thuê căn hộ; (iii) Mô hình không cam kết lợi nhuận: với mô hình này, khách hàng có thể linh hoạt khai thác, sử dụng căn hộ của mình: để ở, tự vận hành kinh doanh, ký gửi chủ đầu tư và chia sẻ lợi nhuận theo lợi nhuận kinh doanh thực tế của căn hộ[[26]](#footnote-26).

Trong 03 mô hình trên, mô hình cam kết lợi nhuận là mô hình phổ biến nhất trong hoạt động kinh doanh sản phẩm bất động sản du lịch. Mô hình này gắn liền với nội dung cam kết về tài chính, việc thực hiện cam kết tài chính (thanh toán tiền thuê/tiền lợi nhuận) được xác định là tiền đề, điều kiện tiên quyết để các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư/mua các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành không có bất cứ quy định nào điều chỉnh trực tiếp về việc thực hiện cam kết tài chính và/hoặc các biện pháp đảm bảo chủ đầu tư/chủ thể trực tiếp quản lý vận hành thực hiện các cam kết về tài chính. Trong khi đó, xét tính chất quan hệ cho thuê lại bất động sản du lịch để chủ đầu tư/chủ thể trực tiếp quản lý, vận hành kinh doanh: đây là quan hệ được xác lập trên cơ sở hợp đồng cho thuê bất động sản; thời hạn thuê được xác định trong thời gian dài (tương đương thời hạn dự án), bên cho thuê (nhà đầu tư thứ cấp/chủ sở hữu bất động sản du lịch) bị hạn chế trong việc can thiệp vào quá trình quản lý, vận hành, kinh doanh sản phẩm bất động sản du lịch. Hạn chế nói trên cũng được xác định là nguyên nhân của hàng loạt dự án bất động sản nghỉ dưỡng rơi vào tình trạng “vỡ trận”, nhiều nhóm khách hàng là các nhà đầu tư thứ cấp đã đầu tư/mua các sản phẩm bất động sản du lịch, ngày này qua ngày khác căng băng rôn đỏ từ Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng đến Bà Rịa - Vũng Tàu, Quảng Ninh... với nội dung tố cáo chủ đầu tư, ngân hàng bảo lãnh, đòi trả tiền cam kết lợi nhuận[[27]](#footnote-27).

Đối với mô hình không cam kết lợi nhuận, các hạn chế, rủi ro từ việc quản lý/điều chỉnh việc thực hiện các cam kết tài chính được loại trừ. Tuy nhiên, trường hợp nhà đầu tư thứ cấp/khách hàng sử dụng bất động sản nghỉ dưỡng để ở, tự vận hành kinh doanh đã và đang tồn tại không ít những vấn đề tiêu cực, cần xem xét. Để làm rõ, liên quan đến hoạt động quản lý, kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch, tháng 10/2019 Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch (ban hành kèm theo Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019). Theo đó, đã ghi nhận các nguyên tắc quản lý, kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch và biệt thự du lịch bao gồm: tuân thủ pháp luật về du lịch và pháp luật khác có liên quan; đáp ứng các điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch theo quy định tại Điều 49 Luật Du lịch; thực hiện các thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, biệt thự du lịch phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các quy định tại Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch chủ yếu mang tính nguyên tắc, khuyến nghị. Theo đó, việc đáp ứng, kiểm soát khả năng đáp ứng và thực tế thực hiện các điều kiện, quy định khi kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định của Luật Du lịch đối với các cá nhân - nhà đầu tư thứ cấp/khách hàng sử dụng bất động sản nghỉ dưỡng để ở, tự vận hành kinh doanh là khó có thể thực hiện. Theo đó, việc kiểm soát để đảm bảo tính tổng thể trong mục tiêu đầu tư của dự án phát triển du lịch cũng khó/không thể thực hiện, tiềm ẩn nhiều nguy cơ, rủi ro không đảm bảo chất lượng, an ninh, an toàn trong quá trình các nhà đầu tư thứ cấp/khách hàng sử dụng bất động sản nghỉ dưỡng để ở, tự vận hành kinh doanh.

1. **Đề xuất giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch**

Là một bộ phận của thị trường bất động sản, thị trường bất động sản du lịch có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của ngành du lịch tại Việt Nam. Thông qua thị trường bất động sản du lịch, hệ thống các cơ sở lưu trú du lịch, nền tảng hạ tầng quan trọng để phát triển du lịch tại Việt Nam được đầu tư một cách nhanh chóng, có quy mô, đồng bộ và bài bản hơn; góp phần thực hiện chiến lược phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước. Với những tiềm năng cũng như hạn chế trong hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch tại Việt Nam hiện nay, việc hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch nhằm tạo môi trường ổn định cho các giao dịch, thúc đẩy thị trường phát triển được xác định là nhu cầu cấp thiết. Theo đó, trên cơ sở các phân tích, đánh giá được ghi nhận tại Mục 1, 2 Bài viết này, dưới góc độ kinh nghiệm của một luật sư tư vấn, tác giả đề xuất một số giải pháp để trực tiếp tháo gỡ vướng mắc trong hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch trên thực tế, theo đó góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch như sau:

*Thứ nhất*, bổ sung hướng đẫn cụ thể, thống nhất về hình thức sử dụng đất đầu tư, xây dựng bất động sản du lịch. Tác giả cho rằng, việc xác định hình thức sử dụng đất đầu tư, xây dựng bất động sản du lịch thuộc loại đất thương mại, dịch vụ là phù hợp với bản chất của loại hình bất động sản du lịch. Tuy nhiên, để tránh việc phát sinh những “*biến tướng*”, sự vận dụng “*linh hoạt*” của các Chính quyền cấp địa phương trên thực tế, Chính phủ cần xem xét ghi nhận cụ thể hơn về nhóm đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất có mục đích đầu tư, xây dựng các công trình thương mại dịch vụ.

*Thứ hai*, Chính phủ cần xem xét, có chính sách áp dụng mang tính chất chuyển tiếp cho các dự án bất động sản du lịch đã được Chính quyền địa phương giao/cho thuê đất ở không hình thành đơn vị ở trong giai đoạn trước. Trong đó, cần xem xét và tính toán để hài hoà lợi ích giữa nhà nước, chủ đầu tư và khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp. Để làm rõ, đối với các dự án đã được chính quyền địa phương giao/cho thuê đất ở không hình thành đơn vị ở cùng cam kết “*người mua được sở hữu lâu dài*”, việc phải điều chỉnh lại hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất sẽ làm thay đổi hoàn toàn về đối tượng giao dịch, theo đó, việc giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa chủ đầu tư dự án và khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp cho sự thay đổi này là rất khó khăn, tiềm ẩn nhiều rủi ro về an ninh, trật tự khi các tranh chấp liên tục phát sinh và kéo dài. Do đó, Chính phủ có thể xem xét ghi nhận cơ chế “*đặc thù*” cho các dự án đã ban hành và/hoặc có hướng dẫn, cơ chế thuận lợi để tạo điều kiện cho Chủ đầu tư và khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp thực hiện việc đàm phán, giải quyết mâu thuẫn/tranh cấp khi đối tượng giao dịch bị thay đổi.

*Thứ ba*, Chính phủ cần nhanh chóng ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể, chi tiết hơn về việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu sản phẩm bất động sản du lịch. Trong đó, đặc biệt lưu ý về việc bổ sung quy định về điều kiện, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho các chủ sở hữu sản phẩm bất động sản du lịch là các căn hộ du lịch thuộc các toà nhà hỗn hợp/khu căn hộ xây dựng trên đất thuê trả tiền hàng năm, không đủ điều kiện để tách thửa đất.

*Thứ tư*, ghi nhận quyền bán, cho thuê, cho thuê mua sản phẩm bất động sản du lịch của chủ đầu tư dự án bất động sản du lịch; đồng thời, bổ sung quy định ràng buộc trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án trong việc lựa chọn chủ thể quản lý vận hành, kinh doanh sản phẩm bất động sản du lịch, đảm bảo việc thực hiện mục tiêu phát triển du lịch tại dự án bất động sản du lịch được thực hiện một cách có hiệu quả ngay cả khi sản phẩm bất động sản du lịch được chuyển giao quyền sở hữu/quyền sử dụng cho nhà đầu tư thứ cấp. Chính phủ cũng cần có văn bản quy định, hướng dẫn một cách cụ thể về việc ghi nhận mục tiêu đầu tư, quyền bán, cho thuê, cho thuê mua sản phẩm bất động sản du lịch của chủ đầu tư dự án bất động sản du lịch tại chủ trương đầu tư dự án để đảm bảo tính đồng bộ với quy định về quyền của người sử dụng đất trong Luật Đất đai, đảm bảo việc thực hiện quyền của chủ đầu tư dự án bất động sản được đảm bảo thực hiện trên thực tế.

*Thứ năm*, liên quan đến việc kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch tại các sản phẩm/công trình bất động sản du lịch, tôi cũng cùng quan điểm với Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh trong việc đề nghị Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 4 “Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch”, ban hành kèm theo Quyết định số 3720/QĐ-BVHTT&DL ngày 28-10-2019, theo hướng không cho phép từng chủ sở hữu (là tổ chức hoặc cá nhân) được tự “*kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu thuộc cùng một dự án*”, thay vào đó, đề nghị “*quy định các tổ chức, cá nhân sở hữu căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án thống nhất, lựa chọn một tổ chức để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch, đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 23 và điểm b, điểm c khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch*” [[28]](#footnote-28). Bên cạnh đó, đề xuất bổ sung thêm quy định về quy chế quản lý, kinh doanh đối với nhóm bất động sản du lịch là Nhà phố du lịch (Shoptel/shophouse), khách sạn mini…

*Thứ sáu*, đề xuất cho phép người nước ngoài sở hữu bất động sản du lịch. Tác giả cho rằng, trong trường hợp pháp luật hiện hành có sự thống nhất trong quy định “*không cho phép từng chủ sở hữu (là tổ chức hoặc cá nhân) được tự kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch do mình sở hữu thuộc cùng một dự án*”, và “*các tổ chức, cá nhân sở hữu căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc cùng một dự án thống nhất, lựa chọn một tổ chức để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đáp ứng quy định*” thì hoàn toàn có thể kiểm soát về việc sử dụng bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam của ngườI nước ngoài, theo đó, các quan ngại về việc người nước ngoài sở hữu bất động sản du lịch có thể ảnh hưởng đến quốc phòng, an sinh xã hội là có thể kiểm soát. Theo đó, việc cho phép người nước ngoài sở hữu bất động sản du lịch (với những điều kiện nhất định để kiểm soát an ninh quốc phòng, an sinh xã hội) sẽ là một chính sách tích cực, góp phần thu hút đầu tư nước ngoài, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản du lịch.

*Thứ bảy*, bổ sung quy định về trách nhiệm thực hiện cam kết tài chính và/hoặc các biện pháp đảm bảo chủ đầu tư/chủ thể trực tiếp quản lý vận hành thực hiện các cam kết về tài chính khi thuê lại sản phẩm bất động sản du lịch của các khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp để kinh doanh. Để kiểm soát về vấn đề này, tác giả cho rằng, trong quy định về điều kiện phải đáp ứng của chủ thể kinh doanh dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác bất động sản du lịch phải bổ sung quy định về năng lực tài chính. Đồng thời, việc thực hiện/quy định về áp dụng bảo lãnh ngân hàng (trên cơ sở thoả thuận về phí với khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp) để đảm bảo cho việc thực hiện các cam kết về tài chính khi thuê lại sản phẩm bất động sản du lịch của các khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp để kinh doanh của chủ đầu tư/chủ thể trực tiếp quản lý vận hành là cần thiết và thiết thực.

**Tham luận**

**PHÁP LUẬT VỀ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG**

**BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM**

**Ban Pháp chế - Công ty Xây dựng – BĐS Hòa Bình**

***Tóm tắt:*** *Chuyên đề đi sâu phân tích, đánh giá hệ thống pháp luật BĐS hiện hành để nhận diện những “khoảng trống”, bất cập so với yêu cầu của thực tiễn hiện nay. Trên cơ sở đó, chuyên đề đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về BĐS nói chung và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 nói riêng ở nước ta.*

***Từ khóa:*** *Bất động sản, thị trường bất động sản; pháp luật, xây dựng, quản lý, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Doanh nghiệp năm 2020 …*

**Đặt vấn đề**

Nói đến BĐS thì trước tiên và quan trọng nhất là đề cập đến đất đai; bởi lẽ, đất đai là điều kiện vật chất tiền đề để hình thành các BĐS khác như nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc khác trên đất. Các BĐS khác được hình thành trên đất và gắn liền với đất thành một khối thống nhất không thể tách dời. Hơn nữa, đất đai là yếu tố đầu vào không thể thiếu được của mọi hoạt động đầu tư, sản xuất - kinh doanh. Cùng với thị trường vốn, thị trường sức lao động, thị trường khoa học - công nghệ; thị trường BĐS ra đời góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN) ở nước ta. Việc xây dựng và quản lý hiệu quả thị trường BĐS góp phần bình ổn kinh tế vĩ mô; thúc đẩy sự tăng trưởng của nền kinh tế và ngược lại. Để quản lý có hiệu quả thị trường BĐS, Nhà nước thực hiện tổng thể nhiều giải pháp; trong đó không thể thiếu được giải pháp pháp luật. Hệ thống pháp luật về thị trường BĐS bao gồm nhiều đạo luật do các cơ quan khác nhau xây dựng, ban hành nên khó tránh khỏi một số nội dung quy định chồng chéo, mâu thuẫn hoặc bất cập trong quá trình thi hành. Điều này gây ảnh hưởng tiêu cực đến việc xây dựng và quản lý thị trường BĐS. Vì vậy, để nâng cao hiệu quả quản lý thị trường BĐS và thúc đẩy loại thị trường này vận hành thông suốt, đồng bộ, nhịp nhàng thì cần phải phân tích, đánh giá có hệ thống, toàn diện pháp luật về thị trường BĐS để nhận diện những “khoảng trống”, bất cập tạo cơ sở đưa ra giải pháp có tính thuyết phục để khắc phục. Với lý do nêu trên, chuyên đề đi sâu nghiên cứu *“Pháp luật về xây dựng và quản lý thị trường bất động sản ở Việt Nam”.*

**1. Thực trạng pháp luật về xây dựng và quản lý thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay**

***1.1. Thực trạng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 liên quan đến thị trường bất động sản***

*1.1.1. Kết quả đạt được*

*Thứ nhất,* kế thừa các quy định về chuyển quyền sử dụng đất của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013 bổ sung các quy định về chuyển quyền của người sử dụng đất; cụ thể:

*Một là,* khoản 1 Điều 188 quy định về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất. Theo đó, người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau: *“**Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:* *a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;* *b) Đất không có tranh chấp;* *c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;* *d) Trong thời hạn sử dụng đất”[[29]](#footnote-29).*

*Hai là,* xác lập cơ sở pháp lý ban đầu cho việc hình thành thị trường quyền sử dụng đất bằng quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”[[30]](#footnote-30).*

*Ba là,* xác định quyền được chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thông qua việc tiếp cận đất đai.

Người được chuyển quyền nhượng quyền sử dụng đất bao gồm:

- Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất:

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (ĐTNN) được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc kết hợp cho thuê.

- Người được Nhà nước cho thuê đất

i) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (ĐTNN) được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Người được thuê lại quyền sử dụng đất

i) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (ĐTNN) thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (ĐTNN) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Bốn là,* quy định về điều kiện, đối tượng, thẩm quyền; trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ; nghĩa vụ tài chính của người được cấp GCNQSDĐ.

*Năm là,* quy định về các biện pháp pháp lý bảo đảm quyền của người sử dụng đất (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

*Sáu là,* quy định về cơ chế khiếu nại, tố cáo; xử lý vi phạm pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quy định về giá đất v.v.

*1.1.2. Một số bất cập*

Nghiên cứu nội dung của Luật Đất đai năm 2013 cho thấy Đạo luật này chưa có các quy định riêng điều chỉnh trực tiếp phân khúc thị trường BĐS du lịch. Điều này thể hiện:

*Một là,* các quy định của Luật Đất đai năm 2013 đề cập đến quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, bao gồm căn cứ, nguyên tắc, nội dung, thẩm quyền lập, xét duyệt, điều chỉnh, công bố và thực hiện … áp dụng chung đối với các loại đất. Đạo luật này chưa có quy định riêng về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các BĐS du lịch hoặc chưa quy định lồng ghép, tích hợp về quy hoạch đất xây dựng các BĐS du lịch trong nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và ở từng địa phương (cấp tỉnh, cấp huyện).

*Hai là,* căn cứ, nguyên tắc, thẩm quyền và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án BĐS du lịch … được thực hiện theo các quy định về giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013.

*Ba là,* quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất vào mục đích kinh doanh BĐS du lịch được thực hiện theo quy định về quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất tại Điều 166, Điều 170; theo từng hình thức tiếp cận đất đai gồm giao đất có thu tiền sử dụng đất; thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của Luật Đất đai năm 2013.

*Bốn là,* cơ chế, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai sử dụng vào mục đích kinh doanh BĐS du lịch thực hiện theo quy định về giải quyết tranh chấp đất đai tại Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013…

***1.2. Thực trạng các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 liên quan đến thị trường bất động sản***

*1.2.1. Kết quả đạt được*

Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành được ban hành góp phần hoàn thiện cơ sở pháp lý của thị trường BĐS. Đạo luật này tác động trực tiếp đến thị trường BĐS trên các phương diện chủ yếu sau đây:

*Một là,* xác định rõ đối tượng và phạm vi kinh doanh BĐS. Đồng thời đề cập đến nguyên tắc, chính sách của Nhà nước về kinh doanh BĐS; điều kiện kinh doanh BĐS và các hành vi bị cấm trong kinh doanh BĐS.

*Hai là,* quy định các loại hình kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS cũng như cơ chế để điều chỉnh các loại hình kinh doanh BĐS.

- Các loại hình kinh doanh BĐS bao gồm: Kinh doanh BĐS có sẵng; kinh doanh BĐS hình thành trong tương lại và kinh doanh quyền sử dụng đất.

- Các loại hình kinh doanh dịch vụ BĐS gồm: Tư vấn BĐS, môi giới BĐS, quản lý BĐS và sàn giao dịch BĐS.

*Ba là,* quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh BĐS; nội dung các hợp đồng kinh doanh BĐS.

*Bốn là,* quy định về chế độ quản lý kinh doanh BĐS như nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS; xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh BĐS; giải quyết tranh chấp kinh doanh BĐS v.v.

*1.2.2. Một số bất cập*

Tiếp cận nội dung Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 dưới khía cạnh xây dựng và phát triển phân khúc thị trường kinh doanh BĐS du lịch cho thấy:

*Một là,* kinh doanh BĐS du lịch quy định khá mờ nhạt trong Luật Kinh doanh BĐS du lịch. Loại hình kinh doanh này được “ẩn nấp” trong các quy định về kinh doanh BĐS có sẵn; kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Đạo luật này cũng chưa có quy định cụ thể về kinh doanh dịch vụ BĐS du lịch. Có nghĩa là các quy định hiện hành chưa đề cập những yêu cầu, đặc điểm đặc thù về môi giới, tư vấn, quản lý … về BĐS du lịch. Hơn nữa, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng chưa có quy định đặc thù về đào tạo nghề môi giới về BĐS du lịch.

*Hai là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 chưa quy định về loại hình kinh doanh BĐS du lịch và quản lý nhà nước đối với loại hình này. Dường như có cảm nhận rằng khi xây dựng Đạo luật này, các nhà làm luật chưa sẵn sàng cho việc tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động kinh doanh BĐS du lịch. Chúng ta chưa có một văn bản dưới luật ở hình thức nghị định hoặc thông tư quy định trực tiếp về kinh doanh BĐS du lịch như điều kiện cụ thể, đặc thù về kinh doanh BĐS du lịch; yêu cầu đối với hoạt động quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS du lịch; các điều khoản riêng, đặc thù trong nội dung hợp đồng mẫu về thuê lại Condotel của khách hàng (sau khi chủ đầu tư đã bán căn hộ Condotel cho khách hàng) để kinh doanh …

*Ba là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 mới chỉ quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh BĐS nói chung mà chưa đề cập đến điều kiện đặc thù, các trường hợp cụ thể về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án kinh doanh BĐS du lịch.

***1.3. Thực trạng các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 liên quan đến thị trường bất động sản***

*1.3.1. Kết quả đạt được*

*Một là,* Luật Nhà ở năm 2014 phân loại nhà ở; cơ chế xác lập, hình thành nhà ở.

*Hai là,* quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, chủ quản lý nhà ở.

*Ba là,* quy định về giao dịch về nhà ở; hình thức pháp lý của giao dịch về nhà ở; hiệu lực pháp lý của hợp đồng về giao dịch nhà ở; quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ về giao dịch nhà ở.

*Bốn là,* quy định về chế độ quản lý nhà nước về nhà ở bao gồm nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở; cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và giải quyết tranh chấp về nhà ở v.v.

*1.3.2. Một số bất cập*

Tiếp cận dưới khía cạnh xây dựng và phát triển phân khúc thị trường BĐS du lịch cho thấy Luật Nhà ở năm 2014 dường như chưa quy định trực tiếp, đầy đủ đến việc đầu tư, xây dựng và quản lý nhà nước đối với các sản phẩm BĐS du lịch tồn tại dưới dạng Condotel, Shophouse, Resort … Điều này thể hiện:

*Một là,* quy định về phân loại nhà ở nói chung và phân loại nhà ở thương mại nói riêng của Luật Nhà ở năm 2014 không đề cập đến các loại hình nhà ở là căn hộ Condotel, Shophouse, Resort … Có nghĩa là Đạo luật này chưa điều chỉnh trực tiếp nhóm quan hệ về nhà ở là các BĐS du lịch.

*Hai là,* Luật Nhà ở năm 2014 quy định về quản lý nhà nước đối với nhà ở nói chung mà không có các quy định đề cập cụ thể việc quản lý nhà nước về nhà ở là căn hộ Condotel, Shophouse, Resort - các sản phẩm về BĐS du lịch.

*Ba là,* Luật Nhà ở năm 2014 mới “dừng lại” ở quy định về chính sách phát triển nhà ở nói chung; cơ chế, quy định về đầu tư, xây dựng nhà ở; các giao dịch về nhà ở; ban hành các loại hợp đồng mẫu về mua bán, về cho thuê nhà ở … Tuy nhiên, Đạo luật này “thiếu vắng” những quy định cụ thể về chính sách phát triển nhà ở là các BĐS du lịch; những quy định mang tính đặc thù nhằm đáp ứng yêu cầu của hoạt động đầu tư kinh doanh các BĐS du lịch là nhà ở. Đây dường như là một “điểm nghẽn” cho sự vận hành thống suốt, đồng bộ của phân khúc thị trường BĐS du lịch hiện nay.

