

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



TẠ THỊ THANH XUÂN

**PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH CĂN HỘ DU LỊCH
Ở VIỆT NAM**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Đinh Thế Hưng**

Phản biện 1: TS. Trần Việt Long

Phản biện 2: PGS.TS. Trần Thị Huệ

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp tại:
Trường Đại học Luật

Vào lúc 10 giờ, ngày 22 tháng 6 năm 2023

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Đóng góp của luận văn.....	5
7. Kết cấu của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH CĂN HỘ DU LỊCH.....	6
1.1. Một số vấn đề lý luận về kinh doanh căn hộ du lịch.....	6
1.1.1. Khái niệm kinh doanh căn hộ du lịch	6
1.1.2. Đặc điểm của kinh doanh căn hộ du lịch	6
1.1.3. Vai trò của kinh doanh căn hộ du lịch	6
1.1.4. Các mô hình kinh doanh căn hộ du lịch.....	7
1.2. Khái quát pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch.....	7
1.2.1. Khái niệm pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch.....	7
1.2.2. Đặc điểm pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch	7
1.2.3. Nội dung pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch.....	8
Tiểu kết chương 1.....	9
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH CĂN HỘ DU LỊCH Ở VIỆT NAM.....	11
2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về kinh doanh căn hộ du lịch	11
2.1.1. Quy định pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch.....	11
2.1.2. Đánh giá các quy định pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch	14
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật trong kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam... 15	

2.2.1. Những kết quả đạt được trong thực tiễn thi hành pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam.....	15
2.2.2. Những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam.....	16
2.2.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc	16
Tiểu kết chương 2.....	17
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH CĂN HỘ DU LỊCH	18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch	18
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch	18
3.3.1. Các chính sách của Nhà nước	18
3.3.2. Đối với các nhà đầu tư, doanh nghiệp bất động sản du lịch	18
3.3.3. Các giải pháp khác	18
Tiểu kết chương 3.....	18
KẾT LUẬN	20
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	22

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Kể từ khi thực hiện đường lối đổi mới từ năm 1986, thị trường bất động sản Việt Nam đã có những bước tiến mạnh mẽ. Sự phát triển của thị trường bất động sản đóng vai trò quan trọng đối với sự tăng trưởng kinh tế đất nước thông qua việc thu hút vốn đầu tư toàn xã hội, các nguồn vốn đầu tư nước ngoài. Đây là thị trường có sức hút lớn đối với các nhà đầu tư, là cầu nối có tính liên kết chặt chẽ với thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường dịch vụ và các thị trường khác trong nền kinh tế. Sự phát triển của thị trường bất động sản còn tạo đà và kích thích sự phát triển của các thị trường khác trong nền kinh tế thị trường, góp phần duy trì sự ổn định và phát triển của nền kinh tế vĩ mô.

Sự phát triển của nền kinh tế cùng với chất lượng đời sống người dân ngày càng được cải thiện và các nhu cầu về đời sống tinh thần đã khiến cho du lịch trở thành một trong những ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước. Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 16 tháng 01 năm 2017 của Bộ Chính trị đã đặt mục tiêu ngành du lịch cơ bản trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế- xã hội quốc gia; phấn đấu đến năm 2030, du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn, thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển của các ngành, lĩnh vực khác để Việt Nam thuộc nhóm các nước có ngành Du lịch phát triển hàng đầu khu vực Đông Nam Á. Thị trường bất động sản là một trong những thị trường “đầu vào” không thể thiếu của mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và ngành du lịch cũng không ngoại lệ. Những sản phẩm bất động sản phục vụ du lịch mang bản sắc văn hóa, dấu ấn của mỗi vùng miền của Việt Nam sẽ có khả năng thích ứng cao với thị hiếu và nhu cầu khám phá của khách du lịch. Đó cũng là nơi để quảng bá văn hóa của đất nước, vẻ đẹp của con người Việt Nam tới cộng đồng quốc tế. Chính vì vậy, nhu cầu về các sản phẩm bất động sản phục vụ du lịch chất lượng cao như khách sạn cao cấp, resort nghỉ dưỡng hạng sang, căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villas), nhà phố du lịch (shoptel), nhà phố thương mại (shophouse), mô hình farmstay - mô hình du lịch trải nghiệm nông nghiệp, một sản phẩm lai kết hợp giữa hai từ “farm” (nông trại) và “homestay” (khu lưu trú địa phương),... ngày càng lớn. Với tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản phục vụ du lịch và xu hướng phát triển trong tương lai, nhiều nhà đầu tư bất động sản trong và ngoài nước đã đầu tư vốn, cung cấp nhiều sản phẩm bất động sản du lịch chất lượng cao.

Pháp luật kinh doanh căn hộ du lịch được xây dựng và ngày càng hoàn thiện đã tạo được khuôn khổ pháp lý để đưa thị trường kinh doanh căn hộ du lịch đi vào hoạt động có định hướng, có cơ chế pháp lý chung để các chủ thể thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh tuân theo pháp luật và sự quản lý của nhà nước. Tuy nhiên, hiện

nay các quy định về lĩnh vực này vẫn còn chung chung, chưa cụ thể, một số vấn đề còn chưa được pháp luật quy định dẫn đến khó khăn, cản trở các hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch. Khung pháp lý về việc quản lý kinh doanh căn hộ du lịch, đưa căn hộ du lịch vào kinh doanh còn gây nhiều lúng túng cho các cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước khi áp dụng. Vì vậy, đặt ra yêu cầu cần phải có hành lang pháp lý chặt chẽ, toàn diện, thống nhất về kinh doanh căn hộ du lịch nhằm thúc đẩy thị trường này ngày càng phát triển, thu hút nhiều hơn nguồn đầu tư trong và ngoài nước.

Đồng thời hiện nay, chưa có công trình nào nghiên cứu chuyên sâu lĩnh vực kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam. Do đó, để đẩy mạnh hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam ngày càng phát triển thì đòi hỏi cần phải xây dựng, hoàn thiện khung pháp lý trong lĩnh vực kinh doanh căn hộ du lịch một cách chặt chẽ và phù hợp với thực tiễn thực hiện. Chính vì vậy tác giả lựa chọn đề tài “*Pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay*” làm luận văn thạc sĩ.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch nói chung và kinh doanh căn hộ du lịch đang được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm và có xu hướng phát triển mạnh. Pháp luật về kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch là một chủ đề khá mới mẻ nhưng được nhiều nhà nghiên cứu, nhiều tác giả quan tâm. Nhiều bài viết, công trình nghiên cứu đã bàn luận về vấn đề này như:

Ninh Thị Hiền (2017), Luận án tiến sĩ luật học “*Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*”, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. Luận án đã phân tích, bình luận pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản bao gồm điều kiện về hình thức của chủ thể đầu tư kinh doanh bất động sản, các hoạt động đầu tư thuộc phạm vi kinh doanh bất động sản, điều kiện về vốn kinh doanh,... Bên cạnh đó, luận án còn nghiên cứu về những tác động của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm căn cứ cho hoạt động trao quyền sử dụng đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Vũ Anh, (2012), Luận án tiến sĩ luật học “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*”, Học viện Khoa học xã hội. Luận án nêu rõ vị trí, vai trò của hoạt động kinh doanh bất động sản trong nền kinh tế quốc dân. Trong nền kinh tế, thúc đẩy hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ góp phần phát triển sản xuất, tăng thu ngân sách; tạo nguồn vốn để hỗ trợ phát triển các ngành kinh tế khác.

