

ĐẠI HỌC QUỐC GIA TP. HCM  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ- LUẬT

**LÊ THỊ BÍCH CHI**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CONDOTEL**

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế  
Mã số chuyên ngành: 9380107

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS NGUYỄN NGỌC ĐIỆN**

Tp. Hồ Chí Minh năm 2024

## **PHẦN MỞ ĐẦU**

### **1. Tính cấp thiết của đề tài**

Pháp luật Việt Nam về KDBĐS được quy định trong nhiều luật và văn bản hướng dẫn thi hành nhưng chưa theo kịp tốc độ phát triển của thị trường, vẫn chưa có khung pháp lý đặc thù, hoàn chỉnh cho BĐS và kinh doanh BĐS, bao gồm condotel, bởi lẽ:

(i) Luật KDBĐS năm 2014 chưa có quy định cụ thể về kinh doanh dịch vụ BĐS, về loại hình kinh doanh BĐS; chưa có quy định điều khoản riêng, đặc thù trong nội dung hợp đồng mẫu về BĐS. Mặc dù, Luật KDBĐS năm 2023 ghi nhận sự tồn tại chính thức của CTXD có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công năng phục vụ hỗn hợp, bao gồm condotel và tất cả các loại CTXD đó đều là BĐS có thể được đưa vào kinh doanh, trong đó có mua bán CTXD có sẵn hoặc CTXD HTTTL. Tuy nhiên, Luật mới chưa có sự giải thích chính thức về việc các sản phẩm BĐS trên có được dùng vào mục đích để ở hay không? Nội hàm “công năng sử dụng” của BĐS cũng chưa được làm rõ. Điều đó ảnh hưởng đến tiêu chuẩn, mục đích sử dụng của BĐS condotel so với nhà ở, căn hộ truyền thống, dẫn đến nguy cơ phát sinh tranh chấp trong quá thực hiện bàn giao, sử dụng BĐS.

(ii) HĐMB BĐS nói chung, bao gồm condotel, phải được thực hiện theo mẫu quy định (Mẫu số 02) Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP. Nhưng mẫu hợp đồng này chưa thể hiện tính đặc thù của quan hệ mua bán BĐS, nếu so sánh với mẫu HĐMB căn hộ chung cư thì giữa chúng không có nhiều sự khác biệt. Mua bán BĐS là quan hệ hợp đồng đa mục đích, mục đích bên mua hướng đến không chỉ là sở hữu BĐS mà còn phục vụ cho nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng nhưng vẫn phải đảm bảo đầu tư hiệu quả. Bởi vậy, việc áp dụng pháp luật về mua bán BĐS truyền thống hay các quy định chung của pháp luật về hợp đồng điều chỉnh quan hệ mua bán BĐS phát sinh nhiều trở ngại.

Dù pháp lý dành cho BĐS và kinh doanh BĐS, bao gồm condotel, vẫn chưa thật sự cụ thể, rõ ràng, thiếu đồng bộ nhưng các giao dịch được thực hiện khá phổ biến “vì tính hợp

lý, tiện ích và hiệu quả”, đặc biệt ở những nơi hoạt động du lịch phát triển, chủ yếu là mua bán condotel HTTTL. Trong bối cảnh đó, chủ đầu tư dự án condotel thường áp dụng quy định của Luật KDBĐS, Luật Nhà ở, Luật Du lịch, Luật Đất đai cho giao dịch condotel. Tuy nhiên, quy định hiện hành không đủ để giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện giao dịch vì các lý do sau:

*Thứ nhất*, chưa có các quy định cụ thể về công năng sử dụng, tiêu chuẩn khách sạn của BĐS condotel dẫn đến nguy cơ nhầm lẫn đối tượng trong các giao dịch liên quan đến BĐS condotel, như nhầm lẫn giữa BĐS condotel với QSD BĐS (timeshare), nhầm lẫn giữa BĐS condotel với các loại hình CSLTDL khác. Bởi vậy, tính hợp pháp của đối tượng giao dịch là không chắc chắn, làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng và nguy cơ phát sinh tranh chấp là không tránh khỏi. Ngoài ra, việc thiếu các quy định về công năng sử dụng nên các vấn đề liên quan đến mục đích sử dụng, thời gian sử dụng BĐS có nguy cơ được nhận thức không thống nhất, điều này ảnh hưởng không chỉ đến việc thực hiện QSH BĐS của bên mua mà còn với cả chủ đầu tư, khách lưu trú.

*Thứ hai*, chưa có quy định cụ thể về chế độ SDD hỗn hợp (sử dụng đồng thời cho mục đích ở và thương mại, dịch vụ, văn phòng), chưa có cơ chế phù hợp bảo vệ QSH của bên mua tương ứng với phạm vi đối tượng mua bán nên việc cấp GCN đối với condotel còn nhiều vướng mắc.

*Thứ ba*, các quy định về tiến độ xây dựng, về chuyển giao BĐS, về bảo đảm QSH BĐS cho bên mua, về nghĩa vụ thanh toán còn tồn tại nhiều vướng mắc, không thực sự bảo vệ quyền lợi của bên mua (bên yếu thế trong các giao dịch sử dụng hợp đồng theo mẫu), đồng thời không có biện pháp xử lý, giải quyết thỏa đáng đối với bên lạm dụng quyền thương lượng. Bởi vậy, khi phát sinh tranh chấp, các điều khoản của hợp đồng cũng như quy định của pháp luật hiện hành không bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của các bên ở khía cạnh đầu tư.

Condotel thuộc loại BĐS đa công năng và HĐMB condotel được giao kết là sự lồng ghép đồng thời giữa ba mục đích: sở hữu, đầu tư vào thị trường BĐS và du lịch dưỡng. Bởi

vậy, pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel phải có những quy định đặc thù phù hợp với đặc tính của đối tượng và mục đích giao dịch, đảm bảo hài hòa lợi ích của chủ thể hợp đồng cũng như các bên liên quan, lợi ích Nhà nước. Nhưng do thiếu khung pháp lý chuyên biệt nên cũng thiếu quy định pháp luật cụ thể là cơ sở để xem xét, đánh giá tính hợp pháp và điều kiện có hiệu lực của các hợp đồng khi phát sinh tranh chấp. Điều đó làm giảm tính hiệu quả của hợp đồng cũng như tác động tiêu cực đến thị trường BĐS, thị trường du lịch. Vì vậy, xây dựng và hoàn thiện pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel tại Việt Nam là cần thiết; đặc biệt việc đề xuất các điều khoản cụ thể, bắt buộc phải có trong mẫu HĐMB condotel phù hợp với tính chất đa công năng của đối tượng mua bán và tính đa mục đích của hợp đồng góp phần tạo lập hành lang pháp lý đồng bộ, hoàn chỉnh, minh bạch thị trường, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

Xuất phát từ cơ sở lý luận và thực tiễn nói trên, NCS chọn đề tài *“Hợp đồng mua bán condotel”* làm luận án tiến sĩ luật học của mình..

## **2. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu**

### **2.1. Mục đích nghiên cứu**

Phân tích, đề xuất giải pháp pháp lý góp phần xây dựng và hoàn thiện pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel tại Việt Nam không chỉ phù hợp với đặc tính của đối tượng mua bán mà còn phù hợp với mục đích giao dịch cũng như định hướng phát triển thị trường BĐSDL nước ta.

### **2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

- Xác định tiêu chí nhận diện condotel so với các BĐS truyền thống khác; làm rõ sự khác biệt giữa HĐMB condotel với HĐMB căn hộ chung cư, giữa HĐMB BĐS condotel với các loại hình giao dịch khác có liên quan đến condotel; từ đó phân tích, luận giải các điều khoản cần thiết phải có trong mẫu HĐMB BĐS condotel phù hợp với đặc tính của đối tượng mua bán và mục đích giao dịch. Nội dung này được nghiên cứu tại Chương 2 của luận án.

- Xác định những đặc thù của chủ thể tham gia, đối tượng mua bán vì đây là những khía cạnh pháp lý ảnh hưởng đến các

điều kiện có hiệu lực hoặc khả năng thực hiện hợp đồng. Việc nghiên cứu pháp luật về chủ thể, đối tượng trong HĐMB BDS condotel là tiền đề để phân tích, làm rõ những bất cập của pháp luật về mục tiêu, ngành nghề KDBDS, chế độ SDD, điều kiện và cơ chế kiểm tra, giám sát tiến độ xây dựng, từ đó đưa ra kiến nghị hoàn thiện pháp luật. Nội dung này được nghiên cứu tại Chương 3 của luận án.

- Phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên khi HĐMB condotel có hiệu lực, đặc biệt tập trung nghiên cứu về nghĩa vụ chuyển giao BDS và bảo đảm QSH của bên bán; nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ tiếp nhận tài sản của bên mua, từ đó làm rõ những bất cập của pháp luật cũng như vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, luận giải nguyên nhân và đề xuất kiến nghị giải quyết. Nội dung này được nghiên cứu tại Chương 4 của luận án.

### **3. Phương pháp nghiên cứu**

Phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử.

Các phương pháp nghiên cứu cụ thể: tổng hợp; hệ thống hóa; phân tích luật và so sánh luật học.

- *Phương pháp tổng hợp*: được sử dụng trong Chương Tổng quan, Chương 2, Chương 3, Chương 4.

- *Phương pháp nghiên cứu tình huống*: được vận dụng chủ yếu tại Chương 4 của luận án.

- *Phương pháp hệ thống hóa*: được vận dụng xuyên suốt trong các Chương 2, Chương 3, Chương 4.

- *Phương pháp phân tích luật*: được vận dụng xuyên suốt trong các Chương 2, Chương 3, Chương 4 của luận án.

- *Phương pháp so sánh luật học*: được sử dụng kết hợp trong hầu hết các của luận án, đặc biệt nhấn mạnh ở Chương 2, Chương 4.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của Luận án là pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel tại Việt Nam và thực tiễn thực hiện, cụ thể là (i) những vấn đề lý luận và pháp luật về HĐMB condotel; (ii) chủ thể và đối tượng của hợp đồng; (iii) thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên khi HĐMB có

hiệu lực thể hiện qua các mẫu HĐMB condotel được triển khai áp dụng tại các dự án ở Việt Nam cũng như kết quả xét xử của Tòa án về tranh chấp HĐMB căn hộ.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

- *Về nội dung*: Luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu là (i) pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel giữa chủ đầu tư dự án với người mua sơ cấp và không nghiên cứu HĐMB lại condotel giữa những nhà đầu tư thứ cấp, (ii) thực trạng ký kết hợp đồng thể hiện qua các mẫu HĐMB condotel đang được áp dụng tại các dự án ở Việt Nam; (iii) thực tiễn xét xử của Tòa án về tranh chấp HĐMB condotel, hợp đồng dịch vụ, hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ.

Pháp lý về condotel và chế độ SDD xây dựng condotel không phải là đối tượng nghiên cứu chính của luận án.

