

Hoàn thiện pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam hiện nay

Nguyễn Thị Hường*

Nhận ngày 22 tháng 01 năm 2025. Chấp nhận đăng ngày 10 tháng 7 năm 2025.

Tóm tắt: Trong xu thế phát triển chung của thị trường bất động sản hiện nay, bất động sản du lịch là một loại hình bất động sản mới và ngày càng phổ biến. Hiểu một cách chung nhất, bất động sản du lịch là một loại bất động sản, có đầy đủ các đặc điểm của bất động sản nói chung, tuy nhiên loại hình bất động sản này gắn liền với hoạt động du lịch nên nó còn có những điểm đặc thù. Hoàn thiện pháp luật về bất động sản du lịch không chỉ có ý nghĩa thúc đẩy phân khúc thị trường này phát triển mà còn hướng tới sự phát triển chuyên nghiệp, lành mạnh của thị trường bất động sản nói chung, cũng như hướng tới mục tiêu phát triển ngành Du lịch Việt Nam trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước. Bài viết¹ luận bàn về bất động sản du lịch, đánh giá thực trạng pháp luật về bất động sản du lịch, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam hiện nay.

Từ khóa: Bất động sản, du lịch, bất động sản du lịch.

Phân loại ngành: Luật học

Abstract: In the general development trend of the current real estate market, tourism real estate is a new and increasingly popular type of property. In the most general understanding, tourism real estate is a type of real estate, that possesses all the characteristics of real estate in general. Furthermore, it is associated with tourism activities, so it also has special features. Perfecting the legal framework for tourism real estate not only for promoting the development of this market segment but also for fostering the professional and healthy development of the real estate market in general, and it aims to support the development of Vietnam's tourism industry into a key economic sector. The article discusses the tourism real estate, assesses the current status of the law on tourism real estate, and proposes a number of solutions to perfect the relevant laws on tourism real estate in Vietnam today.

Keywords: Real estate, travel, tourism real estate.

Subject classification: Jurisprudence

1. Mở đầu

Để thị trường bất động sản du lịch phát triển có hiệu quả, phát huy hết tiềm năng và thế mạnh của các vùng, miền trong cả nước, tạo nên sức hấp dẫn và phục vụ tốt nhu cầu của khách du lịch thì cần thiết phải có sự nhận định đúng đắn vai trò của thị trường bất động sản du lịch. Tuy nhiên, thực tế thời gian qua cho thấy, hàng loạt các vấn đề pháp lý và những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn còn tồn tại và vẫn chưa được giải quyết sẽ tiếp tục cản trở việc sử dụng và phát triển bất động sản du lịch tại Việt Nam. Hơn nữa, hệ thống chính sách pháp luật về kinh doanh bất động sản ở nước ta và thực tế việc đầu tư, phát triển bất động sản du lịch còn tồn đọng rất nhiều vấn đề cần giải quyết triệt để nhằm phát triển thị trường bất động sản và dự báo xu hướng phát triển của loại hình bất động sản này trong

* Viện Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.

Email: nguyenuhuong1285@gmail.com

¹ Nghiên cứu này là sản phẩm của đề tài cấp Bộ: “Tổng kết thi hành Bộ Luật Dân sự năm 2015”, do TS. Nguyễn Thị Hường làm chủ nhiệm.

thời gian tới. Thời gian qua, có khá nhiều các nghiên cứu liên quan đến bất động sản du lịch, có thể kể đến như: Luận án tiến sĩ luật học: *Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam* (Đoàn Văn Bình, 2022); Bài viết: *Bất động sản du lịch và vai trò của thị trường bất động sản du lịch đối với sự phát triển của nền kinh tế và chiến lược phát triển ngành du lịch ở Việt Nam* (Nguyễn Thị Nga, 2022); Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ: *Kinh doanh bất động sản du lịch - Những vấn đề pháp lý đặt ra* (Lê Hải Đường, 2023)... Hầu hết các công trình nghiên cứu trên tập trung vào việc phân tích, đánh giá giá trị và việc ứng dụng của bất động sản du lịch vào sự phát triển của nền kinh tế mà chưa đề cập đến việc sớm xây dựng và hoàn thiện hành lang pháp lý, tạo đà phát triển cho bất động sản du lịch Việt Nam hiện nay. Bài viết sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cơ bản của khoa học pháp lý, như: Phương pháp phân tích dùng để phân tích, giải thích và hệ thống hóa các quy định cụ thể liên quan đến pháp luật về bất động sản du lịch; Phương pháp tổng hợp được sử dụng qua việc thu thập các tài liệu, tổng hợp các ý kiến khác nhau để giải quyết các vấn đề nghiên cứu liên quan đến bất động sản du lịch; Phương pháp so sánh được dùng để xác định những điểm giống nhau và khác nhau của các quy định trong các hệ thống pháp luật được nghiên cứu...