***1.4. Thực trạng các quy định của Luật Đầu tư năm 2020 liên quan đến thị trường bất động sản***

Đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và đầu tư kinh doanh du lịch nói riêng là một phương thức cụ thể của hoạt động đầu tư. Vì vậy, hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và đầu tư kinh doanh BĐS du lịch nói riêng phải tuân thủ quy định của Luật Đầu tư năm 2020. Căn cứ nội dung của Luật Đầu tư năm 2020 giúp chủ thể đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và chủ thể đầu tư kinh doanh BĐS du lịch nhận biết được những lĩnh vực khuyến khích đầu tư, định vị chiến lược kinh doanh đảm bảo sự tuân thủ pháp luật; cụ thể:

*Một là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định một nguyên tắc cơ bản thể chế hóa quy định của Hiến pháp năm 2013: “Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm” (Điều 33). Trên cơ sở nguyên tắc này và tiếp cận nghiên cứu quy định về các hành vi bị cấm trong hoạt động đầu tư; tìm hiểu nội dung quy định về ngành nghề kinh doanh, lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư …; nhà đầu tư xác định lựa chọn phương thức, địa bàn đầu tư kinh doanh BĐS đảm bảo tuân thủ pháp luật.

*Hai là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định về các loại hình đầu tư có điều kiện. Điều này giúp doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng hiểu biết rằng kinh doanh BĐS du lịch là loại hình kinh doanh có điều kiện; bởi liên quan đến tài sản là BĐS có giá trị lớn không chỉ của mỗi cá nhân, doanh nghiệp mà còn ảnh hưởng đến sự ổn định vĩ mô của nền kinh tế. Vì vậy, khi thực hiện dự án đầu tư kinh doanh BĐS du lịch thì chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện đầu tư do Đạo luật này quy định.

*Ba là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định và đề cao nguyên tắc bình đẳng, công khai minh bạch trong hoạt động đầu tư. Có nghĩa là doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài được pháp luật đối xử bình đẳng; không có sự phân biệt, đối xử trong hoạt động đầu tư. Các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế được hưởng quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư theo quy định của Đạo luât này. Như vậy, theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không bị phân biệt, đối xử khi đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và đầu tư kinh doanh BĐS du lịch nói riêng.

*Bốn là,* Luật Đầu tư năm 2020 quy định chính sách khuyến khích đầu tư thể hiện ở những ưu đãi trong tiếp cận đất đai, ưu đãi về lãi suất vay vốn … trong các lĩnh vực đầu tư, địa bàn đầu tư. Thông qua những quy định này, Luật Đầu tư năm 2020 tác động đến việc lựa chọn, định vị chiến lược đầu tư, phương thức kinh doanh cho các nhà đầu tư kinh doanh BĐS (trong đó có đầu tư kinh doanh BĐS du lịch) để có thể được hưởng những chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư của Nhà nước v.v.

**1.5. Thực trạng các quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 liên quan đến thị trường bất động sản**

Luật Doanh nghiệp được Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/6/2020 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021. Đạo luật này gồm có 10 chương và 218 điều. Sự tác động của Luật Doanh nghiệp năm 2020 đến hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và hoạt động đầu tư BĐS du lịch nói riêng của doanh nghiệp thể hiện ở những khía canh cơ bản sau đây:

*Một là,* Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định các loại hình doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng; quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp; xác định người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp; quy định về các hành vi bị cấm … Những quy định này đòi hỏi doanh nghiệp phải tuân thủ khi thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng.

*Hai là,* Đạo luật này quy định về nội dung thành lập doanh nghiệp; trình tự, thủ tục thành lập doanh nghiệp; cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; mã số doanh nghiệp, tài sản góp vốn; chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn, định giá tài sản góp vốn; xác định tư cách pháp nhân của doanh nghiệp … Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế trong nước phải tuân thủ các quy định này khi tiến hành hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng.

*Ba là,* quy định về cơ cấu tổ chức, bản chất pháp lý của các loại hình doanh nghiệp và mối quan hệ giữa các bộ phận, thành viên trong doanh nghiệp; quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp (bao gồm doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS) …

*Bốn là,* quy định về quản lý nhà nước về doanh nghiệp bao gồm chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân các cấp … trong quản lý nhà nước về doanh nghiệp, nội dung quản lý nhà nước về doanh nghiệp …

Như vậy, Luật Doanh nghiệp năm 2020 không quy định trực tiếp đến hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch. Đạo luật này điều chỉnh chủ yếu các quan hệ liên quan đến cơ cấu tổ chức hoạt động doanh nghiệp như thành lập, hoạt động, giải thể, sắp xếp lại doanh nghiệp; vấn đề quản lý nhà nước về doanh nghiệp … Dẫu vậy các quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 có ảnh hưởng trực tiếp đến cơ cấu, tổ chức hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh BĐS; liên quan đến việc thành lập, hoạt động, giải thể doanh nghiệp kinh doanh BĐS; xác định loại hình doanh nghiệp kinh doanh BĐS … Đây là những nội dung quan trọng quyết định đến hiệu quả, sự thành công của hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng của doanh nghiệp.

**2. Đánh giá pháp luật về xây dựng và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay**

***2.1. Những kết quả đạt được***

*Một là,* pháp luật về BĐS quán triệt, thể chế quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS du lịch nói riêng vận hành thông suốt, đồng bộ, lành mạnh; vừa phát triển kinh tế bền vững vừa đảm bảo vững chắc vấn đề an ninh - quốc phòng, chủ quyền quốc gia.

*Hai là,* pháp luật về thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS du lịch nói riêng tạo lập khung pháp lý cho phân khúc thị trường BĐS du lịch hoạt động công khai minh bạch, lành mạnh. Điều này thể hiện:

- Pháp luật về BĐS du lịch là một công cụ để Nhà nước quản lý chặt chẽ, hiệu quả hoạt động kinh doanh BĐS du lịch. Bởi lẽ, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định nội dung quản lý nhà nước về BĐS; quy định các hành vị bị cấm trong kinh doanh BĐS; quy định chính sách phát triển thị trường BĐS; quy định về chức năng, nhiệm vụ của Chính phủ, Bộ Xây dựng, các bộ, ngành hữu quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quản lý nhà nước về thị trường BĐS; quy định về xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh BĐS …

- Pháp luật về kinh doanh BĐS quy định điều kiện kinh doanh BĐS và điều kiện kinh doanh dịch vụ BĐS; quy định về các loại hình kinh doanh BĐS; quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh BĐS; nội dung hợp đồng về mua bán, chuyển nhượng BĐS; nội dung hợp đồng cho thuê, cho thuê mua BĐS; vấn đề chuyển nhượng dự án kinh doanh BĐS … Điều này giúp các chủ đầu tư kinh doanh BĐS và khách hàng hiểu biết, tuân thủ trong hoạt động kinh doanh BĐS.

*Ba là,* pháp luật về thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS du lịch nói riêng góp phần nâng cao ý thức, sự hiểu biết pháp luật của đội ngũ cán bộ, công chức quản lý nhà nước về thị trường BĐS và của doanh nghiệp, người dân.

Đối với cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về thị trường BĐS để áp dụng đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong việc xử lý, giải quyết những tình huống nảy sinh hoặc đáp ứng đòi hỏi của thực tiễn kinh doanh BĐS thì họ phải thường xuyên cập nhật, tra cứu và tìm hiểu nắm bắt kịp thời những văn bản mới, các nội dung sửa đổi, bổ sung. Thông qua đó, sự hiểu biết, nhận thức pháp luật của cán bộ, công chức làm nhiệm vu quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS được cải thiện tích cực.

Đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS, người dân thì việc tìm hiểu pháp luật về kinh doanh BĐS giúp họ tuân thủ, thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS. Qua đó, giảm thiểu đến mức thấp nhất nguy cơ rủi ro cho doanh nghiệp, người dân trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.

*Bốn là,* pháp luật về thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường du lịch nói riêng góp phần nâng cao chỉ số công khai minh bạch của thị trường BĐS ở nước ta. Pháp luật về kinh doanh BĐS đưa ra nguyên tắc kinh doanh BĐS công khai minh bạch; chủ đầu tư phải cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin về BĐS đưa vào kinh doanh và những chế tài xử lý các hành vi vi phạm nguyên tắc này. Để tránh phải chịu chế tài xử lý, các chủ đầu tư kinh doanh BĐS phải tuân thủ các quy định của pháp luật về công khai minh bạch trong kinh doanh BĐS. Nhờ đó, chỉ số công khai minh bạch của thị trường BĐS được cải thiện rõ rệt.

*Năm là,* pháp luật về thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS du lịch nói riêng góp phần nâng cao tính hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh nói chung và khuyến khích đầu tư vào thị trường BĐS.

Chính sách về BĐS du lịch truyền thải thông điệp về sự ứng xử của Nhà nước đối với phân khúc BĐS du lịch cũng như thái độ của Nhà nước đối với các chủ thể đầu tư kinh doanh. Nội dung chính sách về BĐS du lịch được biểu đạt bằng các quy phạm pháp luật mang tính pháp lý nhằm bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư; tạo lập khuôn khổ, môi trường đầu tư kinh doanh an toàn. Hay nói cách khác, thông qua hệ thống chính sách, pháp luật về BĐS du lịch, Nhà nước tạo lập “luật chơi” và “sân chơi” bình đẳng, công khai minh bạch cho hoạt động của các nhà đầu tư, doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh BĐS v.v.

***2.2. Những tồn tại, bất cập***

*Một là,* pháp luật về thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường du lịch nói riêng chưa dự liệu về xử lý rủi ro, khắc phục thiệt hại do dịch bệnh gây ra mà đại dịch COVID-19 là một ví dụ điển hình. Có thể khẳng định rằng dường như các nhà làm luật nước ta chưa dự liệu và phản ứng mau lẹ trước tác động tiêu cực do đại dịch COVID-19 gây ra cho phân khúc thị trường BĐS du lịch. Khi khách du lịch không thể đi du lịch do dịch bệnh và các BĐS du lịch bị đóng băng thì chính sách hỗ trợ san sẻ rủi ro cho chủ đầu tư kinh doanh BĐS chưa được ban hành kịp thời, cụ thể, đồng bộ.

*Hai là,* pháp luật về thị trường BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS du lịch nói riêng còn chưa đầy đủ, thống nhất và tương thích trong nội dung các quy định của các đạo luật liên quan trực tiếp đến BĐS du lịch.

Có thể nhận thấy rằng BĐS du lịch xuất hiện ở những nước phát triển và dường như theo khách du lịch du nhập vào Việt Nam. Nhậy bén nắm bắt được nhu cầu cầu thực tiễn và dư địa của phân khúc thị trường BĐS này, các doanh nghiệp, giới đầu tư thực hiện dự án BĐS du lịch. Sự phát triển mạnh mẽ của phân khúc BĐS du lịch đặt ra những vấn đề đòi hỏi các cơ quan quản lý phải giải quyết như vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xây dựng BĐS du lịch; hợp đồng thuê lại Condotel giữa chủ đầu tư với khách hàng để kinh doanh; chính sách phát triển các BĐS du lịch ... Những nội dung này chưa được Luật Đất đai năm 2013, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 ... quy định cụ thể.

*Ba là,* trên thực tế sự phát triển của hoạt động du lịch có ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của đầu tư BĐS du lịch và ngược lại. Tuy nhiên, dường như chưa có sự kết nối giữa Luật Du lịch năm 2017 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 về vấn đề này. Luật Du lịch năm 2017 chưa đề cập đến BĐS du lịch như một trong những yếu tố, sản phẩm hỗ trợ thúc đẩy, thu hút khách du lịch. Bởi BĐS du lịch đóng vai trò cung cấp sản phẩm nghỉ dưỡng đáp ứng nhu cầu giải trí, nghỉ ngơi cho du khách.

*Bốn là,* Luật Đầu tư năm 2020 mới “dừng lại” ở các quy định về đầu tư nói chung mà chưa có một số quy định về chính sách cụ thể, đặc thù về khuyến khích đầu tư nước ngoài đầu tư trong lĩnh vực BĐS nói chung và BĐS du lịch nói riêng. Mặt khác, pháp luật kinh tế dường như chưa quy định cụ thể về vấn đề kinh doanh thông qua việc chia sẻ kỳ nghỉ trong năm trong cùng một hệ thống khách sạn, chuỗi nhà hàng trên quy mô khu vực. Vẫn còn “thiếu vắng” các quy định về sự vận hành hoạt động của mô hình kinh tế chia sẻ trong đặt phòng, cung cấp các khách sạn ... thông qua mạng internet, ứng dụng công nghệ số hiện đại.

*Năm là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 chưa đề cập đến loại hình đầu tư kinh doanh BĐS du lịch. Đạo luật này mới quy định về các loại hình kinh doanh BĐS truyền thống như kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai và kinh doanh quyền sử dụng đất. Các loại hình kinh doanh BĐS mới xuất hiện và phát triển mạnh mẽ hiện nay chưa được đề cập, quy định trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014.

*Sáu là,* các sản phẩm BĐS du lịch, bao gồm: Condotel, Shophouse, Resort ... chưa được giải mã, định danh chính thức để đi đến cách hiểu thống nhất trong một số đạo luật có liên quan trực tiếp đến kinh doanh BĐS như Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020 ...

*Bảy là,* hiện nay, nước ta đang thiếu một hệ thống pháp luật về phân khúc thị trường BĐS du lịch thống nhất, đầy đủ, đồng bộ. Các quy định về BĐS du lịch nằm rải rác ở những văn bản pháp luật khác nhau song nội dung không đồng bộ, chi tiết. Điều này không chỉ gây lúng túng cho việc quản lý nhà nước về phân khúc thị trường BĐS du lịch mà còn tạo thành “điểm nghẽn” cho hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch ở nước ta v.v.

**3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về thị trường bất động sản**

***3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thị trường bất động sản***

*Thứ nhất,* hoàn thiện pháp luật về thị trường BĐS cần dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường và phát triển thị trường BĐS ở nước ta.

Ở nước ta, do tính đặc thù của chế độ chính trị; Đảng lãnh đạo trực tiếp, toàn diện mọi mặt của đời sống xã hội. Vai trò lãnh đạo của Đảng được quy định trong Hiến pháp năm 2013: *“Đảng Cộng sản Việt Nam - Đội tiên phong của giai cấp công nhân, đồng thời là đội tiên phong của Nhân dân lao động và của dân tộc Việt Nam, đại biểu trung thành lợi ích của giai cấp công nhân, nhân dân lao động và của cả dân tộc, lấy chủ nghĩa Mác - Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh làm nền tảng tư tưởng, là lực lượng lãnh đạo Nhà nước và xã hội*”[[31]](#footnote-31). Thị trường BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng cũng không thể thoát ly khỏi sự lãnh đạo của Đảng. Tuy nhiên, ở đây cần khẳng định rằng Đảng giữ vai trò lãnh đạo chứ không làm thay chức năng quản lý của Nhà nước. Một trong những phương thức lãnh đạo của Đảng là đưa ra quan điểm, đường lối phát triển đất nước. Dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng; Nhà nước thể chế hóa thành các chính sách, pháp luật để quản lý xã hội. Như vậy, thông qua việc thể chế hóa thành các quy định của pháp luật, Nhà nước tổ chức triển khai đưa quan điểm, đường lối của Đảng đi vào cuộc sống. Nói cách khác, quan điểm, đường lối của Đảng là sự định hướng về mặt chính trị cho việc quản lý xã hội nói chung và hoạt động xây dựng, thực thi pháp luật nói riêng của Nhà nước (trong đó có lĩnh vực pháp luật về BĐS du lịch). Quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển thị trường BĐS bao gồm:

*- Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật, chính sách đất đai, bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người giao lại quyền sử dụng đất và của nhà đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng đất đai có hiệu quả; khắc phục tình trạng sử dụng lãng phí và tham nhũng đất đai. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất tham gia góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư, kinh doanh. Nhà nước tạo lập, quản lý thị trường bất động sản và chủ động tham gia thị trường với tư cách là chủ sở hữu đất đai và nhiều tài sản trên đất để phát triển và điều tiết thị trường[[32]](#footnote-32)*

*- Hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách và có giải pháp phù hợp tạo điều kiện thuận lợi phát triển bền vững thị trường bất động sản, bảo đảm vận hành thông suốt, hiệu quả.Phát triển mạnh thị trường quyền sử dụng đất, bao gồm cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp, nhất là đối với đất nông nghiệp để khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất[[33]](#footnote-33).*

*- Cơ cấu lại thị trường bất động sản, đất đai, tài nguyên để đất đai, tài nguyên được sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao …Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất[[34]](#footnote-34).*

*- Tập trung thực hiện đồng bộ các giải pháp để hoàn thiện cơ bản các yếu tố cấu thành thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, giải quyết tốt mối quan hệ giữa Nhà nước, thị trường và xã hội …Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ, thị trường tài chính … theo chuẩn mực của nền kinh tế thị trường đầy đủ, hiện đại, hội nhập quốc tế*[[35]](#footnote-35)v.v.

Dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển thị trường BĐS trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN), Nhà nước thể chế hóa thành các quy định của pháp luật về thị trường kinh doanh BĐS nói chung và phân khúc thị trường BĐS du lịch nói riêng. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về thị trường BĐS cần dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường và phát triển thị trường BĐS ở nước ta.

*Thứ hai,* hoàn thiện pháp luật về thị trường BĐS cần dựa trên yêu cầu của thực tiễn quản lý hoạt động của thị trường BĐS.

Triết học duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê nin khẳng định: “tồn tại xã hội quyết định ý thức xã hội”. Pháp luật là một khái niệm thuộc phạm trù ý thức xã hội nên nó hình thành dựa trên cơ sở tồn tại xã hội. Ý thức xã hội không thể phát triển cao hơn tồn tại xã hội. Vận dụng cặp phạm trù “tồn tại xã hội” và “ý thức xã hội” của triết học Mác - Lê nin vào quá trình xây dựng, hoàn thiện pháp luật cho thấy rằng: Suy cho cùng, pháp luật là sản phẩm của quá trình tư duy của con người ở trình độ cao. Hay nói cách khác, pháp luật do con người làm ra dựa trên sự kết hợp nhuần nhuyễn, hài hòa giữa quá trình tư duy sáng tạo của con người với sự đánh giá thực tiễn để nhận biết những yêu cầu, đòi hỏi của cuộc sống. Mối quan hệ biện chứng giữa pháp luật và thực tiễn được biểu hiện:

*Một là,* pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội theo một trật tự, một mục đích mà Nhà nước mong muốn. Để điều chỉnh có hiệu quả các quan hệ xã hội đòi hỏi các nhà làm luật phải tìm hiểu, đánh giá thực tiễn để nhận biết được yêu cầu, đòi hỏi của xã hội. Dựa trên cơ sở đó, nội dung các quy định của pháp luật được xây dựng hướng đến việc giải quyết đòi hỏi của thực tiễn, phù hợp với yêu cầu của sự vận động, phát triển của đời sống kinh tế - xã hội. Có như vậy, pháp luật mới đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực, được các thành viên trong xã hội tự giác thực hiện.

*Hai là,* pháp luật là sản phẩm do con người sáng tạo ra nên khó tránh khỏi sự ảnh hưởng của ý chí chủ quan của nhà làm luật - Cho dù trong quá trình xây dựng, các nhà làm luật bắt buộc phải tìm hiểu, đánh giá thực tiễn phát hiện nhu cầu của xã hội để soạn thảo những điều luật có nội dung phù hợp với thực tiễn sinh động của công cuộc phát triển đất nước. Vì vậy, để đánh giá, “định lượng” một cách chính xác mức độ phù hợp của các điều luật phải thông qua thực tiễn thực hiện. Thực tiễn thi hành là thước đo chính xác nhất mức độ phù hợp của các quy định của pháp *luật “Mọi lý thuyết đều là màu xám chỉ có cây đời mãi mãi xanh tưới”* (Gớt). Có nghĩa là thông qua thực tiễn thi hành cho thấy rõ nội dung quy định nào của pháp luật là phù hợp; nội dung quy định nào là lạc hậu, không còn phù hợp. Trên cơ sở đó, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung những quy định mới khắc phục hạn chế này. Mặt khác, thực tiễn đời sống kinh tế, xã hội luôn luôn vận động, phát triển phong phú, đa dạng. Đối chiếu quy định của hệ thống pháp luật với thực tiễn của cuộc sống không chỉ nhận diện các quy định lạc hậu, không còn phù hợp mà còn phát hiện những “khoảng trống”, những quan hệ xã hội mới hình thành cần phải được pháp luật điều chỉnh góp phần đảm bảo sự ổn định xã hội.

Pháp luật về thị trường BĐS là một bộ phận của hệ thống pháp luật; nên việc hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này cần cần dựa trên yêu cầu của thực tiễn quản lý hoạt động về thị trường BĐS ở nước ta hiện nay.

*Thứ ba,* hoàn thiện pháp luật về thị trường BĐS cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

Hệ thống pháp luật bao gồm tổng hợp các lĩnh vực pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội của cuộc sống. Sự đồng bộ, thống nhất giữa các lĩnh vực pháp luật quyết định đến hiệu quả thực thi của hệ thống pháp luật. Nói cách khác, hệ thống pháp luật giống như một cỗ máy mà các lĩnh vực pháp luật; các chế định trong một lĩnh vực pháp luật là những con ốc, dây chuyền của cỗ máy. Khi một con ốc, một dây chuyền hoạt động trục trặc, không đồng bộ với những con ốc, dây chuyền khác thì cỗ máy vận hành không hiệu quả, không trơn tru và ngược lại. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về thị trường BĐS phải đặt trong mối quan hệ tổng thể về hoàn thiện hệ thống pháp luật. Điều này có nghĩa là quy định về điều kiện, nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh BĐS; quy định về hợp đồng mua bán, hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê mua BĐS … phải phù hợp với những quy định về điều kiện, nguyên tắc kinh doanh BĐS; quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh BĐS; quy định về hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê, hợp đồng thuê mua BĐS của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Hơn nữa, kinh doanh BĐS không chỉ chịu sự điều chỉnh của pháp luật kinh doanh BĐS mà còn chịu ảnh hưởng, tác động của pháp luật dân sự, pháp luật đầu tư, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật về tài chính, pháp luật về du lịch và pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng … Vì vậy, hoàn thiện pháp luật kinh doanh BĐS cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

*Thứ tư,* hoàn thiện pháp luật về BĐS cần đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư.