- *Về thời gian*: Luận án nghiên cứu quy định của pháp luật Việt Nam hiện đang có hiệu lực áp dụng với HĐMB condotel như Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 (liên hệ cập nhật, bổ sung nội dung mới về vấn đề nghiên cứu theo Luật Đất đai năm 2024), Luật KDBĐS năm 2014 (liên hệ cập nhật, bổ sung nội dung mới về vấn đề nghiên cứu theo Luật KDBĐS năm 2023), Luật Nhà ở năm 2014 (liên hệ cập nhật, bổ sung nội dung mới về vấn đề nghiên cứu theo Luật Nhà ở năm 2023), Luật Du lịch năm 2017, Luật Đầu tư năm 2020 và những văn bản có liên quan.

- *Về không gian*: Luận án tập trung nghiên cứu quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về HĐMB BĐS condotel tại Việt Nam.

#### **5. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án**

- Về mặt lý luận, luận án đã (i) xây dựng tiêu chí nhận diện BĐS condotel và cơ sở lý luận về HĐMB condotel, luận giải điểm khác biệt cơ bản giữa HĐMB BĐS condotel với HĐMB căn hộ chung cư; (ii) phân tích, luận giải những bất cập của pháp luật Việt Nam hiện hành nhằm làm rõ sự cần thiết phải ban hành khung pháp lý chuyên biệt dành cho HĐMB condotel; (iii) một số giải pháp pháp lý được đề xuất trên cơ sở phân tích những vướng mắc, bất cập của pháp luật (Luật KDBĐS năm 2014), liên hệ so sánh đối chiếu với các quy định vừa được

thông qua (Luật KDBĐS năm 2023) nhưng vẫn chưa thực sự cụ thể, rõ ràng, thậm chí thiếu nhất quán và chưa hợp lý.

- Về mặt thực tiễn, bằng việc tổng hợp, hệ thống các mẫu HĐMB condotel được triển khai áp dụng tại các dự án ở Việt Nam cũng như các bản án tranh chấp về HĐMB căn hộ condotel, luận án chứng minh rằng, một trong những nguyên nhân ảnh hưởng đến hiệu quả của giao dịch mua bán condotel, làm cho hợp đồng không thể trở thành công cụ hữu hiệu bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên là việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thiếu nghiêm túc, có sự lạm dụng những bất cập của pháp luật. Do vậy, dựa trên các lý thuyết nghiên cứu được sử dụng, luận án xác định nguyên nhân và đề xuất giải pháp giải quyết, góp phần nâng cao ý thức trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng cũng như biện pháp xử lý phù hợp với hành vi lạm dụng, vi phạm nghĩa vụ có chủ đích.

Kết quả nghiên cứu của luận án cũng có thể là tài liệu tham khảo hữu ích với các nhà lập pháp, các nhà nghiên cứu, các chủ thể QLNN trong quá trình hoàn thiện quy định pháp luật liên quan cũng như hoạch định chính sách dành cho BĐS kiểu mới, bao gồm condotel. Luận án cũng có thể là nguồn tài liệu tham khảo đáng tin cậy và có giá trị cho các chuyên gia BĐS và các chủ thể có ý định tham gia thị trường condotel tại Việt Nam.

## **6. Những đóng góp mới của luận án**

- Nghiên cứu, phân tích một cách khách quan, toàn diện các đặc điểm của HĐMB BĐS condotel để làm rõ điểm khác biệt của loại hợp đồng này so với HĐMB căn hộ chung cư; đặc biệt phân tích, luận giải tính chất đa mục đích trong quan hệ mua bán BĐS condotel làm tiền đề cho việc định hướng xây dựng khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng cho phù hợp đặc thù của đối tượng, mục đích giao dịch.

- Luận giải sự cần thiết phải quy định các điều khoản bắt buộc trong mẫu HĐMB BĐS condotel, dự kiến một số nội dung cụ thể trong các điều khoản mẫu của hợp đồng phù hợp với bối cảnh pháp lý cũng như sứ mệnh của hợp đồng mẫu.

- Phân tích, đánh giá một cách có hệ thống khung pháp lý điều chỉnh HĐMB condotel ở các khía cạnh như là chủ thể, đối tượng của hợp đồng, làm những bất cập của pháp luật về vấn đề

này là nguyên nhân ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng cũng như nguy cơ quyền của bên mua (bên yếu thế) không được bảo đảm khi phát sinh tranh chấp, từ đó đề xuất kiến nghị hoàn thiện.

- Phân tích thực trạng pháp luật về nội dung của HĐMB BĐS condotel và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên, cụ thể là nghĩa vụ chuyển giao BĐS và bảo đảm QSH của bên bán; nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ tiếp nhận tài sản của bên mua, để làm rõ những bất cập của pháp luật điều chỉnh khía cạnh pháp lý này, cho thấy pháp luật về HĐMB BĐS truyền thống chỉ điều chỉnh các điều kiện có hiệu lực truyền thống, giải quyết quyền, nghĩa vụ mang tính chất truyền thống nên không tương thích với đặc thù hợp tác, đầu tư trong mua bán BĐS condotel; ngoài ra, đảm bảo QSH cho bên mua là nghĩa vụ chủ đầu tư phải thực hiện nhưng bên mua vẫn phải có nghĩa vụ tôn trọng và có trách nhiệm với thỏa thuận hợp tác đầu tư.

- Đề xuất một số giải pháp pháp lý góp phần xây dựng và hoàn thiện pháp luật Việt Nam điều chỉnh HĐMB condotel phù hợp với tính chất đa mục đích của quan hệ mua bán BĐSDL cũng như thông lệ quốc tế. Những giải pháp đó tập trung vào quy định về chủ thể, đối tượng của hợp đồng; thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên nhằm giải quyết một cách triệt để và có hiệu quả những bất cập nói trên.

## **7. Bố cục của luận án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, Luận án gồm có 04 chương:

Chương 1. Tổng quan nghiên cứu về HĐMB condotel

Chương 2. Những vấn đề lý luận và pháp luật về HĐMB condotel

Chương 3. Chủ thể và đối tượng của HĐMB condotel

Chương 4. Nghĩa vụ của các bên trong HĐMB condotel

## **CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CONDOTEL**

### **1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu**

#### **1.1.1. Tình hình nghiên cứu trong nước**

*Các công trình nghiên cứu về hợp đồng và hợp đồng có đối tượng giao dịch là nhà ở, căn hộ chung cư*

(i) “*Hợp đồng kinh tế vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng kinh tế vô hiệu*” của Lê Thị Bích Thọ; “*Giao dịch dân sự vô hiệu và việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*” của Nguyễn Văn Cường; “*Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam*” của Lê Minh Hùng

(ii) “*Chế định hợp đồng trong Bộ luật dân sự Việt Nam*” của Nguyễn Ngọc Khánh

(iii) “*Luật hợp đồng Việt Nam: Bản án và bình luận bản án - tập 1*” của Đỗ Văn Đại

(iv) “*Giai đoạn tiền hợp đồng trong pháp luật Việt Nam*” của Lê Trường Sơn

(v) “*Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam*” của Nguyễn Thị Minh Phượng

(vi) “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*” của Hà Hải

**Các công trình nghiên cứu về sở hữu kỳ nghỉ timeshare:**  
 “*Pháp luật về Timeshare - Kinh nghiệm một số nước và khả năng áp dụng tại Việt Nam*” của Nguyễn Nhật Thanh

**Các công trình nghiên cứu về condotel**

(i) “*Phát triển và quản lý Condotel - cơ sở pháp lý và thực tiễn*” của Ngô Trung Hòa

(ii) “*Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel - Kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho BĐS Condotel phát triển tại Việt Nam*” của Đoàn Hồng Nhung, Vũ Thị Liên

(iii) “*Giải pháp hoàn thiện pháp luật về BĐSDL ở Việt Nam*”; “*Một số vấn đề lý luận về kinh doanh BĐSDL và yêu cầu điều chỉnh pháp luật*”; “*Thực trạng pháp luật kinh doanh BĐSDL ở Việt Nam và kiến nghị hoàn thiện*”; “*Pháp luật về kinh doanh BĐSDL ở Việt Nam*” của Đoàn Văn Bình

(iv) “*Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh condotel ở Việt Nam hiện nay*” của Nguyễn Thị Nga

(v) “*Nhận diện BĐS condotel tại Việt Nam và một số vướng mắc pháp lý cần trao đổi*” của Lương Thị Bích Ngân

(vi) “*Một số vấn đề pháp lý về “condotel” ở Việt Nam hiện nay*” của Trần Viết Long, Nguyễn Văn Tứ

(vii) “*Pháp luật Hoa Kỳ bảo vệ người mua căn hộ du lịch – Những gợi mở cho Việt Nam*” của Đào Thu Hà

(viii) “*Bàn về tính pháp lý của kinh doanh căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng*” của Đặng Anh Quân

(ix) Hội thảo khoa học quốc tế “*Chính sách, pháp luật về BĐSDL - Những vấn đề đặt ra cho Việt Nam*” do Trường Đại học Luật Hà Nội và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam tổ chức ngày 16/11/2021 với nhiều bài viết có giá trị tham khảo hữu ích, được NCS kế thừa và tham khảo.

(x) “*Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo pháp luật Việt Nam*” của Đào Thu Hà

### ***1.1.2. Tình hình nghiên cứu trên thế giới***

#### ***Các công trình nghiên cứu về hợp đồng***

(i) “*The law of contract*” của Janet O'sullivan & Jonathan Hilliard's

(ii) “*Contract Law*” của Catherine Elliott và Frances Quinn

#### ***Các công trình nghiên cứu về sở hữu kỳ nghỉ timeshare***

(i) “*Timeshare Management: The Key Issues of Hospitality Managers*” của Tammie J. Kaufmann, Conrad Lashley, Lisa Ann Schreier

(ii) “*Evaluating point-of-sale buying decisions: Understanding why consumers purchase timeshares*” của Lisa Y. Thomas

(iii) “*Management models and differential agency challenges arising in Australian multi-titled tourism accommodation properties*” của Kelly Cassidy, Chris Guilding

(iv) “*The South African timeshare industry 1978 to 2012: development, evolution and geography*” của Wayde Roderick Pandey

#### ***Các công trình nghiên cứu về condotel***

(i) “*The Causes and Consequences of Condo Hotel Conversion in Waikiki, Hawaii*” của Mark C.K. Lu

(ii) “*A study on the condo hotel concept and its introduction to Korea*” của Kwangsup Lee

(iii) “*Legal Protection for the Consumer Purchaser Condotel Due to Tort*” của Suhariningsih, JazimHamidi, IwanPermadi, Suwardi

(iv) “*Liability of the Parties of Condotel Management Contract*” của Adrian Adhitana Tedja, Erni Agustin

### **1.1.3. Đánh giá chung về tình hình nghiên cứu**

Trên cơ sở một số công trình nghiên cứu đã trình bày, tác giả rút ra một số đánh giá, kết luận sau:

*Những vấn đề đã giải quyết được:*

(i) Khẳng định sự thiếu vắng khung pháp lý điều chỉnh condotel làm kém hiệu quả thị trường, dẫn đến nhiều tranh chấp phát sinh nên việc xây dựng pháp luật điều chỉnh condotel nói chung và HĐMB condotel nói riêng là vô cùng cần thiết.