2. Khái quát chung về bất động sản du lịch

Trong những năm gần đây, nhằm hiện thực hóa chiến lược phát triển du lịch - ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước, các sản phẩm bất động sản mới xây dựng trên đất thương mại dịch vụ phục vụ du lịch đã xuất hiện trên thị trường như căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa), nhà phố du lịch (shoptel)... Các sản phẩm này được gọi chung là bất động sản du lịch hoặc bất động sản nghỉ dưỡng. Mặc dù thuật ngữ bất động sản du lịch và tên các sản phẩm thuộc phân khúc này đang được sử dụng khá phổ biến trên thị trường bất động sản nhưng dưới góc độ pháp lý, hiện nay chưa có khái niệm và quy định riêng về bất động sản du lịch.

Để hiểu được khái niệm bất động sản du lịch phải làm rõ được khái niệm bất động sản và khái niệm du lịch. Theo khoản 1 Điều 107 Bộ luật dân sự năm 2015, *Bất động sản* được hiểu là đất đai và những gì gắn liền với đất, bất động sản bao gồm: đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; tài sản khác theo quy định của pháp luật. *Du lịch*, theo khoản 1 Điều 3 Luật du lịch năm 2017 là các hoạt động có liên quan đến 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.

Theo Tổ chức Du lịch thế giới của Liên Hợp Quốc (United Nations World Tourism Organization - UNWTO), du lịch bao gồm tất cả mọi hoạt động của những người du hành tạm trú với mục đích tham quan, khám phá và tìm hiểu, trải nghiệm hoặc nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn; cũng như mục đích hành nghề và những mục đích khác nữa, trong thời gian liên tục nhưng không quá một năm, ở bên ngoài môi trường sống định cư; nhưng loại trừ các du hành mà có mục đích chính là kiếm tiền. Còn theo khoản 1 Điều 3 Luật Du lịch năm 2017 thì: Du lịch là các hoạt động có liên quan đến 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.

Từ khái niệm về bất động sản và du lịch như nêu trên, có thể hiểu: 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.

Giống như các loại hình bất động sản khác, loại hình bất động sản du lịch cũng sở hữu những đặc điểm rất riêng, đó là:

Tính khan hiếm. Thay vì được phát triển ở mọi địa điểm thì loại hình bất động sản du lịch lại được xây dựng và quy hoạch chủ yếu tại những khu vực giàu tiềm năng phát triển du lịch. Do xã hội ngày càng phát triển, nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng ngày càng tăng cao trong khi đó số lượng sản phẩm bất động sản du lịch bị giới hạn dẫn đến tình trạng cầu nhiều cung ít, sự “khan hiếm” đối với dòng sản phẩm này tăng cao (Ánh Dương, 2023).

Đáp ứng mục đích sử dụng kinh doanh. Có thể hiểu một cách đơn giản, 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 không có mục đích để ở. Vì vậy mà mục đích sử dụng của loại hình bất động sản du lịch không đáp ứng cho mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Nó chủ yếu được chủ đầu tư quy hoạch xây dựng đáp ứng sử dụng cho hoạt động kinh doanh cho thuê (Nguyễn Thị Nga, 2022).

Có những tiêu chuẩn, quy chuẩn, xếp hạng riêng. Bất động sản du lịch phục vụ cho nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng nên việc quy hoạch, đầu tư xây dựng bất động sản du lịch cần theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn, yêu cầu riêng, đặc biệt phải phù hợp với các nhu cầu giải trí, du lịch của con người. Hiện nay, bất động sản du lịch thường được quy hoạch thành các dự án tổ hợp có quy mô lớn, đồng bộ với hệ thống cơ sở hạ tầng tiện ích đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí và tận hưởng cuộc sống.