*Một là,* cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư đang diễn ra và có tác động đến toàn bộ đời sống của con người. Trí tuệ nhân tạo và các công nghệ số mới như Big data, điện toán đám mây, kết nối vạn vật, kỹ thuật in 3D … tác động đến quá trình sản xuất - kinh doanh và được ứng dụng đưa đến năng suất lao động được cải thiện rõ rệt. Hiện đang có sự cạnh tranh gay gắt giữa các quốc gia trong lĩnh vực kinh tế, thương mại. Những quốc gia đầu tư phát triển trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới và ứng dụng vào sản xuất, đời sống đang giành lợi thế cạnh tranh trong nền thương mại toàn cầu. Đặc biệt trong bối cảnh nhân loại đang phải đối phó với đại dịch COVID 19 - cuộc khủng hoảng dịch bệnh tồi tệ nhất trong những thập niên đầu thế kỷ 21 - để không làm gián đoạn, đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng sản phẩm thì việc ứng dụng trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới có vai trò cực kỳ quan trọng và phát huy hiệu quả thiết thực. *“Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 được nhận dạng những năm gần đây và tiến bộ nhanh đến chóng mặt sẽ làm cho thế giới thay đổi nhanh chóng. Cuộc cách mạng này được xem là một sự tiến hóa mang tính đột phá sang một thời kỳ phát triển mới của kinh tế tri thức. Nó không còn là đơn thuần chỉ là “mở rộng” số hóa kinh tế, dù sử dụng Internet như một nền tảng, bởi lẽ công nghiệp 4.0 còn dựa vào nhiều thành tựu của tự động hóa, vật liệu mới, công nghệ sinh học … và chúng được “tích hợp” với nhau tạo ra sự thay đổi cơ bản cách sống … Cách mạng 4.0 sẽ có ảnh hưởng khá lớn đến Việt Nam theo chiều hướng khó khăn. Thứ nhất, nền kinh tế Việt Nam năng suất thấp, áp dụng khoa học công nghệ (KHCN) rất hạn chế, không có những tập đoàn, công ty thuộc “top” hàng đầu thế giới, chính cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 lại tạo điều kiện cho khoảng cách phát triển thêm doãng ra nếu chúng ta không có cách ứng xử đúng mực, kể cả trong tư duy đến chính sách kinh tế. Thứ hai, với sự phát triển của công nghệ mới và rô bốt, cách thức sản xuất của một số ngành, nghề mà Việt Nam dự định phát triển mạnh, vởi lợi thế lao động rẻ sẽ nhanh chóng bị ảnh hưởng lớn, có thể dẫn đến tình trạng thất nghiệp hàng loạt vì không thể chuyển đổi nghề kịp thời, làm cho phân hóa giàu nghèo gia tăng thêm và các xung đột xã hội có thể nổi lên. Mặc dù những khó khăn nảy sinh từ cuộc cách mạng 4.0 đối với Việt Nam là tất yếu, nhưng Việt Nam vẫn không còn cách nào khác là phải nỗ lực tiếp nhận cuộc cách mạng này để thay đổi đất nước và cần có những chuyển đổi tích cực trên một số điểm: i) Đổi mới tư duy và các chính sách kinh tế hướng tới mô hình quản trị toàn cầu; những tư tưởng lợi ích nhóm, cục bộ hay bảo hộ cần được loại bỏ triệt để; ii) Vấn đề hòa nhập xã hội và thanh niên thất nghiệp phải được đưa vào trong các quyết sách để khắc phục tình trạng thiếu việc làm năng suất cao trong điều kiện dân số vàng; iii) Vấn đề phát triển bền vững, trong đó nhấn mạnh đến sự cần thiết phải tạo ra cấu trúc lâu bền về cân bằng động lực kinh tế với an sinh xã hội (như Liên Hợp quốc (LHQ) đã nêu trong Mục tiêu phát triển bền vững mới giai đoạn 2016 - 2030), đây phải là sự lựa chọn xem như bắt buộc trong chính sách và hành động phát triển”[[36]](#footnote-36).* Việt Nam là một quốc gia đang phát triển thuộc nhóm các nước có thu nhập trung bình thấp của thế giới tham gia vào quá trình hội nhập quốc tế cần phải “đi tắt đón đầu” tận dụng thành công những thành quả của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư mang lại nếu muốn đạt được mục tiêu đến năm 2045 trở thành nước phát triển có thu nhập cao như Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII đã khẳng định thì phải đầu tư phát triển các ngành sản xuất có hàm lượng chất xám cao, từng bước tự động hóa dây chuyền sản xuất của nhiều ngành công nghiệp chế tạo, lắp ráp và ứng dụng trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới vào đời sống, sản xuất (trong đó có lĩnh vực kinh doanh BĐS). Muốn vậy, Chính phủ Việt Nam phải xây dựng cơ chế, chính sách, pháp luật thống nhất, đồng bộ về đầu tư và ứng dụng trí tuệ nhân tạo, các công nghệ số mới vào sản xuất và đời sống; xây dựng nền kinh tế số, xã hội số. Đặt trong bối cảnh đó, mô hình kinh tế chia sẻ hình thành và ngày càng phát triển ở Việt Nam. Trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn du lịch xuất hiện nhiều gói dịch vụ mới như chia sẻ kỳ nghỉ tại một chuỗi các khách sạn thuộc cùng một hệ thống ở các nước trên thế giới; dịch vụ đặt phòng khách sạn trước; dịch vụ thuê lại căn hộ khách sạn của nhà đầu tư thứ cấp để kinh doanh du lịch …. Dẫu vậy, hệ thống pháp luật của nước ta chưa theo kịp, đáp ứng yêu cầu của các loại hình kinh doanh dịch vụ du lịch mới này. Hậu quả là không ít các địa phương gặp lúng túng trong quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS du lịch; các nhà đầu tư kinh doanh BĐS du lịch băn khoăn, bất an khi bỏ vốn đầu tư kinh doanh ở phân khúc thị trường BĐS này …

*Hai là,* công cuộc đổi mới toàn diện đất nước, xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN) (sau đây gọi là nền kinh tế thị trường) mà Việt Nam đang thực hiện là một mô hình chưa có tiền lệ trên thế giới. Điều này đòi hỏi nước ta phải linh hoạt, nhạy bén, năng động và sáng tạo trong chỉ đạo, điều hành vừa thực hiện vừa tổng kết, đúc rút thành lý luận góp phần củng cố, hoàn thiện lý luận về xây dựng CNXH trong điều kiện, thực tiễn mới. Để kiến tạo, đồng hành với quá trình đổi mới, thúc đẩy nền kinh tế thị trường phát triển đòi hỏi chúng ta phải xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và hệ thống pháp luật kinh tế nói riêng đáp ứng yêu cầu của quá trình này. Bởi lẽ, hệ thống pháp luật là một thành phần quan trọng của thể chế kinh tế. Việc xây dựng một thể chế kinh tế đúng đắn tôn trọng, đề cao quyền tự do kinh doanh, bảo đảm sự đổi mới, sáng tạo, khởi nghiệp và bảo hộ quyền tài sản của cá nhân … sẽ đem lại sự thịnh vượng cho một quốc gia và ngược lại. *“Lịch sử trì trệ và sự tăng trưởng gần đây ở Việt Nam không xuất phát từ các nguyên nhân địa lý hay văn hóa mà xuất phát từ những quy tắc - hay thể chế - mà bản thân xã hội Việt Nam đã tạo ra. Để thành công về kinh tế, xã hội cần phải tạo ra được một tập hợp các thể chế kinh tế có thể thúc đẩy tài năng, kỹ năng, sự sáng tạo và năng lượng của người dân và những năng lượng này được phân phối một cách rộng rãi trong toàn xã hội, nhờ đó tạo thành một đặc tính quan trọng - tính dung hợp - của tập hợp thể chế kinh tế có khả năng tạo ra sự thịnh vượng. Tính dung hợp của tập hợp thể chế này tạo ra các cơ hội bình đẳng về kinh tế cho tất cả mọi người, đem lại cho họ quyền sở hữu tài sản, quyền tiếp cận với thị trường, cơ hội giáo dục và bình đẳng trước pháp luật”[[37]](#footnote-37).* Để xây dựng thể chế kinh tế thị trường thì trước hết cần xác lập, phát triển một hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật kinh tế nói riêng hoàn chỉnh, thống nhất, đồng bộ đáp ứng yêu cầu của hoạt động sản xuất - kinh doanh trong cơ chế thị trường và hội nhập quốc tế. Trong đó, pháp luật kinh doanh BĐS nói chung và pháp luật kinh doanh BĐS du lịch nói riêng là một bộ phận không thể thiếu được. Bởi lẽ, pháp luật kinh doanh BĐS góp phần thúc đẩy sự phát triển hay kìm hãm sự hình thành của thị trường BĐS mà sự ra đời của thị trường này góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường ở nước ta*. “Phát triển đồng bộ, nâng cao hiệu quả hoạt động của các thị trường tài chính, tiền tệ, thị trường chứng khoán, thị trường bảo hiểm … trên nảng tảng công nghệ số với kết cấu hạ tầng, công nghệ và phương thức giao dịch hiện đại. Phát triển mạnh thị trường khoa học và công nghệ. Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; thị trường quyền sử dụng đất. Phát triển thị trường lao động linh hoạt gắn với cải cách chính sách tiền lương, bảo hiểm xã hội”[[38]](#footnote-38).* Từ những lý do trên đối chiếu với thực tiễn hoạt động kinh doanh BĐS cho thấy những “khoảng trống” pháp luật về vấn đề này. Pháp luật kinh doanh BĐS hiện hành có ít các quy định về kinh doanh BĐS du lịch. Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành mới chỉ quy định về kinh doanh BĐS, bao gồm kinh doanh BĐS có sẵn, kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh dịch vụ BĐS (gồm dịch vụ tư vấn BĐS, dịch vụ môi giới BĐS, dịch vụ quản lý BĐS, dịch vụ sàn giao dịch BĐS) mà không có các quy định riêng về kinh doanh BĐS du lịch. Điều này khiến hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch tiềm ẩn nhiều rủi ro và khó phát triển thông suốt, lành mạnh, công khai minh bạch. Vì vậy, yêu cầu cấp bách đặt ra hiện nay là Nhà nước phải nhanh chóng xây dựng, hoàn thiện pháp luật kinh doanh BĐS du lịch. Việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật kinh doanh BĐS du lịch dựa trên định hướng đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư.

*Thứ năm,* hoàn thiện pháp luật về thị trường BĐS cần tham khảo pháp luật kinh doanh BĐS của các nước trên thế giới.

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII xác định những dấu mốc phát triển quan trọng của đất nước ta trong những thập niên sắp tới: *“Đến năm 2025: Là nước đang phát triển, có công nghiệp theo hướng hiện đại, vượt qua mức thu nhập trung bình thấp. Đến năm 2030: Là nước đang phát triển, có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao. Đến năm 2045: Trở thành nước phát triển, thu nhập cao”*[[39]](#footnote-39). Để đạt được những dấu mốc quan trọng này, Đảng ta xác định 12 định hướng chiến lược phát triển đất nước trong thời kỳ 2021 -2030 mà một trong những mục tiêu là xây dựng nền kinh tế độc lập, tự chủ; nâng cao hiệu quả hội nhập kinh tế quốc tế: *“Thực hiện nhiều hình thức hội nhập kinh tế quốc tế với các lộ trình linh hoạt, phù hợp với điều kiện, mục tiêu của đất nước trong từng giai đoạn. Hoàn thiện hệ thống pháp luật phù hợp với những điều ước quốc tế và cam kết quốc tế mà Việt Nam đã ký kết*”[[40]](#footnote-40) và vai trò của kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được khẳng định: *“Kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là một bộ phận quan trọng của kinh tế quốc dân, có vai trò lớn trong huy động nguồn vốn đầu tư, công nghệ, phương thức quản lý hiện đại, mở rộng thị trường xuất khẩu”*[[41]](#footnote-41)*.* Như vậy, hội nhập quốc tế là xu hướng tất yếu không thể đảo ngược để nâng cao khả năng cạnh tranh của nền kinh tế và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp nước ta tiếp cận với công nghệ tiên tiến, phương thức quản lý hiện đại và tham gia vào chuỗi giá trị của thế giới. Hơn nữa, BĐS du lịch là sản phẩm xuất hiện ở các nước phát triển và du nhập vào nước ta theo trào lưu của các du khách nước ngoài đến Việt Nam trong những năm gần đây. Kinh doanh BĐS du lịch là loại hình kinh doanh còn khá mới mẻ mà chúng ta chưa có nhiều kinh nghiệm và thực tế trải nghiệm. Trong khi đó, các nước phát triển có kinh nghiệm hàng chục năm về xây dựng và thực thi pháp luật kinh doanh BĐS du lịch. Việt Nam là nước đi sau trong phát triển kinh doanh BĐS du lịch nên việc tìm hiểu kinh nghiệm của các nước về quản lý phân khúc kinh doanh BĐS du lịch bằng pháp luật là cần thiết nhằm tiếp thu những bài học thực tế có giá trị tham khảo bổ ích; đồng thời, phòng tránh những khuyết thiếu, những lệch lạc trong phát triển, quản lý kinh doanh BĐS du lịch. Ở một khía cạnh khác, trong điều kiện hội nhập kinh tế và khuyến khích thu hút đầu tư nước ngoài nói chung và đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài vào kinh doanh BĐS du lịch nói riêng thì sự tiếp thu, tham khảo pháp luật kinh doanh BĐS du lịch của các nước nhằm khắc phục những điểm khác biệt, bất tương thích, đồng bộ của hệ thống pháp luật Việt Nam có ý nghĩa quan trọng. Điều này góp phần tạo lập một khuôn khổ pháp lý bình đẳng, công bằng, công khai minh bạch đối với các nhà đầu tư kinh doanh trong nước và người nước tham gia đầu tư trong phân khúc thị trường BĐS du lịch.

***3. 2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về xây dựng và quản lý thị trường bất động sản ở Việt Nam***

*Thứ nhất,* bổ sung quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 bắt buộc người môi giới BĐS phải hoàn thành chương trình đào tạo về môi giới BĐS của đơn vị được cấp phép mới được dự thi sát hạch lấy chứng chỉ hành nghề, cũng như quy định bổ sung cập nhật kiến thức hàng năm để hành nghề môi giới BĐS. Mặt khác, sửa đổi, bổ sung quy định của Đạo luật này: *“Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm*”[[42]](#footnote-42) theo hướng chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS có giá trị trong thời hạn 02 năm thay cho 05 năm. Hết thời hạn này, nhà môi giới phải trải qua kỳ thi sát hạch để gia hạn thời hạn có giá trị của chứng chỉ môi giới BĐS. Lý do đưa ra kiến nghị như vậy là bởi việc rút ngắn thời hạn có giá trị của chứng chỉ hành nghề môi giới nhằm tạo áp lực buộc các nhà môi giới BĐS phải liên tục tìm hiểu và học hỏi, cập nhật kiến thức thường xuyên nhằm nâng cao chất lượng và tính chuyên nghiệp của các loại hình kinh doanh dịch vụ BĐS. Hơn nữa, việc rút ngắn thời hạn của chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS phù hợp với pháp luật về kinh doanh BĐS của một số nước; ví dụ: Pháp luật của Singgapore quy định thời hạn của chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS là 01 năm; thành phố Thượng Hải (Trung Quốc) quy định chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS có giá trị 02 năm[[43]](#footnote-43).

*Thứ hai,* để nâng cao tính hiệu quả của quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan của Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2015 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 theo hướng:

*Một là,* sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về nhóm đất phi nông nghiệp nhằm định danh chính xác, cụ thể đất xây dựng các BĐS du lịch; theo đó, xác định rõ đất xây dựng các BĐS du lịch gồm Condotel, Officetel, Shophouse, Homestay, Hometel … là một loại đất phi nông nghiệp. Để xác định cụ thể đất xây dựng các BĐS này là loại đất gì cần căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu và hoạt động thường xuyên của chủ sử dụng trên đất đó, cụ thể:

- Đất xây dựng Condotel là đất kinh doanh; bởi lẽ, người đầu tư xây dựng căn hộ Condotel và người mua căn hộ Condotel không phải để ở mà mục đích chính là đầu tư, kinh doanh thu lợi nhuận. Việc nghỉ ngơi, để ở được xác định khu trú vào một số ngày cụ thể nhất định trong năm và chỉ là mục đích phụ được tích hợp, lồng ghép với hoạt động cho khách du lịch thuê. Mặt khác, số ngày mà chủ căn hộ Condotel sử dụng để ở ít hơn số ngày còn lại trong năm cho khách du lịch thuê nhằm mục đích kiếm lời.

- Đất xây dựng Officetel là đất kinh doanh; bởi lẽ, mục đích chính và công năng sử dụng chủ yếu của căn hộ Officetel là sử dụng để làm văn phòng, trụ sở làm việc. Tuy nhiên, loại hình Officetel ra đời ở những khu vực trung tâm các thành phố lớn, các khu đô thị lớn - nơi mà ở đó giá thuê nhà, giá thuê văn phòng rất đắt đỏ. Vì vậy, để tận dụng công suất sử dụng văn phòng ở những khu vực này và giải quyết chỗ ở cho nhân viên thì loại hình Officetel ra đời kết hợp giữa việc sử dụng văn phòng làm việc ban ngày và để ở vào ban đêm. Officetel là loại hình thích hợp đối với hoạt động của các công ty, doanh nghiệp nhỏ và vừa mà năng lực, điều kiện tài chính của họ còn hạn chế.

- Đất xây dựng Shophouse nếu được xây dựng tại các dự án khu đô thị, khu dân cư cao cấp và chủ đầu tư dự án bán cho hộ gia đình, cá nhân theo đúng quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp tỉnh sử dụng đất nhằm thực hiện dự án nhà ở thương mại có mục đích để ở. Trong trường hợp này, đất xây dựng Shophouse được xác định là đất ở (cho dù trên thực tế, hộ gia đình, cá nhân có kết hợp giữa việc ở với kinh doanh bằng cách mở cửa hàng hoặc cho thuê phục vụ vào mục đích thương mại).

Trường hợp xây dựng Shophouse tại các dự án du lịch, trung tâm thương mại; resort & sân Golf được xác định rõ mục đích sử dụng đất vào mục đích du lịch, kinh doanh, thương mại ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp tỉnh thì đất này được xác định là đất kinh doanh.

- Đất xây dựng Homestay cần phân thành 02 trường hợp để phân loại đất cụ thể:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng Homestay trên diện tích đất ở, nằm trong khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch sử dụng đất khu dân cư thì đất xây dựng Homestay được xác định là đất ở.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ đầu tư xây dựng Homestay theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào mục đích kinh doanh du lịch và được cấp giấy phép kinh doanh. Việc sử dụng đất xây dựng Homestay theo mục đích kinh doanh du lịch ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp tỉnh thì đất này được xác định là đất kinh doanh.

- Đất xây dựng Hometel phục vụ mục đích ở của khách du lịch trong thời gian du lịch tại Việt Nam hoặc giải quyết nhu cầu ở cho các chuyên gia, người nước ngoài sang Việt Nam học tập, làm việc, nghiên cứu ngắn hạn (xác định rõ thời hạn) … thì đất này được xác định là đất kinh doanh. Bởi lẽ, cho dù Hometel được xây dựng cho mục đích ở nhưng đối tượng ở không phải là hộ gia đình, cá nhân mà là du khách hoặc chuyên gia, người nước ngoài tạm trú trong thời gian học tập, làm việc tại Việt Nam. Các đối tượng này không ở thường xuyên, ổn định, lâu dài (thường trú dài hạn) mà họ chỉ ở trong thời gian nghỉ ngơi, du lịch hoặc công tác, học tập tại Việt Nam (tạm trú trong thời gian ngắn hạn). Có nghĩa là đối tượng phục vụ chủ yếu của Hometel là du khách, chuyên gia, người nước ngoài.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các loại BĐS du lịch như Condotel, Hometel, Shophouse, Officetel … căn cứ theo mục đích sử dụng các loại đất đã xác định cụ thể trên đây.

*Hai là,* Luật Nhà ở năm 2015 cần bổ sung các quy định về quản lý nhà nước đối với loại hình Shophouse, Condotel, Homestay trong các dự án nhà ở thương mại cao cấp; quy định về giao dịch nhà ở Shophouse, Condotel, Homestay; quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở Shophouse; quy định về đầu tư xây dựng nhà ở Shophouse, Condotel, Homestay; bổ sung quy định về giao dịch đối với các BĐS du lịch là Condotel, Hometel, Shophouse …

*Ba là,* Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 cần bổ sung quy định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh các BĐS du lịch gồm Condotel, Officetel, Shophouse, Homestay; quy định về kinh doanh BĐS du lịch, BĐS dưỡng lão; cụ thể:

- Bỏ sung quy định về giải thích khái niệm Condotel để đưa ra cách hiểu thống nhất; quy định mẫu hợp đồng về cho thuê lại căn hộ Condotel giữa chủ đầu tư kinh doanh Condotel với người mua căn hộ này của chủ đầu tư; quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thuê lại và kinh doanh căn hộ Condotel; xử lý vi phạm trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết chi trả lợi nhuận cho chủ căn hộ Condotel theo đúng thời hạn, tỷ lệ, số lượng, phương thức ghi trong hợp đồng thuê lại căn hộ Condotel để kinh doanh; quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê lại căn hộ Condotel để kinh doanh giữa chủ đầu tư kinh doanh BĐS với chủ sở hữu căn hộ …

- Bổ sung quy định về giải thích khái niệm Officetel; quy định về tiêu chí cụ thể xác định Officetel; quyền và nghĩa vụ của đơn vị thuê căn hộ làm văn phòng kết hợp với để ở với chủ đầu tư kinh doanh; vấn đề dịch vụ quản lý Officetel và giải quyết tranh chấp giữa chủ đầu tư kinh doanh Officetel với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý và người thuê căn hộ sử dụng làm văn phòng kết hợp với để ở …

- Bổ sung quy định về khái niệm Shophouse, Homestay, Hometel; các loại hình kinh doanh Shophouse, Homestay, Hometel; quy định về quản lý nhà nước về Shophouse, Homestay, Hometel; quyền và nghĩa vụ giữa các bên có liên quan gồm chủ đầu tư kinh doanh BĐS; đơn vị cung cấp dịch vụ trong khu nhà ở thương mại cao cấp và chủ sở hữu hoặc người thuê Shophouse, Homestay, Hometel …

- Bổ sung các quy định về giải thích khái niệm BĐS dưỡng lão; quy định về quản lý nhà nước, các loại hình kinh doanh BĐS dưỡng lão; quy định các tiêu chí xác định BĐS dưỡng lão; quy định quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư kinh doanh BĐS dưỡng lão; người thuê, mua BĐS dưỡng lão; vấn đề xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp về kinh doanh BĐS dưỡng lão v.v.

*Thứ tư,* bổ sung các quy định về quản lý nhà nước trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 về hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng thể hiện ở các loại hình chủ đầu tư kinh doanh BĐS phát hành cổ phiếu, trái phiếu BĐS trên thị trường chứng khoán; vấn đề bảo hiểm kinh doanh BĐS; kiểm toán BĐS; thị trường kinh doanh mua bán nợ trong lĩnh vực BĐS; vấn đề hứa thưởng cho những khách hàng đặt cọc trước để mua căn hộ, nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng (thực chất là huy động tiền ứng trước của khách hàng); quy định về quản lý nhà nước đối với phân khúc thị trường BĐS du lịch, tâm linh kết hợp với kinh doanh do các doanh nghiệp, cá nhân bỏ vốn đầu tư…

*Thứ năm,* bổ sung các quy định về quản lý nhà nước trong hoạt động kinh doanh BĐS trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đối với các loại hình kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng sử dụng khoảng không gian trên không và dưới lòng đất như kinh doanh bãi đỗ xe ngầm; kinh doanh hệ thống đường sắt trên cao, đường bộ trên cao; kinh doanh hệ thống xe điện ngầm ….

*Thứ sáu,* bổ sung các quy định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng trên nền tảng giao diện điện tử, ứng dụng hệ thống tin học và áp dụng mô hình kinh tế chia sẻ vào lĩnh vực cho thuê nhà, môi giới BĐS, mua bán BĐS qua mạng internet; sử dụng nền tảng số trong cung cấp gói dịch vụ chia sẻ kỳ nghỉ tại một chuỗi các khách sạn thuộc cùng một hệ thống ở các nước trên thế giới; dịch vụ đặt phòng khách sạn trước ….

