

TRANG THÔNG TIN VỀ LUẬN ÁN

Tên đề tài LATS: **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CONDOTEL**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế Mã số: 9380107

Họ tên NCS: Lê Thị Bích Chi Mã số NCS: N18710013

Người hướng dẫn khoa học: HDĐL: PGS.TS Nguyễn Ngọc Điện

Cơ sở đào tạo: Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP.HCM

1. TÓM TẮT LUẬN ÁN**Mục đích nghiên cứu, nhiệm vụ nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận án là phân tích, đề xuất giải pháp pháp lý góp phần xây dựng và hoàn thiện pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán 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 bất động sản du lịch nước ta.

Để đạt được mục đích đó, luận án thực hiện các nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

Một là, xác định tiêu chí nhận diện condotel so với các bất động sản truyền thống khác; làm rõ sự khác biệt giữa hợp đồng mua bán condotel với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, giữa hợp đồng mua bán 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 hợp đồng mua bán condotel phù hợp với đặc tính của đối tượng mua bán và mục đích giao dịch.

Hai là, xác định những đặc thù của chủ thể tham gia, đối tượng mua bán trong hợp đồng mua bán condotel. Việc nghiên cứu pháp luật về chủ thể, đối tượng là tiền đề để phân tích, làm rõ những bất cập của pháp luật về mục tiêu, ngành nghề kinh doanh bất động sản, chế độ sử dụng đất, điều kiện và cơ chế kiểm tra, giám sát tiến độ xây dựng, từ đó đưa ra kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

Ba là, phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên khi hợp đồng mua bán condotel có hiệu lực, đặc biệt tập trung nghiên cứu về nghĩa vụ chuyển giao bất động sản và bảo đảm quyền sở hữu 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.

Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán condotel tại Việt Nam và thực tiễn thực hiện, cụ thể: (i) những vấn đề lý luận và pháp luật về hợp đồng mua bán condotel; (ii) chủ thể, đối tượng của hợp đồng; (iii) thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên khi hợp đồng mua bán có hiệu lực thể hiện qua các mẫu hợp đồng mua bán 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 hợp đồng mua bán căn hộ.

Phạm vi nghiên cứu

Về nội dung, luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu là (i) pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán condotel giữa chủ đầu tư dự án với người mua sơ cấp và không nghiên cứu hợp đồng mua bán lại condotel giữa những nhà đầu tư thứ cấp, (ii) thực trạng ký kết hợp đồng thể hiện qua các mẫu hợp đồng mua bán condotel đang được áp dụng tại các dự án ở Việt Nam; (iii) thực tiễn xét xử của Tòa án về tranh chấp hợp đồng mua bán condotel, hợp đồng dịch vụ, hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ. Pháp lý về condotel và chế độ sử dụng đất 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 hợp đồng mua bán condotel như Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2014, 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 hợp đồng mua bán bất động sản condotel tại Việt Nam.

2. NHỮNG KẾT QUẢ MỚI CỦA LUẬN ÁN

(i) Nghiên cứu, phân tích một cách khách quan, toàn diện các đặc điểm của hợp đồng mua bán condotel để làm rõ điểm khác biệt của loại hợp đồng này so với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; đặc biệt phân tích, luận giải tính chất đa mục đích trong quan hệ mua bán 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.

(ii) Luận giải sự cần thiết phải quy định các điều khoản bắt buộc trong mẫu hợp đồng mua bán 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.

(iii) Phân tích, đánh giá một cách có hệ thống khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng mua bán condotel ở các khía cạnh như là chủ thể, đối tượng của hợp đồng, làm rõ 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.

(iv) Phân tích thực trạng pháp luật về nội dung của hợp đồng mua bán condotel và thực tiễn thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên, cụ thể là nghĩa vụ chuyển giao bất động sản và bảo đảm quyền sở hữu 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 và vướng mắc phát sinh khi giải quyết tranh chấp.

(v) Đề xuất giải pháp pháp lý góp phần xây dựng và hoàn thiện pháp luật Việt Nam điều chỉnh hợp đồng mua bán condotel phù hợp với tính chất đa mục đích của quan hệ mua bán bất động sản du lịch cũng như thông lệ quốc tế.

3. CÁC ỨNG DỤNG/ KHẢ NĂNG ỨNG DỤNG TRONG THỰC TIỄN HAY NHỮNG VẤN ĐỀ CÒN BỎ NGỎ CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU

Từ kết quả các nghiên cứu, Luận án rút ra một số kết luận:

- Dù chưa có khung pháp lý cụ thể, rõ ràng nhưng giao dịch mua bán bất động sản du lịch nói chung và condotel nói riêng không bị coi là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng mua bán condotel hoàn toàn có thể được công nhận hợp pháp khi đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực do pháp luật quy định. Tuy nhiên, do đặc thù của đối tượng mua bán và mục đích giao kết hợp đồng giữa các bên nên khung pháp lý hiện hành không phù hợp với mua bán bất động sản condotel.

- Sự thiếu kịp thời trong việc ban hành khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng, cùng với sự lạm dụng của chủ đầu tư trong việc soạn thảo các mẫu hợp đồng mua bán condotel dẫn đến thực tế, nhiều điều khoản trong hợp đồng được soạn thảo không công bằng. Nhưng khi phát sinh tranh chấp, vì nhiều lý do, quyền, lợi ích của bên mua không được bảo vệ thỏa đáng.

Thông qua việc phân tích, làm sáng tỏ những bất cập về từng vấn đề nghiên cứu, luận án đã đề xuất một số kiến nghị nhằm xây dựng và hoàn thiện pháp luật điều

chỉnh hợp đồng mua bán condotel tại Việt Nam phù hợp với tính chất đa công năng của đối tượng mua bán và tính chất đa mục đích khi giao kết 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.

Bởi condotel thuộc sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, nó hấp dẫn các nhà đầu tư bởi giá trị của chính tài sản và giá trị khai thác, sử dụng, vận hành nên hợp đồng mua bán condotel không chỉ đáp ứng nhu cầu sở hữu tư nhân đối với bất động sản 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 hợp đồng này 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 hợp đồng mua bán condotel được triển khai nghiên cứu chỉ tập trung ở phương diện sở hữu và hợp đồng mua bán bất động sản condotel dựa vào bản chất chuyển quyền sở hữu từ hợp đồng. Do vậy, trên phương diện đầu tư, để hợp đồng mua bán condotel thực sự là công cụ đầu tư hiệu quả, các vấn đề về thực hiện hợp đồng, đặc biệt là dạng hợp đồng mua bán kèm theo điều kiện, việc quản lý, vận hành, khai thác condotel, về cơ chế đảm bảo quyền sở hữu, 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.

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN	NGHIÊN CỨU SINH
XÁC NHẬN CỦA CƠ SỞ ĐÀO TẠO HIỆU TRƯỞNG	