

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH BẰNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT ĐẶC THÙ

ĐÀO THU HÀ^(*)

Tóm tắt: Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có nhiều đặc tính khác biệt với các loại hợp đồng mua bán bất động sản khác, do vậy bên cạnh những quy định pháp luật về hợp đồng hiện có, cần có thêm những quy định pháp luật đặc thù, phù hợp với tính chất riêng biệt của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Bài viết này tập trung phân tích để nhận diện khái niệm, đặc điểm về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Việt Nam, đồng thời đánh giá những bất cập của pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, từ đó đề xuất ban hành những quy định đặc thù, cần thiết để điều chỉnh một cách hiệu quả hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhằm đảm bảo công bằng lợi ích cho các bên tham gia giao dịch mua bán căn hộ du lịch, và tạo cơ sở cho tính ổn định của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Từ khóa: Căn hộ du lịch; hợp đồng mua bán căn hộ du lịch; pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Abstract: Condotels sale and purchase contracts have many distinctive characteristics compare to other types of real estate contracts. Therefore, in addition to the existing legal regulations on real estate contracts, there is a need for additional specific legal regulations that are consistent with the nature of condotels sale and purchase contracts. This article focuses on identifying and analyzing the concepts, characteristics and legal framework of condotels sale and purchase contracts in Vietnam today. On that basis, the author proposes to promulgate specific and necessary regulations to effectively adjust condotels sale and purchase contracts. The purposes of these regulations is to ensure fairness in the interests of the parties involved in the transaction of selling and purchasing condotels, and create a basis for the stability of the real estate market in the coming time.

Keywords: Condotels; condotels sale and purchase contracts; regulations on condotels sale and purchase contracts

Ngày nhận bài: 05/11/2023; Ngày sửa bài: 15/12/2023; Ngày duyệt đăng bài: 25/01/2024.

Dẫn nhập

Căn hộ du lịch đã phát triển ở Việt Nam từ năm 2009 và được các nhà đầu tư phát triển tổ hợp căn hộ du lịch (sau đây gọi tắt là nhà đầu tư) chào bán cho cá nhân, tổ chức, để sau khi nhận căn hộ, người mua có thể uỷ thác cho đơn vị do nhà đầu tư chỉ định vận hành, kinh doanh căn hộ du lịch như phòng khách sạn, đổi lại người mua được chia sẻ một phần lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khách sạn đó. Căn hộ du lịch là một dạng thức bất động sản kiểu mới, có nhiều đặc điểm khác với căn hộ chung cư, nhà ở và các loại bất động sản kinh doanh truyền thống, do đó, hợp đồng mua bán căn

hộ du lịch cũng có những đặc tính pháp lý đặc thù. Nhưng pháp luật về hợp đồng tại Việt Nam hiện vẫn chưa có quy định riêng, phù hợp với tính đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Sự thiếu vắng các quy định pháp luật đặc thù cho loại hợp đồng này khiến người mua căn hộ du lịch phải gánh chịu nhiều rủi ro và bất công trong mối quan hệ với nhà đầu tư, do người mua là bên yếu thế trong mối quan hệ đó. Vì vậy, nghiên cứu xác định những quy định pháp luật đặc thù nào cần có để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là cấp thiết trong bối cảnh hiện nay, từ đó bảo đảm các lợi ích công

^(*) NCS., Khoa Luật, Học viện Khoa học xã hội; Email: thuhadao0383@gmail.com

bằng giữa các bên trong giao dịch mua bán căn hộ du lịch. Mà trong đó, việc nhận diện khái niệm và đặc trưng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, đánh giá thực trạng pháp luật hợp đồng hiện nay có ý nghĩa lớn đối với nhiệm vụ xác định những quy định pháp luật đặc thù điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

1. Khái niệm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Hợp đồng là một khái niệm được phát triển theo thời gian và cách diễn đạt thuật ngữ này phụ thuộc vào cách tiếp cận nó¹. Chịu ảnh hưởng của truyền thống pháp luật Châu Âu lục địa, nên ở Việt Nam, khái niệm hợp đồng thường được diễn đạt là sự thoả thuận hay sự thống nhất ý chí của các bên, từ đó một bên hoặc tất cả các bên tham gia thoả thuận phải thực hiện nghĩa vụ, nhằm đem lại lợi ích cho bên còn lại (được gọi là bên có quyền) hoặc một chủ thể khác².