*Thứ bảy*, bổ sung quy định về quản lý nhà nước trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 tích hợp chặt chẽ giữa hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng với vấn đề bảo vệ môi trường; xây dựng các tiêu chí xác định các sản phẩm BĐS du lịch xanh; xác lập cơ chế đồng bộ, thống nhất về chính sách ưu đãi, khuyến khích đối với chủ đầu tư kinh doanh BĐS trong việc tạo lập các sản phẩm BĐS du lịch xanh hoặc lồng ghép mô hình kinh tế tuần hoàn trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch…

*Thứ tám,* rà soát, sửa đổi các quy định của Luật Đầu tư năm 2020 theo hướng bổ sung quy định về cơ chế, chính sách khuyến khích, hỗ trợ các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS du lịch; quy định về quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch; vấn đề cấp giấy phép đăng ký đầu tư cho doanh nghiệp có vốn ĐTNN và doanh nghiệp, tổ chức kinh tế trong nước trong đầu tư các dự án về BĐS du lịch …

*Thứ chín,* rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Du lịch năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, các đạo luật có liên quan và các văn bản hướng dẫn thi hành về kinh doanh BĐS du lịch đảm bảo sự thống nhất, tương thích, đồng bộ góp phần tạo lập khuôn khổ pháp lý cho hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS du lịch thông suốt, cạnh tranh lành mạnh, công khai minh bạch và bình đẳng giữa các chủ thể tham gia phân khúc thị trường BĐS du lịch v.v.

**Danh mục tài liệu tham khảo**

**I. Văn kiện của Đảng**

1. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

2. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

3. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1.

4. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 2.

**II. Văn bản pháp luật**

5. Hiến pháp năm 2013

6. Luật Đất đai năm 2013

7. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

8. Luật Nhà ở năm 2014

9. Luật Du lịch năm 2017

10. Luật Đầu tư năm 2020

11. Luật Doanh nghiệp năm 2015

**III. Tài liệu, sách tham khảo**

12. Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng (2010), Tài liệu đào tạo về môi giới bất động sản, Hà Nội.

13. Trần Thọ Đạt & Ngô Thắng Lợi (2017), Kinh tế Việt Nam 2016 - Tái cơ cấu nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng và vai trò Nhà nước kiến tạo phát triển, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

14. Daron Acemoglu & James A. Robinson (2015), Lời tựa cho bản dịch tiếng Việt Nam - Tại sao các quốc gia thất bại (tái bản lần thứ tư), Nxb Trẻ, tp. Hồ Chí Minh.

**Tham luận**

**KHẢO SÁT SƠ LƯỢC VÀ PHÂN TÍCH MỘT SỐ YẾU TỐ**

**QUAN TRỌNG ẢNH HƯỞNG VÀ LÀM GIA TĂNG**

**GIÁ TRỊ CỦA BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG**

GS.TSKH Dương Quốc Thái[[44]](#footnote-44)

*Tóm tắt: Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng là một loại hình bất động sản có tính đặc thù bởi giá trị của nó là sự công hưởng của giá trị bất động sản thông thường và giá trị của dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng đi kèm. Trong khuôn khổ bài viết này tác giả sẽ chỉ ra và phân tích các yếu tố quan trọng để tạo thành và gia tăng giá trị của bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng như: tiềm năng của thị trường bất động sản và du lịch trên thế giới và Việt Nam; các yếu tố về xã hội, văn hoá, kinh tế, đặc biệt là chính sách pháp luật của Nhà nước, các quy định về sở hữu trí tuệ…Trên cơ sở đó, tác giả sẽ đề xuất các kiến nghị và giải pháp nhằm phát triển tốt nhất loại hình bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng trong bối cảnh hội nhập quốc tế hiện nay.*

Đầu tư vào thị trường bất động sản luôn là một kênh đầu tư hấp dẫn mang lại nhiều thành công hiệu quả và và đầy bất ngờ, mặc dù đã được tính toán và dự báo trước, cho dù bất kỳ thời đại nào. Trong cuộc sống năng động và hiện đại thì thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng đang là trào lưu và được quan tâm hơn bao giờ hết, bởi đơn giản cuộc sống kiếm tiền xong thì phải “biết” và “nên” tiêu tiền thông qua các hoạt động du lịch nghỉ dưỡng phục hồi năng lượng sau những ngày làm việc căng thẳng, cật lực, cần được tái tạo lại sức lao động để tiếp tục với công việc áp lực hàng ngày, hàng giờ trong cuộc sống hiện đại thời đại 4.0

1. **Tiềm năng khai thác và phát triển của loại hình bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng trên thế giới và Việt Nam**

Thực tế trên thế giới có nhiều khu vực địa lý phát triển rất thành công trong việc kinh doanh dịch vụ bất động sản du lịch nghỉ dưỡng như Hawaii, là một tiểu bang thứ 50 của Hoa kỳ, nằm hoàn toàn bên quần đảo Hawaii – thái Bình dương, cách lục địa khoảng 3,700km; hay như là Bali, là hòn đảo du lịch nổi tiếng thế giới tại Indonesia; hoặc một trường hợp khác là Dubai, từ một vùng cát mênh mông đã lập nên kỳ tích trở thành trung tâm thương mại du lịch; hay như là thành phố Barcelona-Tây Ban nha, thủ đô Rome-Ý, Đảo Crete-Hy Lạp,…Đặc biệt là 17 khu du lịch nghỉ dưỡng nổi tiếng nhất thế giới[[45]](#footnote-45) đã hình thành và đưa vào khai thác đạt được những giá trị cao không thể phủ nhận.

Tiếp theo chúng ta có thể điểm danh và khảo sát sơ lược một số bất động sản có dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng tại Việt nam đang hoạt động hiệu quả và rất nổi tiếng[[46]](#footnote-46).

Chúng tôi xin chọn một địa chỉ bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng điển hình ở Việt Nam để có những phân tích, đánh giá tổng thể về tiềm năng phát triển của loại hình bất động sản này, đó là Phú Quốc được coi là “MIỀN ĐẤT HỨA” từ kênh đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng hiện nay.

Hầu như tất cả các dự án bất động sản uy tín, chất lượng tại Phú Quốc khi bàn giao đều nhanh chóng “cháy hàng”. Nhà đầu tư nếu không tìm hiểu sớm và đưa ra chiến lược đầu tư thì sẽ khó mua được căn view đẹp, giá hợp lý. Thực tế thì rất nhiều nhà đầu tư đã phải mua chuyển nhượng với giá chênh hơn nhiều vì chậm chân. Những năm gần đây, du lịch – nghỉ dưỡng Phú Quốc đang phát triển với tốc độ vượt bậc. Con số thống kê lượt khách qua từng năm như sau: + Năm 2015 số lượng khách du lịch tới Phú Quốc là hơn 900 nghìn người, + Năm 2016, có gần 1,5 triệu lượt du khách, + Năm 2017, gần 2,7 triệu lượt du khách, + Năm 2018, con số này là 4 triệu lượt du khách, + Năm 2019, con số này là hơn 5,1 triệu lượt…

Nhìn vào số liệu thống kê trên có thể thấy lượng du khách đến đảo Ngọc đang tăng trưởng theo cấp số nhân. Tốc độ tăng trưởng mạnh thuộc TOP đầu cả nước đã mở ra cho Phú Quốc nhiều cơ hội để đẩy mạnh phát triển kinh tế, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng.

Ngày 20/09/2020, Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc đã chỉ đạo tỉnh Kiên Giang tiếp tục thực hiện kế hoạch quy hoạch Phú Quốc thành Đặc khu kinh tế. Thông tin này đã khiến nền kinh tế như đón 1 nguồn sóng mới. Thực tế, việc lên đặc khu hay không không ảnh hưởng nhiều đến tình hình đầu tư BĐS tại đây vì chính Phú Quốc đã tự mình chứng minh được khả năng cũng như tiềm năng của riêng mình. Đặc biệt hơn đó còn là sự ủng hộ của Nhà nước quy hoạch trở thành trung tâm du lịch mang tầm quốc tế vào năm 2020. Theo chia sẻ của ông Nguyễn Vĩnh Trân – Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc MIKGroup: “Đặc khu kinh tế là một chính sách của nhà nước, còn phía nhà đầu tư sẽ căn cứ vào đất đai, tài sản mà họ đang có tại Phú Quốc. Căn cứ trên những tính toán ban đầu về lượng khách đến Phú Quốc cũng như tiềm năng lớn về phát triển du lịch nghỉ dưỡng của địa phương này mà họ sẽ cân nhắc việc đầu tư”. Với loại hình BĐS tại đảo Ngọc như hiện nay thì ngoài BĐS nghỉ dưỡng thì loại hình khu đô thị hiện đại cao cấp với nhiều loại hình như: biệt thự, nhà phố, minihotel, chung cư hay trung tâm thương mại tạo nên hệ thống tổng thể và gắn kết. Đặc biệt hơn là khách hàng được sở hữu sổ đỏ lâu dài – dự án Meyhomes Capital Phú Quốc.

Như vậy chúng ta bước đầu nhận diện đa số bất động sản du lịch nghỉ dưỡng trên thế giới đều có đi kèm theo một số dịch vụ vui chơi, giải trí mang tính khác biệt như tắm hồ -suối -sông- biển, ngắm cảnh, xem quan sát động vật hoang dã, trong vườn quốc gia, vườn nho…. Còn về giá cả thì hầu như không dành cho những người không có đủ hoặc tiết kiệm tiền! và điều đặc biệt là các dịch vụ rất tiện nghi, đáp ứng kịp thời các nhu cầu và đòi hỏi từ khách hàng. Trở lại đánh giá giá trị của các bất động sản của các khu nghỉ dưỡng du lịch thì rõ ràng chúng thấy ngay giá của các bất động sản này sẽ được tăng cộng hưởng thêm rất nhiều lần từ các dịch vụ tiện ích, các lợi thế cạnh tranh, các thế mạnh của vùng miền địa lý, đặc biệt các cảnh quan mà thiên nhiên mang lại cho các bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Trước khi trình bày đi sâu phân tích thực trạng và đôi nét bình phẩm về bất động sản du lịch nghỉ dưỡng tại thế giới nói chung và đặc biệt là tại việt nam nói riêng, xin cho phép chúng tôi được trình bày sơ lược một số lý thuyết căn bản chuẩn mực trong trong đầu tư, trong kinh doanh- thương mại, trong kinh doanh đầu tư bất động sản, đặc biệt là bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

**2.  Phân tích các yếu tố ảnh hưởng và gia tăng giá trị của bất động sản nghỉ dưỡng**

***2.1. Phân tích yếu tố về thị trường đầu tư vào lĩnh vực bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng***

Để đảm bảo việc đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng thành công tốt đẹp cần phân tích thị trường thật tốt, tức là cần thực hiện việc phân tích ở tất cả các thị trường nơi sản phẩm hoặc dịch vụ mới sẽ được thương mại đầu tư. Thuật ngữ "thị trường" được dùng để chỉ cả thị trường địa lý là quốc gia nơi nhà đầu tư muốn thương mại đầu tư các sản phẩm/dịch vụ cũng như nhu cầu của khách hàng, sự tồn tại của đối thủ cạnh tranh hoặc sản phẩm thay thế, v.v…*Việc phân tích thị trường cần đánh giá:*

- Giá trị quyền sở hữu bất động sản của nhà đầu tư.

- Quy mô của thị trường tiềm năng (là thị trường 90 triệu dân hay 900 triệu dân?).

- Nhu cầu thực tế và tiềm năng của khách hàng.

- Sức mua của khách hàng.

- Có các sản phẩm hoặc dịch vụ cạnh tranh hoặc các đối tượng tương tự đã có trên thị trường hoặc có thể gia nhập thị trường trong tương lai gần hay không.

- Quy mô và năng lực của đối thủ cạnh tranh (thực tế và tiềm năng).

- Các đối tác kinh doanh tiềm năng - ví dụ, người được cấp phép hoặc người mua.

- Tất cả các vấn đề hậu cần có liên quan để đảm bảo rằng các sản phẩm hoặc dịch vụ của nhà đầu tư có thể được phân phối trên thị trường địa lý đó (ví dụ, sự tồn tại của cơ sở hạ tầng như cảng, sân bay, đường bộ, dịch vụ và vận chuyển,v.v.).

- Khung pháp lý ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư bất động sản của nhà đầu tư.

Việc phân tích thị trường giúp cho các nhà đầu tư: - Hiểu vị trí cạnh tranh của mình so với các đối thủ; - Xác định cơ hội và thách thức mà mình có thể gặp phải; - Hiểu điểm mạnh và điểm yếu của mình và đối thủ cạnh tranh; - Có được một ý tưởng vững chắc về các kịch bản tiềm năng của ngành / lĩnh vực, bao gồm việc xác định các thị trường ngách có thể có (trong trường hợp này là đầu tư kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng du lịch)

**Các cách thực hiện phân tích thị trường kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng du lịch:** Có ba công cụ đơn giản và rất có hiệu quả để thực hiện việc phân tích thị trường. Trong đó, việc xem xét các tiêu chí bất động sản đều đóng vai trò quan trọng[[47]](#footnote-47).

*a. Phân tích SWOT, bao gồm việc xác định và phân tích sự kết hợp của bốn yếu tố chính, như sau:*

  - Điểm mạnh: ưu thế cạnh tranh của nhà đầu tư so với các đối thủ trên thị trường. Điều gì nhà đầu tư làm tốt và tốt hơn đối thủ cạnh tranh? Nhà đầu tư có chuyên môn, kiến thức, hay những thứ nào mang lại ưu thế cho nhà đầu tư? Nhà đầu tư có quyền sở hữu bất động sản liên quan có thể bảo vệ nhà đầu tư khỏi sự cạnh tranh không?.

- Điểm yếu: những nhược điểm của nhà đầu tư có thể ngăn cản nhà đầu tư phát triển Nhà đầu tư cần cải thiện trong những lĩnh vực hoặc yếu tố nào? Những tồn tại và hạn chế liên quan đến hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư là gì? Nhà đầu tư có khả năng đổi mới không?), chẳng hạn thông tư số 22/2019/TT-NHNN có hiệu lực kể từ 01/01/2020 đã kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào lãnh vực bất động sản theo hướng thắt chặt nguồn tín dụng, giảm hạn mức cho vay đối với dự án bất động sản cao cấp và một số chủ đầu tư có nhu cầu vay số lượng lớn cho nhiều dự án bất động sản. Dịch bệnh Covid kéo dài và dai dẳng khiến cho thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng đóng băng hoàn toàn trong hai năm 2020 và 2021.

- Cơ hội: các yếu tố môi trường và bên ngoài có thể giúp nhà đầu tư trở nên thành công. Xu hướng kinh doanh mới trong những năm gần đây là gì?  Làm thế nào công nghệ, dịch vụ hay yếu tố nào có thể làm cho nhà đầu tư tốt hơn? Thí dụ nghị định số 25/2020/NĐ-CP đã tháo gỡ một phần đã vướng mắc của Luật trong thủ tục dành cho phát triển dự án bất động sản tại các địa phương. Theo đó việc giao đất cho nhà trúng thầu sẽ được triển khai ngay sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ tái định cư khu đất thực hiện dự án. Bên cạnh đó, Bộ tài nguyên và môi trường chính thức có văn bản số 703/BTNMT-TCQLDĐ gởi sở tài nguyên và môi trường các địa phương hướng dẫn về việc sử dụng đất và việc cấp sổ cho Condotel. Ngoài ra Ngân hàng nhà nước việt nam đã ban hành thông tư 01/2020/TT-NHNN quy định về tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch bệnh. Tổng cục thuế cũng có chỉ đạo gia hạn nộp thuế, miễn tiền thuế chậm nộp đối với doanh nghiệp bị thiệt hại do dịch.

- Thách thức: tất cả những thách thức bên ngoài có thể làm giảm điểm mạnh của nhà đầu tư, cơ hội bị lãng phí và hạn chế cơ hội thành công của nhà đầu tư. Điều gì khiến các đối thủ khác mạnh hơn nhà đầu tư? Khó khăn chính mà nhà đầu tư gặp phải đối với bên ngoài là gì? Môi trường? Điều gì có thể làm việc định giá trị và hoạt dộng kinh doanh của nhà đầu tư sẽ gặp rủi ro, thất bại, không đạt như ý muốn?

*b. Phân tích PESTL, bao gồm việc xác định và phân tích năm yếu tố bên ngoài chủ yếu:*

- Yếu tố chính trị: môi trường chính trị và sự ổn định của đất nước mà công ty của nhà đầu tư hoạt động đóng một vai trò quan trọng trong việc ảnh hưởng đến cơ hội thành công. Điều này cũng bao gồm quyết tâm chính trị của một quốc gia để bảo vệ và thực thi việc kinh doanh bất động sản.

- Yếu tố kinh tế: đây là những ngoại lực có thể ảnh hưởng đến doanh nghiệp và đời sống ở quốc gia nơi công ty của nhà đầu tư hoạt động. Bao gồm các vấn đề như kinh tế vĩ mô, sự ổn định và các chính sách, khuyến khích cho R&D và đổi mới sáng tạo, phân phối thu nhập, hạn chế thương mại, chính sách thuế, lãi suất và chính sách tiền tệ nói chung,v.v..

- Yếu tố văn hóa xã hội: các hành vi xã hội, truyền thống, giá trị, niềm tin, tôn giáo, ngôn ngữ và nhân khẩu học có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong một quốc gia.

- Yếu tố công nghệ: trình độ phát triển công nghệ của một quốc gia, vì điều này có thể ảnh hưởng đáng kể đến sự thành công của doanh nghiệp của nhà đầu tư. Nó bao gồm các vấn đề như chất lượng cơ sở hạ tầng viễn thông và công nghệ thông tin, tồn tại mạng băng thông rộng, chi tiêu cho R&D, văn hóa và tôn trọng công nghệ và đổi mới sáng tạo….

- Yếu tố pháp lý: trước khi mạo hiểm đến một quốc gia mới, nhà đầu tư nên đánh giá môi trường lập pháp và quản lý, bao gồm các chính sách và quy định ảnh hưởng đến công việc kinh doanh. Trong bối cảnh này, một phân tích chu đáo về toàn bộ luật kinh doanh bất động sản và các luật liên đới là không thể thiếu. Cũng cần xem xét khả năng của các tổ chức trong nước để bảo vệ và thực thi quyền sử dụng đất, bất động sản…. Luôn luôn liên hệ với luật sư địa phương chuyên về kinh doanh và/ hoặc luật đất đai, bất động sản….

*c. Mô hình Lực lượng Cạnh tranh (còn được gọi là “5 Lực lượng của Porter”):*

- Mức độ cạnh tranh trong ngành: nó đề cập đến số lượng người tham gia vào ngành/ lĩnh vực công nghiệp và thị phần tương ứng của họ. Trong bối cảnh này, nhà đầu tư cũng có thể xem xét khả năng loại trừ đối thủ cạnh tranh của họ thông qua việc sử dụng chiến lược kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất.

- Đe doạ của những đối thủ tham gia tiềm năng: đề cập đến mức độ dễ dàng mà các công ty mới có thể gia nhập thị trường của nhà đầu tư. Vào thị trường càng dễ dàng, thị trường đó càng rủi ro và số lượng các đối thủ cạnh tranh tiềm năng mới nên được xem xét. Mặt khác, càng khó tham gia thị trường, nhà đầu tư sẽ càng an toàn. Trong ngữ cảnh này, cần nhắc lại rằng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất hay những yếu tố tương tự là một công cụ rất mạnh để ngăn chặn các bên thứ ba gia nhập thị trường của nhà đầu tư, cho phép nhà đầu tư duy trì lợi thế cạnh tranh của mình.

- Quyền lực thương lượng của các nhà cung cấp: nếu số lượng các nhà cung cấp trong một lĩnh vực nhất định là khá thấp, thì khả năng thương lượng của họ sẽ mạnh hơn (vì nhà đầu tư có thể không có nhiều lựa chọn thay thế). Điều này rõ ràng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư về chất lượng sản phẩm cuối cùng và giá của chúng.

- Quyền lực thương lượng của người mua: nếu người mua có sức mạnh thị trường đáng kể, họ sẽ có thể ảnh hưởng đến giá cả và chất lượng của sản phẩm phù hợp với thị hiếu của họ.

- Đe doạ của hàng hoá và dịch vụ thay thế: các sản phẩm và dịch vụ của nhà đầu tư không lưu thông độc lập: trong cùng một thị trường cạnh tranh hoặc sản phẩm thay thế/dịch vụ có thể đã tồn tại hoặc chúng có thể nhanh chóng xuất hiện nếu sản phẩm / dịch vụ của nhà đầu tư không có mức chất lượng phù hợp, hoặc được bán với giá không cạnh tranh bằng.

Kết quả phân tích thị trường của nhà đầu tư, dựa trên kết quả của SWOT, PESTL và Phân tích 5 lực lượng cạnh tranh, sẽ bị ảnh hưởng đáng kể bởi loại, sức mạnh và thành phần trong danh mục chiến lược, chiến thuật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư. Những kết quả này sẽ là cơ sở cho kế hoạch kinh doanh của nhà đầu tư, do đó nên bao gồm tất cả các cân nhắc có liên quan, cụ thể là:

(i) Các lợi ích liên quan đến quyền sở hữu hoặc sử dụng đất đai hoặc bất động sản của nhà đầu tư so với đối thủ cạnh tranh: Kế hoạch kinh doanh phải liệt kê rõ ràng các quyền lợi và nghĩa vụ của nhà đầu tư (đã đăng ký và chưa đăng ký), có thể chỉ ra giá trị của chúng và liệt kê những lợi ích mà chúng mang lại, chẳng hạn như ràng buộc các nhà đầu tư hoặc đối tác tiềm năng. Kế hoạch nên mô tả cách các quyền lợi và nghĩa vụ cụ thể này sẽ làm cho doanh nghiệp của nhà đầu tư nổi bật và hạn chế tiêu cực như thế nào và ảnh hưởng của cạnh tranh.

(ii) Các lợi ích được liên kết với quyền lợi và nghĩa vụ, trách nhiệm của nhà đầu tư so với nhu cầu của khách hàng: Một phần của kế hoạch kinh doanh của nhà đầu tư kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng du lịch phải cung cấp thông tin về hồ sơ của khách hàng mục tiêu, bao gồm độ tuổi, cách chi tiêu và mua hàng của họ, quyền lực, sở thích và xu hướng. Sau đó, nó sẽ tập trung vào khách hàng và nhu cầu và mong đợi của người tiêu dùng, mô tả những lợi ích tiềm năng mà các sản phẩm hoặc dịch vụ của nhà đầu tư thể hiện các quyền lợi hoặc lợi ích thiết thực sẽ mang lại hiệu quả thực tế và người tiêu dùng tiềm năng, những người sẽ dành sự ưa thích của họ đối với các sản phẩm hoặc dịch vụ của nhà đầu tư, so với các đối thủ cạnh tranh của nhà đầu tư. Nói cách khác, nhà đầu tư nên mô tả lợi thế của khách hàng khi mua sản phẩm dịch vụ của nhà đầu tư sẽ ảnh hưởng như thế nào đến lựa chọn của người sử dụng đối với sản phẩm hoặc các dịch vụ của nhà đầu tư.

(iii) Thành tựu gắn liền với với giá trị mang lại của nhà đầu tư: Tốt nhất, kế hoạch của nhà đầu tư nên chứa thông tin liên quan đến hồ sơ theo dõi của nhà đầu tư về các thành tựu liên quan đến việc sử dụng giá trị cốt lõi đạt được và có thể là dữ liệu về thu nhập từ việc sử dụng sản phẩm dịch vụ của mình mang lại cho khách hàng.