Hội thảo khoa học chủ đề “*Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh các loại hình bất động sản mới ở Việt Nam hiện nay*”, (2019), Trường Đại học Luật Hà Nội. Tại hội thảo, nhiều chuyên đề về pháp luật kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch như chuyên đề đề như: “*Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về Condotel ở Việt*

Nam hiện nay” của PGS.TS Nguyễn Thị Nga; “*Những vấn đề pháp lý về thực tiễn Homestay dưới góc nhìn của Luật kinh doanh bất động sản 2014*” của ThS Đỗ Xuân Trọng; “*Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý phân khúc BĐS nghỉ dưỡng: Condotel và Officetel*” của PGS.TS Nguyễn Quang Tuyền và Ths Trần Đức Thịnh. Các bài viết trên đã phản ánh sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản du lịch tại Việt Nam với sự đa dạng hóa các loại hình sản phẩm như condotel, homestay... và đánh giá những hạn chế, lỗ hổng trong hệ thống pháp luật điều chỉnh đối với thị trường này.

Hội thảo khoa học quốc tế “*Chính sách, pháp luật về BĐS du lịch - Những vấn đề đặt ra cho Việt Nam*”, (2021), Đại học Luật Hà Nội phối hợp với Hiệp hội Bất động sản Việt Nam. Tại hội thảo, nhiều bài viết bàn luận đến nhiều khía cạnh khác nhau liên quan tới chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch từ quy hoạch, đất đai, tài chính, môi trường, quản lý nhà nước đến giải quyết các tranh chấp.

Nguyễn Quang Tuyền, (2019), “*Pháp luật đất đai với yêu cầu xây dựng, phát triển nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế ở Việt Nam hiện nay*”, Sách chuyên khảo Luật học Việt Nam, những vấn đề đương đại. Trong bài viết, tác giả đã phân tích, đánh giá pháp luật đất đai còn thiếu các quy định để điều tiết việc sử dụng đất trong phân khúc bất động sản du lịch như thiếu các quy định cụ thể, đồng bộ về quản lý và sử dụng đất để xây dựng, kinh doanh các condotel, officetel, resort...

Đặng Thị Hồng Nhung (2020), “*Kinh doanh bất động sản theo loại hình condotel theo pháp luật Việt nam hiện nay*” Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam. Trong bài viết, tác giả đã đưa ra một số vấn đề lý luận cơ bản về condorel và pháp luật kinh doanh bất động sản loại hình condotel, đánh giá thực trạng về kinh doanh condotel và đưa ra các phương hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh condotel.

Các bài viết, công trình nghiên cứu nêu trên cung cấp nhiều kiến thức về lý luận và thực tiễn về pháp luật kinh doanh bất động sản, đặc biệt là đối với bất động sản phục vụ du lịch. Từ các nghiên cứu này cho thấy, mặc dù hoạt động kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch rất phát triển nhưng chính sự thiếu khung pháp lý điều chỉnh các quan hệ pháp luật trong lĩnh vực này làm cản trở sự phát triển của thị trường bất động sản phục vụ du lịch. Các bài viết, công trình nghiên cứu cũng đã đưa ra được một số giải pháp nhằm hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch. Tuy nhiên, các bài viết trên phần lớn chỉ tập trung vào một loại hình bất động sản du lịch, các luận án chủ yếu là về lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói chung chứ chưa đi sâu nghiên cứu một cách tổng thể, toàn diện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch hiện nay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, hệ thống hóa và làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận về kinh doanh căn hộ du lịch và pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam. Nghiên cứu vai trò và xu hướng phát triển của hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch.

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật đối với kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch, đặc biệt là pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch. Từ đó, đánh giá những kết quả đạt được và chỉ rõ những hạn chế, khoảng trống của pháp luật điều chỉnh đối với thị trường căn hộ du lịch.

Thứ ba, đưa ra các đề xuất giải pháp pháp lý dành cho căn hộ du lịch sớm được hoàn thiện để các nhà đầu tư yên tâm lựa chọn căn hộ du lịch là sản phẩm đầu tư tài chính có tài năng sinh lời trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Những vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Đề tài “*Pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam*” có phạm vi nghiên cứu rộng. Tuy nhiên, trong phạm vi và dung lượng của một luận văn thạc sĩ, tác giả giới hạn phạm vi nghiên cứu ở một số nội dung sau:

- Về nội dung: Tập trung nghiên cứu pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch. Giới hạn nghiên cứu các quy định liên quan trực tiếp tới hoạt động đầu tư kinh doanh căn hộ du lịch của các chủ thể.

- Về không gian: Ở Việt Nam.

- Về thời gian: Từ năm 2017 -2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được thực hiện dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác - Lê nin, quan điểm đường lối của Đảng và Nhà nước về nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế, về định hướng phát triển thị trường bất động sản.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, tổng hợp, quy nạp, diễn dịch được sử dụng xuyên suốt trong tất cả các chương của luận văn và tập trung vào chương 1,2 khi phân tích về

những vấn đề lý luận, thực trạng và thực tiễn thi hành pháp luật pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay.

- Phương pháp thống kê được sử dụng khi thể hiện các số liệu tại chương 2 về thực tiễn thi hành pháp luật pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam hiện nay.

Ngoài ra, Luận văn còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu khác như phân tích quy phạm pháp luật thực định, phương pháp dự báo pháp luật để giải quyết các nhiệm vụ nghiên cứu đặt ra trong Luận văn.

6. Đóng góp của luận văn

6.1. Về lý luận

Luận văn nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam. Thông qua việc nghiên cứu đề tài, tác giả mong muốn được mang lại cách nhìn tổng quan và cụ thể các vấn đề khoa học pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam.

6.2. Về thực tiễn

Luận văn với đề tài “*Pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam*” mang tính mới, độc đáo, có những đóng góp sau đây:

Thứ nhất, luận văn nêu lên thực trạng pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch. Các luận giải về thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh căn hộ du lịch cho thấy những vướng mắc, “nút thắt” chưa được tháo gỡ trong thực tiễn, gây cản trở và kìm hãm sự phát triển của thị trường bất động sản phục vụ du lịch.

Thứ hai, qua quá trình nghiên cứu, luận văn sẽ đưa ra được một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong kinh doanh căn hộ du lịch. Các giải pháp đề xuất dựa trên cơ sở định hướng về phát triển ngành du lịch tại Việt Nam với tư duy pháp lý hiện đại, phù hợp với xu thế hội nhập và phát triển chung của thời đại.

Thứ ba, góp phần hoàn chỉnh hành lang pháp lý liên quan đến kinh doanh căn hộ du lịch.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần Mục lục, Lời mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung chủ yếu của luận văn được chia thành ba chương như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH CĂN HỘ DU LỊCH

1.1. Một số vấn đề lý luận về kinh doanh căn hộ du lịch

1.1.1. *Khái niệm kinh doanh căn hộ du lịch*

Kinh doanh căn hộ du lịch là việc nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư để thực hiện hoạt động kinh doanh thông qua việc thành lập tổ chức kinh tế; đầu tư góp vốn để thực hiện dự án căn hộ du lịch để mua bán chuyên nhượng hoặc cho thuê cho các cá nhân, tổ chức có nhu cầu nhằm mục đích sinh lời.