Đặc điểm đa sở hữu. Hiện nay, loại hình bất động sản du lịch có nhiều điểm mới trong vấn đề sở hữu. Theo đó, nếu như khách sạn hoặc khu nghỉ dưỡng truyền thống thuộc về một chủ sở hữu thì các khách sạn, khu nghỉ dưỡng hiện tại đang có xu hướng “đa sở hữu”, điều này nhằm đáp ứng nhu cầu sở hữu của các cá nhân muốn sở hữu nhiều tài sản, phục vụ nhu cầu du lịch của cá nhân, gia đình hoặc thu lợi nhuận từ việc cho thuê phòng khách sạn, biệt thự.

3. Thực trạng pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam hiện nay

Là một bộ phận của loại hình bất động sản, bất động sản du lịch chịu sự điều chỉnh chung của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thời gian gần đây, thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, các Bộ, ngành liên quan đã ban hành một số quy định nhằm hoàn thiện chính sách, pháp luật liên quan tới đầu tư, xây dựng, kinh doanh, quản lý, vận hành các loại hình sản phẩm mới, trong đó có căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Theo đó, một số nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về bất động sản du lịch bao gồm:

Một là, về các phương thức tiếp cận đất đai để thực hiện các dự án đầu tư bất động sản du lịch. Theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở, thì chế độ sử dụng đất đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch là đất thương mại, dịch vụ với thời hạn sử dụng đất không quá 50 năm; khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất.

Hai là, về quyền thực hiện và kinh doanh các dự án đầu tư bất động sản du lịch. Với tính chất là công trình được xây dựng trên đất thương mại, dịch vụ phục vụ mục đích lưu trú du lịch, bất động sản du lịch không phải là nhà ở và thuộc nhóm “công trình xây dựng” được đưa vào kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản. Các phương thức kinh doanh được thừa nhận đối với công trình xây dựng là: Bán, cho thuê, cho thuê lại và cho thuê mua. Các nguyên tắc, điều kiện kinh doanh công trình xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh

bất động sản. Cụ thể, tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh; trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh bất động sản có sẵn và bất động sản trong tương lai... Đây là những quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh công trình xây dựng nói chung, trong đó có kinh doanh các sản phẩm bất động sản du lịch.

Ba là, về hình thức xác lập giao dịch và các thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng mua bất động sản du lịch. Việc giao dịch bất động sản du lịch được thực hiện thông qua hợp đồng bằng văn bản. Về cơ bản, hợp đồng được thiết kế như một hợp đồng mua bán công trình xây dựng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Điểm đặc biệt trong giao dịch liên quan tới bất động sản du lịch là vấn đề quản lý khai thác, kinh doanh và chia sẻ lợi nhuận khai thác, kinh doanh căn hộ. Đối với quản lý khai thác, kinh doanh, Điều 3 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 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch) quy định 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 năm 2017; 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.

Bốn là, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với bất động sản du lịch. Theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trường hợp các dự án có công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho bên nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai. Quy định này được kỳ vọng là giải quyết “điểm nghẽn” về cấp giấy chứng nhận cho bất động sản du lịch. Tuy nhiên, với tư cách là văn bản hướng dẫn của Bộ Tài nguyên Môi trường đối với các Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, hiệu quả thật sự của quy định này còn cần thời gian kiểm nghiệm qua thực tế áp dụng.

Qua các quy định cơ bản nêu trên, có thể thấy, pháp luật chưa có quy định đặc thù đối với bất động sản du lịch. Thực tế thị trường vận hành trên cơ sở vận dụng một số chế định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và gần đây có văn bản hướng dẫn dưới dạng Thông tư, công văn của các bộ, ngành liên quan. Tuy nhiên, bản thân các thông tư, công văn mới ban hành cũng chưa đề cập đầy đủ về các sản phẩm bất động sản du lịch đã xuất hiện trên thị trường như nhà phố du lịch (shoptel, shophouse trên đất thương mại, dịch vụ). Các nhà đầu tư và nhiều nhà nghiên cứu đều thống nhất đánh giá Việt Nam còn thiếu các quy định cụ thể, rõ ràng về bất động sản du lịch và đây là một trong những nguyên nhân khiến phân khúc thị trường bất động sản này trầm lắng trong những năm gần đây (Lê Hải Đường, 2023).