(ii) Xác định vướng mắc, bất cập của pháp luật Việt Nam về quy chế quản lý, vận hành, điều kiện bán condotel HTTTL, chế độ SDD, cấp GCN condotel.

(iii) Phân tích các mô hình kinh doanh condotel hiện đang được thực hiện tại một số dự án condotel ở Việt Nam, ưu điểm, hạn chế của từng mô hình; đồng thời bàn luận một số tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện.

(iv) Nghiên cứu khái quát khung pháp lý, thực trạng pháp luật chung về HĐMB căn hộ du lịch, bao gồm cả quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng.

Tuy vậy, tại Việt Nam, chưa có công trình nghiên cứu chuyên sâu về pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel, chưa có sự phân tích, làm rõ các vấn đề thuộc về cơ sở lý luận và bản chất pháp lý của HĐMB BĐS condotel để phân biệt với các giao dịch khác có liên quan đến condotel; chưa có nghiên cứu để luận giải, làm rõ điểm khác biệt cơ bản giữa HĐMB BĐS condotel với HĐMB BĐS truyền thống để cho thấy sự cần thiết phải có sự điều chỉnh đặc biệt với HĐMB BĐS condotel phù hợp với đặc thù của đối tượng và mục đích giao dịch. Bởi vậy, Việt Nam chưa có công trình nào nghiên cứu một cách có hệ thống, toàn diện về thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên sau khi HĐMB BĐS condotel. Do đó, việc nghiên cứu đề tài “*Hợp đồng mua bán condotel*” là hoàn toàn có tính mới, không trùng lặp.

*Hai là, những công việc luận án tiếp tục nghiên cứu, giải quyết:*

(i) Nghiên cứu những vấn đề lý luận về condotel như khái niệm và tiêu chí nhận diện condotel dựa vào tính năng, mức độ sở hữu BĐS, cấu trúc, thiết kế và chế độ quản lý, vận hành để làm rõ sự khác biệt giữa BĐS condotel và các loại BĐS truyền thống khác, là điều kiện phân biệt HĐMB BĐS condotel với các loại hình giao dịch khác liên quan đến condotel.

(ii) Nghiên cứu những vấn đề lý luận và pháp luật về HĐMB condotel như khái niệm, đặc điểm của hợp đồng, phân tích, luận giải nội dung của HĐMB condotel xuất phát từ sự đặc thù của đối tượng và mục đích giao dịch, từ đó kiến nghị bổ sung một số điều khoản bắt buộc phải có trong HĐMB condotel.

(iii) Nghiên cứu các khía cạnh pháp lý của HĐMB condotel về chủ thể tham gia, đối tượng mua bán, làm rõ bất cập của pháp luật và đề xuất kiến nghị hoàn thiện.

(iv) Nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên khi HĐMB condotel có hiệu lực, cụ thể là nghĩa vụ chuyển giao BĐS và bảo đảm QSH của bên bán; nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ tiếp nhận tài sản của bên mua, làm rõ bất cập của pháp luật và vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, từ đó đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel phù hợp với đặc thù của đối tượng và mục đích giao dịch.

## **1.2. Cơ sở lý thuyết nghiên cứu**

### **1.2.1. Học thuyết về quyền sở hữu**

Học thuyết QSH được vận dụng trong tất cả các chương của luận án (Chương 2, Chương 3, Chương 4), là cơ sở nền tảng để (i) xác định tư cách sở hữu đối với các phần, bộ phận hợp thành condotel (sở hữu tách biệt hay đồng thời cả QSDĐ, vật kiến trúc condotel và mặt bằng dịch vụ khách sạn); (ii) phân biệt đối tượng giao dịch là BĐS condotel với QSD BĐS theo thời gian, làm rõ các dấu hiệu nhận diện condotel phù hợp với tính chất đa công năng của BĐS kiểu mới, điều đó ảnh hưởng đến bản chất của HĐMB BĐS condotel, đặc biệt ở khía cạnh đầu tư và du lịch; (iii) xác định phạm vi đối tượng giao dịch trong HĐMB condotel, phân tích, luận giải những vướng mắc, bất cập

của pháp luật về quyền bán condotel của đầu tư, về chứng nhận QSH của bên mua từ đó đề xuất kiến nghị giải quyết; (iv) luận giải mối quan hệ giữa QSH của bên mua với QSD, khai thác BĐS của chính chủ sở hữu hoặc chủ thể khác được trao quyền (tiếp cận ở khía cạnh đầu tư và du lịch), từ đó khẳng định sự cần thiết phải giới hạn việc thực hiện QSH BĐS của bên mua (như giới hạn mục đích, thời gian sử dụng, nghĩa vụ phải tuân thủ,...) nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của chủ thể hợp đồng cũng như các bên liên quan, lợi ích Nhà nước, bởi vậy, nội dung hợp đồng phải có các điều khoản không chỉ để bảo đảm thực thi QSH cho bên mua mà còn phải có những ràng buộc, yêu cầu bên mua phải tôn trọng và có nghĩa vụ tuân thủ khi thực hiện QSH.

### ***1.2.2. Học thuyết tự do hợp đồng***

Để đảm bảo hài hòa quyền tự do hợp đồng và cân bằng lợi ích của các chủ thể tham gia, sự can thiệp của Nhà nước ở một giới hạn nhất định là cần thiết, bằng cách kiểm soát nội dung của hợp đồng, cả trong quá trình giao kết và thực hiện. Do vậy, học thuyết tự do hợp đồng được sử dụng Chương 2, Chương 3 và Chương 4 của luận án là cơ sở để làm rõ sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật đối với HĐMB condotel cũng như giới hạn tự do hợp đồng, từ đó đề xuất các giải pháp đảm bảo công bằng và hợp lý. Cụ thể hơn, dựa vào đặc tính của đối tượng mua bán và mục đích giao dịch, luận án đề xuất điều khoản bắt buộc phải có trong HĐMB BĐS condotel (điều khoản về mục đích, thời gian sử dụng BĐS, tiêu chuẩn khách sạn, ...). Ngoài ra, luận án cũng phân tích, đánh giá sự thiếu công bằng và không hợp lý của chế tài áp dụng đối với các điều khoản được thỏa thuận vi phạm điều cấm, từ đó đề xuất phương án giải quyết nhằm đảm bảo sự cân bằng lợi ích cá nhân và lợi ích xã hội, đem lại sự công bằng nhất định giữa các chủ thể hợp đồng.

### ***1.2.3. Lý thuyết thông tin bất cân xứng***

Trong quan hệ hợp đồng, thông tin cân xứng là một trong những yêu cầu để xác lập hợp đồng hiệu quả.

Tuy nhiên, bất cân xứng thông tin luôn hiện hữu, đặc biệt phổ biến trong các HĐMB condotel, có thể xảy ra trong cả giai đoạn giao kết và thực hiện hợp đồng. Vì vậy, lý thuyết về thông tin bất cân xứng được sử dụng trong Chương 4 của luận án là cơ

sở lý luận nghiên cứu thực trạng bất cân xứng thông tin thể hiện trong các mẫu HĐMB condotel đang được thực hiện tại nhiều dự án. Trên thực tế, HĐMB condotel được soạn sẵn bởi các công ty KDBĐS là những nhà đầu tư chuyên nghiệp, có sự am hiểu sâu rộng chính sách pháp luật, thị trường, ... trong khi người mua thường thiếu thông tin, hiểu biết pháp luật còn hạn chế. Nhiều điều khoản của hợp đồng về nghĩa vụ của bên bán và trách nhiệm của bên mua được soạn thảo từ thực trạng bất cân xứng thông tin, phản ánh sự lạm dụng của chủ đầu tư khi soạn thảo điều khoản mẫu như điều khoản về công khai thông tin của đối tượng mua bán trong KDBĐS, về tiến độ xây dựng, tiến độ thanh toán, thời hạn bàn giao condotel. Điều này dễ dẫn đến hậu quả giao dịch giữa các bên rơi vào tình trạng không công bằng vì được xác lập khi người mua yếu thế về thông tin, thậm chí nhiều trường hợp còn không nhận được bất kỳ sự tư vấn độc lập nào. Do vậy, luận án đề xuất một số kiến nghị giải quyết thực trạng này, nhằm minh bạch hoá cũng như kiểm soát thông tin trên thị trường, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật đồng thời giảm thiểu rủi ro cho bên yếu thế về thông tin, đem lại công bằng cho các bên.

### **1.3. Câu hỏi nghiên cứu, giả thuyết nghiên cứu**

**Câu hỏi nghiên cứu tổng quát:** Pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel tại Việt Nam cần được xây dựng và hoàn thiện như thế nào cho phù hợp với đặc thù của đối tượng mua bán và mục đích giao dịch nhằm cơ sở pháp lý cho việc phát triển và điều chỉnh loại hình BĐS mới này tại Việt Nam, tạo điều kiện thu hút đầu tư, phát triển kinh tế trong lĩnh vực này và đảm bảo môi trường pháp lý an toàn, ổn định, minh bạch và đảm bảo quyền lợi cho các bên?

**Giả thuyết nghiên cứu:** Condotel là loại hình BĐS kiểu mới, được sử dụng đồng thời cho mục đích ở và lưu trú du lịch, do đó, người mua condotel không chỉ để ở mà còn để kinh doanh dịch vụ lưu trú. Tuy nhiên, Việt Nam hiện chưa có khung pháp lý hoàn thiện điều chỉnh condotel nói chung và HĐMB condotel nói riêng. Do độ trễ của chính sách và sự điều chỉnh pháp luật thiếu kịp thời, quá trình lưu thông của sản phẩm condotel trên thị trường liên tục gặp trở ngại. Hàng loạt vấn đề

pháp lý còn đang bị bỏ ngỏ như khái niệm, công năng sử dụng, điều kiện kinh doanh, chứng nhận QSH, bảo đảm QSH cho bên mua condotel ... Tính năng lưu trú du lịch cũng là nguyên nhân dẫn đến sự nhầm lẫn trong việc xác định đối tượng giao dịch giữa HĐMB condotel với mua bán sản phẩm BĐS khác; giữa HĐMB BĐS condotel với mua bán kỳ nghỉ, ...