1.1.2. *Đặc điểm của kinh doanh căn hộ du lịch*

Thứ nhất, phạm vi kinh doanh: Phạm vi kinh doanh căn hộ du lịch gắn liền với lĩnh vực du lịch. Có nghĩa là khi tiến hành đầu tư, mục đích chính của các nhà đầu tư công trình căn hộ du lịch để phục vụ trực tiếp nhu cầu nghỉ dưỡng, tham quan, du lịch của khách du lịch với chất lượng và dịch vụ cao. Đây là đối tượng có thu nhập trung bình trở lên trong xã hội. Khách du lịch là một bộ phận dân cư có thời gian rảnh rỗi và có điều kiện về tài chính để đi du lịch.

Thứ hai, khi kinh doanh căn hộ du lịch không phải bất cứ địa phương nào, bất cứ ở đâu cũng có thể thực hiện kinh doanh căn hộ du lịch mà hoạt động này chỉ được iến hành tại những nơi có tiềm năng, thế mạnh phát triển du lịch như Đà Nẵng, Hội An, Phú Quốc, Sapa, Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh.....

Thứ ba, kinh doanh căn hộ du lịch gắn liền với hoạt động kinh doanh du lịch.

Thứ tư, điều kiện để kinh doanh căn hộ du lịch không chỉ dựa vào nguồn vốn đầu tư, nguồn nhân lực chuyên nghiệp, kinh nghiệm, hiểu biết về thị trường BĐS mà còn phụ thuộc vào các điều kiện vật chất khác như địa điểm, vị trí, tiềm năng, thế mạnh về du lịch, nghỉ dưỡng của địa phương - nơi đầu tư các dự án BĐS du lịch - như có tiềm năng về du lịch biển, có hệ sinh thái động vật, thực vật rừng phong phú, có nguồn suối khoáng, sông, núi hùng vĩ, danh lam thắng cảnh và môi trường trong lành...

1.1.3. *Vai trò của kinh doanh căn hộ du lịch*

Thứ nhất, Kinh doanh căn hộ du lịch lại có vai trò lớn thúc đẩy ngành du lịch phát triển rộng khắp trong cả nước, điều tiết công ăn việc làm, tạo dòng tiền nhàn rỗi từ các khu vực giàu có đến các địa bàn khó khăn, giúp vực dậy nền kinh tế khu vực, hỗ trợ xóa đói giảm nghèo và thu hẹp khoảng cách trong xã hội.

Thứ hai, việc thúc đẩy căn hộ du lịch phát triển làm tăng vị thế cho thị trường BĐS so với các thị trường khác, nâng cao về mặt kinh tế, tạo đà phát triển cho ngành du lịch.

Các nhà đầu tư thường bị thu hút bởi các loại BĐS có giá trị cao, từ đó sử dụng nguồn vốn lớn, tăng thu ngân sách cho việc thu tiền sử dụng đất,...

Thứ ba, ở góc độ an sinh xã hội, thị trường kinh doanh căn hộ du lịch trong xu hướng nhu cầu thư giãn, nghỉ ngơi của người dân ngày càng tăng lên góp phần kéo giãn khu dân cư. Việc vận hành chuỗi căn hộ du lịch tạo ra nhiều việc làm, tăng thu nhập cho người lao động trong quá trình xây dựng, vận hành dự án qua đó điều tiết dòng lao động, dòng tiền từ chỗ giàu đến chỗ nghèo hơn, bảo đảm an sinh xã hội.

Thứ tư, thị trường kinh doanh căn hộ du lịch phát triển, là động lực để thúc đẩy sự hình thành đồng bộ hạ tầng cơ sở, điều có ý nghĩa quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế địa phương, kinh tế vùng. Góp phần làm thay đổi diện mạo của địa bàn và khu vực.

Thứ năm, phát triển kinh doanh căn hộ du lịch là cơ hội tối ưu khai thác và sử dụng đất đai một cách có hiệu quả.

Thứ sáu, Kinh doanh căn hộ du lịch cũng là thị trường duy nhất có khả năng và cơ hội để tối ưu hóa tiềm năng và thế mạnh của BĐS mà không một phân khúc thị trường BĐS nào khác có được.

Thứ bảy, đối với các chủ thể tham gia kinh doanh căn hộ du lịch. Hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch không chỉ cung cấp các sản phẩm nghỉ dưỡng phong phú, có chất lượng cho khách du lịch mà còn là kênh đầu tư của nhiều nhà đầu tư.

1.1.4. Các mô hình kinh doanh căn hộ du lịch

Thứ nhất, mô hình kinh doanh căn hộ du lịch theo hình thức sở hữu kỳ nghỉ

Thứ hai, mô hình kinh doanh căn hộ du lịch theo hình thức cam kết lợi nhuận

Thứ ba, mô hình kinh doanh căn hộ du lịch theo mô hình không cam kết lợi nhuận.

1.2. Khái quát pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

1.2.1. Khái niệm pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

Pháp luật kinh doanh căn hộ du lịch là tổng hợp các quy phạm pháp luật do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và bảo đảm thực hiện nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch góp phần ổn định và phát triển hoạt động đầu tư kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam.

1.2.2. Đặc điểm pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

Thứ nhất, pháp luật kinh doanh căn hộ du lịch là lĩnh vực pháp luật tổng hợp có tính liên ngành, mang tính kết nối, liên thông giữa các ngành luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

Thứ hai, pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch có mối quan hệ gắn bó với pháp luật về du lịch nhằm hướng tới điều chỉnh hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch một cách minh bạch, hiệu quả.

Thứ ba, pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch bao gồm các quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực pháp luật công và các quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực tư. Các quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực công điều chỉnh quan hệ giữa cá nhân, tổ chức kinh doanh với các cơ quan nhà nước bao gồm các quy định về cấp giấy phép đầu tư kinh doanh căn hộ du lịch, quy định về quản lý nhà nước về kinh doanh căn hộ du lịch; quy định về xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch;... Các quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực tư bao gồm các quy định điều chỉnh mối quan hệ giữa các cá nhân, tổ chức trong kinh doanh căn hộ du lịch về các loại hợp đồng kinh doanh đầu tư căn hộ du lịch; nguyên tắc giao kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ du lịch; quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể của quan hệ kinh doanh bất động sản du lịch; quy định về nội dung các loại hợp đồng kinh doanh căn hộ du lịch gồm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, hợp đồng cho thuê căn hộ du lịch, hợp đồng cho thuê mua căn hộ du lịch.