**2.2. Phân tích lợi thế của các tài sản trí tuệ trong hoạt động đầu tư và định giá bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng**

Ngoài việc định giá bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng thông thường thì chúng ta cần đưa thêm giá trí cộng thêm vào bao gồm thương hiệu, sở hữu trí tuệ…

Kiểm toán xác định giá trị chân thật cộng hưởng thêm giá trị là hoạt động xem xét có hệ thống tất cả các quyền sở hữu trí tuệ (cho dù đã đăng ký hoặc không) mà nhà đầu tư sở hữu, sử dụng hoặc nhà đầu tư đã mua lại từ một bên thứ ba, hoặc có thể nhận li-xăng từ bên thứ ba. Đánh giá hệ thống nên bao gồm:

- Tên doanh nghiệp của nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng có thể đã được đăng ký hoặc chưa được đăng ký làm nhãn hiệu (nó có thể chỉ đơn giản là được trưng bên ngoài cơ sở làm việc, văn phòng hoặc cửa hàng).

- Tương tự cũng áp dụng cho tên hoặc chỉ dẫn thương mại hoặc dấu hiệu mà nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng sử dụng để bán sản phẩm hoặc dịch vụ và hy vọng rằng nhà đầu tư đã đăng ký làm nhãn hiệu- ít nhất là tại thị trường nội địa của nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Ngay cả khi đã làm như vậy, nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng nên liệt kê các đăng ký trong kiểm toán tài sản trí tuệ của nhà đầu tư.

- Hình dạng bên ngoài của các công trình bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng không được bảo hộ dưới hình thức kiểu dáng công nghiệp, nhưng nhà đầu tư vẫn có thể được bảo vệ theo bản quyền đối với bản vẽ thiết kế của công trình và hình ảnh thương mại tổng thể của dự án bất động sản bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.

  - Tất cả các tài liệu bằng văn bản của nhà đầu tư dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, bao gồm hợp đồng, biên bản ghi nhớ, các chiến dịch quảng cáo, chương trình phần mềm, v.v. có thể sẽ được tự động bảo hộ bản quyền và do đó cũng nên được đưa vào Kiểm toán tài sản trí tuệ của nhà đầu tư.

- Danh sách khách hàng, chi tiết liên hệ và sở thích của họ, hoạt động nội bộ, chất lượng và các thủ tục tuân thủ, các chính sách nội bộ được chứng minh là thành công –tất cả những quy trình này phải được coi là bí mật thương mại khi phát triển của các dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng của các nhà đầu tư.

- Các quyền sở hữu trí tuệ đã đăng ký hoặc chưa đăng ký, các phương pháp cải tiến và các quyền sở hữu trí tuệ tiềm năng khác có thể là kết quả của những nỗ lực sáng tạo của riêng nhà đầu tư hoặc nhà đầu tư có thể đã có được quyền sử dụng chúng theo thỏa thuận hợp đồng với tác giả sáng chế và chủ sở hữu của chúng. Nói cách khác, đừng quên bao gồm tất cả các thỏa thuận hợp đồng có liên quan.

  Kiểm toán tài sản trí tuệ tốt sẽ mang lại cho nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng nhiều lợi thế và nó sẽ giúp nhà đầu tư[[48]](#footnote-48): - Xác định tất cả các tài sản vô hình của công ty nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng; - Xác định giá trị tổng thể của công ty nhà đầu tư (không chỉ đơn thuần là tài sản hữu hình). Điều này cũng có thể giúp nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng sử dụng tài sản trí tuệ của mình làm tài sản thế chấp để vay vốn từ các ngân hàng; - Đánh giá rủi ro tiềm ẩn trong cách kinh doanh hiện tại của nhà đầu tư; - Thiết lập các biện pháp khắc phục và tạo ra các chính sách mới để ngăn ngừa các vấn đề tiềm ẩn; - Xác định các phương pháp hay nhất và áp dụng các chiến lược trong quản lý tài sản trí tuệ nhằm mục đích quản lý tốt hơn tài sản vô hình kết hợp với tài sản hữu hình bất động sản và gia tăng giá trị cho bất động sản của mình; - Giám sát việc tuân thủ các nghĩa vụ hợp đồng của nhà đầu tư (ví dụ: hợp đồng cấp phép li-xăng); - Đảm bảo bảo vệ đầy đủ các quyền sở hữu trí tuệ của nhà đầu tư bằng cách đăng ký và gia hạn chúng hoặc bằng cách áp dụng các phương pháp hay nhất để bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ, thương hiệu kết hợp với quyền sở hữu bất động sản của nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng; - Giám sát vi phạm có thể xảy ra đối với quyền sở hữu bất động sản, sở hữu thương hiệu, sở hữu trí tuệ của nhà đầu tư và tạo điều kiện cho việc thực thi chúng. Thông thường thực hiện hoạt động kiểm toán được thực hiện đối với tài sản trí tuệ kỹ càng và toàn diện mỗi năm một lần (có thể vào cuối năm, khi nhà đầu tư đóng tài khoản của mình hoặc vào đầu năm mới).

Tuy nhiên, đôi khi có những sự kiện cụ thể dẫn đến việc cần phải thực hiện kiểm toán tài sản (ngoài kiểm toán hằng năm nêu trên). Ví dụ, nếu nhà đầu tư muốn sử dụng quyền sở hữu bất động sản bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng của mình làm tài sản thế chấp, hoặc nhà đầu tư bắt tay vào hợp nhất hoặc mua lại hoặc có thể nhà đầu tư đang định đoạt một phần doanh nghiệp, hoặc nhà đầu tư sắp bắt đầu thương mại hóa ở các quốc gia khác hoặc thông qua thương mại điện tử, v.v..

Trở lại việc nhìn nhận và phân tích thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng tại Việt Nam chúng ta nhận thấy các bất động sản chúng hầu hết nằm ở những cảnh đắc địa, thiên nhiên ưu đãi do Việt Nam có 3.260 km bờ biển kéo dài từ tỉnh Quảng Ninh đến tỉnh Kiên Giang, với các vùng biển và thềm lục địa, trung bình cứ 100km đất liền thì có 1km bờ biển. bên cạnh đó giá thành của các khu du lịch nghỉ dưỡng tại Việt Nam mặc dù chi phí đầu tư cao đạt chuẩn quốc tế nhưng giá sản phẩm dịch vụ rất rẻ so với nhiều khu du lịch nghỉ dưỡng trên thế giới (ví dụ một đêm tại Phú Quốc chỉ chưa đến 100 USD trong khi có nhiều nơi khác trên thế giới tối thiểu 2.000 USD!), do đó chúng ta thấy tiềm năng của ngành du lịch Việt Nam nói riêng và Ngành Bất Động Sản nói chung. Việc đầu tư cho Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng qủa thật là một ngành hái ra tiền trong nhiều thập niên nữa và hầu như sự cạnh tranh không làm ảnh hưởng gì đến lợi nhuận và tốc độ phát triển tăng trưởng. Tuy nhiên bản thân các doanh nghiệp bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cũng nên tự nâng cấp hoàn thiện chẳng hạn như: năng cấp hệ thống công nghệ để tăng hiệu quả kinh doanh, cấu trúc lại bộ máy, hệ thống quản trị nhằm tiết giảm chi phí và đầu tư tăng chất lượng dịch vụ vì hiện tại chất lượng dịch vụ và sản phẩm dịch vụ du lịch tại Việt nam còn yếu kém và chưa đa dạng so với các nước lân cận. Tổ chức các hoạt động đào tạo nhằm nâng cao chất lượng và chuẩn hoá theo hướng chuyên nghiệp cho đội ngũ nhân viên dịch vụ và môi giới. Xây dựng văn hoá công ty, xây dựng uy tín và thương hiệu trên cơ sở giá trị thật, lâu dài để đặt nền tảng cho sự phát triển bền vững. Tăng cường hợp tác, M&A nhằm cộng hưởng tất cả các giá trị từ nhiều công ty, tập đoàn tạo sức mạnh thật sự về tài chánh nhằm đầu tư những dự án lớn, xuyên lục địa, đa dạng khách hàng, nhắm tới đánh vào thị trường giới giàu, giới siêu giàu trên thế giới. Bên cạnh đó thị trường MICE (Đi công việc kết hợp với du lịch tham quan nghỉ dưỡng) cũng sẽ phát triển rất sôi nổi và là một lợi thế khai thác đầy tiềm năng và triển vọng[[49]](#footnote-49).

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1, https://vneconomy.vn/17-khu-nghi-duong-tot-nhat-tren-the-gioi.htm

2, <https://vneconomy.vn/khu-nghi-duong-viet-duoc-vinh-danh-trong-cuoc-thi-anh-instagram-toan-cau-646492.htm>

3, Markus R.Schuckert & Philipp E.boksberger, Development of destinations and real estate in a tourism region – An application of life cycle theory, https://books.google.com.vn/books?hl=vi&lr=&id=Ox\_LYQ- e

4, <https://ipvietnam.gov.vn/wipo-tisc/-/asset_publisher/cJxYn3niVhqg/content/thuong-mai-hoa-tai-san-tri-tue-nhung-ieu-co-ban-can-biet-truoc-khi-thuc-hien>

5, <https://dulichvietnam.online/thi-truong-du-lich-mice-phan-khuc-tiem-nang-can-khai-thac.html>

**Tham luận**

**KINH TẾ CHIA SẺ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH – GÓC NHÌN TỪ PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN HÀNH**

Tác giả: Công ty kinh doanh BĐS và Du lịch Hưng Thịnh Hòa Bình

*Tóm tắt: Do những đặc thù về giá trị và tính chất tài sản cũng như đòi hỏi của dịch vụ du lịch mà kinh doanh bất động sản trong du lịch đã sớm tận dụng mô hình kinh tế chia sẻ từ những năm 1960. Sự giao thoa giữa kinh doanh bất động sản du lịch và dịch vụ du lịch một mặt tạo bệ đỡ cho hai lĩnh vực này phát triển những cũng là nguyên nhân gây ra một số kháng trở về pháp lý. Bài viết chỉ ra việc ứng dụng mô hình kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch tại Việt Nam, cũng như một vài vấn đề pháp lý cần hoàn thiện.*

*Từ khóa: Kinh tế chia sẻ, dịch vụ lưu trú, bất động sản du lịch*

**1. Dẫn nhập về kinh tế chia sẻ**

1.1. Vài ý kiến về kinh tế chia sẻ

- Kinh tế chia sẻ là một hiện tượng đang được đề cập rất nhiều trong thời gian gần đây trên phạm vi toàn cầu do sự xuất hiện của các Start up kỳ lần như Uber, AirBnB, KickStarter trên thế giới và Luxstay, Grab, Ahamove, jupviec.vn tại Việt Nam.

- Qua khảo cứu tài liệu, vẫn chưa có một định nghĩa chính thức về kinh tế chia sẻ được đưa ra và được công nhận cả về mặt học thuật và thực tiễn, nhưng “*Có tới 14 định nghĩa có thể xác định gần gũi với kinh tế chia sẻ, có ý nghĩa nhiều hoặc ít hơn; nhưng không hoàn toàn giống nhau”[[50]](#footnote-50)*. Một phần nguyên nhân của việc này, là bởi kinh tế chia sẻ xuất hiện trong rất nhiều các lĩnh vực kinh tế khác nhau, và có mức độ kết nối, liên hệ với các thành tố khác trong nền kinh tế rất khác nhau nên được nghiên cứu và tiếp cận dưới các khía cạnh khác nhau của hoạt động kinh tế.

Cho dù không có định nghĩa chính thức, nhưng kinh tế chia sẻ có thể hiểu là “*hệ thống kinh tế xã hội được xây dựng quanh quanh việc chia sẻ các nguồn lực*[[51]](#footnote-51), và việc “*con người chia sẻ các tài sản vô hình và tài sản hữu hình chưa sử dụng đúng mức để kiếm tiền hoặc miễn phí, với sự giúp đỡ của Internet*”[[52]](#footnote-52). Có 03 cấu thành chính trong một hệ thống kinh tế chia sẻ bao gồm: (i) bên cung cấp, là những người sở hữu hoặc có quyền đưa tài sản vào hệ thống; và (ii) người tiêu dùng, là người có nhu cầu sử dụng chung tài sản; (iii) đơn vị trung gian kết nối bên cung và bên cầu. Với sự ra đời của cuộc cách mạng công nghệ 4.0, các đơn vị trung gian kết nối có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển nên tạo ra sự bùng nổ của kinh tế chia sẻ, mà nổi bật là các lĩnh vực kinh tế như giao thông vận tải, kinh doanh bất động sản, kinh doanh giáo dục, tài chính ... kéo theo sự huy động nhiều nguồn lực khác vào hệ thống kinh tế chia sẻ. Nhiều tài sản bị bỏ quên hoặc đang lãng phí công năng, công suất được cải tạo để cho thuê; hoặc nhiều người lao động có thể kiếm thêm việc làm để bù đắp vào số thời gian trong ngày bị bỏ trống. Người tiêu dùng có thể tiết kiệm chi phí sử dụng trên mỗi đơn vị tài sản nên gia tăng số thời gian tiêu dùng vào các dịch vụ khác nhau. Một hệ thống như vậy quay quanh một số giá trị cốt lõi của kinh tế chia sẻ bao gồm: (i) tối ưu hóa giá trị sử dụng của tài sản; và (ii) giúp người tiêu dùng được hưởng mức giá sử dụng dịch vụ thấp hơn và từ đó có thể tận hưởng nhiều dịch vụ hơn; (iii) huy động được nhiều nguồn lực khác trong xã hội để khai thác giá trị kinh tế, tạo thêm sự thịnh vượng cho nền kinh tế - xã hội.

1.2. Kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch

- Kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực có khả năng tận dụng tốt nhất những cơ hội do kinh tế chia sẻ mang tới và cũng có khả năng tạo ra nhiều giá trị cho xã hội khi ứng dụng các khía cạnh của kinh tế chia sẻ. Trên thực tế, những mô hình kinh doanh như AirBnB trên thế giới và Luxstay tại Việt Nam đã thu hút được hàng triệu chủ sở hữu bất động sản tham gia và hàng tỷ người tiêu dùng đã sử dụng các dịch vụ do những mô hình như vậy cung cấp. Một ví dụ, theo công bố của AirBnB, tính đến tháng 6 năm 2021, đã có 5.6 triệu bất động sản đăng ký tham gia vào hệ thống, 4.6 triệu nhà cung cấp dịch vụ và hơn 1 tỷ người sử dụng dịch vụ, tạo ra giá trị khoảng 110 tỷ Đô la Mỹ[[53]](#footnote-53).

- Trong kinh doanh bất động sản, tài sản thường có giá trị rất lớn, thời gian thu hồi vốn dài nên nhà đầu tư phải tìm nhiều giải pháp khác nhau để có thể tối ưu hóa giá trị thu về từ việc khai thác để giảm thiểu rủi ro. Bên cạnh đó, tài sản bất động sản thường có mật độ sử dụng thấp, công suất khai khác khó tối ưu bởi hạn chế về quy mô thị trường nên kinh tế chia sẻ là một gợi ý rất hữu ích để có thể nâng cao công suất khai thác, nâng cao mật độ sử dụng để tạo ra doanh thu lớn hơn trên mỗi sản phẩm trong cùng một đơn vị thời gian. Sự khan hiếm về nguồn lực liên quan đến đất đai, không gian cũng là những cản trợ không nhỏ đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dẫn tới giá sử dụng dịch vụ luôn bị tăng cao quá mức, vượt ra ngoài khả năng chi trả của đa số người tiêu dùng; nên việc ứng dụng kinh tế chia sẻ cũng sẽ là một cơ hội để người tiêu dùng có cơ hội công bằng hơn trong việc sử dụng dịch vụ. Cốt lõi của

việc ứng dụng kinh tế chia sẻ là tận dụng cơ hội đến từ đơn vị trung gian để làm tăng thị trường cầu, làm tăng doanh thu và hạ giá dịch vụ tiêu dùng nhằm tạo ra một cơ hội mới tốt hơn cho tất cả các bên.

- Bên cạnh những đặc điểm của kinh doanh bất động sản nói chung, kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch cũng có những đặc thù riêng, bao gồm:

+ Bất động sản du lịch gắn với những khu vực, địa phương có tiềm năng về du lịch như Phú Quốc, Đà Nẵng, Nha Trang, Hạ Long, Sapa, Đà Lạt, trong khi các khu vực khác lại thưa vắng và yên ả. Giá đất, giá dịch vụ khách sạn và nhà nghỉ, chi phí sinh hoạt … có sự chênh lệch vô cùng lớn giữa các khu vực địa lý như vậy. Những khu vực có tiềm năng về du lịch không nhiều nên gánh nặng về tối ưu hóa giá trị khai thác bị đặt lên những bất động sản nằm trong khu vực có lợi thế.

+ Bất động sản du lịch gắn chặt với nhu cầu lưu trú tạm thời của thị trường. Khách du lịch có nhu cầu trải nghiệm các khu nghĩ dưỡng và du lịch khác nhau ở nhiều khu vực địa lý khác nhau và cố gắng không dừng chân ở một địa điểm cụ thể quá lâu; và nhu cầu sử dụng dịch vụ cũng chỉ giới hạn ở một quỹ thời gian giới hạn trong năm. Từ đặc tính như vậy của thị trường cầu, đặt ra nhiệm vụ liên kết, hợp tác, chia sẻ, trao đổi để có thể tăng công suất sử dụng bất động sản, xác lập mức giá dịch vụ hợp lý để có thể kích thích thị trường cầu.

+ Kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch gắn chặt với một hệ sinh thái du lịch, bao gồm các đơn vị tổ chức tour, các chủ sở hữu bất động sản, các đơn vị vận hành cơ sở bất động sản du lịch (khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf …), khách du lịch, cư dân bản địa, nhà cung cấp dịch vụ khác (thực phẩm, vận tải …). Thêm vào đó, trong cuộc cách mạng công nghiệp 4.0, sự ứng dụng công nghệ thông tin truyền thông và Internet vào hoạt động quảng bá, xúc tiến, kết nối, quản lý, giao tiếp, kinh doanh bất động sản du lịch khiến cho lĩnh vực này có tính toàn cầu hơn, chuyên nghiệp hơn và nhu cầu kết nối cũng lớn hơn. Sự chia sẻ trong việc sử dụng các bất động sản du lịch trở nên tối ưu và phổ biến hơn trong bất động sản du lịch, và nếu có thể cho rằng, bất động sản du lịch là lĩnh vực hưởng lợi lớn nhất từ kinh tế chia sẻ.

- Do sự phát triển của nền tảng công nghệ thông tin và Internet nên kinh tế chia sẻ trở nên bùng nổ và được đề cập nhiều trong khoảng một thập kỷ lại đây. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả, kinh tế chia sẻ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch đã xuất hiện từ những năm 1960 tại Anh[[54]](#footnote-54), mà điển hình là mô hình Sở hữu kỳ nghỉ (Timeshare) được các Tập đoàn lớn đưa vào vận hành. Tuy nhiên, “*Dù có lịch sử phát triển hơn 60 năm trên thế giới song timeshare xuất hiện tại Việt Nam khá muộn. Dự án quy mô đầu tiên được vận hành theo mô hình Sở hữu kỳ nghỉ tại Việt Nam là ALMA resort do Công ty TNHH Khu Du Lịch Vịnh Thiên Đường đầu tư, chính thức đưa vào vận hành từ cuối tháng 12 năm 2019*”[[55]](#footnote-55).

Như vậy, có thể nói rằng, cho dù có sự hỗ trợ và củng cố bởi năng lực của công nghệ Internet ở hiện tại, nhưng mô hình kinh tế chia sẻ đã được ứng dụng trên thực tế từ nhiều năm trước khi Internet ra đời. Điểm khác biệt là Internet đã biến đổi vị trí và vai trò của đơn vị trung gian trong hệ thống kinh tế chia sẻ đề cập tại mục 1.1 trên đây, làm giảm vai trò của các Tập đoàn du lịch mà thay thế vào đó là vai trò của các đơn vị vận hành nền tảng (platform) như AirBnB hay Luxstay, Booking, Traveloka, Agoda.

1.3. Một số vấn đề pháp lý đặt đối với kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch.

- Như đã đề cập trên đây, kinh doanh bất động sản du lịch gắn chặt với một hệ sinh thái du lịch, bao hàm vai trò và sự tham gia của rất nhiều tổ chức, cá nhân ở phạm vi toàn cầu nên có sự tương tác nhất định với quyền tài phán của nhiều Quốc Gia khác nhau. Vấn đề này đặt ra nhu cầu và đòi hỏi về tính hội nhập trong pháp luật của một Quốc Gia cụ thể với hệ thống pháp luật quốc tế.

Khác với các lĩnh vực khác như xây dựng, vận tải quốc tế, mua bán hàng hóa quốc tế … đều có những công ước quốc tế hoặc bộ tập quán điều chỉnh để làm khuôn mẫu cho các Quốc gia tham khảo và áp dụng thống nhất, trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, chưa hình thành và vận hành bất kỳ công ước quốc tế ở khía cạnh kinh doanh dịch vụ du lịch. Do đó, nghành công nghiệp du lịch quốc tế nói chung và kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch còn thiếu một bộ quy chuẩn chung để áp dụng thống nhất pháp luật.

- Trong một giao dịch kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch, tồn tại mối quan hệ đa chiều và đan xen giữa chủ sở hữu bất động sản, đơn vị quản lý và vận hành, khách du lịch, người dân địa phương, nhà cung cấp dịch vụ vệ tinh, chính quyền địa phương, và những mối quan hệ như vậy được điều chỉnh bởi các quy pháp pháp luật khác nhau, trong các lĩnh vực pháp luật khác nhau. Trong số các mối quan hệ như vậy, tác giả đặc biệt nhấn mạnh một số nội dung sau đây:

+ Quan hệ sở hữu bất động sản: với tư cách là một tài sản, bất động sản được sở hữu một một hoặc một số cá nhân, tổ chức (được gọi chung là nhà đầu tư). Chủ sở hữu bất động sản “*được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội[[56]](#footnote-56)”*, bao gồm việc ủy quyền cho người khác quản lý và sử dụng tài sản, khai thác thương mại hoặc trực tiếp vận hành trong quá trình đưa bất động sản vào khai thác như một cơ sở lưu trú du lịch hoặc dịch vụ du lịch. Trong kinh tế chia sẻ, việc xác định nguồn gốc quyền và chủ sở hữu quyền đối với tài sản sẽ là cơ sở để phân định các quyền và nghĩa vụ với bên thứ ba khác, bởi sự tồn tại đa tầng các mối quan hệ. Ví dụ: Chủ sở hữu cho bên B thuê, Bên B cải tạo lại và cho Bên C, Bên D và Bên A thuê.

Mặc dù kinh tế chia sẻ “*là hệ thống kinh tế đề cao chia sẻ và hợp tác hơn tư hữu*”[[57]](#footnote-57), nhưng quyền sở hữu vẫn cần được xác định là cơ sở có tính nền tảng để xem xét và xử lý mối quan hệ pháp lý liên quan đến việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản, cũng như xem xét bên chịu trách nhiệm, bên được quyền đưa ra các yêu cầu và đòi hỏi về mặt pháp lý đối với khách du lịch trong quá trình sử dụng dịch vụ.

+ Quan hệ thuê/ cho thuê giữa chủ sở hữu và đơn vị vận hành: Trong kinh tế chia sẻ, các mối quan hệ có tính đa tầng, trong đó chủ sở hữu ít khi là người trực tiếp ký kết các hợp đồng với khách hàng (người sử dụng dịch vụ cuối cùng) mà qua nhiều lớp trung gian khác, như đơn vị vận hành, bên thuê và cho thuê lại hoặc đơn vị trung gian. Mỗi tầng quan hệ như vậy sẽ được xác lập trên cơ sở pháp lý khác nhau và bằng những văn bản khác nhau. Trên thực tế, có thể gặp một số trường hợp các bên giải quyết không theo tầng quan hệ mà có xu hướng xác định sai chủ thể của quan hệ. Ví dụ: Chủ nhà tự ý khóa phòng ở khi khách đang thuê vì lý do bên thuê chậm thanh toán tiền thuê nhà, trong khi khách đã thanh toán đầy đủ cho bên cho thuê.