Nhìn chung, nhiều vấn đề pháp lý phát sinh trong thực tế giao dịch condotel nhưng thiếu hoặc chưa có quy định giải quyết phù hợp và hiệu quả. Vì vậy, pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel cần được xây dựng và hoàn thiện theo hướng: (i) ghi nhận đặc thù riêng của đối tượng mua bán và mục đích giao dịch để xây dựng khung pháp lý phù hợp, (ii) bảo đảm QSH của bên mua đối với condotel đã mua phù hợp với tính năng của BĐS và mục đích mua bán, (iii) tôn trọng và bảo vệ các cam kết, thỏa thuận đã được xác lập hợp pháp giữa các bên trong hợp đồng cũng như xây dựng, áp dụng các biện pháp xử lý trách nhiệm phù hợp, tương ứng với hành vi vi phạm của mỗi bên.

Từ câu hỏi nghiên cứu tổng quát, luận án có các câu hỏi nghiên cứu chi tiết:

**Câu hỏi nghiên cứu thứ nhất:** HĐMB condotel có những điểm khác biệt nào về đối tượng, về mục đích giao dịch so với HĐMB BĐS truyền thống?

**Giả thuyết nghiên cứu:** Trên phương diện tài sản, condotel là một loại BĐS và tài sản đó hoàn toàn có thể thuộc sở hữu tư nhân, được xác lập QSH riêng nên tương tự như BĐS truyền thống, condotel cũng có thể trở thành đối tượng mua bán, chuyển nhượng. Tuy nhiên, condotel là BĐS kiểu mới, dựa vào tính năng, mức độ sở hữu BĐS, cấu trúc, thiết kế và chế độ quản lý, vận hành, condotel khác biệt so với các loại nhà ở, nhà chung cư truyền thống. Sự khác biệt này đòi hỏi pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel cũng cần có sự khác biệt chủ thể tham gia, điều kiện mua bán, đối tượng giao dịch, nội dung của hợp đồng, thực hiện hợp đồng... nhằm đảm bảo hài hòa giữa QSH tư nhân phù hợp với tính năng, mục đích sử dụng của loại BĐS kiểu mới này. Ngoài ra, mục đích giao dịch mà bên mua hướng đến không chỉ là sở hữu BĐS mà còn cho nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng và cho mục tiêu hợp tác, đầu tư, thu lợi nhuận. Do vậy, pháp luật điều

chính HĐMB condotel cần được xây dựng và hoàn thiện theo hướng kết hợp giữa pháp luật hợp đồng, pháp luật tài sản, pháp luật KDBĐS và pháp luật du lịch.

**Câu hỏi nghiên cứu thứ hai:** Chủ thể tham gia và đối tượng giao dịch trong HĐMB condotel có những nét đặc thù nào?

**Giả thuyết nghiên cứu:** Theo pháp luật KDBĐS, bán condotel là hình thức hoạt động KDBĐS nên bên bán bắt buộc phải là chủ thể KDBĐS, thỏa mãn các quy định về điều kiện KDBĐS và chỉ có thể bán BĐS condotel khi nó thuộc QSH hợp pháp của mình. Tuy vậy, condotel thuộc dòng BĐSĐL nên quyền bán condotel của chủ đầu tư còn phải đáp ứng các quy định về mục tiêu dự án và ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh BĐSĐL, chế độ SĐĐ dành cho BĐSĐL... Nhưng những bất cập của pháp luật về các vấn đề này gây ảnh hưởng đến hoạt động KDBĐS của chủ đầu tư, trong đó có quyền được bán condotel. Do đó, hoàn thiện pháp luật về chủ thể và đối tượng mua bán phù hợp với những đặc thù riêng của BĐS condotel là sự chuẩn bị cần thiết để hoàn thiện pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel, đảm bảo hài hòa giữa QSH tư nhân, quyền tự do hợp đồng trong khuôn khổ pháp luật (quy hoạch, đất đai, xây dựng, KDBĐS).

**Câu hỏi nghiên cứu thứ ba:** Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện nghĩa vụ của các bên khi HĐMB condotel có hiệu lực ở Việt Nam hiện nay như thế nào?

**Giả thuyết nghiên cứu:** Nghĩa vụ của các bên trong HĐMB condotel hiện đang được thực hiện dựa trên các quy định chung của pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật KDBĐS, pháp luật du lịch. Tuy nhiên, những bất cập của pháp luật về công năng sử dụng của condotel, về quy chuẩn kỹ thuật của công trình, về cơ sở dữ liệu thông tin về tiến độ xây dựng dự án, nghĩa vụ đảm bảo quyền khai thác căn hộ cho bên mua vẫn còn nhiều bất cập dẫn đến nghĩa vụ chuyển giao BĐS, bảo đảm QSH đã không được bên bán thực hiện nghiêm túc. Hơn nữa, những xung đột về lợi ích phát sinh trong quá trình khai thác, kinh doanh condotel cũng có thể là nguyên nhân dẫn đến QSH của bên mua không được bảo đảm. Ngược

lại, với sự lạm dụng quyền chủ động trong việc soạn thảo mẫu hợp đồng, chủ đầu tư xây dựng điều khoản ràng buộc nghĩa vụ thanh toán trong HĐMB condotel HTTTL không phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời có sự lạm dụng quyền tự do hợp đồng, dẫn đến tình trạng bất cân xứng thông tin, không đảm bảo công bằng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên mua. Vậy nên, các lý thuyết nghiên cứu được sử dụng để luận giải nguyên nhân của thực trạng trên và xây dựng giải pháp để việc thực hiện nghĩa vụ của các bên phù hợp, công bằng.

## **CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CONDOTEL**

### **2.1. Khái niệm và tiêu chí nhận diện condotel**

#### **2.1.1. Khái niệm condotel**

Condotel là sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng ngoại nhập, được sử dụng đồng thời cho mục đích để ở và lưu trú du lịch. Việc xác định đúng bản chất của condotel có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc xác định quy chuẩn kỹ thuật, phương thức sử dụng, quản lý, vận hành và chế độ SDD xây dựng condotel. Từ việc phân tích, kế thừa có chọn lọc quan điểm của các nhà khoa học trong nước và trên thế giới, khái niệm condotel có thể được hiểu như sau: *condotel là căn hộ trong một tòa nhà cao tầng, được xây dựng và vận hành với những tiện nghi, dịch vụ theo tiêu chuẩn của một khách sạn và luôn có sẵn chương trình cho thuê căn hộ; khi chủ sở hữu condotel không ở trong căn hộ của mình, họ có thể kinh doanh dịch vụ lưu trú, bằng cách tự mình tìm kiếm khách hàng thuê hoặc tham gia chương trình hợp tác cho thuê căn hộ.* Tuy vậy, về lâu dài, khái niệm condotel cần được giải thích chính thức trong văn bản quy phạm pháp luật (có thể là Nghị định của Chính phủ) để mang tính chính danh, đồng thời cần phải xây dựng quy chế pháp lý phù hợp đảm bảo cho thị trường BĐSDL vận hành an toàn, lành mạnh, và hiệu quả.

#### **2.1.2. Các tiêu chí nhận diện condotel**

*Thứ nhất*, về tính năng và mức độ sở hữu: condotel là loại BĐS đa công năng, vừa có chức năng của một căn hộ (được sử dụng cho mục đích để ở của chính chủ sở hữu hoặc của khách thuê), vừa có chức năng của một khách sạn (được sử dụng cho mục đích lưu trú du lịch). Condotel có thể là sản phẩm BĐS pha

trộn, có phần để ở và có phần để kinh doanh. nhưng từng căn hộ có chủ sở hữu riêng, thuộc hình thức sở hữu toàn bộ/sở hữu đầy đủ không phân chia quyền, biểu thị mức độ sở hữu cao nhất, đầy đủ nhất của chủ sở hữu đối với một sản phẩm BĐS được dùng trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng. Chủ sở hữu condotel có toàn QSH đối với BĐS nên cũng có toàn quyền định đoạt như bán, cho thuê, để thừa kế ...

*Thứ hai*, về cấu trúc, thiết kế và xây dựng: condotel mang yếu tố của mô hình ngôi nhà thứ hai (second home) nên về cấu trúc không gian, nó có thể là một căn hộ chung cư hưởng các dịch vụ khách sạn trong một tổ hợp khách sạn hoặc phòng khách sạn thuộc QSH cá nhân (như sở hữu căn hộ chung cư), có thể tồn tại tách biệt trong một dự án chỉ có duy nhất condotel hoặc có thể là một công trình hỗn hợp đa chức năng, tồn tại đồng thời với các loại hình BĐS khác bao gồm khu căn hộ, khu khách sạn, khu thương mại phức hợp và vui chơi giải trí. Condotel cũng có thể là tổ hợp duy nhất gồm các phòng được sở hữu riêng lẻ dưới dạng chung cư nhưng toàn bộ được điều hành như khách sạn bởi một công ty quản lý. Nhìn chung, condotel được phát triển với hai dạng chính: (i) mô hình chung cư và khách sạn hỗn hợp (theo kiểu tòa nhà kết hợp căn hộ và phòng khách sạn ở những tầng khác nhau, được xem như những thực thể riêng biệt); và (ii) mô hình sở hữu căn hộ tại một khách sạn (bao gồm các phòng được vận hành và cho thuê như khách sạn nhưng chúng thuộc sở hữu riêng biệt, độc lập bởi các cá nhân, theo kiểu một tòa nhà mà trong đó các phòng vừa là căn hộ vừa là khách sạn).

*Thứ ba*, về chế độ quản lý, vận hành BĐS: condotel phải được vận hành như một khách sạn, có sẵn người phục vụ, hướng dẫn viên và người giúp việc hàng ngày.. Ngoài ra, condotel luôn có sẵn chương trình cho thuê, khi chủ sở hữu không sử dụng thì chỉ cần đặt condotel vào chương trình cho thuê, theo cách thức hoạt động tiêu chuẩn của phòng khách sạn thông thường, công ty quản lý sẽ đảm nhận việc quảng cáo cho thuê, tìm người thuê, nhận đặt chỗ, chuẩn bị căn hộ cho khách thuê, thu tiền thuê dọn dẹp và bảo trì căn hộ. Do đó, condotel được quản lý, vận hành, khai thác theo quy trình đặt phòng khách sạn. Chủ sở hữu căn hộ chịu trách nhiệm thanh toán phí quản lý, thuế và bảo hiểm hàng

tháng và được hưởng một phần tiền thu được từ việc cho thuê phòng khách sạn.