1.2.3. Nội dung pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

Thứ nhất, về nguyên tắc kinh doanh căn hộ du lịch. Nguyên tắc là những tư tưởng chỉ đạo, xuyên suốt trong quá trình xây dựng và áp dụng pháp luật mà các chủ thể cần tuân thủ, giúp cho việc định hướng và giải quyết được hiệu quả, đúng đắn. Nguyên tắc kinh doanh căn hộ du lịch được thực hiện theo các nguyên tắc kinh doanh bất động sản nói chung đã được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Thứ hai, quy định về chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất trong kinh doanh căn hộ du lịch

Thứ ba, điều kiện đưa căn hộ du lịch vào kinh doanh. Bất động sản phục vụ du lịch được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật liên quan khác. Đó là các yếu tố cần và đủ để bất động sản phục vụ du lịch có thể được đưa vào kinh doanh, nếu không hội tụ đủ các yếu tố đã được quy định thì bất động sản phục vụ du lịch đó không thể trở thành đối tượng của hoạt động kinh doanh. Do đó, nội dung pháp luật về điều kiện đưa căn hộ du lịch vào kinh doanh là rất quan trọng.

Thứ tư, quy định về quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch.

Khi kinh doanh căn hộ du lịch để có thể đưa căn hộ du lịch vào mục đích sử dụng để kinh doanh, mua bán hay chuyển nhượng thì trong quá trình thực hiện cần phải đảm bảo và tuân thủ các quy chế cũng như các điều kiện thực hiện theo quy định

của pháp luật.

Thứ năm, quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ du lịch. Một trong những điều kiện tác động đến việc có thể đưa căn hộ du lịch vào kinh doanh hay không chính là việc có được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ du lịch.

Thứ sáu, về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể đầu tư bất động sản phục vụ du lịch. Đây là nội dung pháp luật quy định những gì chủ thể đầu tư được thực hiện, được khuyến khích thực hiện và những gì chủ đầu tư bắt buộc phải thực hiện nhằm tạo môi trường kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch lành mạnh, theo định hướng của Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản phục vụ du lịch.

Thứ bảy, về hình thức của các giao dịch. Hình thức giao dịch căn hộ du lịch là cách thức biểu hiện ra bên ngoài những nội dung của nó dưới một dạng vật chất hữu hình nhất định. Hình thức giao dịch căn hộ du lịch được thực hiện theo các quy định đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung.

Thứ tám, về hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch. Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chính là sự thoả thuận giữa chủ đầu tư với khách hàng có nhu cầu, theo đó trong hợp đồng sẽ quy định cụ thể các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức thanh toán....

Thứ chín, về thực trạng về xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch. Đây là các chế tài do Nhà nước áp dụng đối với những chủ thể vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh căn hộ du lịch. Để đảm bảo hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch thống nhất theo các quy định của pháp luật và hạn chế các hành vi vi phạm, Nhà nước ban hành các quy định nhằm xử lý các chủ thể vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch.

Tiểu kết chương 1.

Căn hộ du lịch là loại hình căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp có nhiều tiện ích. Dù xuất hiện từ lâu trên thế giới nhưng chỉ mới phổ biến tại Việt Nam trong khoảng thời gian gần đây. Căn hộ du lịch là loại hình căn hộ hội tụ đầy đủ các tiện ích khác nhau nhằm đáp ứng nhu cầu của con người về du lịch và nghỉ dưỡng. Hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch không chỉ mang lại lợi nhuận cho các nhà đầu tư mà nó có mục tiêu cao hơn là khơi dậy những tiềm năng và thế mạnh của mỗi vùng miền cũng như lan tỏa những giá trị lịch sử, văn hóa, tinh thần của dân tộc đến khách du lịch trong và ngoài nước.

Trong Chương 1, tác giả cũng đã phân tích khái niệm, đặc điểm, vai trò của hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch cũng như pháp luật về căn hộ du lịch làm cơ sở cho việc nghiên cứu thực tiễn hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch và đề xuất các quy định pháp luật phù hợp điều chỉnh quan hệ kinh doanh trong lĩnh vực này.

Hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch có những đặc điểm riêng, khác biệt so với các loại bất động sản nghỉ dưỡng khác trên thị trường về mục đích sử dụng, cách thức vận hành, quản lý,... Do đó, với sự phát triển ngày càng lớn của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, yêu cầu phải có khung pháp lý hoàn thiện để điều chỉnh hoạt động kinh doanh đối với kinh doanh căn hộ du lịch nhằm định hướng hoạt động kinh doanh này một cách minh bạch, hiện đại, hiệu quả. Đó là tổng hợp các quy phạm pháp luật do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và bảo đảm thực hiện nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch góp phần ổn định và phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam. Việc hoàn thiện khung pháp lý đối với căn hộ du lịch là cơ sở đảm bảo an toàn cho các giao dịch liên quan đến bất động sản phục vụ du lịch, giúp Nhà nước quản lý hiệu quả hơn đối với thị trường bất động sản và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế đất nước.

Chương 2.

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH CĂN HỘ DU LỊCH Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về kinh doanh căn hộ du lịch

2.1.1. Quy định pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

2.1.1.1. Quy định pháp luật về nguyên tắc kinh doanh căn hộ du lịch

Nguyên tắc thứ nhất: “Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật

Nguyên tắc thứ hai: “Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này”.

Nguyên tắc thứ ba: “Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch”.

Nguyên tắc thứ tư: “Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

2.1.1.2. Quy định về chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất trong kinh doanh căn hộ du lịch.

Chế độ sử dụng đất là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, quy định các quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đồng thời điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Căn cứ vào mục đích sử dụng, Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 (Luật Đất đai) phân loại đất đai thành ba nhóm là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Trong nhóm đất phi nông nghiệp thì “*đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ*” (khoản 1 Điều 153). Người sử dụng đất thương mại, dịch vụ phải sử dụng đất đúng mục đích; giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng (khoản 7 Điều 170 Luật Đất đai).

2.1.1.3. Quy định pháp luật về điều kiện đưa căn hộ du lịch vào kinh doanh

Thứ nhất là điều kiện về chủ thể kinh doanh căn hộ du lịch.

Thứ hai là điều kiện đối với căn hộ du lịch là công trình xây dựng có sẵn.

Thứ ba là điều kiện đối với căn hộ du lịch hình thành trong tương lai.

Đây là các bất động sản chưa được hình thành hoặc đang trong quá trình xây dựng. Do đó, khi đưa các bất động sản này vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện:

(1) Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

(2) Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng;

(3) Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Theo đó, việc nghiệm thu công trình phải được kiểm tra bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Xây dựng năm 2014 và khoản 24, Điều 1 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, bên cạnh giấy tờ nghiệm thu giữa chủ đầu tư và nhà thầu thì còn cần biên bản kiểm tra việc nghiệm thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, việc kiểm tra các hồ sơ pháp lý của bất động sản là rất quan trọng bởi bất động sản chưa được tạo lập và cơ sở để lấy niềm tin của khách hàng đó là hồ sơ pháp lý và đó cũng là cái duy nhất mà khách hàng có thể kiểm chứng về bất động sản mà họ sẽ đầu tư vì bất động sản hình thành trong tương lai luôn là một kênh đầu tư chứa đựng nhiều rủi ro.

2.1.1.4. Quy định pháp luật về quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch.

Thứ nhất, về nguyên tắc quản lý, kinh doanh căn hộ du lịch. Khi kinh doanh căn hộ du lịch cần 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 2017 mà tác giả đã phân tích ở phần 2.1.3.