Có thể nói, hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch chưa hoàn thiện, khung pháp lý của Việt Nam vẫn “đi sau” so với sự phát triển của bất động sản du lịch hoặc có những vấn đề đã có quy định pháp luật điều chỉnh, tuy nhiên, một số cơ quan nhà nước có thẩm quyền lại cho rằng chưa có hướng dẫn cụ thể. Các quy định hiện hành về kinh doanh bất động sản nói chung, kinh doanh bất động sản du lịch nói riêng cũng chưa có độ thông

thoảng, linh hoạt cần thiết trong bối cảnh Cách mạng công nghiệp 4.0 đang tác động mọi mặt đến đời sống kinh tế, xã hội của Việt Nam. Hơn nữa, sự thiếu vắng cơ sở pháp lý và những chính sách phù hợp nhằm phát triển bất động sản du lịch là rào cản lớn cho sự phát triển phân khúc bất động sản này. Theo thống kê, từ cuối năm 2019, sau những tranh chấp giữa chủ đầu tư và khách hàng, thị trường bất động sản du lịch đã bớt sôi động và tâm lý chờ đợi tính pháp lý rõ ràng đang bao trùm (Hà Anh, 2022).

4. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam hiện nay

Thị trường bất động sản du lịch hiện nay đang được đánh giá là hoạt động mang lại nhiều lợi ích cho nền kinh tế quốc gia. Đồng thời, thị trường này cũng đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của khách du lịch trong và ngoài nước trong thời gian vừa qua. Tuy nhiên, trong thời gian dài phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch cũng bộc lộ nhiều lỗ hổng pháp lý khiến cho nhiều chủ đầu tư, cơ quan quản lý Nhà nước lúng túng trong việc áp dụng. Nhìn từ thực tiễn cho thấy, khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch đang thiếu hoặc không phù hợp với tình hình thực tiễn nên quyền và lợi ích của nhiều chủ thể bị ảnh hưởng. Chính vì thế, cần phải có những giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật đối với loại hình bất động sản đặc thù này.

Thứ nhất, định danh một cách chính thức và quy định cụ thể về bất động sản du lịch, các sản phẩm bất động sản du lịch. Với sự phát triển của thị trường bất động sản du lịch ngày càng sôi động hiện nay, bất động sản du lịch cần được định danh chính thức trong các văn bản pháp luật có hiệu lực cao như luật, nghị định với những quy định cụ thể về “loại hình kinh doanh, phương thức giao dịch, quyền và nghĩa vụ của các bên, hình thức và hiệu lực của từng loại giao dịch về các bất động sản này”. Theo đó, cần quy định cụ thể bất động sản du lịch là một loại hình bất động sản được đưa vào kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản; Chủ đầu tư được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản du lịch theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; Người nhận chuyển nhượng bất động sản du lịch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Được thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu bất động sản du lịch; mở rộng diện chủ thể được sở hữu bất động sản du lịch không chỉ là tổ chức, cá nhân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà cả tổ chức, cá nhân nước ngoài; Quy định cụ thể về thủ tục hành chính trong đầu tư, kinh doanh bất động sản du lịch theo hướng thông thoáng, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp và nhà đầu tư; Có chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư về vốn vay, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chính sách thuế phù hợp với đặc thù của đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch (vốn đầu tư lớn, chu kỳ kinh doanh dài...) gắn với chiến lược phát triển du lịch quốc gia.

Về các sản phẩm bất động sản du lịch cụ thể, có thể nhận thấy rằng, các tên gọi về bất động sản du lịch như condotel, resort villa, shoptel... là những từ ngoại lai, được du nhập nguyên bản từ nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam và được giới kinh doanh bất động sản và khách hàng sử dụng khi giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, pháp luật kinh doanh bất động sản hiện hành và pháp luật khác có liên quan hiện chưa chính thức định danh một cách cụ thể về các loại bất động sản này. Thực tế cho thấy, các loại bất động sản này với đặc điểm và tính năng sử dụng khác nhau cũng sẽ có sự khác biệt về cách thức quản lý, vận hành, kinh doanh và xác lập giao dịch, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể giao dịch.