+ Quan hệ giữa đơn vị vận hành, khách hàng với trung gian: Nội hàm của kinh tế chia sẻ trong bất động sản du lịch có vai trò rất lớn của các đơn vị trung gian, bao gồm các Tập đoàn là công ty mẹ hoặc đơn vị điều phối hoặc động chia sẻ quyền Sở hữu kỳ nghỉ; hoặc các đơn vị vận hành nền tảng chia sẻ như Luxstay, Aibnb, Booking, Traveloka ….

Mặc dù các đơn vị trung gian như vậy đều cố gắng tự đặt mình ra ngoài mối quan hệ giữa bên thuê và bên cho thuê, nhưng khi xem xét vai trò của các bên, có nhiều cơ sở để cho rằng, các đơn vị trung gian như vậy đang cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản mà cụ thể là dịch vụ môi giới bất động sản. Tuy nhiên, vấn đề này cũng đang có sự tranh cãi và chưa thống nhất ngay cả trong các chuyên gia kinh tế và pháp lý. Điều này cũng tương tự như những cuộc tranh luận về việc Uber có cung cấp dịch vụ vận tải và ký hợp đồng lao động với tài xế đã từng rất nóng bỏng ở nhiều Quốc Gia trước đây.

2. Một số vấn đề về áp dụng pháp luật vào lĩnh vực kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch.

2.1. Phân loại

Trên thực tiễn hiện nay, bất động sản du lịch được đưa vào kinh doanh trong lĩnh vực du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ tại Việt Nam hiện nay có thể được phân thành một số nhóm như sau:

- Nhóm thứ nhất: Các căn hộ chung cư trong dự án nhà ở, nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư được chủ sở hữu đưa vào kinh doanh dưới hình thức homestay, nhà nghỉ, khách sạn quy mô nhỏ.

- Nhóm thứ hai: Các loại căn hộ chung cư, nhà biệt thự, nhà liền kề trong các dự án khu nghỉ dưỡng dưới hình thức condotel, hay nhà phố du lịch (shophouse du lịch), kể cả văn phòng lưu trú (officetel), căn hộ dịch vụ (serviced apartment), căn hộ thương mại (shophouse).

- Nhóm thứ ba: Một số bất động sản khác, như sân Golf, rừng và cảnh quan.

Trong mục 2.2 dưới đây, tác giả sẽ phân tích rõ hơn các vấn đề pháp lý đối với mỗi loại bất động sản trên đây.

2.2. Quyền sở hữu

Quyền sở hữu là vấn đề phức tạp và gây nhiều tranh luận nhất trong pháp luật Việt Nam hiện hành khi nghiên cứu tổng thể các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản du lịch, làm hạn chế khả năng huy động bất động sản và hệ thống chia sẻ.

- Điều 53, Hiến pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam 2013 quy định “*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân* *do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”. Quy định này xác nhận rằng, người sử dụng đất không sở hữu đối với đất đất đai và đất đai không phải là một “tài sản” có thể mua bán, chuyển nhượng, trao đổi hay đưa vào kinh doanh dưới bất kỳ hình thức nào. Tuy nhiên, cũng theo quy định của Hiến pháp “*Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ*” (K2, Điều 54, Hiến pháp 2013). Như vậy, có sự phân tách giữa đất và quyền sử dụng đất, trong đó, quyền sử dụng đất có thể được đưa vào kinh doanh nói chung và đưa vào hệ thống kinh tế chia sẻ nói riêng.

- Điều 26, Luật Đất đai 2013 quy định về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất, trong đó bao gồm: “*Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất*”. và “*Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật*”.

Mặc dù đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nhưng Nhà nước Việt nam công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất là cá nhân, hộ gia đình và tổ chức. Tương ứng với mỗi loại tài sản này, là một hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh, bao trùm trên nhiều lĩnh vực khác nhau, như pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, xây dựng, nông nghiệp, lâm nghiệp …., tạo ra các quyền và nghĩa vụ khác nhau mà người sử dụng đất được hưởng, có nghĩa vụ thực hiện; và đây cũng chính là cơ sở pháp lý để tạo lập, vận hành và đưa bất động sản vào kinh doanh trong lĩnh vực du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ.

- Đối với các bất động sản thuộc nhóm thứ nhất nêu tại mục 2.1 là tài sản hình thành theo chế định đất ở do Nhà nước giao[[58]](#footnote-58), và người sử dụng đất được công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”[[59]](#footnote-59)*, nên người sử dụng đất có đầy đủ các quyền năng để đưa bất động sản vào kinh doanh như chuyển nhượng, cho thuê[[60]](#footnote-60)...

- Đối với các bất động sản thuộc nhóm thứ hai nêu tại mục 2.1 trên đây đang chịu ảnh hưởng bởi nhiều vấn đề pháp lý khác nhau. Các dự án kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng được nhà nước giao đất, cho thuê đất với mục tiêu dự án là kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng và chế độ sử dụng đất được xác định là đất thương mại, dịch vụ[[61]](#footnote-61), và do đó công trình xây dựng trên đất cũng phải phù hợp với mục đích sử dụng đất, nên không được phép làm nhà ở. Bên cạnh đó, thời hạn sử dụng đất trong các dự án bất động sản là không quá 50 năm, và có thể lên tới 70 năm trong một số trường hợp đặc biệt[[62]](#footnote-62), do đó, thời hạn mà nhà nước công nhận quyền cho công trình trên đất cũng bị giới hạn bởi khoảng thời gian này.

Đối với các dự án thuê đất trả tiền hàng năm, người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê đất[[63]](#footnote-63), mà chỉ có quyền chuyển nhượng, cho thuê tài sản trên đất. Việc một tài sản bất động sản bị tách rời đất và tài sản trên đất với cơ chế pháp lý khác nhau (có quyền sở hữu tài sản trên đất nhưng lại không có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất nơi công trình xây dựng đang tồn tại), quyền năng khác nhau dẫn đến vô số các rắc rối và kháng trở trong việc chủ sở hữu thực hiện các quyền kinh doanh của mình. Điều này làm hạn chế khả năng đưa bất động sản vào hệ thống chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch, bởi quyền gốc của chủ sở hữu tài sản không thực sự rõ ràng và đảm bảo thì các quyền phái sinh khác cũng không thể được đảm bảo.

- Đối với bất động sản thuộc nhóm thứ ba nêu tại mục 2.1 trên đây, Chủ đầu tư được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chủ đầu tư chỉ được quyền sử dụng, khai thác thương mại mà không được quyền chuyển nhượng, cho thuê (trừ trường hợp chuyển nhượng một phần dự án).

2.2. Quyền kinh doanh

Quyền kinh doanh là vấn đề đang tạo ra nhiều luồng ý kiến khác nhau và cũng có sự khác biệt rất lớn giữa quy định pháp luật và thực tiễn xã hội trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ hiện nay tại Việt nam.

- Theo quy định tại Điều 11, Luật Nhà ở thì Chủ sở hữu nhà ở có nghĩa vụ “*Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định*”, nên việc chủ sở hữu nhà ở của mình để làm cơ sở lưu trú du lịch có thể bị coi là có hành vi vi phạm pháp luật, sử dụng sai mục đích. Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng, chủ nhà hay người thuê nhà sử dụng để ở đều được coi là đúng mục đích nên không thể coi là vi phạm pháp luật. Đối với bất động sản thuộc nhóm thứ nhất nêu tại mục 2.1 trên đây, đang được sử dụng phổ biến dưới hình thức homestay, và do chủ sở hữu bất động sản hoặc cá nhân khác thuê lại để vận hành và cho thuê.

- Theo quy định tại khoản 1, Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (Sửa đổi bởi Luật Đầu tư 2020), thì “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*”, và điều đó có ý nghĩa rằng, người cung cấp các dịch vụ kinh doanh bất động sản du lịch như homestay phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã.

Cũng có ý kiến khác cho rằng, không nên xếp hoạt động kinh doanh dịch vụ cho thuê chỗ ở tạm thời này vào dịch vụ kinh doanh bất động sản mà nên xếp và dịch vụ lưu trú theo quy định của Luật du lịch. Tuy nhiên, bất cập là, nếu xem dịch vụ cho thuê cho thuê chỗ ở tạm thời là dịch vụ lưu trú du lịch, thì rõ ràng sẽ bị vướng vào quy định liên quan đến mục đích sử dụng của công trình xây dựng. Dịch vụ lưu trú du lịch là một hoạt động kinh doanh, và việc sử dụng nhà ở cho hoạt động kinh doanh sẽ bị coi là trái mục đích và vi phạm quy định của Luật Nhà ở.

Mặc dù Luật du lịch quy định một số loại bất động sản du lịch như Biệt thự du lịch, Căn hộ du lịch, Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê; nhưng khi đối chiếu với quy định của Luật Nhà ở, thì “*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân*”[[64]](#footnote-64) sẽ được hiểu là, bất động sản được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho mục đích nhà ở thì không được sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú do trái mục đích. Như vậy, giữa các luật không có sự thống nhất với nhau dẫn tới việc xác định khả năng đưa nhà ở vào kinh doanh bất động sản du lịch là một vấn đề rất rắc rối và gây tranh cãi.

- Đối với các loại bất động sản như condotel, hometel, shophouse … là những loại tài sản hình thành trên thực tế, nhưng chưa được quy định trong bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật nào một cách cụ thể nên không có cơ sở xác định công năng, mục đích và chế định pháp lý cho nó. Bên cạnh đó, do vướng mắc về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các loại hình bất động sản này dẫn đến hình thành các bất cập về xác định quyền sở hữu đối với bất động sản khi đưa vào kinh doanh.

3. Kết luận

- Kinh tế chia sẻ là mô hình kinh tế mới, mặc dù xuất hiện từ lâu trong lịch sử với những hình thái khác nhau, nhưng trở nên bùng nổ gần đây với sự phát triển của Internet và nền tảng công nghệ thông tin liên lạc, và trở thành một nhân tố kích thích sự phát triển mạnh mẽ của các hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch. Với việc các nhân tố của kinh tế chia sẻ, có nhiều bất động sản được đưa vào kinh doanh du lịch và nhiều tổ chức, cá nhân tham gia vào lĩnh vực này hơn, tạo ra một lượng của cải vật chất to lớn cho xã hội, cũng như tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho người lao động ở các địa phương.

- Kháng trở lớn nhất đối với các bất động sản đưa vào kinh doanh trong lĩnh vực du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ là sự không chắc chắn và rõ ràng về quyền sở hữu, về quyền kinh doanh của chủ thể bởi hệ thống pháp luật Việt Nam còn tồn tại một số quy định chưa thực sự rõ ràng và đầy đủ, đặc biệt là sự mâu thuẩn và chồng chéo trong quy định giữa Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật du lịch, Luật nhà ở.

- Để có thể tạo thuận lợi cho thị trường bất động sản du lịch, cần thiết phải thiết kế lại một số chế định pháp luật liên quan đến mục đích sử dụng bất động sản (làm rõ ranh giới giữa việc sử dụng nhà ở cho mục đích cá nhân và hộ gia đình với mục đích sử dụng nhà ở cho mục đích kinh doanh chỗ ở tạm thời); điều kiện và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho một số công trình xây dựng hình thành trong các dự án bất động sản du lịch; xác định rõ bản chất và hình thức pháp lý của mối quan hệ giữa các bên trong hệ thống kinh tế chia sẻ./.

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. The Definition of Sharing Economy: A systemactic Literature Review, Georgina Goro, Kaposvar University, Hungary

2. <https://en.wikipedia.org/wiki/Sharing_economy> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

3. <https://news.airbnb.com/about-us/> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

4. <https://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

5. <https://alma.vn/tin-alma/buc-tranh-toan-canh-alma-timeshare-tai-viet-nam/> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021 Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

6. <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/kinh-te/-/2018/823958/quan-he-so-huu-trong-xu-the-phat-trien-kinh-te-chia-se-o-viet-nam.aspx>

7. Điều 186, Bộ Luật Dân sự 2015

8. Luật Đất đai 2013

9. Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14 tháng 2 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Tham luận**

**KINH TẾ CHIA SẺ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH – GÓC NHÌN TỪ PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN HÀNH**

*Phòng pháp chế Công ty phát triển nhà và kinh doanh bất động sản Hòa Bình*

*Tóm tắt: Do những đặc thù về giá trị và tính chất tài sản cũng như đòi hỏi của dịch vụ du lịch mà kinh doanh bất động sản trong du lịch đã sớm tận dụng mô hình kinh tế chia sẻ từ những năm 1960. Sự giao thoa giữa kinh doanh bất động sản du lịch và dịch vụ du lịch một mặt tạo bệ đỡ cho hai lĩnh vực này phát triển những cũng là nguyên nhân gây ra một số kháng trở về pháp lý. Bài viết chỉ ra việc ứng dụng mô hình kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch tại Việt Nam, cũng như một vài vấn đề pháp lý cần hoàn thiện.*

*Từ khóa: Kinh tế chia sẻ, dịch vụ lưu trú, bất động sản du lịch*

**1. Dẫn nhập về kinh tế chia sẻ**

1.1. Vài ý kiến về kinh tế chia sẻ

- Kinh tế chia sẻ là một hiện tượng đang được đề cập rất nhiều trong thời gian gần đây trên phạm vi toàn cầu do sự xuất hiện của các Start up kỳ lần như Uber, AirBnB, KickStarter trên thế giới và Luxstay, Grab, Ahamove, jupviec.vn tại Việt Nam.

- Qua khảo cứu tài liệu, vẫn chưa có một định nghĩa chính thức về kinh tế chia sẻ được đưa ra và được công nhận cả về mặt học thuật và thực tiễn, nhưng “*Có tới 14 định nghĩa có thể xác định gần gũi với kinh tế chia sẻ, có ý nghĩa nhiều hoặc ít hơn; nhưng không hoàn toàn giống nhau”[[65]](#footnote-65)*. Một phần nguyên nhân của việc này, là bởi kinh tế chia sẻ xuất hiện trong rất nhiều các lĩnh vực kinh tế khác nhau, và có mức độ kết nối, liên hệ với các thành tố khác trong nền kinh tế rất khác nhau nên được nghiên cứu và tiếp cận dưới các khía cạnh khác nhau của hoạt động kinh tế.

Cho dù không có định nghĩa chính thức, nhưng kinh tế chia sẻ có thể hiểu là “*hệ thống kinh tế xã hội được xây dựng quanh quanh việc chia sẻ các nguồn lực*[[66]](#footnote-66), và việc “*con người chia sẻ các tài sản vô hình và tài sản hữu hình chưa sử dụng đúng mức để kiếm tiền hoặc miễn phí, với sự giúp đỡ của Internet*”[[67]](#footnote-67). Có 03 cấu thành chính trong một hệ thống kinh tế chia sẻ bao gồm: (i) bên cung cấp, là những người sở hữu hoặc có quyền đưa tài sản vào hệ thống; và (ii) người tiêu dùng, là người có nhu cầu sử dụng chung tài sản; (iii) đơn vị trung gian kết nối bên cung và bên cầu. Với sự ra đời của cuộc cách mạng công nghệ 4.0, các đơn vị trung gian kết nối có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển nên tạo ra sự bùng nổ của kinh tế chia sẻ, mà nổi bật là các lĩnh vực kinh tế như giao thông vận tải, kinh doanh bất động sản, kinh doanh giáo dục, tài chính ... kéo theo sự huy động nhiều nguồn lực khác vào hệ thống kinh tế chia sẻ. Nhiều tài sản bị bỏ quên hoặc đang lãng phí công năng, công suất được cải tạo để cho thuê; hoặc nhiều người lao động có thể kiếm thêm việc làm để bù đắp vào số thời gian trong ngày bị bỏ trống. Người tiêu dùng có thể tiết kiệm chi phí sử dụng trên mỗi đơn vị tài sản nên gia tăng số thời gian tiêu dùng vào các dịch vụ khác nhau. Một hệ thống như vậy quay quanh một số giá trị cốt lõi của kinh tế chia sẻ bao gồm: (i) tối ưu hóa giá trị sử dụng của tài sản; và (ii) giúp người tiêu dùng được hưởng mức giá sử dụng dịch vụ thấp hơn và từ đó có thể tận hưởng nhiều dịch vụ hơn; (iii) huy động được nhiều nguồn lực khác trong xã hội để khai thác giá trị kinh tế, tạo thêm sự thịnh vượng cho nền kinh tế - xã hội.

1.2. Kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch

- Kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực có khả năng tận dụng tốt nhất những cơ hội do kinh tế chia sẻ mang tới và cũng có khả năng tạo ra nhiều giá trị cho xã hội khi ứng dụng các khía cạnh của kinh tế chia sẻ. Trên thực tế, những mô hình kinh doanh như AirBnB trên thế giới và Luxstay tại Việt Nam đã thu hút được hàng triệu chủ sở hữu bất động sản tham gia và hàng tỷ người tiêu dùng đã sử dụng các dịch vụ do những mô hình như vậy cung cấp. Một ví dụ, theo công bố của AirBnB, tính đến tháng 6 năm 2021, đã có 5.6 triệu bất động sản đăng ký tham gia vào hệ thống, 4.6 triệu nhà cung cấp dịch vụ và hơn 1 tỷ người sử dụng dịch vụ, tạo ra giá trị khoảng 110 tỷ Đô la Mỹ[[68]](#footnote-68).

- Trong kinh doanh bất động sản, tài sản thường có giá trị rất lớn, thời gian thu hồi vốn dài nên nhà đầu tư phải tìm nhiều giải pháp khác nhau để có thể tối ưu hóa giá trị thu về từ việc khai thác để giảm thiểu rủi ro. Bên cạnh đó, tài sản bất động sản thường có mật độ sử dụng thấp, công suất khai khác khó tối ưu bởi hạn chế về quy mô thị trường nên kinh tế chia sẻ là một gợi ý rất hữu ích để có thể nâng cao công suất khai thác, nâng cao mật độ sử dụng để tạo ra doanh thu lớn hơn trên mỗi sản phẩm trong cùng một đơn vị thời gian. Sự khan hiếm về nguồn lực liên quan đến đất đai, không gian cũng là những cản trợ không nhỏ đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dẫn tới giá sử dụng dịch vụ luôn bị tăng cao quá mức, vượt ra ngoài khả năng chi trả của đa số người tiêu dùng; nên việc ứng dụng kinh tế chia sẻ cũng sẽ là một cơ hội để người tiêu dùng có cơ hội công bằng hơn trong việc sử dụng dịch vụ. Cốt lõi của

việc ứng dụng kinh tế chia sẻ là tận dụng cơ hội đến từ đơn vị trung gian để làm tăng thị trường cầu, làm tăng doanh thu và hạ giá dịch vụ tiêu dùng nhằm tạo ra một cơ hội mới tốt hơn cho tất cả các bên.

- Bên cạnh những đặc điểm của kinh doanh bất động sản nói chung, kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch cũng có những đặc thù riêng, bao gồm:

+ Bất động sản du lịch gắn với những khu vực, địa phương có tiềm năng về du lịch như Phú Quốc, Đà Nẵng, Nha Trang, Hạ Long, Sapa, Đà Lạt, trong khi các khu vực khác lại thưa vắng và yên ả. Giá đất, giá dịch vụ khách sạn và nhà nghỉ, chi phí sinh hoạt … có sự chênh lệch vô cùng lớn giữa các khu vực địa lý như vậy. Những khu vực có tiềm năng về du lịch không nhiều nên gánh nặng về tối ưu hóa giá trị khai thác bị đặt lên những bất động sản nằm trong khu vực có lợi thế.

+ Bất động sản du lịch gắn chặt với nhu cầu lưu trú tạm thời của thị trường. Khách du lịch có nhu cầu trải nghiệm các khu nghĩ dưỡng và du lịch khác nhau ở nhiều khu vực địa lý khác nhau và cố gắng không dừng chân ở một địa điểm cụ thể quá lâu; và nhu cầu sử dụng dịch vụ cũng chỉ giới hạn ở một quỹ thời gian giới hạn trong năm. Từ đặc tính như vậy của thị trường cầu, đặt ra nhiệm vụ liên kết, hợp tác, chia sẻ, trao đổi để có thể tăng công suất sử dụng bất động sản, xác lập mức giá dịch vụ hợp lý để có thể kích thích thị trường cầu.

+ Kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch gắn chặt với một hệ sinh thái du lịch, bao gồm các đơn vị tổ chức tour, các chủ sở hữu bất động sản, các đơn vị vận hành cơ sở bất động sản du lịch (khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf …), khách du lịch, cư dân bản địa, nhà cung cấp dịch vụ khác (thực phẩm, vận tải …). Thêm vào đó, trong cuộc cách mạng công nghiệp 4.0, sự ứng dụng công nghệ thông tin truyền thông và Internet vào hoạt động quảng bá, xúc tiến, kết nối, quản lý, giao tiếp, kinh doanh bất động sản du lịch khiến cho lĩnh vực này có tính toàn cầu hơn, chuyên nghiệp hơn và nhu cầu kết nối cũng lớn hơn. Sự chia sẻ trong việc sử dụng các bất động sản du lịch trở nên tối ưu và phổ biến hơn trong bất động sản du lịch, và nếu có thể cho rằng, bất động sản du lịch là lĩnh vực hưởng lợi lớn nhất từ kinh tế chia sẻ.

- Do sự phát triển của nền tảng công nghệ thông tin và Internet nên kinh tế chia sẻ trở nên bùng nổ và được đề cập nhiều trong khoảng một thập kỷ lại đây. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả, kinh tế chia sẻ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch đã xuất hiện từ những năm 1960 tại Anh[[69]](#footnote-69), mà điển hình là mô hình Sở hữu kỳ nghỉ (Timeshare) được các Tập đoàn lớn đưa vào vận hành. Tuy nhiên, “*Dù có lịch sử phát triển hơn 60 năm trên thế giới song timeshare xuất hiện tại Việt Nam khá muộn. Dự án quy mô đầu tiên được vận hành theo mô hình Sở hữu kỳ nghỉ tại Việt Nam là ALMA resort do Công ty TNHH Khu Du Lịch Vịnh Thiên Đường đầu tư, chính thức đưa vào vận hành từ cuối tháng 12 năm 2019*”[[70]](#footnote-70).

Như vậy, có thể nói rằng, cho dù có sự hỗ trợ và củng cố bởi năng lực của công nghệ Internet ở hiện tại, nhưng mô hình kinh tế chia sẻ đã được ứng dụng trên thực tế từ nhiều năm trước khi Internet ra đời. Điểm khác biệt là Internet đã biến đổi vị trí và vai trò của đơn vị trung gian trong hệ thống kinh tế chia sẻ đề cập tại mục 1.1 trên đây, làm giảm vai trò của các Tập đoàn du lịch mà thay thế vào đó là vai trò của các đơn vị vận hành nền tảng (platform) như AirBnB hay Luxstay, Booking, Traveloka, Agoda.