Hợp đồng được các cá nhân, tổ chức sử dụng trong rất nhiều trường hợp để thoả mãn các nhu cầu và thực hiện các ý định khác nhau. Sự đa dạng của các loại hàng hoá, dịch vụ xuất hiện trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội đã tạo ra ngày càng nhiều loại hợp đồng cụ thể. Dựa vào đối tượng của hợp đồng mua bán, có thể nhận diện và phân biệt các loại hợp đồng cụ thể, như trường hợp nhà đầu tư thoả thuận bán cho cá nhân hoặc tổ chức căn hộ du lịch trong toà nhà khách sạn của mình, thì thoả thuận đó được gọi là hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Căn hộ du lịch thường được mô tả là căn hộ nằm trong một khách sạn, được xây dựng và tổ chức như nhà chung cư, nhưng căn hộ du lịch không được sử dụng để ở,

mà được khai thác như phòng khách sạn để cho du khách thuê lưu trú ngắn hạn³. Điều 21.3 Nghị định 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch 2017 cũng khẳng định căn hộ du lịch được sử dụng để cho khách thuê với quy định căn hộ du lịch phải có trang thiết bị và dịch vụ cần thiết để khách du lịch có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú. Nói cách khác, căn hộ du lịch có tất cả đặc tính về thiết kế và sở hữu của một căn hộ chung cư, nhưng không được sử dụng để ở mà được sử dụng để cho khách du lịch thuê, trong đó có cung cấp kèm theo các dịch vụ tiện ích khách sạn như bể bơi và dịch vụ dọn dẹp phòng hàng ngày...

Để khai thác căn hộ du lịch như phòng khách sạn, nhà đầu tư phải xây dựng các công trình tiện ích khách sạn (như bể bơi, phòng tập thể thao...) đồng thời với việc xây dựng toà nhà có căn hộ du lịch. Tại Việt Nam, các công trình tiện ích khách sạn thường được nhà đầu tư giữ lại làm tài sản riêng, để tạo ra thu nhập cho mình trong quá trình vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, bằng cách thu phí sử dụng công trình tiện ích đó từ chủ sở hữu căn hộ. Như vậy, dù người mua căn hộ du lịch có uỷ thác kinh doanh căn hộ của mình, hay không uỷ thác mà chỉ sử dụng để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng của cá nhân và gia đình, thì người mua căn hộ du lịch luôn có quyền và nghĩa vụ gắn liền với nhà đầu tư trong suốt quá trình sở hữu và khai thác căn hộ du lịch.

Từ các đặc tính nêu trên của căn hộ du lịch, có thể thấy hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không chỉ là sự thoả thuận về việc nhà đầu tư chuyển giao căn hộ, cùng quyền sở hữu căn hộ cho người mua, để nhận được

¹ Nguyễn Ngọc Khánh, “Hợp đồng: Thuật ngữ và khái niệm”, Tạp chí *Nhà nước và Pháp luật*, số 8/2006, tr.39-43.

² Trần Kiên và Nguyễn Khắc Thu (2019), “Khái niệm hợp đồng và những nguyên tắc cơ bản của hệ thống pháp luật hợp đồng Việt Nam”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 379+379, tr.45-55.

³ Xem: Gemma Caballé Fabra (2018), Desire Ann Greenberg (2017), Nguyễn Hữu Trí (2017).

tiền bán căn hộ⁴, mà hợp đồng này còn điều chỉnh cách thức xử sự của các bên mua bán trong quá trình khai thác, sử dụng căn hộ du lịch, bao gồm việc uỷ thác kinh doanh căn hộ du lịch; quyền tham gia quản lý và trách nhiệm bảo trì các tài sản chung của tổ hợp căn hộ du lịch; quyền và nghĩa vụ trong việc tiếp cận và sử dụng các công trình tiện ích khách sạn. Theo tác giả Gemma Caballé Fabra (2018), hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Tây Ban Nha cũng bao gồm các nội dung trên, đó là sự kết hợp của hợp đồng mua bán tài sản là căn hộ du lịch và hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng chính căn hộ đó cho đơn vị quản lý, vận hành khách sạn, bởi vì pháp luật Tây Ban Nha đã quy định bắt buộc căn hộ du lịch phải được đưa vào hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn hạn.

Tóm lại, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là sự thoả thuận về việc nhà đầu tư chuyển giao căn hộ và quyền sở hữu đối với căn hộ cho người mua, đổi lại nhà đầu tư phát triển sẽ nhận được tiền bán căn hộ theo thoả thuận; đồng thời các bên cam kết đưa căn hộ du lịch vào khai thác, vận hành cho mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn, gắn liền với việc xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc quản lý, vận hành căn hộ du lịch như một phòng khách sạn trong khách sạn kiểu mới - tổ hợp căn hộ du lịch.

2. Đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Có thể thấy, ngoài những đặc điểm giống các loại hợp đồng mua bán hàng hoá khác, như hợp đồng đó là hợp đồng ưng thuận, và là hợp đồng có tính chất song vụ, thì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch còn có những đặc điểm riêng, phân biệt với hợp đồng

mua bán các loại bất động sản và hàng hoá khác, cụ thể như sau:

Thứ nhất, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không chỉ là căn cứ pháp lý xác lập quyền sở hữu của người mua đối với căn hộ du lịch, mà nó còn là căn cứ làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên mua bán về việc đưa căn hộ du lịch vào sử dụng cho mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn và việc quản lý, vận hành căn hộ du lịch. Việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua và nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch chỉ là tiền đề để bắt đầu thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của các bên trong quá trình đưa căn hộ du lịch vào sử dụng, khai thác như phòng khách sạn. Trong đó, nhà đầu tư sở hữu công trình tiện ích khách sạn (hoặc bên nhận chuyển nhượng tài sản này) có nghĩa vụ đảm bảo cho người mua (hoặc người được người mua chỉ định) được tiếp cận, sử dụng các công trình tiện ích khách sạn và dịch vụ khách sạn với chi phí hợp lý trong suốt thời gian căn hộ du lịch còn tồn tại. Bởi vì việc khai thác, sử dụng căn hộ du lịch luôn gắn liền với việc quản lý, vận hành công trình tiện ích khách sạn (như phân tích ở trên).

Thứ hai, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không chỉ giải quyết nhu cầu và lợi ích của người mua căn hộ du lịch và nhà đầu tư, mà còn giải quyết nhu cầu và phân bổ quyền lợi, rủi ro cho các chủ thể khác có liên quan đến quá trình mua bán và khai thác căn hộ du lịch⁵... Do để thực hiện mua bán và sử dụng căn hộ du lịch sẽ kéo theo sự tham gia của nhiều bên liên quan khác như người cho vay để trả tiền mua căn hộ; khách du lịch thuê căn hộ; tổ chức quản lý, vận hành khách sạn; các chủ sở hữu của căn hộ du lịch khác..., nên nội dung của hợp

⁴ Xem: Nguyễn Thị Minh Phượng (2017).

⁵ Xem Jim Butler and the Global Hospitality Group (2014), Using condo hotels for financing new hotel development: Traditional condo hotel structures as “non-securities, truy cập ngày 27/8/2020 từ <<https://hotellaw.jmbm.com/original-formula-condo-hotels-as-non-securities.html>>

đồng mua bán căn hộ du lịch phải phân bổ quyền lợi, rủi ro cho cả các chủ thể trên. Nếu sự phân bổ quyền lợi và rủi ro cho các bên trong hợp đồng là hợp lý, thì tất cả các bên gồm người mua, người bán và các bên liên quan đều cùng có lợi, nhưng nếu cấu trúc của sự phân bổ này không hợp lý sẽ đem đến thất bại cho tất cả các bên tham gia; tranh chấp và kiện tụng là điều tất yếu sẽ xảy ra⁶.

Thứ ba, phần lớn hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng được ký kết bởi các bên có mục đích thu lợi nhuận. Với nhà đầu tư phát triển, việc bán căn hộ du lịch cho khách hàng luôn là một hoạt động có mục đích lợi nhuận. Còn về phía người mua căn hộ du lịch trong bối cảnh ở Việt Nam hiện nay, phần lớn người mua căn hộ du lịch đã thực hiện việc đó như một khoản đầu tư để sinh lời. Kết luận này dựa trên các căn cứ sau: một là mức thu nhập của phần lớn người Việt Nam hiện nay không cho phép họ sở hữu một căn hộ du lịch như là “căn nhà thứ hai”⁷; hai là người mua đều được giới thiệu, chào bán căn hộ du lịch kèm theo chương trình “ủy thác kinh doanh” với cam kết lợi nhuận hấp dẫn, và phần lớn họ đã quyết định mua để sau đó ủy thác kinh doanh căn hộ của mình cho chính nhà đầu tư hoặc đơn vị do nhà đầu tư chỉ định. Có thể thấy, người mua căn hộ du lịch giống như cổ đông nhỏ của một công ty cổ phần, vì kỳ vọng về lợi nhuận của họ phụ thuộc hoàn toàn vào những nỗ lực của người bán hoặc đơn vị quản lý, vận hành. Ở Hoa Kỳ, nếu căn hộ du lịch được chào bán kèm theo một chương trình “ủy thác kinh doanh”, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đó sẽ được

coi là hợp đồng đầu tư, người mua căn hộ du lịch được coi là một nhà đầu tư⁸.