Vì vậy, để tạo hành lang pháp lý cho các loại bất động sản này được hoạt động một cách chính quy, có định hướng quản lý và kiểm soát của Nhà nước, trước tiên cần phải định danh một cách chính thức các loại bất động sản du lịch, làm rõ đặc tính và mục đích sử dụng. Chẳng hạn, đối với căn hộ du lịch, cần thống nhất bản chất đây vẫn là khách sạn “được xây

dựng theo kết cấu của căn hộ chung cư để phục vụ cho mục đích kinh doanh du lịch”. Tương tự như vậy, cần làm rõ bản chất, mục đích phục vụ du lịch của biệt thự du lịch, nhà phố du lịch để tránh nhầm lẫn với nhà ở. Đây là cơ sở tiền đề để xây dựng quy chế pháp lý cho sự quản lý, vận hành và kinh doanh đối với các bất động sản này một cách chính thức tại Việt Nam. Ngoài ra, cùng với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, tác giả đề nghị bổ sung nhà phố du lịch (shoptel) vào Điều 48 Luật Du lịch năm 2017 về các loại cơ sở lưu trú du lịch. Bên cạnh đó, cần bổ sung nhà phố du lịch vào các văn bản hướng dẫn của các Bộ, ngành liên quan tương tự như đối với căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.

Thứ hai, xác định rõ các hình thức xác lập giao dịch; ghi nhận hình thức hợp đồng thông minh trong giao dịch bất động sản du lịch. Nghiên cứu thực trạng mua bán căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch diễn ra trên thị trường bất động sản thời gian qua cho thấy, phương thức giao dịch cũng giống như các hàng hóa bất động sản khác trên thị trường đó là thông qua hợp đồng bằng văn bản với các loại hình giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê lại. Quan sát cả hình thức và nội dung của các loại hợp đồng đã và đang ký kết và thực hiện trên thị trường bất động sản hiện nay cho thấy, chúng được thiết kế như một hợp đồng mua bán, cho thuê nhà, công trình xây dựng tuân theo hợp đồng mẫu được Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định. Với các loại giao dịch khác nhau thì quyền và nghĩa vụ của các chủ thể mua, đi thuê, đi thuê lại cũng rất khác nhau. Vì vậy, để tránh sự nhầm lẫn và gây tâm lý bất ổn cho khách hàng khi ký các hợp đồng đối với các bất động sản này thì sự cần thiết khách quan phải quy định cụ thể mỗi loại bất động sản đó được thực hiện những loại giao dịch nào. Trên cơ sở đó, xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia giao dịch, tránh tâm lý lo sợ hiện nay của một số khách hàng ký các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch... không được Nhà nước công nhận quyền sở hữu và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, trong khi nhà đầu tư khi ký kết hợp đồng thì cam kết với khách hàng họ được hưởng quyền này.

Thứ ba, bổ sung quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản du lịch hình thành trong tương lai. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định chi tiết đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà tại Điều 49 nhưng chưa có quy định chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình (không phải là nhà ở) hình thành trong tương lai. Điều này không chỉ gây khó khăn cho chủ đầu tư, khách hàng khi khách hàng có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình không phải là nhà ở hình thành trong tương lai mà còn gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước do không có hướng dẫn triển khai chi tiết trong khi thực tiễn đã phát sinh. Do vậy, cần xem xét bổ sung quy định và hướng dẫn chi tiết về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình hình thành trong tương lai, 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 công trình hình thành trong tương lai (Đoàn Văn Bình, 2022).

Thứ tư, bổ sung quy định về cam kết lợi nhuận từ khai thác kinh doanh bất động sản du lịch. Thực tế thị trường thời gian vừa qua cho thấy, một trong những vấn đề “nóng” là việc chủ đầu tư vi phạm thỏa thuận về chi trả lợi nhuận từ hoạt động khai thác, kinh doanh bất động sản du lịch cho khách hàng. Có nhiều nguyên nhân được đưa ra như mức cam kết lợi nhuận không phù hợp, năng lực của chủ đầu tư không đủ để thực hiện cam kết... Bất luận vì lý do gì thì khách hàng vẫn là người thiệt thòi và chưa có cơ chế nào đủ mạnh để tự bảo vệ mình. Mặc dù về nguyên tắc, thỏa thuận về mức lợi nhuận là thỏa thuận dân sự tự nguyện giữa các bên, không vi phạm pháp luật nhưng nhằm tăng cường tính minh bạch của thị

trường, hài hòa quyền lợi giữa chủ đầu tư và khách hàng, theo tác giả, cần có quy định nhằm bảo đảm tính khả thi của cam kết lợi nhuận mà chủ đầu tư đưa ra (Trần Thị Bảo Anh, 2022)...