## **2.2. Các loại hình giao dịch liên quan đến condotel**

Trên thế giới, liên quan đến căn hộ khách sạn condotel có ba loại hình giao dịch sau:

### **2.2.1. Chia sẻ kỳ nghỉ timeshare**

Người mua timeshare được chủ đầu tư chuyển giao quyền khai thác căn hộ tại khu du lịch nghỉ dưỡng trong một khoảng thời gian (còn gọi là chia sẻ kỳ nghỉ timeshare) theo tuần hoặc theo mùa trong năm. Người được chuyển nhượng có quyền tự mình sử dụng và có quyền nhượng lại QSD căn hộ khách sạn cho người khác; việc sử dụng được thực hiện trên mặt bằng dịch vụ khách sạn do chủ đầu tư cung ứng cho toàn bộ khách sạn; người sử dụng căn hộ coi như khách lưu trú có thời gian kéo dài. Các hình thức chuyển nhượng timeshare đều liên quan đến nhu cầu sử dụng BĐS và các dịch vụ tiện ích kèm theo tại khu du lịch nghỉ dưỡng trong một khoảng thời gian nhất định, là giao dịch hướng đến QSD BĐS (một loại quyền tài sản) mà không phải là BĐS. Trong giao dịch timeshare, người mua đang mua một quyền tài sản (QSD BĐS) và bản chất là HĐMB quyền tài sản (HĐMB QSD BĐS).

### **2.2.2. Chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ theo phần**

Đây là cách thức chia nhỏ QSH CSLTDL thành nhiều phần với QSH phòng, căn hộ riêng biệt, trong đó các chủ sở hữu riêng biệt (các phòng, căn hộ) liên kết với tài sản chung của khu nghỉ dưỡng hoặc đất đai chung. Chủ sở hữu theo hình thức phân chia theo phần vẫn có QSD, chuyển nhượng tài sản của mình trong suốt thời gian sở hữu, có quyền (hạn chế) trong việc kiểm soát đồ đạc, tài sản thuộc các phòng, căn hộ (thuộc sở hữu riêng biệt) bởi những giới hạn trong việc thay đổi cấu trúc thiết kế, nội thất bên trong. Việc quản lý, vận hành các phòng, căn hộ được thực hiện bởi hiệp hội các chủ sở hữu nhưng chương trình cho thuê không đương nhiên được áp dụng cho hình thức sở hữu theo phần mặc dù một số căn hộ theo dạng này vẫn cho chủ sở hữu cơ hội cho thuê trong thời gian trống. Thông thường, những HĐMB BĐS phân chia QSH theo phần giới hạn thời gian sở hữu 20 năm hoặc ít hơn.

### ***2.2.3. Chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ vô thời hạn***

Cũng dựa trên mức độ sở hữu tài sản, nhưng khác với hình thức sở hữu phân chia quyền là hình thức sở hữu không phân chia quyền đối với các phòng, căn hộ riêng biệt tại khu nghỉ dưỡng. Đây là những căn hộ riêng lẻ được bán dưới dạng quyền sở hữu đầy đủ không phân chia. Khác với các giao dịch có liên quan đến căn hộ khách sạn trước đó, theo thỏa thuận chuyển nhượng QSH BĐS condotel vô thời hạn, sở hữu condotel là hình thức sở hữu không phân chia quyền, từng căn hộ có chủ sở hữu riêng và condotel luôn có sẵn có chương trình cho thuê trong thời gian chủ sở hữu không sử dụng căn hộ của mình. Là một sản phẩm BĐS, HĐMB condotel về bản chất là HĐMB BĐS với mục đích chính bên mua hướng tới việc xác lập QSH đầy đủ không phân chia quyền, biểu thị mức độ sở hữu cao nhất, đầy đủ nhất của chủ sở hữu đối với một sản phẩm BĐS được dùng trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng. Do vậy, bên mua có QSH tuyệt đối BĐS condotel đã mua, được hưởng toàn bộ tài sản với quyền định đoạt vô điều kiện trong suốt cuộc đời chủ sở hữu.

Trên cơ sở kết hợp một số yếu tố về quản lý, cơ chế vận hành, hoạt động và QSH không gian, condotel có thể tồn tại tách biệt trong một dự án chỉ có duy nhất condotel hoặc đồng thời với các loại hình BĐS khác như khách sạn, trung tâm thương mại phức hợp, ... được xây dựng theo tiêu chuẩn một khách sạn, đồng thời được đầu tư những tiện ích mang tính gia đình riêng tư như một căn hộ chung cư trong một tòa nhà cao tầng. Condotel cũng có thể là tổ hợp duy nhất gồm các phòng được sở hữu riêng lẻ dưới dạng chung cư nhưng được điều hành chung như một khách sạn bởi một công ty quản lý. Mặc dù vậy, condotel được phát triển với hai dạng chính: (i) mô hình chung cư và khách sạn hỗn hợp; và (ii) mô hình sở hữu căn hộ của một khách sạn.

Khác với căn hộ chung cư truyền thống, một trong những tiêu chí nhận diện condotel là sự hiện diện của chương trình cho thuê căn hộ. Bởi vậy, trong thời gian không sử dụng BĐS condotel, bên mua có quyền tham gia chương trình hợp tác cho thuê căn hộ (đưa condotel vào chương trình timeshare). Mặc dù, khi tham gia chương trình này, chủ sở hữu phải tuân thủ những

ràng buộc nhất định của chương trình, bởi QSD condotel trong chương trình timeshare đã được bán theo tuần sử dụng, nên việc sử dụng condotel được điều chỉnh thông qua kế hoạch đặt chỗ của nhà điều hành. Do đó, QSD căn hộ của chủ sở hữu bị hạn chế theo thỏa thuận của chương trình nhằm duy trì và đảm bảo QSD của người mua timeshare. Tuy nhiên, việc tham gia chương trình cho thuê căn hộ đã mua không làm thay đổi tư cách sở hữu đối với BĐS của bên mua.

### **2.3. Khái niệm, đặc điểm và nội dung của hợp đồng mua bán condotel**

#### **2.3.1. Khái niệm hợp đồng mua bán condotel**

Khái niệm HĐMB condotel có thể được hiểu là *sự thỏa thuận giữa các bên về việc mua bán BĐS condotel, trong đó bên bán có nghĩa vụ chuyển QSH BĐS condotel cho bên mua và nhận tiền, bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán và được bảo đảm QSH BĐS condotel đã mua.*

#### **2.3.2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán condotel**

Giữa HĐMB căn hộ chung cư và HĐMB BĐS condotel có những đặc điểm chung sau:

*Một là*, đối tượng mua bán đều là những căn hộ được xây dựng trong các tòa nhà cao tầng cho nhiều người sử dụng nhưng mỗi căn hộ có thể được sở hữu riêng bởi những chủ thể độc lập. Do vậy, người mua được xác lập QSH riêng đối với phòng/căn hộ (BĐS) đã mua, đồng thời còn có QSD đối với khu vực/ diện tích thuộc QSD chung của tòa nhà (không thuộc khu vực đã mua).

*Hai là*, căn hộ chung cư và BĐS condotel đều thuộc loại BĐS thương mại nên giao dịch mua bán các loại BĐS này cũng được coi là hình thức KDBĐS nhằm huy động vốn để phát triển BĐS, bên bán phải là những chủ thể kinh doanh, được phép hoạt động trong lĩnh vực KDBĐS khi đáp ứng những điều kiện do pháp luật quy định.

*Ba là*, cũng như HĐMB căn hộ chung cư, HĐMB BĐS condotel hướng đến việc xác lập và thực hiện nghĩa vụ chuyển QSH BĐS trên cơ sở có đền bù; bên bán có nghĩa vụ chuyển QSH BĐS cho bên mua còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán. Tuy nhiên, QSH có thể tồn tại độc lập với việc chiếm

hữu, quản lý condotel nên việc thực hiện nghĩa vụ chuyển QSH BĐS condotel không bắt buộc phải gắn liền với việc bàn giao hoặc chuyển quyền quản lý BĐS.

*Bốn là*, việc tuân thủ/áp dụng hợp đồng theo mẫu là bắt buộc, chứ không chỉ để tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết HĐMB condotel.

Bên cạnh những điểm chung, so với mua bán BĐS truyền thống, HĐMB condotel chứa đựng một số điểm đặc thù sau:

*Thứ nhất*, đối tượng mua bán trong hợp đồng là condotel - một loại căn hộ có tính năng khách sạn, được sử dụng đồng thời cho mục đích ở và lưu trú du lịch.

*Thứ hai*, ở khía cạnh đầu tư, vấn đề quản lý khai thác, kinh doanh và chia sẻ lợi nhuận được xem như nét đặc trưng, khác biệt của HĐMB condotel so với HĐMB các sản phẩm BĐS truyền thống khác.

*Thứ ba*, tại Việt Nam, HĐMB BĐS condotel có thể được xác lập theo hai dạng thức: (i) mua bán có điều kiện; (ii) hoặc mua bán không có điều kiện.

Ngoài ra, cũng cần lưu ý những điểm khác biệt giữa mua bán BĐS condotel và chia sẻ kỳ nghỉ timeshare:

*Về chủ thể của hợp đồng*, nếu bên bán BĐS condotel bắt buộc phải là những chủ thể được phép hoạt động trong lĩnh vực KDBĐS, là chủ đầu dự án có mục tiêu bán BĐS và phải có QSH đối với BĐS trước khi bán thì bên bán timeshare chỉ cần đăng ký kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch nhưng không bắt buộc phải là chủ sở hữu của BĐS đang tham gia chương trình timeshare (như trường hợp chủ sở hữu căn hộ condotel tham gia chương trình hợp tác cho thuê căn hộ bằng cách đưa condotel vào chương trình timeshare).

*Về đối tượng của hợp đồng*, trong HĐMB condotel, đối tượng mua bán phải là BĐS đa công năng kiểu mới và phải được phép chuyển nhượng từng căn hộ riêng lẻ; ngược lại, trong giao dịch sở hữu kỳ nghỉ timeshare, đối tượng giao dịch là quyền tài sản (QSD BĐS) và hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ timeshare là HĐMB quyền tài sản (HĐMB QSD BĐS).

*Về mục đích giao kết*, HĐMB BĐS condotel được xác lập với mục đích chuyển QSH BĐS nên khi hợp đồng có hiệu lực

làm phát sinh nghĩa vụ chuyển QSH BĐS từ bên bán sang bên mua và bên bán phải đảm bảo QSH cho bên mua; do vậy, trường hợp bên mua không được xác lập QSH đầy đủ đối với BĐS thì đây không phải là HĐMB condotel đúng nghĩa. Ngược lại, giao dịch timeshare chỉ hướng đến QSD BĐS nên mục đích giao dịch là xác lập QSD mà không phải là QSH BĐS. Thực chất, người mua timeshare cũng chỉ là người thuê căn hộ chung với những người mua khác, đối tượng sở hữu mà người mua timeshare nhận được chỉ là QSD, thời gian sử dụng căn hộ.