Thứ hai, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch đối với căn hộ du lịch.

2.1.1.5. Quy định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ du lịch

Theo quy định tại công văn số 703/BTNMT –TCQLĐĐ ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định:

“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 Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, Khoản 22 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.”

Theo đó tại Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2018/NĐ-CP quy định: “Đối với dự án có nhiều hạng mục công trình được thể hiện

trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư dự án, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp, quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu và có đủ điều kiện thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng hạng mục công trình hoặc từng phân diện tích của hạng mục công trình đó”.

2.1.1.6. Quy định pháp luật về hình thức của các giao dịch kinh doanh căn hộ du lịch

Giao dịch kinh doanh căn hộ du lịch được thực hiện dưới hình thức hợp đồng bằng văn bản¹, thể hiện ý chí thỏa thuận, sự hợp tác và cam kết của các bên trong giao dịch. Bất động sản phục vụ du lịch được xác định là công trình xây dựng, có các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch sau: hợp đồng mua bán công trình xây dựng; hợp đồng cho thuê công trình xây dựng; hợp đồng thuê mua công trình xây dựng; hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

2.1.1.7. Quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của chủ thể đầu tư căn hộ du lịch

Thứ nhất, quy định pháp luật về quyền của chủ thể đầu tư căn hộ du lịch

- **Quyền được tiếp cận đất đai:** Việc tiếp cận đất đai để thực hiện các dự án đầu tư căn hộ du lịch là mối quan tâm hàng đầu của các nhà đầu tư. Pháp luật đất đai cho phép các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản được tiếp cận đất đai dưới nhiều phương thức khác nhau, có thể tiếp cận từ Nhà nước hoặc từ thị trường tùy thuộc vào năng lực tài chính và nhu cầu của nhà đầu tư.

Quyền được huy động vốn trong hoạt động kinh doanh

Huy động vốn trong hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch là hoạt động quan trọng, nhằm tạo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau. Hiện nay, pháp luật vẫn chưa có các quy định rõ ràng về huy động vốn trong hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và bất động sản phục vụ du lịch nói riêng mà các quy định nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau.

Quyền được ưu đãi đầu tư

Để thu hút các nhà đầu tư và thúc đẩy hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch phát triển, Nhà nước có các chính sách ưu đãi đầu tư đối với các chủ đầu tư. Hình thức ưu đãi đầu tư được thực hiện thông qua các chính sách về thuế, miễn, giảm tiền thuê đất,...

¹ Khoản 2, Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

Thứ hai, quy định pháp luật về nghĩa vụ của chủ thể đầu tư căn hộ du lịch

- Nghĩa vụ minh bạch, công khai thông tin căn hộ du lịch đầu tư

- Thực hiện nghĩa vụ về thuế

- Nghĩa vụ bảo vệ môi trường trong đầu tư kinh doanh căn hộ du lịch

2.1.1.8. Quy định pháp luật về hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch

Các sản phẩm lai ghép giữa căn hộ và khách sạn (condotel), văn phòng và khách sạn (officetel) xuất hiện trên thị trường bất động sản Việt Nam từ khoảng năm 2014, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có hệ thống pháp luật hoàn chỉnh, đồng bộ quy định về sản phẩm này. Khi triển khai các hoạt động bán hàng, các chủ đầu tư thường “vay mượn” các quy định của pháp luật liên quan như Luật Nhà ở, Luật Du lịch để dự thảo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

2.1.1.9. Thực trạng pháp luật về xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch

Xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch là một trong những nội dung của quản lý Nhà nước nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung trong khuôn khổ, do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện buộc các cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm phải chịu các chế tài do hành vi mình gây ra.

2.1.2. Đánh giá các quy định pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch

Thứ nhất, chưa có quy định thống nhất về chế độ sử dụng đất, về việc xác định Condotel là loại hình nhà ở hay kinh doanh.

Thứ hai, bất cập của pháp luật về cơ chế quản lý, sử dụng đất vào mục đích hỗn hợp, cũng như sự thiếu vắng khung pháp lý chuyên biệt điều chỉnh condotel dẫn đến thực tế, cơ quan quản lý nhà nước “lúng túng” với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích hỗn hợp, và có tình trạng “xé rào” điều chỉnh quy hoạch (chuyển thành đất ở); một số địa phương quan niệm condotel là dạng nhà ở kết hợp với du lịch nên có sự “linh hoạt” trong việc xác lập quyền sử dụng đất với hình thức “giao đất để xây dựng nhà ở không hình thành đơn vị ở” và xác lập quyền sở hữu lâu dài đối với người sở hữu bất động sản này (tương tự như đất sử dụng cho mục đích xây dựng nhà ở).

Thứ ba, chưa có quy định thống nhất về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch.

Thứ tư, các quy định liên quan đến kinh doanh mua bán chuyên nhượng căn hộ du lịch chưa rõ ràng, với điều kiện bán sản phẩm hình thành trong tương lai.

Thứ năm, quy định về hợp đồng mua bán/ thuê mua căn hộ du lịch còn nhiều bất cập.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật trong kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam

2.2.1. Những kết quả đạt được trong thực tiễn thi hành pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam

Thứ nhất, về tình hình đầu tư căn hộ du lịch

Theo Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, từ khoảng năm 2014 đến nay, trên phạm vi cả nước đã xuất hiện cơn sốt đầu tư phát triển một loại hình sản phẩm bất động sản du lịch mới ở nước ta, đó là các dự án căn hộ khách sạn, biệt thự, nhà phố trong các khu du lịch nghỉ dưỡng (sau đây gọi là condotel), tập trung phát triển tại các khu vực ven biển, hải đảo như Vân Đồn, Hạ Long, Đồ Sơn, Sầm Sơn, Cửa Lò, Đà Nẵng, Quy Nhơn, Nha Trang, Mũi Né, Vũng Tàu, Phú Quốc, và tại Lâm Đồng, Đồng Nai... Trong đó, Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc là 3 địa bàn đang phát triển nóng. Theo số liệu thống kê của 16 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì chỉ riêng các khu du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn (từ 50 ha trở lên) đã có 77 dự án, với tổng diện tích 18.019 ha; 16.537 phòng khách sạn, 12.056 căn hộ condotel, 11.174 biệt thự nghỉ dưỡng. Ngoài ra, còn có hơn 120 dự án khu du lịch nghỉ dưỡng quy mô vừa và nhỏ, có diện tích dưới 50 ha/khu. Số liệu từ Bộ Xây dựng cho thấy, trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến nay, một số địa phương, nhất là các địa phương ven biển đã cho phép một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh các dự án du lịch nghỉ dưỡng có công trình condotel. Tại một số đô thị lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số địa phương khác đã cho phép một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh loại hình công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú (officetel). Theo đó, số lượng căn hộ du lịch là khoảng 15.010 căn (TP. Hà Nội là 4.414 căn; TP. HCM là 208 căn; TP. Đà Nẵng là 4.565 căn; các tỉnh khác là 5.823 căn). Số lượng căn hộ officetel 10.629 căn (TP. Hà Nội là 3.726 căn, TP. HCM là 6.424 căn; các tỉnh khác là 479 căn). Ngoài ra, còn có hàng chục nghìn căn condotel do các địa phương thẩm định, cấp phép theo thẩm quyền.