Theo tác giả, có thể nghiên cứu quy định về mức trần lợi nhuận cam kết bằng mức lãi suất ngân hàng cho doanh nghiệp vay đầu tư; quy định các bên có quyền thỏa thuận (mà không phải là quy định bắt buộc) về biện pháp bảo lãnh đối với nghĩa vụ chi trả lợi nhuận của chủ đầu tư... Có thể nghiên cứu quy định tương tự như bảo lãnh ngân hàng đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai hoặc mô hình bảo hiểm bất động sản ở một số quốc gia, tức là hãng bảo hiểm đứng ra bảo lãnh cho khách hàng về các rủi ro liên quan đến tài sản bất động sản của họ khi xảy ra kiện tụng, tranh chấp, nhưng tất cả đều trên tinh thần tôn trọng quyền tự do thỏa thuận của các bên.

Thứ năm, với sự phát triển của bất động sản du lịch gắn bó mật thiết với sự phát triển ngành du lịch. Trong những năm gần đây, du lịch Việt Nam có nhiều khởi sắc, lượng khách tăng mạnh qua từng năm. Với xu hướng tăng trưởng nhanh của lượng khách du lịch, trừ giai đoạn 2020-2021 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, bất động sản du lịch cũng có chiều hướng phát triển mạnh trong thời gian sắp tới. Mặc dù vậy, chính sách phát triển du lịch vẫn còn những điểm cần hoàn thiện như nghiên cứu chính sách miễn visa, xây dựng chương trình kích cầu du lịch nội địa, chú trọng hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực du lịch... nhằm thu hút khách du lịch và tạo đà phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch. Là một trong những ngành kinh tế mũi nhọn nhưng ngành du lịch (bao gồm phần vận hành bất động sản du lịch) chưa được hưởng các ưu đãi như đối với các ngành kinh tế mũi nhọn khác. Đối với bất động sản du lịch, hiện tại chưa có chính sách ưu đãi đặc thù. Các chính sách về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, chính sách tín dụng cho bất động sản nghỉ dưỡng không có ưu đãi gì đặc thù trong khi đây là phân khúc đòi hỏi mức vốn đầu tư lớn cả trong đầu tư xây dựng và quản lý vận hành, chu kỳ kinh doanh dài, thời gian thu hồi vốn chậm; đồng thời là phân khúc bất động sản đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển du lịch - ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước.

Thứ sáu, thời gian tới, Chính phủ cần ban hành một văn bản dành riêng cho bất động sản du lịch với những nội dung cơ bản như sau:

Đưa ra các khái niệm cho bất động sản du lịch, kinh doanh bất động sản du lịch và định nghĩa cho từng loại công trình du lịch kết hợp lưu trú. Đặc biệt các định nghĩa này phải được sử dụng một cách thống nhất trong các văn bản quy phạm pháp luật khác, tránh việc đặt tên tùy tiện như việc condotel được gọi là “căn hộ du lịch” trong Luật Du lịch 2017, “căn hộ lưu trú” trong Quy chuẩn chung của Bộ Xây dựng. Nên sử dụng tên gọi là “căn hộ khách sạn” để đảm bảo sự khái quát và phù hợp đúng theo nghĩa gốc của từ “condotel” (căn hộ và khách sạn); Ghi nhận rõ bất động sản du lịch là một loại hình bất động sản được đưa vào kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản; Đăng ký và thực hiện dự án đầu tư bất động sản: Chủ đầu tư phải thực hiện đăng ký dự án đầu tư, tuân theo các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu giá, Luật Đấu thầu... Trong đó mục tiêu của dự án phải ghi rõ trong văn bản đề nghị và đề xuất dự án đầu tư là xây dựng công trình để bán, cho thuê, cho thuê mua... các căn hộ, công trình khác...

Ngoài ra, với sự bùng nổ của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 có ảnh hưởng sâu rộng đến mọi lĩnh vực của đời sống chính trị, kinh tế, xã hội, văn hóa. Ở nhiều nước trên thế giới, thành tựu của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 như công nghệ chuỗi khối (blockchain), đồng tiền kỹ thuật số (bitcoin) đã được ứng dụng trong việc đa dạng hóa, hiện đại hóa phương thức giao dịch, phương thức thanh toán; Hợp đồng thông minh (smart contract) đã trở nên phổ biến. Thực tiễn này đòi hỏi pháp luật nói chung, pháp luật về kinh doanh bất động sản nói riêng cần có những quy định cập nhật kịp thời với sự phát triển của công nghệ. Ở một khía cạnh khác, việc ứng dụng thành tựu của cuộc cách mạng Công nghiệp 4.0 sẽ giúp gia tăng

hiệu quả quản lý nhà nước, quản lý xã hội, bảo đảm an ninh, an toàn xã hội, là nền tảng cho các chính sách, quy định thông thoáng hơn mà trước đây còn có thể có những e ngại giữa lựa chọn “mở cửa” và “quản lý”. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý cũng là điều kiện bảo đảm để có thể quy định thông thoáng hơn về quyền sở hữu bất động sản và cư trú dài hạn của người nước ngoài.