### ***2.3.3. Nội dung của hợp đồng mua bán condotel***

Trên phương diện pháp lý, mua bán condotel là một hình thức KDBĐS nên HĐMB condotel cũng phải có các nội dung được trình bày tại Mẫu số 02 ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, được luật hóa tại khoản 1 Điều 46 Luật KDBĐS năm 2023. Tuy vậy, trong giới hạn nghiên cứu, Luận án tập trung phân tích, luận giải một số nội dung của hợp đồng như điều khoản về đối tượng mua bán, điều khoản về mục đích sử dụng condotel, điều khoản về thời gian ở tại condotel, điều khoản về giá bán và việc thanh toán, điều khoản về thời hạn bàn giao condotel, điều khoản về hủy bỏ và đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích các quy định của pháp luật hiện hành cũng như mẫu HĐMB condotel đang được thực hiện tại một số dự án tại Việt Nam (là đối tượng nghiên cứu), luận án chỉ ra rằng:

Sự thiếu rõ ràng của pháp luật hiện hành về công năng sử dụng của condotel gây khó khăn cho việc xác định đúng tính năng của BĐS mua bán, điều đó ảnh hưởng đến mục đích sử dụng, thời gian ở của chủ sở hữu tại condotel. Tuy nhiên, các mẫu hợp đồng hiện không bắt buộc phải có những điều khoản này nên tranh chấp phát sinh trong tương lai là khó tránh khỏi. Do đó, cần khẩn trương ban hành khung pháp lý điều chỉnh BĐSDL nói chung, bao gồm condotel (có thể là Nghị định của Chính phủ), trong đó: (1) giải thích, làm rõ chính thức nội hàm “*công năng sử dụng*” của BĐS condotel được ở hay không được ở? ở như thế nào? (2) quy định điều khoản về mục đích sử dụng condotel là nội dung bắt buộc phải có trong HĐMB BĐS condotel theo hướng gợi mở thời gian ở tối đa của chủ sở hữu

căn hộ? quyền, nghĩa vụ của bên mua, của chủ đầu tư và các chủ thể khác liên quan?

Với điều khoản thanh toán, chế tài xử lý hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên mua và tiến độ xây dựng của bên bán là chưa tương xứng, không đảm bảo công bằng; cơ chế kiểm soát tiến độ xây dựng là khó khả thi và kém hiệu quả, dễ dẫn đến tình trạng chủ đầu tư cố ý lạm dụng để vi phạm tiến độ xây dựng bởi pháp luật hiện không có quy định cơ sở dữ liệu thông tin về tiến độ xây dựng dự án và cũng chưa có phương án kiểm soát việc thực hiện tiến độ xây dựng. Do vậy, cần (i) bổ sung chế tài xử lý tương xứng, đảm bảo công bằng giữa hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên mua cũng như tiến độ xây dựng của bên bán; (ii) quy định chi tiết các biện pháp, cách thức kiểm soát để đảm bảo tiến độ xây dựng của chủ đầu tư phải được thực hiện song song, phù hợp với nghĩa vụ thanh toán.

Với điều khoản thời hạn bàn giao, từ những bất cập về tiến độ xây dựng, cơ sở dữ liệu thông tin... như trên nên quyền thỏa thuận gia hạn bàn giao chậm trễ dễ bị lạm dụng, do vậy, Mẫu số 02 cần bổ sung quy định giới hạn thời hạn được phép thỏa thuận chậm trễ, ví dụ như “thỏa thuận bàn giao chậm trễ không được vượt quá  $\frac{1}{4}$  tổng thời gian thực hiện hợp đồng, kể từ ngày ký kết hợp đồng đến ngày bàn giao, thời gian thỏa thuận vượt quá không có hiệu lực pháp luật”.

### **CHƯƠNG 3. CHỦ THỂ VÀ ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN CONDOTEL**

#### **3.1. Chủ thể của hợp đồng mua bán condotel**

##### **3.1.1. Bên bán condotel**

Trong phạm vi của luận án, đối tượng nghiên cứu là HĐMB condotel sơ cấp và bên bán condotel là những chủ thể trực tiếp bỏ vốn xây dựng và cung cấp condotel cho thị trường, gọi chung là chủ đầu tư dự án. Do vậy, việc chủ đầu tư bán condotel cũng được xem là một trong số những hình thức hoạt động KDBĐS.

##### *3.1.1.1. Điều kiện kinh doanh condotel*

Bên bán condotel bắt buộc phải là chủ thể KDBĐS. Vì là chủ thể KDBĐS, bên bán phải thỏa mãn các quy định liên quan đến chủ thể của quan hệ pháp luật KDBĐS, bao gồm quy định

về năng lực chủ thể khi tham gia hoạt động KDBĐS (hoạt động đầu tư xây dựng BĐS để kinh doanh và giao dịch KDBĐS), quy định về điều kiện KDBĐS condotel.

Về nguyên tắc, chủ thể kinh doanh được kinh doanh trong phạm vi ngành nghề, lĩnh vực đã đăng ký. Để được bán BĐS condotel, chủ đầu tư phải là chủ thể KDBĐS và phải đáp ứng các điều kiện KDBĐS nói chung. Trường hợp trực tiếp khai thác condotel, chủ đầu tư phải đăng ký kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch; đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm theo quy định của pháp luật; đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch.

### *3.1.1.2. Phạm vi sở hữu của bên bán*

Bên bán (chủ đầu tư) chỉ có quyền được bán BĐS condotel thuộc QSH hợp pháp của mình. Bởi condotel là vật kiến trúc hữu hình, được xây dựng trên một thửa đất và gắn với các dịch vụ, tiện nghi theo tiêu chuẩn khách sạn nên trên phương diện tài sản, liên quan đến mỗi vật kiến trúc condotel còn có thêm hai loại tài sản khác là QSDĐ (quyền tài sản được phép chuyển nhượng) và dịch vụ khách sạn nơi condotel tọa lạc. Do vậy, việc xác định đối tượng, phạm vi sở hữu của bên bán (chủ đầu tư dự án) đối với một trong ba loại tài sản nói trên là căn cứ để xác định quyền định đoạt cũng như đối tượng giao dịch trong hợp đồng. Điều đó không chỉ phụ thuộc vào ý chí của các bên mà còn phải dựa vào giới hạn quyền của bên bán theo quy định của pháp luật. Với vật kiến trúc condotel, QSDĐ xây dựng condotel, phạm vi sở hữu và quyền định đoạt của chủ đầu tư thuộc vào nguồn gốc, hình thức SDD xây dựng condotel.

### *3.1.1.3. Một số bất cập và kiến nghị hoàn thiện*

Về quyền được bán BĐS condotel của chủ đầu tư, sự không đồng bộ trong các quy định của pháp luật KDBĐS, pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật du lịch dẫn đến sự bất cập của pháp luật về mục tiêu dự án và ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh BĐSĐL, chế độ SDD dành cho BĐSĐL làm ảnh hưởng hoạt động KDBĐS của chủ đầu tư, trong đó có quyền được bán condotel. Do vậy, để đảm bảo QSH tư nhân và tự do hợp đồng, luận án đề xuất,

Chính phủ cần ban hành Nghị định quy định chi tiết về BĐS, trong đó có quy định hoạt động kinh doanh BĐS theo hướng khẳng định lại quyền bán các sản phẩm BĐS phù hợp với quy định của pháp luật; đồng thời quy định trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lựa chọn chủ thể quản lý vận hành, kinh doanh sản phẩm BĐS nhằm duy trì mục tiêu phát triển dự án, kể cả các cam kết, thỏa thuận khi chủ đầu tư chuyển giao QSH/QSD cho nhà đầu tư thứ cấp.

*Về chế độ SDD xây dựng condotel*, những bất cập của pháp luật về loại đất, thời hạn SDD, ... ảnh hưởng đến việc xác định condotel thuộc CTXD loại nào, công năng sử dụng, quy chuẩn kỹ thuật, thời hạn sở hữu, phạm vi đối tượng sở hữu của bên mua... Do vậy, cần (1) ban hành các quy định hướng dẫn thực hiện chế độ SDD kết hợp đa mục đích cũng như ghi nhận một cách chính thức, rõ ràng chế độ SDD xây dựng các công trình hỗn hợp, bao gồm condotel; đồng thời quy định ghi nhận quyền được cấp GCN đối với condotel được xây dựng trên đất ở (ví dụ ban hành Nghị định hoặc Thông tư); (2) trao quyền cho chủ đầu tư dự án condotel trong việc lựa chọn hình thức tiếp cận QSDĐ xây dựng condotel phù hợp với tính chất đa mục đích của BĐS.

### **3.1.2. Bên mua condotel**

Bên mua condotel có thể tổ chức, cá nhân trong nước hoặc tổ chức, cá nhân nước ngoài. Pháp luật KDBĐS hiện quy định tổ chức, cá nhân trong nước được quyền tự do mua các loại BĐS dựa vào nhu cầu, điều kiện, mục đích của mình. Riêng với chủ thể có yếu tố nước ngoài, quyền mua condotel phụ thuộc vào mục đích giao dịch “để sử dụng” hoặc “để kinh doanh”. Tác giả cho rằng, sự phân loại như vậy sẽ phát sinh trở ngại trong việc xác định mục đích giao dịch để được “mua” hay “thuê”, đồng thời, gây khó khăn về cơ chế kiểm soát mục đích sử dụng BĐS sau giao dịch. Do vậy, cần: (1) Tiếp tục thực hiện quy định về việc giao nhiệm vụ cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong việc xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương; (2) Ban hành quy định về việc quản lý vận hành, kinh doanh sản phẩm BĐS.

### **3.2. Đối tượng của hợp đồng mua bán condotel**

Về nguyên tắc, liên quan đến mỗi condotel có ba loại tài sản: (i) condotel, (ii) quyền sử dụng đất, (iii) dịch vụ khách sạn nhưng trước khi condotel được bán, ba loại tài sản này có thể thuộc quyền sở hữu độc lập hoặc đồng thời của chủ đầu tư dự án condotel, chủ thể quản lý condotel hoặc chủ thể khác.

### ***3.2.1. Đối tượng chỉ có vật kiến trúc, không có một phần quyền sử dụng đất***

Với trường hợp này, đối tượng mua bán trong hợp đồng chỉ là (i) vật kiến trúc condotel và phần thể tích không gian chứa đựng vật kiến trúc (ii) hoặc vật kiến trúc condotel mà không có phần thể tích chứa đựng vật kiến trúc. Trên thực tế, có một số khả năng xảy ra cho việc xác định đối tượng mua bán như trên:

*Một là*, đối tượng mua bán bao gồm vật kiến trúc condotel và phần thể tích không gian chứa đựng vật kiến trúc.

Đây là trường hợp chủ thể tạo lập condotel (nhà đầu tư ban đầu) được Nhà nước giao đất có thu tiền SDĐ hoặc cho thuê và trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Do vậy, QSDĐ trở thành quyền tài sản (một loại tài sản) và được chuyển nhượng hợp pháp. Những chủ thể này trực tiếp bỏ vốn đầu tư, xây dựng tòa nhà khách sạn trên đất, sau đó chia nhỏ thành nhiều căn hộ condotel và cung cấp chúng cho thị trường. Với hình thức SDĐ này, chủ đầu tư có QSDĐ (quyền tài sản) đồng thời với QSH tài sản gắn liền với đất (căn hộ condotel) nên có quyền tự do định đoạt hai đối tượng này phù hợp với quy định của pháp luật và ý chí của các bên. Nhưng khi xác lập giao dịch mua bán, các bên chỉ thoả thuận về việc mua bán vật kiến trúc condotel kèm theo phần không gian chứa đựng vật kiến trúc đó mà không mua bán/chuyển nhượng QSDĐ.