Thứ hai, tình hình kinh doanh condotel tại Việt Nam

Tình hình kinh doanh đối với các dự án bất động sản nghỉ dưỡng có quy mô lớn: Ngoài số lượng phòng nghỉ khách sạn đã được xây dựng và đưa vào kinh doanh, hầu hết các biệt thự nghỉ dưỡng, các căn hộ khách sạn tại các dự án đều đã được chủ đầu tư chào bán ra thị trường và cam kết quản lý khai thác, cho thuê lại và chia sẻ lợi nhuận, số lượng biệt thự và căn hộ khách sạn đang chào bán khá nhiều, dự báo nguồn cung trong thời gian tới là rất lớn.

Thứ ba, số lượng căn hộ du lịch ngày càng tăng về cả số lượng và chất lượng.

Cùng với sự phát triển của du lịch Việt Nam, hệ thống cơ sở lưu trú du lịch ngày càng được đầu tư, đổi mới theo hướng hiện đại, phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã

hội của đất nước, đáp ứng nhu cầu của lượng khách du lịch ngày càng tăng, đặc biệt là từ khi đất nước đổi mới, mở cửa nền kinh tế.

2.2.2. Những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam

Thứ nhất, tình trạng nhiều căn hộ du lịch bị tồn đọng.

Thông qua bản số liệu trên cho thấy tình trạng tồn kho căn hộ du lịch ngày càng gia tăng khi nhu cầu của người dân lại ít. Trong năm 2017 đã có đến 5.063 căn hộ du lịch hoàn thành xây dựng, nhưng chỉ tiêu thụ được 132 căn, chiếm 2,6 %. Qua đó cho thấy sự chênh lệch giữa cung và cầu của thị trường kinh doanh căn hộ du lịch.

Theo Bộ Xây dựng, tổng hợp đến cuối năm 2021, số lượng nhà ở đưa ra giao dịch trên thị trường nhưng còn tồn, chưa có giao dịch trong năm 2021 ước tính là khoảng 2.286 căn hộ. Như vậy lượng tồn kho bất động sản năm 2021 theo thống kê đã giảm hơn nhiều so với năm 2020 (năm 2020 khoảng 9.000 căn).²

Thứ hai, số lượng căn hộ du lịch không được thừa nhận ngày càng tăng. Hiện nay, luật đã có nhưng không ai cấp sổ. Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel), cùng với các loại hình khác như văn phòng lưu trú (officetel), biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và những công trình khác phục vụ lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ có thể sẽ được cấp sổ đỏ lâu dài. Đây là một trong những nội dung được bộ TN-MT đưa vào dự thảo nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai lần này.

Thứ ba, chưa có chính sách thật sự phù hợp nhằm thúc đẩy sự phát triển của ngành kinh doanh căn hộ du lịch.

2.2.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc

Một là, thị trường BĐS hoạt động có tính chu kỳ, chịu ảnh hưởng lớn từ kinh tế, chính trị, văn hóa- xã hội, chính sách... và cung thường có độ trễ so với cầu.

Hai là, chưa có sự phát triển đồng bộ về hạ tầng cũng như chưa có các biện pháp hữu hiệu và mang tính chiến lược, chính vì vậy, ngành du lịch được đánh giá là tiềm năng nhưng chưa tương xứng với tài nguyên thiên nhiên hiện có. Khả năng cạnh tranh của du lịch Việt Nam cũng còn rất hạn chế trước sự cạnh tranh gay gắt của du lịch trong khu vực và thế giới.

² Báo Dân trí, “Tồn kho chủ yếu là căn hộ cao cấp, phân khúc du lịch nghỉ dưỡng”, <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/ton-kho-chu-yeu-la-can-ho-cao-cap-phan-khuc-du-lich-nghi-duong-20220214075234139.htm>, truy cập 10/03/2023.

Ba là, vốn cho thị trường bất động sản còn thiếu. Hiện nay, tiềm lực tài chính của đa số các chủ thể tham gia thị trường BĐS ở Việt Nam còn hạn chế nên phải dựa vào các kênh huy động nguồn lực tài chính khác, trong đó chủ yếu là dựa vào vốn vay ngân hàng.

Bốn là, sự thiếu nhất quán trong thực thi chính sách, sự chậm trễ của các cơ quan chức năng địa phương trong thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho nhà đầu tư thứ cấp mua bất động sản xây dựng trên đất ở tại nông thôn (đất ở không hình thành đơn vị ở) đang là vấn đề bất cập, gây “ngheñ” ở nhiều địa phương trên cả nước như: Khánh Hòa, Đà Nẵng, Quảng Ninh, Phú Quốc, Phan Thiết (Bình Thuận), Kiên Giang, Bình Định...

Năm là, do chính sách, pháp luật còn hạn chế, bất cập như: tồn tại những chồng chéo, mâu thuẫn, xung đột giữa các văn bản quy phạm pháp luật.

Sáu là, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Condotel; Các dự án giao đất ở không hình thành đơn vị ở; cải cách thủ tục hành chính trong việc tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư và vận hành dự án vốn đang là điểm ngheñ đối với các doanh nghiệp trong thời gian qua...

Bảy là, công tác quản lý nhà nước đối với thị trường kinh doanh căn hộ du lịch còn nhiều bất cập, chưa phát huy được vai trò của nhà nước trong việc định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường bảo đảm thị trường BĐS du lịch hoạt động một cách ổn định, lành mạnh.

Tám là, hệ thống thông tin, dự báo về thị trường BĐS nghỉ dưỡng nói chung và căn hộ du lịch nói riêng không thống nhất, thiếu tin cậy gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước, cũng như bảo đảm tính công khai, minh bạch của thị trường BĐS phục vụ du lịch.

Tiểu kết chương 2

Thực tiễn thực hiện pháp luật trong kinh doanh căn hộ du lịch tại Việt Nam cho thấy nhiều địa phương và cơ quan quản lý Nhà nước còn rất lúng túng trong việc quản lý kinh doanh căn hộ du lịch. Do thiếu các quy định của pháp luật điều chỉnh nên quan điểm của mỗi địa phương về việc thừa nhận quyền sở hữu đối với hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch cũng khác nhau. Nhiều nhà đầu tư cũng e ngại trong việc đầu tư vào các dự án căn hộ du lịch vì sợ rủi ro khi chưa có khung pháp lý đầy đủ và rõ ràng. Mặc khác, nhiều hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch đã diễn ra nhưng chế tài xử phạt còn nhẹ, chưa đủ sức răn đe đối với các chủ thể vi phạm. Từ đó, yêu cầu đặt ra là phải nhanh chóng xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch để phù hợp và theo kịp với sự phát triển của thị trường.

Chương 3.

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH CĂN HỘ DU LỊCH

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch dựa trên cơ sở quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển thị trường bất động sản nghỉ dưỡng nói chung, phù hợp với yêu cầu xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch cần dựa trên yêu cầu của thực tiễn quản lý hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật trên cơ sở tham khảo kinh nghiệm và pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch của các nước trên thế giới.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay

Thứ nhất, cần ban hành quy định thống nhất về chế độ sử dụng đất, về việc xác định Condotel là loại hình nhà ở hay kinh doanh.