5. Kết luận

Sự phát triển của nền kinh tế quốc gia luôn gắn cùng với sự vận động của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, bất động sản du lịch cũng là một trong những loại hình mới được phát triển và có sức ảnh hưởng đến cả thị trường bất động sản cũng như mục tiêu phát triển của ngành Du lịch. Hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch đã và đang trở thành động lực quan trọng vì mang trong mình hai lĩnh vực mũi nhọn là bất động sản và du lịch. Hoạt động du lịch phát triển sẽ tạo động lực quan trọng giúp cho các ngành nghề khác được đà phát triển, đặc biệt là hoạt động lưu trú đối với khách du lịch trong nước, cũng như quốc tế. Việc nghiên cứu quy cách quản lý, vận hành cũng như áp dụng pháp luật của một số quốc gia trên thế giới về bất động sản du lịch cũng giúp Việt Nam học hỏi được nhiều kinh nghiệm. Đồng thời, đây cũng là cơ sở để Việt Nam nghiên cứu hoàn thiện pháp luật phù hợp với thông lệ quốc tế, cũng như điều kiện kinh tế, xã hội của quốc gia. Việt Nam hội tụ đầy đủ những điều kiện thuận lợi để phát triển bất động sản du lịch. Trong thời gian gần đây, nhiều quy định pháp luật chưa có sự điều chỉnh hoặc có quy định nhưng dễ gây nhầm lẫn trong việc áp dụng. Vì vậy, cần thiết phải có sự nghiên cứu nghiêm túc trong thực tiễn áp dụng pháp luật đối loại hình bất động sản du lịch. Hoàn thiện khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch trong tổng thể phát triển ngành kinh tế mũi nhọn du lịch của Việt Nam là một trong những trọng tâm ưu tiên, là giải pháp quan trọng để thúc đẩy thị trường phát triển tự do, minh bạch, lành mạnh, giúp khai thác tối đa lợi thế của bất động sản du lịch, góp phần xây dựng Việt Nam hùng cường.

Tài liệu tham khảo

Ánh Dương. (2023). Tính khan hiếm gia tăng giá trị cho bất động sản sát biển, trực vịnh tại Hạ Long. <https://cafef.vn/tinh-khan-hiem-gia-tang-gia-tri-cho-bat-dong-san-sat-bien-truc-vinh-tai-ha-long-188231208081106165.chn>

Đoàn Văn Bình. (2022). *Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam*. [Luận án tiến sĩ, Trường đại học Luật Hà Nội].

Hà Anh. (2022). Bất cập chính sách trong quản lý bất động sản du lịch. <https://dangcongsan.vn/kinh-te/bai-2-bat-cap-chinh-sach-trong-quan-ly-bat-dong-san-du-lich-607074.html>

Lê Hải Đường. (2023). *Kinh doanh bất động sản du lịch - Những vấn đề pháp lý đặt ra*. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Nghiên cứu lập pháp thuộc Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Nguyễn Thị Nga. (2022). Bất động sản du lịch và vai trò của thị trường bất động sản du lịch đối với sự phát triển của nền kinh tế và chiến lược phát triển ngành du lịch ở Việt Nam. <https://phaply.net.vn/bat-dong-san-du-lich-va-vai-tro-cua-thi-truong-bat-dong-san-du-lich-doi-voi-su-phat-trien-cua-nen-kinh-te-va-chien-luoc-phat-trien-nganh-du-lich-o-viet-nam-a255254.html>

Trần Thị Bảo Ánh. (2022). Bảo vệ quyền lợi cho nhà đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch - Những vấn đề pháp lý và thực tiễn đặt ra. <https://phaply.net.vn/bao-ve-quyen-loi-cho-nha-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-nhung-van-de-phap-ly-va-thuc-tien-dat-ra-a255273.html>