1.3. Một số vấn đề pháp lý đặt đối với kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch.

- Như đã đề cập trên đây, kinh doanh bất động sản du lịch gắn chặt với một hệ sinh thái du lịch, bao hàm vai trò và sự tham gia của rất nhiều tổ chức, cá nhân ở phạm vi toàn cầu nên có sự tương tác nhất định với quyền tài phán của nhiều Quốc Gia khác nhau. Vấn đề này đặt ra nhu cầu và đòi hỏi về tính hội nhập trong pháp luật của một Quốc Gia cụ thể với hệ thống pháp luật quốc tế.

Khác với các lĩnh vực khác như xây dựng, vận tải quốc tế, mua bán hàng hóa quốc tế … đều có những công ước quốc tế hoặc bộ tập quán điều chỉnh để làm khuôn mẫu cho các Quốc gia tham khảo và áp dụng thống nhất, trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, chưa hình thành và vận hành bất kỳ công ước quốc tế ở khía cạnh kinh doanh dịch vụ du lịch. Do đó, nghành công nghiệp du lịch quốc tế nói chung và kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch còn thiếu một bộ quy chuẩn chung để áp dụng thống nhất pháp luật.

- Trong một giao dịch kinh doanh bất động sản trong lĩnh vực du lịch, tồn tại mối quan hệ đa chiều và đan xen giữa chủ sở hữu bất động sản, đơn vị quản lý và vận hành, khách du lịch, người dân địa phương, nhà cung cấp dịch vụ vệ tinh, chính quyền địa phương, và những mối quan hệ như vậy được điều chỉnh bởi các quy pháp pháp luật khác nhau, trong các lĩnh vực pháp luật khác nhau. Trong số các mối quan hệ như vậy, tác giả đặc biệt nhấn mạnh một số nội dung sau đây:

+ Quan hệ sở hữu bất động sản: với tư cách là một tài sản, bất động sản được sở hữu một một hoặc một số cá nhân, tổ chức (được gọi chung là nhà đầu tư). Chủ sở hữu bất động sản “*được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội[[71]](#footnote-71)”*, bao gồm việc ủy quyền cho người khác quản lý và sử dụng tài sản, khai thác thương mại hoặc trực tiếp vận hành trong quá trình đưa bất động sản vào khai thác như một cơ sở lưu trú du lịch hoặc dịch vụ du lịch. Trong kinh tế chia sẻ, việc xác định nguồn gốc quyền và chủ sở hữu quyền đối với tài sản sẽ là cơ sở để phân định các quyền và nghĩa vụ với bên thứ ba khác, bởi sự tồn tại đa tầng các mối quan hệ. Ví dụ: Chủ sở hữu cho bên B thuê, Bên B cải tạo lại và cho Bên C, Bên D và Bên A thuê.

Mặc dù kinh tế chia sẻ “*là hệ thống kinh tế đề cao chia sẻ và hợp tác hơn tư hữu*”[[72]](#footnote-72), nhưng quyền sở hữu vẫn cần được xác định là cơ sở có tính nền tảng để xem xét và xử lý mối quan hệ pháp lý liên quan đến việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản, cũng như xem xét bên chịu trách nhiệm, bên được quyền đưa ra các yêu cầu và đòi hỏi về mặt pháp lý đối với khách du lịch trong quá trình sử dụng dịch vụ.

+ Quan hệ thuê/ cho thuê giữa chủ sở hữu và đơn vị vận hành: Trong kinh tế chia sẻ, các mối quan hệ có tính đa tầng, trong đó chủ sở hữu ít khi là người trực tiếp ký kết các hợp đồng với khách hàng (người sử dụng dịch vụ cuối cùng) mà qua nhiều lớp trung gian khác, như đơn vị vận hành, bên thuê và cho thuê lại hoặc đơn vị trung gian. Mỗi tầng quan hệ như vậy sẽ được xác lập trên cơ sở pháp lý khác nhau và bằng những văn bản khác nhau. Trên thực tế, có thể gặp một số trường hợp các bên giải quyết không theo tầng quan hệ mà có xu hướng xác định sai chủ thể của quan hệ. Ví dụ: Chủ nhà tự ý khóa phòng ở khi khách đang thuê vì lý do bên thuê chậm thanh toán tiền thuê nhà, trong khi khách đã thanh toán đầy đủ cho bên cho thuê.

+ Quan hệ giữa đơn vị vận hành, khách hàng với trung gian: Nội hàm của kinh tế chia sẻ trong bất động sản du lịch có vai trò rất lớn của các đơn vị trung gian, bao gồm các Tập đoàn là công ty mẹ hoặc đơn vị điều phối hoặc động chia sẻ quyền Sở hữu kỳ nghỉ; hoặc các đơn vị vận hành nền tảng chia sẻ như Luxstay, Aibnb, Booking, Traveloka ….

Mặc dù các đơn vị trung gian như vậy đều cố gắng tự đặt mình ra ngoài mối quan hệ giữa bên thuê và bên cho thuê, nhưng khi xem xét vai trò của các bên, có nhiều cơ sở để cho rằng, các đơn vị trung gian như vậy đang cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản mà cụ thể là dịch vụ môi giới bất động sản. Tuy nhiên, vấn đề này cũng đang có sự tranh cãi và chưa thống nhất ngay cả trong các chuyên gia kinh tế và pháp lý. Điều này cũng tương tự như những cuộc tranh luận về việc Uber có cung cấp dịch vụ vận tải và ký hợp đồng lao động với tài xế đã từng rất nóng bỏng ở nhiều Quốc Gia trước đây.

2. Một số vấn đề về áp dụng pháp luật vào lĩnh vực kinh tế chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch.

2.1. Phân loại

Trên thực tiễn hiện nay, bất động sản du lịch được đưa vào kinh doanh trong lĩnh vực du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ tại Việt Nam hiện nay có thể được phân thành một số nhóm như sau:

- Nhóm thứ nhất: Các căn hộ chung cư trong dự án nhà ở, nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư được chủ sở hữu đưa vào kinh doanh dưới hình thức homestay, nhà nghỉ, khách sạn quy mô nhỏ.

- Nhóm thứ hai: Các loại căn hộ chung cư, nhà biệt thự, nhà liền kề trong các dự án khu nghỉ dưỡng dưới hình thức condotel, hay nhà phố du lịch (shophouse du lịch), kể cả văn phòng lưu trú (officetel), căn hộ dịch vụ (serviced apartment), căn hộ thương mại (shophouse).

- Nhóm thứ ba: Một số bất động sản khác, như sân Golf, rừng và cảnh quan.

Trong mục 2.2 dưới đây, tác giả sẽ phân tích rõ hơn các vấn đề pháp lý đối với mỗi loại bất động sản trên đây.

2.2. Quyền sở hữu

Quyền sở hữu là vấn đề phức tạp và gây nhiều tranh luận nhất trong pháp luật Việt Nam hiện hành khi nghiên cứu tổng thể các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản du lịch, làm hạn chế khả năng huy động bất động sản và hệ thống chia sẻ.

- Điều 53, Hiến pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam 2013 quy định “*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”. Quy định này xác nhận rằng, người sử dụng đất không sở hữu đối với đất đất đai và đất đai không phải là một “tài sản” có thể mua bán, chuyển nhượng, trao đổi hay đưa vào kinh doanh dưới bất kỳ hình thức nào. Tuy nhiên, cũng theo quy định của Hiến pháp “*Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ*” (K2, Điều 54, Hiến pháp 2013). Như vậy, có sự phân tách giữa đất và quyền sử dụng đất, trong đó, quyền sử dụng đất có thể được đưa vào kinh doanh nói chung và đưa vào hệ thống kinh tế chia sẻ nói riêng.

- Điều 26, Luật Đất đai 2013 quy định về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất, trong đó bao gồm: “*Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất*”. và “*Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật*”.

Mặc dù đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nhưng Nhà nước Việt nam công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất là cá nhân, hộ gia đình và tổ chức. Tương ứng với mỗi loại tài sản này, là một hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh, bao trùm trên nhiều lĩnh vực khác nhau, như pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, xây dựng, nông nghiệp, lâm nghiệp …., tạo ra các quyền và nghĩa vụ khác nhau mà người sử dụng đất được hưởng, có nghĩa vụ thực hiện; và đây cũng chính là cơ sở pháp lý để tạo lập, vận hành và đưa bất động sản vào kinh doanh trong lĩnh vực du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ.

- Đối với các bất động sản thuộc nhóm thứ nhất nêu tại mục 2.1 là tài sản hình thành theo chế định đất ở do Nhà nước giao[[73]](#footnote-73), và người sử dụng đất được công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”[[74]](#footnote-74)*, nên người sử dụng đất có đầy đủ các quyền năng để đưa bất động sản vào kinh doanh như chuyển nhượng, cho thuê[[75]](#footnote-75)...

- Đối với các bất động sản thuộc nhóm thứ hai nêu tại mục 2.1 trên đây đang chịu ảnh hưởng bởi nhiều vấn đề pháp lý khác nhau. Các dự án kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng được nhà nước giao đất, cho thuê đất với mục tiêu dự án là kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng và chế độ sử dụng đất được xác định là đất thương mại, dịch vụ[[76]](#footnote-76), và do đó công trình xây dựng trên đất cũng phải phù hợp với mục đích sử dụng đất, nên không được phép làm nhà ở. Bên cạnh đó, thời hạn sử dụng đất trong các dự án bất động sản là không quá 50 năm, và có thể lên tới 70 năm trong một số trường hợp đặc biệt[[77]](#footnote-77), do đó, thời hạn mà nhà nước công nhận quyền cho công trình trên đất cũng bị giới hạn bởi khoảng thời gian này.

Đối với các dự án thuê đất trả tiền hàng năm, người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê đất[[78]](#footnote-78), mà chỉ có quyền chuyển nhượng, cho thuê tài sản trên đất. Việc một tài sản bất động sản bị tách rời đất và tài sản trên đất với cơ chế pháp lý khác nhau (có quyền sở hữu tài sản trên đất nhưng lại không có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất nơi công trình xây dựng đang tồn tại), quyền năng khác nhau dẫn đến vô số các rắc rối và kháng trở trong việc chủ sở hữu thực hiện các quyền kinh doanh của mình. Điều này làm hạn chế khả năng đưa bất động sản vào hệ thống chia sẻ trong kinh doanh bất động sản du lịch, bởi quyền gốc của chủ sở hữu tài sản không thực sự rõ ràng và đảm bảo thì các quyền phái sinh khác cũng không thể được đảm bảo.

- Đối với bất động sản thuộc nhóm thứ ba nêu tại mục 2.1 trên đây, Chủ đầu tư được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chủ đầu tư chỉ được quyền sử dụng, khai thác thương mại mà không được quyền chuyển nhượng, cho thuê (trừ trường hợp chuyển nhượng một phần dự án).

2.2. Quyền kinh doanh

Quyền kinh doanh là vấn đề đang tạo ra nhiều luồng ý kiến khác nhau và cũng có sự khác biệt rất lớn giữa quy định pháp luật và thực tiễn xã hội trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ hiện nay tại Việt nam.

- Theo quy định tại Điều 11, Luật Nhà ở thì Chủ sở hữu nhà ở có nghĩa vụ “*Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định*”, nên việc chủ sở hữu nhà ở của mình để làm cơ sở lưu trú du lịch có thể bị coi là có hành vi vi phạm pháp luật, sử dụng sai mục đích. Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng, chủ nhà hay người thuê nhà sử dụng để ở đều được coi là đúng mục đích nên không thể coi là vi phạm pháp luật. Đối với bất động sản thuộc nhóm thứ nhất nêu tại mục 2.1 trên đây, đang được sử dụng phổ biến dưới hình thức homestay, và do chủ sở hữu bất động sản hoặc cá nhân khác thuê lại để vận hành và cho thuê.

- Theo quy định tại khoản 1, Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (Sửa đổi bởi Luật Đầu tư 2020), thì “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*”, và điều đó có ý nghĩa rằng, người cung cấp các dịch vụ kinh doanh bất động sản du lịch như homestay phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã.

Cũng có ý kiến khác cho rằng, không nên xếp hoạt động kinh doanh dịch vụ cho thuê chỗ ở tạm thời này vào dịch vụ kinh doanh bất động sản mà nên xếp và dịch vụ lưu trú theo quy định của Luật du lịch. Tuy nhiên, bất cập là, nếu xem dịch vụ cho thuê cho thuê chỗ ở tạm thời là dịch vụ lưu trú du lịch, thì rõ ràng sẽ bị vướng vào quy định liên quan đến mục đích sử dụng của công trình xây dựng. Dịch vụ lưu trú du lịch là một hoạt động kinh doanh, và việc sử dụng nhà ở cho hoạt động kinh doanh sẽ bị coi là trái mục đích và vi phạm quy định của Luật Nhà ở.

Mặc dù Luật du lịch quy định một số loại bất động sản du lịch như Biệt thự du lịch, Căn hộ du lịch, Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê; nhưng khi đối chiếu với quy định của Luật Nhà ở, thì “*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân*”[[79]](#footnote-79) sẽ được hiểu là, bất động sản được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho mục đích nhà ở thì không được sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú do trái mục đích. Như vậy, giữa các luật không có sự thống nhất với nhau dẫn tới việc xác định khả năng đưa nhà ở vào kinh doanh bất động sản du lịch là một vấn đề rất rắc rối và gây tranh cãi.

- Đối với các loại bất động sản như condotel, hometel, shophouse … là những loại tài sản hình thành trên thực tế, nhưng chưa được quy định trong bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật nào một cách cụ thể nên không có cơ sở xác định công năng, mục đích và chế định pháp lý cho nó. Bên cạnh đó, do vướng mắc về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các loại hình bất động sản này dẫn đến hình thành các bất cập về xác định quyền sở hữu đối với bất động sản khi đưa vào kinh doanh.

3. Kết luận

- Kinh tế chia sẻ là mô hình kinh tế mới, mặc dù xuất hiện từ lâu trong lịch sử với những hình thái khác nhau, nhưng trở nên bùng nổ gần đây với sự phát triển của Internet và nền tảng công nghệ thông tin liên lạc, và trở thành một nhân tố kích thích sự phát triển mạnh mẽ của các hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch. Với việc các nhân tố của kinh tế chia sẻ, có nhiều bất động sản được đưa vào kinh doanh du lịch và nhiều tổ chức, cá nhân tham gia vào lĩnh vực này hơn, tạo ra một lượng của cải vật chất to lớn cho xã hội, cũng như tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho người lao động ở các địa phương.

- Kháng trở lớn nhất đối với các bất động sản đưa vào kinh doanh trong lĩnh vực du lịch theo mô hình kinh tế chia sẻ là sự không chắc chắn và rõ ràng về quyền sở hữu, về quyền kinh doanh của chủ thể bởi hệ thống pháp luật Việt Nam còn tồn tại một số quy định chưa thực sự rõ ràng và đầy đủ, đặc biệt là sự mâu thuẩn và chồng chéo trong quy định giữa Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật du lịch, Luật nhà ở.

- Để có thể tạo thuận lợi cho thị trường bất động sản du lịch, cần thiết phải thiết kế lại một số chế định pháp luật liên quan đến mục đích sử dụng bất động sản (làm rõ ranh giới giữa việc sử dụng nhà ở cho mục đích cá nhân và hộ gia đình với mục đích sử dụng nhà ở cho mục đích kinh doanh chỗ ở tạm thời); điều kiện và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho một số công trình xây dựng hình thành trong các dự án bất động sản du lịch; xác định rõ bản chất và hình thức pháp lý của mối quan hệ giữa các bên trong hệ thống kinh tế chia sẻ./.

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. The Definition of Sharing Economy: A systemactic Literature Review, Georgina Goro, Kaposvar University, Hungary

2. <https://en.wikipedia.org/wiki/Sharing_economy> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

3. <https://news.airbnb.com/about-us/> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

4. <https://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

5. <https://alma.vn/tin-alma/buc-tranh-toan-canh-alma-timeshare-tai-viet-nam/> Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021 Truy cập gần nhất lúc 10h30 ngày 27 tháng 10 năm 2021

6. <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/kinh-te/-/2018/823958/quan-he-so-huu-trong-xu-the-phat-trien-kinh-te-chia-se-o-viet-nam.aspx>

7. Điều 186, Bộ Luật Dân sự 2015

8. Luật Đất đai 2013

9. Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14 tháng 2 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1. Khoản 1 Điều 4 Hiến pháp năm 2013 [↑](#footnote-ref-1)
2. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr. 212 - 213 [↑](#footnote-ref-2)
3. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr. 275 - 276 [↑](#footnote-ref-3)
4. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, tr. 121, tr.133 [↑](#footnote-ref-4)
5. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 2, tr. 97 - 98 [↑](#footnote-ref-5)
6. Trần Thọ Đạt & Ngô Thắng Lợi (2017), Kinh tế Việt Nam 2016 - Tái cơ cấu nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng và vai trò Nhà nước kiến tạo phát triển, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr.21, 22, 23. [↑](#footnote-ref-6)
7. Daron Acemoglu & James A. Robinson (2015), Lời tựa cho bản dịch tiếng Việt Nam - Tại sao các quốc gia thất bại (tái bản lần thứ tư), Nxb Trẻ, tp. Hồ Chí Minh. [↑](#footnote-ref-7)
8. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr.133 [↑](#footnote-ref-8)
9. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr.36. [↑](#footnote-ref-9)
10. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr. 135 [↑](#footnote-ref-10)
11. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr.130. [↑](#footnote-ref-11)
12. Khoản 2 Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 [↑](#footnote-ref-12)
13. Theo tài liệu đào tạo về môi giới bất động sản của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng năm 2010, Hà Nội. [↑](#footnote-ref-13)
14. *Theo số liệu của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, lượng condotel bán trên thị trường sản phẩm chủ yếu là hàng tồn với hơn 18.000 sản phẩm. Gần như cả năm 2020, thị trường giao dịch condotel gần như đóng băng* - Cao Nguyên, Một năm buồn của thị trường condotel và kỳ vọng 2021, <https://laodong.vn/bat-dong-san/mot-nam-buon-cua-thi-truong-condotel-va-ky-vong-2021-877387.ldo>, truy cập ngày 18/10/2021 [↑](#footnote-ref-14)
15. Đoàn Văn Bình (2020), *Khai thác tối đa lợi thế của bất động sản du lịch là góp phần xây dựng Việt Nam hùng cường,* <https://reatimes.vn/kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-mot-so-van-de-phap-ly-dat-ra-20200514173610984.html>, truy cập ngày 20/10/2021 [↑](#footnote-ref-15)
16. Khoản 3 Điều 153 Luật đất đai 2013: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. [↑](#footnote-ref-16)
17. Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai 2013: Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm. [↑](#footnote-ref-17)
18. Theo Hồng Khanh: “*từ 2016 đến khoảng giữa năm 2018, có đến 50 vị trí đất được tỉnh Khánh Hòa “bật đèn xanh” cấp đất ở không hình thành đơn vị ở, trong đó chủ yếu là các dự án khu du lịch, khu biệt thự, khu khách sạn… Đáng chú ý, đất đảo cũng được tỉnh Khánh Hòa “bật đèn xanh” cấp đất ở không hình thành đơn vị ở. Tại khu vực Bãi Dài (thuộc Bắc bán đảo Cam Ranh, TP.Cam Ranh và huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa), nơi được phê duyệt khu du lịch trọng điểm quốc gia, hàng loạt dự án cũng được cấp đất ở không hình thành đơn vị ở. Nhiều dự án đã được chủ đầu tư thi công, bán hàng với hàng nghìn hợp đồng mua bán, góp vốn với khách hàng dưới dạng các sản phẩm nghĩ dưỡng, căn hộ condotel. Không chỉ ở Khánh Hoà, nhiều địa phương đã đưa ra khái niệm "đất ở không hình thành đơn vị ở", các khu du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, condotel đã mọc lên tại các khu đất này. Không những vậy, người mua các sản phẩm bất động sản này được gắn liền với quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở được sử dụng ổn định lâu dài,*[*cấp sổ đỏ*](https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/thanh-tra-chinh-phu-kien-nghi-tam-dung-cap-phep-du-an-condotel-687089.html)*sử dụng lâu dài*” - nội dung được đăng tảI tại bài viết đăng trên <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/xoa-so-dat-o-khong-hinh-thanh-don-vi-o-tai-mot-du-an-condotel-719009.html>, truy cập ngày 22/10/2021. [↑](#footnote-ref-18)
19. Theo Bà Phạm Thị Thịnh, Phó Cục trưởng Cục Đăng ký Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường - tại <https://danviet.vn/sua-sai-cho-loai-hinh-dat-o-khong-hinh-thanh-don-vi-o-20210310221300169.htm> [↑](#footnote-ref-19)
20. Diệu Hoa, Lỗ hổng quản lý condotel tại các địa phương, <https://diendandoanhnghiep.vn/emagazine/emagazine-lo-hong-quan-ly-condotel-o-cac-dia-phuong-205368.html> truy cập ngày 20/10/2021 [↑](#footnote-ref-20)
21. # Hồng Khanh, ‘Xoá sổ’ đất ở tự sáng tác tại một dự án condotel, <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/xoa-so-dat-o-khong-hinh-thanh-don-vi-o-tai-mot-du-an-condotel-719009.html,> truy cập ngày 21/10/2021

    [↑](#footnote-ref-21)
22. # Thu hồi sổ đỏ đã cấp cho Condotel, <https://thuongtruong.com.vn/news/thu-hoi-so-do-da-cap-cho-condotel-13719.html,> truy cập ngày 25/10/2021

    [↑](#footnote-ref-22)
23. Đoàn Văn Bình (2020), Khai thác tối đa lợi thế của BĐS du lịch là góp phần xây dựng Việt Nam hùng cường, <https://reatimes.vn/kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-mot-so-van-de-phap-ly-dat-ra-20200514173610984.html>, truy cập ngày 20/10/2021 [↑](#footnote-ref-23)
24. Đoàn Văn Bình (2020), Khai thác tối đa lợi thế của BĐS du lịch là góp phần xây dựng Việt Nam hùng cường, <https://reatimes.vn/kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-mot-so-van-de-phap-ly-dat-ra-20200514173610984.html>, truy cập ngày 20/10/2021 [↑](#footnote-ref-24)
25. *tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất và công trình xây dựng/tài sản gắn liền với đất (Điều 174); tổ chức được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng nhăm được quyền chuyển nhượng, cho thuê công trình xây dựng/tài sản gắn liền với đất (Điều 175)* [↑](#footnote-ref-25)
26. <https://arena-camranh.com.vn/phan-tich-mo-hinh-kinh-doanh-condotel/> [↑](#footnote-ref-26)
27. # Từ cuối năm 2019 đến nay, hàng loạt dự án condotel (căn hộ, biệt thự, nhà phố du lịch) 'vỡ trận' ở các địa phương Đà Nẵng, Quảng Ninh, Bà Rịa - Vũng Tàu... khiến thị trường bất động sản chao đảo - Dương Ngọc Hà, Hàng loạt dự án condotel 'vỡ trận' vì vắng bàn tay quản lý, <https://tuoitre.vn/hang-loat-du-an-condotel-vo-tran-vi-vang-ban-tay-quan-ly-20200716103349817.htm>

    [↑](#footnote-ref-27)
28. # Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh - Tháo gỡ vướng mắc cho căn hộ du lịch, <https://nhandan.vn/thoi-su-phap-luat/thao-go-vuong-mac-cho-can-ho-du-lich-637435/>, truy cập ngày 18/10/2021.