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về cấp GCN, với đối tượng giao dịch như trên, bên mua chỉ được cấp GCN QSH CTXD không phải nhà ở và không có nội dung chứng nhận quyền bề mặt đối với QSDĐ xây dựng condotel (tương ứng với phần không gian chứa đựng condotel đã mua). Bên cạnh đó, việc đăng ký chỉ mang tính bắt buộc đối với QSDĐ còn tài sản gắn liền với đất cũng chỉ được đăng ký trong cùng sổ đăng ký QSDĐ như một phần bổ sung quyền của người SDĐ và “*không có quy định đăng ký độc lập bắt buộc đối*

với tài sản gắn liền với đất”. Hơn nữa, ở Việt Nam, quyền bề mặt chưa được đưa vào diện đăng ký độc lập bắt buộc tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; luật đất đai cũng không quy định việc đăng ký quyền này tại cơ quan quản lý đất đai. Và do không được đăng ký độc lập, quyền bề mặt cũng không được ghi nhận trên bất kỳ ấn chỉ nào do cơ quan nhà nước phát hành nên người có quyền không thể giao dịch quyền của mình.

*Hai là, đối tượng mua bán chỉ là vật kiến trúc condotel mà không có phần thể tích chứa đựng vật kiến trúc. Có hai khả năng tồn tại đối tượng mua bán như vậy: (1) Bên bán chỉ có QSH đối với vật kiến trúc condotel:* là trường hợp chủ thể tạo lập condotel (chủ đầu tư) được Nhà nước cho thuê đất và trả tiền thuê hàng năm hoặc chỉ là người thuê (hoặc thuê lại) QSDĐ từ người khác thì không có quyền định đoạt đối với QSDĐ; (2) *Bên bán có QSH đồng thời vật kiến trúc condotel và QSDĐ:* là trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền SDĐ hoặc cho thuê và trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau đó trực tiếp bỏ vốn đầu tư, xây dựng tòa nhà khách sạn, sau đó chia nhỏ thành nhiều căn hộ condotel để cung cấp chung cho thị trường. Do vậy, chủ đầu tư có QSH đồng thời vật kiến trúc condotel và QSDĐ xây dựng condotel (quyền tài sản). Tuy nhiên, theo ý chí của các bên khi xác lập giao dịch, các bên chỉ thống nhất mua bán vật kiến trúc condotel mà không kèm theo phần không gian chứa đựng vật kiến trúc đó cũng như không mua bán/chuyển nhượng QSDĐ.

Với đối tượng mua bán như trên (chỉ bao gồm vật kiến trúc condotel), bên mua được xác lập QSH đối với vật kiến trúc nhưng không có quyền bề mặt đối với QSDĐ (kể cả đối với phần không gian chứa đựng vật kiến trúc) và chỉ có quyền hưởng dụng đối với QSDĐ xây dựng condotel. Vì vậy, khác với trường hợp đối tượng mua bán là vật kiến trúc kèm theo phần không gian chứa đựng vật kiến trúc đó, với trường hợp này, khi căn hộ không còn tồn tại trên thực tế vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan (như bị cháy, động đất, ...) chủ căn hộ không có quyền tham gia vào dự án tái thiết tòa nhà bị tiêu hủy do không có QSH đối với phần thể tích chứa đựng căn hộ trước đây.

### **3.2.2. Đối tượng bao gồm vật kiến trúc và một phần quyền sử dụng đất**

HĐMB condotel có thể mua bán (chuyển nhượng) đồng thời vật kiến trúc (condotel) và quyền sử dụng đất xây dựng condotel. Đây là những trường hợp bên bán có quyền định đoạt đồng thời đối với vật kiến trúc (condotel) và quyền sử dụng đất xây dựng condotel. Chủ đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê và trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (nên QSDĐ thuộc trường hợp chuyển nhượng được), trực tiếp bỏ vốn đầu tư, xây dựng tòa nhà khách sạn trên đất, sau đó chia nhỏ thành nhiều căn hộ condotel và cung cấp chúng cho thị trường. Vì vậy, đối tượng chuyển nhượng được xác định là vật kiến trúc tạo thành căn hộ condotel, phần không gian (thể tích) bao phủ vật kiến trúc và phần quyền sử dụng lòng đất tương ứng với diện tích căn hộ condotel. Do đó, người mua condotel được xác lập quyền sở hữu condotel cùng với một phần quyền sử dụng đất xây dựng condotel và thuộc trường hợp được cấp GCN QSDĐ và QSH tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ).

Mặc dù Nghị định số 10/2023/NĐ-CP đã tháo gỡ vướng mắc liên quan đến đối tượng và phạm vi được cấp GCN (*“được chứng nhận QSH CTXD gắn liền với đất”*), nhưng quy định về điều kiện được cấp GCN *“đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về KDBĐS”* có thể dẫn đến nhiều cách hiểu và lựa chọn áp dụng pháp luật: hoặc chỉ cần đáp ứng quy định của một trong các hệ thống pháp luật nói trên hoặc phải đáp ứng đầy đủ tất cả. Hơn nữa, vì thiếu khung pháp lý chuyên biệt nên condotel hiện đang được áp dụng tương tự các quy định của BĐS truyền thống, việc áp dụng tương tự đó phát sinh nhiều vướng mắc, quan điểm trái chiều... và không có quy định cụ thể về “điều kiện” nên việc xác định *“đáp ứng đủ điều kiện”* rất khó khả thi. Bên cạnh đó, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP cũng không đề cập hướng xử lý đối với những CTXD đủ điều kiện được cấp GCN dù đã được tạo lập trước khi Nghị định có hiệu lực thi hành mà không được cấp hoặc cấp không đúng. Do vậy, cần (1) ban hành quy định hướng dẫn cụ thể để xác định *“đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về*

*KDBDS*” đối với CTXD có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch phù hợp với đặc thù riêng của từng loại hình BĐS đa công năng, làm căn cứ cấp “chứng nhận QSH”; (2) ban hành quy định hướng xử lý đối với CTXD đủ điều kiện được cấp GCN QSH đã hình thành trước khi Nghị định số 10/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng không được cấp hoặc cấp không đúng; (3) ban hành quy định về việc đăng ký và cấp GCN cho trường hợp mua bán vật kiến trúc condotel và phần thể tích không gian chứa đựng vật kiến trúc nhưng không chuyển nhượng QSDĐ xây dựng condotel.

## **CHƯƠNG 4. NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CONDOTEL**

### **4.1. Nghĩa vụ của bên bán**

#### ***4.1.1. Nghĩa vụ chuyển giao bất động sản condotel***

Trên thực tế, condotel HTTTTL là được giao dịch phổ biến hơn so với condotel đã có sẵn và mặc dù tiền độ đầu tư xây dựng là điều kiện quyết định việc chuyển giao BĐS được thực hiện đúng thời hạn. Việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về chuyển giao BĐS condotel và thực tiễn thực hiện cho thấy, bất cập của pháp luật về cơ sở dữ liệu thông tin về tiến độ xây dựng dự án, phương án kiểm soát việc thực hiện tiến độ xây dựng và chế tài xử lý đối với hành vi lạm dụng quyền soạn thảo hợp đồng để thỏa thuận điều khoản thời hạn bàn giao condotel HTTTTL không công bằng hoặc không hợp lý.

Từ việc phân tích, làm rõ những bất cập của pháp luật cũng như vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ chuyển giao condotel HTTTTL, để kiểm soát hành vi cố ý lạm dụng của chủ đầu tư trong việc soạn thảo điều khoản về nghĩa vụ này, đồng thời bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên mua, bên cạnh sự cần thiết phải bổ sung quy định giới hạn thời gian (tối đa) được thỏa thuận bàn giao chậm trễ, luận án đề xuất: (1) Chính phủ, trong phạm vi chức năng nhiệm vụ của mình, cần khẩn trương ban hành quy định chi tiết về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS; (2) trao quyền cho Tòa án xem xét, quyết định hiệu lực của điều khoản liên quan đến thời hạn bàn giao được soạn thảo từ kết quả của thực trạng bất cân xứng thông tin.

#### ***4.1.2. Nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu cho bên mua***

Việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về nghĩa vụ bảo đảm QSH cho bên mua trong mối quan hệ với bên bán và thực tiễn thực hiện cho thấy, bất cập của pháp luật về tiêu chuẩn xếp hạng condotel nên khi có tranh chấp xảy ra thì bất lợi hầu như thuộc về khách hàng; ngoài ra, trường hợp chủ đầu tư có hành động gây khó khăn, cản trở bên mua thực hiện quyền khai thác căn hộ thì thiếu cơ sở pháp lý cụ thể để giải quyết. Do vậy, luận án đề xuất: (1) Trao quyền cho Tòa án được từ chối thực thi các điều khoản không công bằng hoặc sửa đổi các điều khoản mà Tòa án cho là không công bằng hoặc không hợp lý, Tòa án cũng có quyền ấn định khoản bồi thường bằng tiền đối với hành vi vi phạm nguyên tắc công bằng; (2) Sửa đổi Mẫu số 02 theo hướng cụ thể hóa trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quyền khai thác, sử dụng BĐS của bên mua, xây dựng các chế tài phù hợp để xử lý hành vi vi phạm như ký quỹ, BTTH, phạt vi phạm hợp đồng, ...

Việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về nghĩa vụ bảo đảm QSH cho bên mua khi có tranh chấp QSH với người thứ ba và thực tiễn thực hiện cho thấy, các quy định là điều kiện bảo đảm QSH của bên mua là thiếu chặt chẽ. Pháp luật hiện không có quy định với trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án BĐS HTTTL, sau đó tiếp tục bán căn hộ condotel dưới hình thức hợp đồng đầu tư hoặc bán CTXD HTTTL mà chưa giải chấp và cũng không thông tin cho bên mua về việc dự án đang bị thế chấp. Do vậy, luận án đề xuất: (1) Chính phủ khẩn trương ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật KDBĐS, trong đó hướng dẫn cụ thể việc thực hiện công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS vào kinh doanh; (2) TAND tối cao cần ban hành hướng dẫn xử lý với trường hợp chủ đầu tư dự án đã bán nhà, CTXD HTTTL trước khi thế chấp.