Thứ hai, cần bổ sung cụ thể quy định của pháp luật về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch.

Thứ ba, cần bổ sung quy định về sở hữu căn hộ du lịch của cá nhân nước ngoài.

Thứ tư, cần có quy định rõ ràng hơn về hợp đồng mua bán, cho thuê mua đối với căn hộ du lịch.

Thứ năm, bổ sung điều kiện về giao kết bất động sản hình thành trong tương lai.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch

3.3.1. Các chính sách của Nhà nước

3.3.2. Đối với các nhà đầu tư, doanh nghiệp bất động sản du lịch

3.3.3. Các giải pháp khác

Tiểu kết chương 3

Thời gian qua, sự phát triển nhanh của ngành du lịch đã tác động mạnh mẽ và lan tỏa tới nhiều ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Đặc biệt kích thích làn sóng đầu tư vào bất động sản du lịch với loại hình căn hộ du lịch (condotel).

Các quy định về pháp lý căn hộ du lịch (condotel) có vị trí, vai trò vô cùng quan trọng trong sự phát triển của nền kinh tế nước ta hiện nay khi liên quan trực tiếp đến hai lĩnh vực lớn là lĩnh vực bất động sản và lĩnh vực du lịch; những lĩnh vực này thu

hút được sự quan tâm rất lớn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, thu hút được sự quan tâm rất lớn của các nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Đây cũng là thời nam châm thu hút được vốn đầu tư FDI từ các nhà đầu tư nước ngoài. Nhìn chung các quy định của Bộ luật Dân sự, Luật nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành hiện nay vẫn còn những thiếu sót về các quy định pháp luật cần thiết để đầu tư, kinh doanh, quản lý, vận hành và khai thác thương mại đôi với căn hộ khách sạn (condotel) theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan ở nước ta hiện nay như quyền sở hữu căn hộ condotel, quyền đầu tư kinh doanh của chủ đầu tư, quyền khai thác thương mại của căn hộ vẫn còn chưa được đảm bảo. Từ đó đã gây ra nhiều khó khăn và rủi ro cho những người mua, chủ đầu tư cũng như các cơ quan quản lý. Vì vậy, hoàn thiện khung pháp lý cho loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Condotel là điều vô cùng cần thiết. Tuy nhiên, trên thực tế khi đưa các căn hộ du lịch vào kinh doanh cũng còn bộc lộ những khó khăn, hạn chế trên thực tế.

Chính vì vậy việc hoàn thiện pháp luật kinh doanh căn hộ du lịch là nhu cầu tất yếu và cần được triển khai càng sớm càng tốt. Việc hoàn thiện pháp luật kinh doanh căn hộ du lịch phải đáp ứng một số yêu cầu như phù hợp với tình hình thực tế, đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và những yêu cầu đặt ra từ cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư; phù hợp với tổng thể hệ thống pháp luật hiện hành.

Các giải pháp hoàn thiện pháp luật kinh doanh BĐS du lịch được đề xuất một cách toàn diện trong các lĩnh vực pháp luật liên quan như pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh BĐS, tài chính, môi trường và những vấn đề phát sinh mới trên thị trường BĐS mà bản thân pháp luật hiện hành chưa đề cập tới. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch còn hướng tới việc giải quyết những tồn đọng đã phát sinh từ các giai đoạn trước song hiện tại chưa có cơ chế pháp lý để giải quyết thỏa đáng.

Ngoài ra, để pháp luật kinh doanh căn hộ du lịch thật sự phát huy hiệu quả, cần thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật từ cả góc độ thể chế, con người, các định chế và các hoạt động liên quan. Tác giả mong rằng, thông qua những giải pháp trên có thể phần nào đóng góp vào việc xây dựng và hoàn thiện các quy định liên quan đến căn hộ du lịch sau này.

KẾT LUẬN

Sự phát triển nhanh, mạnh các dự án căn hộ du lịch (Condotel) trong thời gian qua đã đáp ứng phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch và thị trường bất động sản du lịch. Căn hộ du lịch là một trong những lĩnh vực tiềm năng cho sự phát triển và hội nhập của đất nước. Việc khai thác khía cạnh căn hộ du lịch phục vụ du lịch đã được tiến hành và đạt được thành công rực rỡ. Tuy nhiên hiện nay, việc khai thác khía cạnh căn hộ du lịch ở Việt Nam chưa thực sự hiệu quả. Điều này xuất phát từ việc hệ thống pháp luật chưa có những quy định đồng nhất về việc khai thác khía cạnh căn hộ du lịch, các quy định nằm rải rác trong các văn bản pháp luật khác nhau và có sự mâu thuẫn, chồng chéo nhau trong các văn bản pháp luật này. Chính vì vậy, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật một cách đồng bộ, thống nhất các quy định về căn hộ du lịch được đặt lên hàng đầu. Đồng thời, cần nâng cao vai trò của các cơ quan quản lý của các cơ quan chức năng tại Việt Nam để việc khai thác căn hộ du lịch phục vụ du lịch được diễn ra một cách nhanh chóng, thuận lợi.

Vì vậy, việc nghiên cứu pháp luật về căn hộ du lịch trở thành một đề tài tiếp cận được rất nhiều sự quan tâm của xã hội. Lĩnh vực này không chỉ liên quan đến pháp luật về Luật kinh doanh bất động sản mà còn liên quan đến pháp luật về dân sự, Luật Du lịch, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và các văn bản pháp luật có liên quan khác.....

Thông qua thực tiễn nghiên cứu đề tài “***Pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch ở Việt Nam***”, tác giả đã giải quyết được các vấn đề sau:

1. Hình thành cơ sở lý luận và pháp luật về hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch. Qua đó, giúp cho người đọc cách nhìn tổng quan và cụ thể các vấn đề khoa học pháp lý liên quan đến hoạt động này tại Việt Nam.

2. Pháp luật hiện hành đã có những quy định cơ bản nguyên tắc kinh doanh căn hộ du lịch, điều kiện đưa căn hộ du lịch vào kinh doanh, hình thức giao dịch trong kinh doanh căn hộ du lịch, quy định về cấp Giấy chứng nhận căn hộ du lịch, xử lý vi phạm về căn hộ du lịch. Tuy nhiên, các quy định chỉ mới quy định chung chung, chưa chi tiết hóa, mang tính nguyên tắc, chưa đủ khuôn khổ pháp lý và chưa đạt hiệu quả cao trên thực tế. Các quy định vẫn còn nằm rải rác ở các văn bản pháp luật khác nhau và thiếu tính đồng bộ.

3. Trước những tác động tích cực của hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch mang lại giá trị kinh tế lớn cho ngành du lịch nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung và việc hội nhập với nền kinh tế thế giới thì Việt Nam phải nhanh chóng hòa nhập với xu thế chung đó. Trước hết đó là việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch sao cho đồng bộ, thống nhất. Cần nâng cao trách nhiệm, vai trò

của các cơ quan quản lý Nhà nước, của các nhà đầu tư trong việc đầu tư, vận hành, quản lý hoạt động kinh doanh căn hộ du lịch một cách hợp pháp. Cần có một cơ quan chuyên trách quản lý Nhà nước về kinh doanh căn hộ du lịch và các cơ quan khác cùng tạo điều kiện giúp đỡ để việc kinh doanh căn hộ du lịch diễn ra nhanh chóng và thuận lợi.