    [↑](#footnote-ref-28)
29. Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 [↑](#footnote-ref-29)
30. Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 [↑](#footnote-ref-30)
31. Khoản 1 Điều 4 Hiến pháp năm 2013 [↑](#footnote-ref-31)
32. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr. 212 - 213 [↑](#footnote-ref-32)
33. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr. 275 - 276 [↑](#footnote-ref-33)
34. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, tr. 121, tr.133 [↑](#footnote-ref-34)
35. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 2, tr. 97 - 98 [↑](#footnote-ref-35)
36. Trần Thọ Đạt & Ngô Thắng Lợi (2017), Kinh tế Việt Nam 2016 - Tái cơ cấu nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng và vai trò Nhà nước kiến tạo phát triển, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr.21, 22, 23. [↑](#footnote-ref-36)
37. Daron Acemoglu & James A. Robinson (2015), Lời tựa cho bản dịch tiếng Việt Nam - Tại sao các quốc gia thất bại (tái bản lần thứ tư), Nxb Trẻ, tp. Hồ Chí Minh. [↑](#footnote-ref-37)
38. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr.133 [↑](#footnote-ref-38)
39. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr.36. [↑](#footnote-ref-39)
40. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr. 135 [↑](#footnote-ref-40)
41. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tập 1, Sdd, tr.130. [↑](#footnote-ref-41)
42. Khoản 2 Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 [↑](#footnote-ref-42)
43. Theo tài liệu đào tạo về môi giới bất động sản của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng năm 2010, Hà Nội. [↑](#footnote-ref-43)
44. Phó Chủ Tịch Viện Kỷ Lục Gia Việt Nam [↑](#footnote-ref-44)
45. https://vneconomy.vn/17-khu-nghi-duong-tot-nhat-tren-the-gioi.htm, truy cập ngày 18 tháng 10 năm 2021

    1. Boulder Lodge của Singita Sabi Sand ở Nam Phi: nằm trong khu bảo tồn động vật hoang dã tại Nam Phi, với 12 dãy phòng và sàn hồ bơi riêng, biệt lập, giá khởi điểm 2,000 USD/người

    2. Singita’s Pamushana Lodge ở khu bảo tồn Malilangwe của Zimbabwe có 7 biệt thự, mỗi biệt thự đều có hồ bơi riêng và một nhà nghỉ chính, đương nhiên giá cả thì không dành cho người thiếu tiền

    3. Tại thung lũng Napa nổi tiếng của California, Auberge Resorts Collection trên 33 mẫu vườn nho với giá mỗi đêm thấp nhất 925 USD/người

    4. Bên trong công viên quốc gia Tarangire ở Tanzania với giá khởi điểm 724 USD/người/đêm, Oliver’s Camp là một khu nghỉ mát có 10 chiếc lều được đặt để ngắm động vật hoang dã

    5. Trên Đảo Malolo, Fiji, Likuliku Lagoon Resort là khách sạn dành cho người lớn với các phòng trên mặt nước và giá khởi điểm từ 900 USD/người/đêm

    6. Conde Nast Traveler báo cáo rằng các phòng rộng rãi tại Le Barthelemy Hotel & Spa, một khu nghỉ mát bên bờ biển ở St. Barts với mức giá khoảng 700 USD/đêm

    7. Matakauri Lodge là một khu nghỉ mát trên núi ven hồ ở Queenstown, Newzealand với giá phòng bắt đầu là 740 USD/đêm

    8. Với giá khoảng 2,000 USD/người/đêm, Wilderness Safaris Bisate Lodge nằm nép mình trong dãy núi Virunga của vườn quốc gia Volcano ở Rwanda

    9. Bushcamp Chamilandu là một khu nghỉ dưỡng. Trên cây ven sông ở công viên quốc gia Nam Luangwa của Zambia, chỉ có 3 phòng với giá 700 USD/ người/đêm

    11. Chỉ với tổng số 5 dãy phòng, Morukuru Family Beach Lodge ở khu bảo tồn thiên nhiên De Hoop của Nam Phi thường có giá ít nhất khoảng 2,000 USD/đêm cho hai khách, tuỳ theo mùa

    12. Ở Tanzania bên cạnh công viên quốc gia Serengeti, Singita Grumeti là một trại nghỉ dưỡng di động để xem động vật hoang dã, chi phí khoảng 2,400 USD/người/đêm

    13. Twin Farms là một khu nghỉ dưỡng nông thôn miền Nam Vermont nổi tiếng với dịch vụ đặc biệt, Conde Nast Traveler báo cáo, nó có giá khoảng 2,400 USD/đêm, tuỳ thuộc thời điểm đi

    14. Naladhu Private Island Maldives với chỉ 19 phòng giá khởi điểm khoảng 1,100 USD/đêmNằm trên bờ sông ở Chiang Mai, Thái Lan, Anantara Chiang Mai Resort là một khách sạn có nhà hàng ngoài trời và quầy Bar trên sân thượng, giá khoảng 200 USD/đêm

    15. Nautilus ở Maldaves là một khu nghỉ dưỡng Bungalow riêng trên bãi biển với giá khởi điểm khoảng 2,000 USD/đêm

    16. Ở Bali, Indonesia, Mulia & Mulia Villas nằm trên bờ biển Ấn Độ Dương, với giá phòng khởi điểm 500 USD/đêm

    17. L’Horizon Resort & Spa là một nơi nghỉ dưỡng trong Bungalow ở Palm Springs, California, nơi mỗi buổi chiều nhân viên sẽ mang đến cho mỗi vị khách một bất ngờ nho nhỏ: từ kem đến rượu Tequila, với giá phòng khoảng 360 USD/đêm – Theo Trip Advisor. [↑](#footnote-ref-45)
46. <https://vneconomy.vn/khu-nghi-duong-viet-duoc-vinh-danh-trong-cuoc-thi-anh-instagram-toan-cau-646492.htm>, truy cập ngày 15 tháng 10 năm 2021.

    1. Khu nghỉ dưỡng Alma là khu nghỉ dưỡng vận hành độc lập, toạ lac trên bãi dài tuyệt đẹp của bán đảo Cam Ranh nguyên sơ vừa được vinh danh trong cuộc thi “The Most Instagrammable Hotel In The World” do tạp chí Luxury Travel Advisor tổ chức tháng 3 vừa qua. Hàng chục nghìn đọc giả của Luxury Travel Advisor đã bình chọn Alma Resort là khu nghỉ dưỡng có ảnh chụp Instagram đẹp nhất khu vực châu á và ấn độ dương (đính kèm ảnh) và là một trong 4 khu du lịch nghỉ dưỡng có ảnh chụp Instagram đẹp nhất thế giới trong cuộc thi bình chọn năm nay. Toạ lạc trên nền diện tích rộng 30ha trên vịnh thiên đường Cam Ranh, Alma Resort nổi tiếng với việc nhìn ra Bãi Dài tuyệt đẹp. Hình ảnh bình minh ngoạn mục phản chiếu trong hồ bơi của Alma Resort đã giúp cho khu nghỉ dưỡng này vượt qua rất nhiều đối thủ để sánh vai cùng 64 khu du lịch nghỉ dưỡng khác trên thế giới tranh tài tiếp sáu vòng bình chọn nữa để vào vòng cuối. Kết qủa cuối cùng với vị trí á quân và quán quân lần lượt thuộc về hai khu nghỉ dưỡng The Shore Club (Quần đảo Turks & Caicos) và Laqua Charme & Boutique (Ý). Hai vị trí còn lạicura Top 4 là Alma Resort (việt Nam) và Aga Reef Resort (Samoa)

    2. Bãi biển Côn Đảo sở hữu cát vàng trắng mịn cùng các rặng tre, rừng cây rậm xanh mát bao quanh, thích hợp để du khách thư giãn trên võng hay đi bộ thong dong với một ly nước dừa. Ngoài ra bãi biển nằm gần sân bay nên khi máy bay cất cánh hoặc hạ cánh rất gần, mang đến cho du khách cảm giác phấn khích. Bãi Đầm Trầu là một bãi biển đẹp nhất trên quần đảo Côn Đảo, thuộc tỉnh Bà Rịa-vũng tàu. Bãi Đầm Trầu nằm gần sân bay Cỏ Ống, ở rìa ngoài vườn quốc gia Côn Đảo và cách thị trấn Côn Đảo 14km. Bãi biển này cong như vầng trăng khuyết, bờ cát thoai thoải và trắng mịn. Điểm đặc biệt nhất của bãi Đầm Trầu có lẽ là chiều ngang bờ cát khá rộng, từ đất liền ra đến mép nước có một khoảng cách rất lớn, thích hợp để du khách đi dạo hoặc chơi các hoạt động thú vị như bóng chuyền, bóng đá. Không riêng gì bãi Đầm Trầu mà hầu hết những bãi biển đẹp ở Côn Đảo đều có làn nước biển trong veo. Gam màu xanh ngọc bích nhạt dần khi vào trong bờ cát nhưng đủ tạo nên sức hút tuyệt vời để du khách thưởng thức cảnh sắc hoàng hôn. Những gam màu xanh tươi của nước biển, của cỏ cây dần “tắt lịm” và thay vào đó là ánh nắng chiều vàng rực, vàng cam, sau đó chuyển sang đỏ thẫm, đỏ tía… Đó là thời khắc đẹp và điểm nhấn của các bất động sản sở hữu cảnh vật thiên nhiên tuyệt hảo này

    3. Phú Quốc: những dự án dưới đây đang được giới địa ốc đánh giá cao về những tiêu chí: vị trí đẹp, chủ đầu tư uy tín, tiến độ an toàn, thiết kế đẹp, và giá bán phù hợp:

    1. Movenpick Resort Waverly Phú Quốc, chủ đầu tư MIK Group, vị trí tại Bãi Ông Lang, qui mô 51,62 ha, số lượng 392 căn condotel và 79 căn biệt thự, vận hành từ 01/03/2020. Vị trí đắc địa: Toạ lạc tại bãi Ông Lang, nơi ngắm hoàng hôn đẹp nhất Phú Quốc, vị trí đủ gần để kết nối tới thị trấn Đông Dương, sân bay Phú Quốc và các điểm vui chơi nổi tiếng ở Phú Quốc, và đủ xa để tạo không gian tách biệt yên tĩnh nghỉ ngơi thư giãn. Chủ đầu tư có kinh nghiệm vận hành tại 27 nước trên thế giới, hứa hẹn dịch vụ chuyên nghiệp và đẳng cấp. Đay là dự án hiếm hoi trên đảo Ngọc có cam kết lợi nhuận 10%/năm trong vòng 5 năm cho các căn condotel, 3 năm cho các căn biệt thự biển. Nhà đầu tư sẽ được tặng 15 đêm miễn phí trọn đời tại dự án và có thể trao đổi kỳ nghỉ tại toàn bộ hệ thống khách sạn, Resort do MIK Group quản lý.

    2. Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc, chủ đầu tư công ty cổ phần BĐS Tân Á Đại Thành (MeyLand), vị trí Bãi Trường thị trấn An Thới-Huyện Phú Quốc-Kiên Giang, qui mô dự án 54,67 ha, mật độ xây dựng 35%, gồm shohouse, biệt thự liền kề, chung cư cao tầng, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, trung tâm thương mại dịch vụ. Meyhomes Capital Phú Quốc là một trong những khu nghỉ dưỡng ấn tượng bởi thiết kế kiến trúc theo ý tưởng trở thành một thành phố đảo nhiệt đới đa sắc màu. Dự án hướng tới nhà đầu tư là những người đang tìm kiếm một tài sản truyền đời, sinh lời bền vững. Đặc biệt, ngay thời điểm mua shophouse tại Meyhomes Capital Phú Quốc quý khách còn có cơ hội nhận được những phần quà cực kỳ hấp dẫn như: tặng bộ trang sức kim cương trị giá 100 triệu vnd, tặng cây vàng SJC trị giá 60 triệu vnd, tặng trọn bộ tân á đại thành 250 triệu vnd. Ngoài ra, còn rất nhiều chương trình ưu đãi khác từ hỗ trợ vay vốn tài chính, chính sách thanh toán sớm, tiến độ thanh toán tiền…

    3. Dự án biệt thự Furama Resort – Dự án thuộc khu nghỉ dưỡng L’Alyana Senses World do Công ty CP Sài Gòn Sovico làm chủ đầu . Dự án với quy mô 7,2 ha, bao gồm 85 căn biệt thự nghỉ dưỡng và 223 phòng khách sạn cung cấp cho du khách. Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại dự án vô cùng ấn tượng với các căn song lập, đơn lập từ 1 – 4 phòng ngủ, hướng tới 4 chủ đề: Ruby, Sapphire, Pearl, Diamond. Bên trong khu biệt thự là chuỗi tiện ích đa dạng như khu nhà hàng, pool bar, trung tâm hội nghị, khu vui chơi dành cho trẻ em, công việc cây xanh, Spa…

    4. Khu biệt thự Regent Residences Phú Quốc, Toạ lạc tại bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Nơi sở hữu nét đẹp tinh khôi, bờ cát trạng mịn, nước biển xanh ngọc bích đánh thức mọi giác quan. Với quy mô 15,49 ha, mật độ xây dựng 40%, 120 phòng khách sạn, 76 căn biệt thự luxury villas và 42 căn villas hướng biển tạo nên những điểm chấm phá bên bờ đại dương. Sở hữu lối kiến trúc “độc bản” được lấy cảm hứng từ các nguyên tố cội nguồn của thiên nhiên, giúp khu nghỉ dưỡng vừa đậm chất mộc, vừa sang trọng phù hợp với khí hậu bản địa. Dự án Regent Residences Phú Quốc sở hữu ưu thế về vị trí khi có khoảng cách đến thị trấn Dương Đông, thị trấn An Thới chỉ 12 phút, sân bay quốc tế Phú Quốc 07 phút. Di chuyển tới các thành phố lớn như Hồ Chí Minh 60 phút, Bangkok (Thái Lan) 105 phút, Singapore (120 phút) tạo nên một kết nối vùng chặt chẽ thu hút du khách trong nước và quốc tế. Hiện dự án đã hoàn thiện phần thô và đang phủ xanh cho khu nghỉ dưỡng. Riêng các tiện ích đều đến những công đoạn hoàn thiện cuối cùng để sẵn sàng bàn giao tới khách hàng.

    5. Khu nghỉ dưỡng Intercontinental Phú Quốc, Intercontinental Phú Quốc là “thiên đường nghỉ dưỡng thượng lưu” thuộc khu du lịch Phú Quốc Marina với chuỗi 115 căn biệt thự sang trọng, 339 phòng khách sạn 5 sao cao cấp được đầu tư bởi BIM Group với đơn vị quản lý hàng đầu thế giới InterContinental. Toạ lạc tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với tổng diện tích 9,19ha, mật độ xây dựng 32%. Dự án có quy mô bậc nhất đảo ngọc với lợi nhuận TỐI THIỂU 9% TRONG 9 NĂM và Chia sẻ 40% doanh thu.

    6. Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc, Trong các dự án nghỉ dưỡng tại Phú Quốc hiện nay thì quần thể nghỉ dưỡng Vinpearl tại Phú Quốc vẫn chiếm lượng thu hút lớn với cả giới địa ốc và du khách trong nước, quốc tế. Quần thể nghỉ dưỡng Vinpearl tại Phú Quốc với 4 giai đoạn xây dựng gần 1.000 căn biệt thự nghỉ dưỡng cùng với chuỗi khách sạn, tiện ích đẳng cấp như spa, khu vui chơi giải trí, Vinpearl Land, Safari Phú Quốc, bệnh viện vinmec, nhà hàng, câu lạc bộ bãi biển,… đều được hội tụ đầy đủ. Dự án này đã đi vào hoạt động được một thời gian dài. 100% các căn biệt thự tại dự án này đều đã có chủ sở hữu. Chủ đầu tư cam kết lợi nhuận tối thiểu 10%/năm trong 10 năm đầu. Vinpearl được mệnh danh là thiên đường nghỉ dưỡng với khu vui chơi giải trí hiện đại và hấp dẫn bậc nhất ở Phú Quốc hiện nay. Khu nghỉ dưỡng của tập đoàn Vingroup cũng là một trong những điểm đến du lịch nổi tiếng khi du khách đặt chân tới Phú Quốc. Là quần thể du lịch nghỉ dưỡng 5 sao mang đẳng cấp quốc tế, Vinpearl có quy mô lớn với sân golf 27 lỗ đầu tiên tại đảo ngọc, trải rộng trên diện tích 100 ha và tận dụng tối đa vẻ đẹp địa hình, tạo nên một sân golf tầm cỡ và là điểm nhấn tuyệt vời giữa không gian xanh. Vinpearl Phú Quốc đã góp phần thay đổi mang tính bước ngoặt về hạ tầng dịch vụ nghỉ dưỡng tiêu chuẩn quốc tế trên đảo. Bên cạnh dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp, Vinpearl Phú Quốc còn sở hữu một khu vui chơi hiện đại với đầy đủ các loại hình giải trí phong phú dành cho mọi lứa tuổi mang tên: Vinpearl Land. Du khách có thể tham gia vào các trò chơi tại Thế giới games hay khu vui chơi ngoài trời với nhiều trò chơi cảm giác mạnh, hoặc tham quan Thủy cung với hàng chục ngàn sinh vật biển. Ngoài ra Vinpearl còn sở hữu sân khấu nhạc nước với quy mô lên tới gần 3..000 khán giả, cùng các chương trình biểu diễn độc đáo.  
     7. Dự án Grand World Phú Quốc của New Vision, Toạ lạc tại khu vực Bãi Dài, Phú Quốc, Kiên Giang, dự án Grand World Phú Quốc có quy mô 85,2ha. Được đầu tư bởi tổng vốn lên tới 5.000 tỷ đồng, với các hạng mục chính là mini hotel, condotel, shophouse. Hiện tại dự án đã và đang trong quá trình xây dựng, hoàn thiện dần các hạng mục để bàn giao cho khách hàng. Sở hữu lợi thế lớn từ vị trí đắc địa, bãi biển đẹp nhất hành tinh và các giá trị cộng hưởng từ chuỗi tiện ích đẳng cấp của Vingroup như: quần thể biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc; khu vui chơi giải trí Vinwonder Phú Quốc; casino Phú Quốc, sân golf 27 lỗ, bệnh viện Vinmec, vườn thú Safari Phú Quốc… dự án Grand World Phú Quốc với vốn đầu tư một căn shophouse chỉ từ 10 tỷ VND/căn. Trong top các dự án BĐS nghỉ dưỡng hiện nay, Grand World Phú Quốc chính là dự án không thể bỏ qua.

    8. Căn hộ HillSide Địa Trung Hải, Hội tụ thiết kế đỉnh cao phong cách Địa Trung Hải; chuỗi tiện ích đẳng cấp, HillSide Địa Trung Hải của tập đoàn Sun Group có vị trí toạ lạc giáp ga đi cáp treo, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án nằm trong kiến trúc La Mã & Amafi miền Tây nước Ý. Sự khác biệt chính là cung cấp các bất động sản để ở. Căn hộ có diện tích từ 30m2 – 100m2, thiết kế 1 – 3 phòng ngủ. Ngoài ra, điểm cộng hiếm có của dự án còn là thừa hưởng hệ thống tiện ích cao cấp quanh khu vực như: Ga cáp treo Hòn Thơm, Trung tâm thương mại Địa Trung Hải, Công viên nước, tháp đồng hồ Địa Trung Hải, cầu “Cầu Hôn”, quảng trường nhạc nước, bãi tắm nhân tạo, quảng trường biển, phố đi bộ, đêm tại 83 ha bãi Đất Đỏ. Dự án được ra mắt khách hàng Hứa hẹn sẽ là một trong những lựa chọn lý tưởng cho nhà đầu tư trong chuỗi các dự án BĐS nghỉ dưỡng. [↑](#footnote-ref-46)
47. Markus R.Schuckert & Philipp E.boksberger, Development of destinations and real estate in a tourism region – An application of life cycle theory, https://books.google.com.vn/books?hl=vi&lr=&id=Ox\_LYQ- e [↑](#footnote-ref-47)
48. <https://ipvietnam.gov.vn/wipo-tisc/-/asset_publisher/cJxYn3niVhqg/content/thuong-mai-hoa-tai-san-tri-tue-nhung-ieu-co-ban-can-biet-truoc-khi-thuc-hien>, truy cập ngày 19 tháng 10 năm 2021. [↑](#footnote-ref-48)
49. <https://dulichvietnam.online/thi-truong-du-lich-mice-phan-khuc-tiem-nang-can-khai-thac.html>, truy cập ngày 19 tháng 19 năm 2021 [↑](#footnote-ref-49)
50. *The Definition of Sharing Economy: A systemactic Literature Review, Georgina Goro, Kaposvar University, Hungary* [↑](#footnote-ref-50)
51. *https://en.wikipedia.org/wiki/Sharing\_economy* [↑](#footnote-ref-51)
52. *The Definition of Sharing Economy: A systemactic Literature Review, Georgina Goro, Kaposvar University, Hungary* [↑](#footnote-ref-52)
53. *https://news.airbnb.com/about-us/* [↑](#footnote-ref-53)
54. *https://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare* [↑](#footnote-ref-54)
55. *https://alma.vn/tin-alma/buc-tranh-toan-canh-alma-timeshare-tai-viet-nam/* [↑](#footnote-ref-55)
56. *Điều 186, Bộ Luật Dân sự 2015* [↑](#footnote-ref-56)
57. *https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/kinh-te/-/2018/823958/quan-he-so-huu-trong-xu-the-phat-trien-kinh-te-chia-se-o-viet-nam.aspx* [↑](#footnote-ref-57)
58. *Điều 55, Luật Đất đai 2013* [↑](#footnote-ref-58)
59. *Khoản 1, Điều 168, Luật Đất đai 2013* [↑](#footnote-ref-59)
60. *Điều 179, Luật Đất đai 2013* [↑](#footnote-ref-60)
61. *Tham khảo Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14 tháng 2 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.* [↑](#footnote-ref-61)
62. *Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai,* [↑](#footnote-ref-62)
63. Điều 175, Luật Đất đai 2013 [↑](#footnote-ref-63)
64. Khoản 1, Điều 3 [↑](#footnote-ref-64)
65. *The Definition of Sharing Economy: A systemactic Literature Review, Georgina Goro, Kaposvar University, Hungary* [↑](#footnote-ref-65)
66. *https://en.wikipedia.org/wiki/Sharing\_economy* [↑](#footnote-ref-66)
67. *The Definition of Sharing Economy: A systemactic Literature Review, Georgina Goro, Kaposvar University, Hungary* [↑](#footnote-ref-67)
68. *https://news.airbnb.com/about-us/* [↑](#footnote-ref-68)
69. *https://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare* [↑](#footnote-ref-69)
70. *https://alma.vn/tin-alma/buc-tranh-toan-canh-alma-timeshare-tai-viet-nam/* [↑](#footnote-ref-70)
71. *Điều 186, Bộ Luật Dân sự 2015* [↑](#footnote-ref-71)
72. *https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/kinh-te/-/2018/823958/quan-he-so-huu-trong-xu-the-phat-trien-kinh-te-chia-se-o-viet-nam.aspx* [↑](#footnote-ref-72)
73. *Điều 55, Luật Đất đai 2013* [↑](#footnote-ref-73)
74. *Khoản 1, Điều 168, Luật Đất đai 2013* [↑](#footnote-ref-74)
75. *Điều 179, Luật Đất đai 2013* [↑](#footnote-ref-75)
76. *Tham khảo Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14 tháng 2 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.* [↑](#footnote-ref-76)
77. *Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai,* [↑](#footnote-ref-77)
78. Điều 175, Luật Đất đai 2013 [↑](#footnote-ref-78)
79. Khoản 1, Điều 3 [↑](#footnote-ref-79)