### **4.2. Nghĩa vụ của bên mua**

#### ***4.2.1. Nghĩa vụ thanh toán***

Việc nghiên cứu thực trạng giao kết hợp đồng cũng như thực tiễn xét xử của Tòa án cho thấy, sự thiếu kịp thời trong việc ban hành khung pháp lý điều chỉnh HĐMB BĐSĐL nói chung, bao gồm condotel, là nguyên nhân dẫn đến thỏa thuận về tiến độ

thanh toán trong HĐMB condotel HTTTL trước khi Mẫu số 02 được ban hành hầu hết đều vượt quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao condotel. Mặc dù, điều khoản về tiến độ thanh toán được soạn thảo với sự “lạm dụng” quyền thương lượng, chứa đựng dấu hiệu trục lợi, phản ánh sự bất cân xứng về thông tin nhưng biện pháp khắc phục hậu quả khi xử lý hành vi thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định không thực sự phù hợp với tính chất “đa mục đích” của loại hợp đồng này cũng như không đảm bảo tương xứng với hành vi, nguyên nhân, mức độ vi phạm của bên bán. Do vậy, Luận án đề xuất: (1) quy định các biện pháp xử lý trường hợp chủ đầu tư cố tình soạn thảo điều khoản về thời hạn thanh toán không phù hợp với tiến độ xây dựng hoặc vi phạm tiến độ xây dựng theo hợp đồng; (2) điểm i, khoản 6 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP cần được sửa đổi, bổ sung theo hướng “*Buộc thu tiền bên mua BĐS HTTTL theo đúng tiến độ dự án hoặc buộc hoàn trả lại bên mua phần giá trị hợp đồng thu vượt cùng với khoản tiền lãi theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, nếu hợp đồng không thỏa thuận, chủ đầu tư đương nhiên phải thanh toán cho bên mua một khoản tiền lãi theo lãi suất cho vay trung bình của ngân hàng thương mại khi vi phạm tiến độ xây dựng (hoặc theo khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015)*”; (3) trao quyền cho Tòa án xem xét, quyết định hiệu lực của điều khoản liên quan đến thời hạn thanh toán và trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm tiến độ xây dựng được soạn thảo từ kết quả của thực trạng bất cân xứng thông tin, chứa đựng nội dung không công bằng hoặc không hợp lý; (4) ban hành hướng dẫn để xác định hành vi “*sử dụng tiền trái quy định*” cũng như hậu quả pháp lý nếu có vi phạm.

#### **4.2.2. Nghĩa vụ nhận tài sản**

Mặc dù, Luật KDBĐS có quy định quyền, nghĩa vụ của từng bên đối với việc giao nhận BĐS condotel nhưng luật không quy định biện pháp chế tài cụ thể áp dụng nếu có vi phạm. Do đó, chế tài với vi phạm của mỗi bên sẽ thực hiện theo quy định của BLDS và các nguyên tắc chung của hợp đồng. Khi bên mua chậm tiếp nhận thì bên bán bị coi là chưa hoàn thành nghĩa vụ chuyển giao và phải bảo quản CTXD đã bán trong thời gian

chưa bàn giao. Trong thực tế, một trong những vi phạm phổ biến của bên mua với nghĩa vụ nhận tài sản là hành vi chậm hoặc không tiếp nhận tài sản từ bên bán. Nhưng về nguyên tắc, bên bán không có quyền hủy bỏ hợp đồng khi bên mua chậm tiếp nhận tài sản, bên mua không có quyền từ chối (không) tiếp nhận tài sản khi bên bán chậm bàn giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Việc xác định cụ thể, chi tiết về thời điểm, cách thức giao nhận BĐS condotel và hậu quả pháp lý nếu có vi phạm có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc xác định quyền, nghĩa vụ của mỗi bên, đồng thời là cơ sở để xác định có hay không có hành vi vi phạm nghĩa vụ, làm tiền đề để áp dụng trách nhiệm pháp lý tương ứng. Đồng thời, pháp luật điều chỉnh HĐMB BĐS condotel hiện hành cũng trao cho các bên quyền chủ động thương lượng, thỏa thuận các điều khoản về thời điểm, cách thức giao nhận BĐS, kể cả chế tài xử lý theo nguyên tắc bình đẳng, tự do, tự nguyện, tự chịu trách nhiệm.

### **KẾT LUẬN**

Để các giao dịch liên quan đến loại hình BĐS kiểu mới, đa công năng, trong đó có condotel được diễn ra một cách an toàn và hiệu quả, cần phải có khung pháp lý hoàn thiện, đáp ứng yêu cầu của thị trường. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu của luận án liên quan đến các vấn đề pháp lý về HĐMB condotel tại Việt Nam cho thấy, pháp luật hiện hành về vấn đề này còn tồn tại khá nhiều khoảng trống. Thông qua việc phân tích, làm sáng tỏ những bất cập về từng vấn đề nghiên cứu, để xây dựng và hoàn thiện pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel tại Việt Nam, luận án đã đề xuất một số kiến nghị:

(1) Ban hành quy định chi tiết về CTXD có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú ... và CTXD có công năng phục vụ hỗn hợp; trong đó:

(i) Làm rõ tính năng “ở”, điều kiện “ở”, việc hình thành đơn vị ở, giới hạn thời gian ở, ... của các loại công trình này; đồng thời quy định việc quản lý vận hành, kinh doanh sản phẩm BĐSDL.

(ii) Tiếp tục thực hiện quy định về việc giao nhiệm vụ cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong việc xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương.

(iii) Quy định về chế độ SDD xây dựng các công trình hỗn hợp, bao gồm condotel; đồng thời trao quyền cho chủ đầu tư lựa chọn hình thức tiếp cận QSDĐ xây dựng condotel phù hợp với tính chất đa mục đích của BĐS.

(iv) Khẳng định lại quyền bán các sản phẩm BĐSĐL phù hợp với quy định của pháp luật; đồng thời quy định trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lựa chọn chủ thể quản lý vận hành, kinh doanh sản phẩm BĐSĐL nhằm duy trì mục tiêu phát triển dự án, kể cả các cam kết, thỏa thuận khi chủ đầu tư chuyển giao QSH/QSD cho nhà đầu tư thứ cấp.

(v) Quy định cụ thể việc thực hiện công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS vào kinh doanh.

(vi) Quy định chi tiết về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS; đồng thời, quy định xử phạt đủ sức răn đe đối với hành vi vi phạm tiến độ xây dựng đã được công khai cũng như thỏa thuận trong hợp đồng.

(vii) Quy định các biện pháp xử lý trường hợp chủ đầu tư cố tình soạn thảo điều khoản về thời hạn thanh toán không phù hợp với tiến độ xây dựng hoặc vi phạm tiến độ xây dựng theo hợp đồng.

(viii) Sửa đổi Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu bao gồm “*Mua bán căn hộ chung cư, căn hộ có mục đích sử dụng hỗn hợp, các dịch vụ sinh hoạt do đơn vị quản lý khu chung cư cung cấp*”, đồng thời quy định mẫu HĐMB condotel thuộc nội dung bắt buộc phải công khai.

(ix) Sửa đổi Mẫu số 02 theo hướng quy định bổ sung một số điều khoản bắt buộc phải có trong HĐMB BĐSĐL (tiêu chuẩn của BĐS, mục đích sử dụng, thời gian ở...), cụ thể hóa trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quyền khai thác, sử dụng BĐS của bên mua, xây dựng các chế tài phù hợp để xử lý hành vi vi phạm như ký quỹ, BTTH, phạt vi phạm hợp đồng, ...

(2) Sửa đổi, bổ sung điểm i, khoản 6 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

(3) Ban hành “Quy chuẩn xây dựng các loại hình BĐS” theo hướng liên ngành (Bộ xây dựng phối hợp với Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch), trong đó lồng ghép, phối hợp giữa quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn xếp hạng các loại hình CSLTDL.

(4) Ban hành các quy định hướng dẫn:

(i) Cấp GCN đối với condotel được xây dựng trên đất ở.

(ii) Xác định “*đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về KDBĐS*” đối với CTXD có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch phù hợp với đặc thù riêng của từng loại hình BĐS đa công năng, làm căn cứ cấp “chứng nhận QSH”.

(iii) Xử lý đối với CTXD đủ điều kiện được cấp GCN QSH đã hình thành trước khi Nghị định số 10/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng không được cấp hoặc cấp không đúng.

(iv) Đăng ký và cấp GCN cho trường hợp mua bán vật kiến trúc condotel và phần thể tích không gian chứa đựng vật kiến trúc nhưng không chuyển nhượng QSDĐ xây dựng condotel.

(5) Trao quyền cho Tòa án:

(i) Xem xét, quyết định hiệu lực của điều khoản liên quan đến thời hạn thanh toán, thời hạn bàn giao và trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm tiến độ xây dựng được soạn thảo từ kết quả của thực trạng bất cân xứng thông tin, chứa đựng nội dung không công bằng hoặc không hợp lý, theo hướng Tòa án được quyền từ chối thực thi hoặc sửa đổi các điều khoản như vậy, hoặc quyền ấn định khoản bồi thường bằng tiền đối với hành vi vi phạm nguyên tắc công bằng;

(ii) Ban hành Nghị quyết hoặc thông qua Án lệ hướng dẫn giải quyết đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đã bán nhà, CTXD HTTTL trước khi thế chấp; vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin về BĐS theo hướng ghi nhận người mua có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do lừa dối.

Bởi HĐMB condotel là loại hợp đồng chuyển QSH BĐS, làm phát sinh QSH của bên mua theo hợp đồng nên những khía cạnh pháp lý được nghiên cứu trong luận án là vấn đề cốt lõi, quyết định bản chất của HĐMB BĐS condotel, giúp các bên đạt được mục đích giao kết. Tuy nhiên, BĐSDL nghỉ dưỡng, hấp dẫn các nhà đầu tư bởi giá trị của chính tài sản và giá trị khai thác, sử dụng, vận hành. HĐMB condotel không chỉ đáp ứng nhu cầu sở hữu tư nhân đối với BĐS mà còn thỏa mãn nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp đồng thời cũng có thể là một hình thức đầu tư sinh lời. Do vậy, pháp luật điều chỉnh HĐMB condotel cần có sự kết hợp nhiều lĩnh vực pháp luật để xây dựng khung pháp lý phù hợp, là công cụ giúp các bên tham gia giao dịch đạt được các mục đích nói trên, góp phần minh bạch thị trường, thu hút các nhà đầu tư sơ cấp tham gia giao dịch. Nhưng do giới hạn phạm vi nghiên cứu của luận án, các khía cạnh pháp lý về HĐMB condotel được triển khai nghiên cứu chỉ tập trung ở phương diện sở hữu và HĐMB BĐS condotel dựa vào bản chất chuyển QSH từ hợp đồng. Do vậy, trên phương diện đầu tư, để HĐMB condotel thực sự là công cụ đầu tư hiệu quả, các vấn đề về thực hiện hợp đồng, đặc biệt là dạng HĐMB kèm theo điều kiện, việc việc quản lý, vận hành, khai thác condotel, về cơ chế đảm bảo QSH, về xử lý các hành vi vi phạm nghĩa vụ sau khi bán... cần được tiếp tục triển khai nghiên cứu trên nhiều phương diện.