4. Thông qua việc nghiên cứu các quy định cũng như các bất cập của pháp luật Việt Nam về kinh doanh căn hộ du lịch tác giả đưa ra những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về kinh doanh căn hộ du lịch trên thực tiễn.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản quy phạm pháp luật

1. Quốc hội, (2014), *Luật số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản*;
2. Quốc hội, (2020), *Luật số: 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020, Luật Đầu tư*
3. Quốc hội, (2013), *Luật số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013, Luật Đất đai*
4. Quốc hội, (2015), *Luật số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015, Bộ luật dân sự*
5. Quốc hội, (2017), *Luật số 09/2017/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2017, Luật Du lịch*
6. Quốc hội, (2014), *Luật số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014, Luật Xây dựng*;
7. Quốc hội, (2020), *Luật số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020, Luật Doanh Nghiệp*;
8. Quốc hội, (2020), *Hiến pháp năm 2013*;
9. Chính phủ (2022), *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Kinh doanh bất động sản ngày 06/01/2022*;
10. Chính phủ (2021), *Nghị định số 06/2021/NĐ-CP quy một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng ngày 26/01/2021*;
11. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều luật đất đai ngày 01/05/2014*;
12. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai*;
13. Chính phủ (2017), *Nghị định số 168/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật Du lịch ngày 31/12/2017*;
14. Chính phủ (2018), *Nghị định số 142/2018/NĐ-CP sửa đổi một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ văn hoá thể thao và du lịch ngày 09/10/2018*;
15. Chính phủ (2022), *Nghị định số 162/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng ngày 28 tháng 01 năm 2022*;
16. Bộ Tài nguyên và môi trường (2020), *Công văn số 703/BTNMT –TCQLĐĐ*

về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở ngày 14/02/2020;

17. Bộ Xây dựng (2021), *Thông tư số 03/2021/TT-BXD ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư* ngày 19/05/2021;

18. Bộ Tài nguyên và môi trường (2018), *Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất* ngày 14/12/2018;

II. Các công trình nghiên cứu Tiếng Việt

19. Trần Quốc Hoan (2018), *Phát triển Condotel – Kinh nghiệm quốc tế*, Tạp chí Kiến Trúc Việt Nam, <http://kientrucvietnam.org.vn/phat-trien-Condotel-kinh-nghiem-quoc-te/>, truy cập ngày 22/10/2022;

20. Nguyễn Thị Nga (2019), *Pháp luật kinh doanh BĐS đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*, Sách chuyên khảo Luật học Việt Nam, những vấn đề đương đại, Nxb Tư pháp;

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

10. Đặng Văn Cường, (2022), *Cần hoàn thiện khung pháp lý cho loại hình bất động sản nghỉ dưỡng*, Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, <https://lsvn.vn/can-hoan-thien-khung-phap-ly-cho-loai-hinh-bat-dong-san-nghi-duong1664809960.html>, truy cập ngày 03/11/2022;

22. Đoàn Văn Bình, (2020), *Kinh doanh bất động sản du lịch: Căn hộ du lịch, Biệt thự du lịch, Nhà phố du lịch ở Việt Nam – Những vấn đề pháp lý đặt ra*, <https://reatimes.vn/kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-mot-so-van-de-phap-ly-dat-ra-20200514173610984.html>, truy cập ngày 14/9/2022;

23. Đoàn Trung Kiên, (2022), *Pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản du lịch*, Tạp chí Luật học số 1/2022;

24. Nguyễn Thị Nga, (2022), *Các phương thức tiếp cận đất đai để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh BĐS du lịch – Những rào cản về pháp lý và những vấn đề phát sinh trên thực tế*, Tạp chí điện tử pháp lý;

25. Ngô Trí Long, (2022), *Hoàn thiện pháp lý bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng để phát huy tài nguyên du lịch xứng tầm*, Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam, <https://reatimes.vn/can-hoan-thien-phap-ly-bat-dong-san-du-lich-nghi-duong-20201224000009789.html>;

26. Nguyễn Quang Tuyền (2019), *Pháp luật đất đai với yêu cầu xây dựng, phát triển nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế ở Việt Nam hiện nay*, Sách chuyên

khảo Luật học Việt Nam, những vấn đề đương đại, Nxb Tư pháp;

27. Ngô Trung Hòa (2018), *Phát triển và quản lý Condotel - Cơ sở pháp lý và thực tiễn*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 13;

28. Trần Quang Huy, (2021), *Thực tiễn thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch và vấn đề sửa đổi Luật Đất đai*, Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế Chính sách, pháp luật về BĐS du lịch - Những vấn đề đặt ra cho Việt Nam do Hiệp hội BĐS Việt Nam và Trường Đại học Luật Hà Nội tổ chức;

29. Diệu Thiện, (2019), *Hoàn thiện khung pháp lý cho bất động sản nghỉ dưỡng*, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/hoan-thien-khung-phap-ly-cho-bat-dong-san-nghi-duong-19668.html>;

30. Đỗ Việt Chiến, “Quy hoạch đất cho thị trường bất động sản du lịch: Hiện trạng và kiến nghị”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch - Những vấn đề đặt ra cho Việt Nam*;

31. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và Trường Đại học Luật Hà Nội tổ chức ngày 16/11/2021, Hà Nội, tr. 100;

32. Hương Diệp, Đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quy hoạch sử dụng đất, <http://m.mattran.org.vn/hoatdong/bao-dam-tinh-cong-khai-minh-bach-trong-quy-hoach-su-dung-dat-40019>, truy cập ngày 8/10/2021;

33. Ninh Thị Hiền (2017), Luận án tiến sĩ luật học “*Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*”, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh;

34. Vũ Anh, (2012), Luận án tiến sĩ luật học “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*” Học viện khoa học xã hội;

35. Trần Việt Long, Nguyễn Văn Tú (2020), *Một số vấn đề pháp lý về “condotel” ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 42/2020, tr. 54.

36. Nguyễn Thị Nga (2019), *Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh condotel ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Luật học số 9/2019, tr. 58.

37. Ngô Trung Hòa (2018), *Phát triển và quản lý Condotel - cơ sở pháp lý và thực tiễn*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 13 (365), tháng 7/2018, <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=207229>

38. Trường Đại học Luật Hà Nội, (2009), *Giáo trình Lý luận Nhà nước và pháp luật*, Nxb Công an nhân dân, tr66.

39. Đào Trí Úc (1995), *Điều chỉnh pháp luật – Những vấn đề lý luận cơ bản về Nhà nước và Pháp luật*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội, tr.224.

40. Nguyễn Cảnh Quý (2001), Hoàn thiện chế định quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai ở Việt Nam, Luận án Tiến sĩ Luật học, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội, tr. 21.

III. TÀI LIỆU NƯỚC NGOÀI

41. The First Constitutive Assembly of The International Union of Official Travel Organizations (IUOTO), 1947, Hague

42. *“UNWTO technical manual: Collection of Tourism Expenditure Statistics”*, truy cập ngày 02/02/2023.