Thứ tư, giữa các chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có sự bất cân xứng về kinh nghiệm và bất cân xứng về thông tin liên quan đến đối tượng giao dịch. So với người mua căn hộ du lịch thì nhà đầu tư có kinh nghiệm hơn về giao dịch mua bán căn hộ du lịch, họ cũng hiểu rõ hơn về sản phẩm mà mình bán cho người mua. Còn người mua thường là những cá nhân không có hoặc có ít kinh nghiệm với loại giao dịch này, đặc biệt trong trường hợp mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, thông tin của họ về căn hộ du lịch phụ thuộc hoàn toàn vào những gì nhà đầu tư cung cấp. Hơn nữa, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đều được giao kết dưới dạng hợp đồng theo mẫu do nhà đầu tư soạn thảo. Vì thế, trong mối quan hệ này, người mua là bên yếu thế, các điều khoản trong hợp đồng mua bán với nhà đầu tư có thể bất lợi và phân bổ nhiều rủi ro cho người mua căn hộ du lịch.

Thứ năm, quyền và nghĩa vụ đã được xác lập trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu tiếp tục được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng căn hộ du lịch hoặc công trình tiện ích khách sạn, các bên không thể đơn phương đình chỉ các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng ban đầu. Bởi để cho khách du lịch thuê căn hộ du lịch thì chủ sở hữu căn hộ du lịch phải được đảm bảo quyền tiếp cận và sử dụng các tiện ích khách sạn, bên cạnh việc người này có nghĩa vụ tôn trọng lợi ích của các chủ sở hữu căn hộ du lịch khác, đây là những quyền và nghĩa vụ đã được xác lập trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch giữa người mua

⁶ Xem: Jim Butler and the Global Hospitality Group (2014), Tlđđ.

⁷ Theo tác giả Vũ Lê (2019), mức thu nhập bình quân đầu người ở Việt Nam năm 2018 là 2.590 USD/người/năm và năm 2019 ước đạt 2.789 USD/người/năm (Tổng cục thống kê, 2019), trong khi đơn giá trung bình của căn hộ du lịch đến năm 2018 đạt mức 40 triệu đồng/m² (tương đương 1.720 USD/m²), hay sau khi đã giảm giá kể từ năm 2019 về mức 35 triệu đồng/m² (tương đương 1.500 USD/m²).

⁸ Xem: Arthur Spaulding (2013), Condo-Hotel Unit Sales, Rental Programs and Securities Laws, truy cập ngày 21/8/2020 từ <https://www.hotelexecutive.com/business_review/3677/condo-hotel-unit-sales-rental-programs-and-securities-laws>

ban đầu với nhà đầu tư phát triển. Tóm lại, nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu vẫn tiếp tục phải được duy trì thực hiện ngay cả khi căn hộ du lịch hay công trình tiện ích khách sạn được chuyển giao cho chủ thể khác.

3. Thực trạng các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam hiện nay

Pháp luật Việt Nam hiện nay đã có các quy định điều chỉnh đầy đủ các khía cạnh của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, tuy nhiên các quy định này nằm rải rác tại nhiều văn bản quy phạm pháp luật, đồng thời chưa đáp ứng được tính đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Điều này dẫn đến tình trạng người mua căn hộ du lịch đang chịu nhiều rủi ro trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, tiềm ẩn phát sinh các tranh chấp phức tạp giữa các bên trong tương lai. Các bất cập của thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hiện nay bao gồm:

Một là, tuy Luật Kinh doanh bất động sản⁹ đã quy định về nghĩa vụ công khai thông tin về bất động sản trước khi chào bán của nhà đầu tư, nhưng nội dung thông tin mà nhà đầu tư phải công khai hiện chỉ mang ý nghĩa quản lý nhà nước, mà chưa chú trọng đến mục đích hạn chế tình trạng thông tin bất cân xứng giữa người mua và nhà đầu tư, đồng thời cũng chưa có cơ chế hiệu quả để giám sát và bắt buộc nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ này.

Hai là, người mua căn hộ du lịch có vị thế yếu hơn nhà đầu tư trong giao dịch mua bán căn hộ du lịch, dẫn đến kết quả người mua phải chịu nhiều rủi ro và bất lợi khi thực hiện hợp đồng, nhưng các quy định về trình tự giao kết trong Bộ luật Dân sự 2015 chưa có khả năng dự liệu và đưa ra giải

pháp để giải quyết tình trạng người mua bị thúc ép bởi các kỹ thuật chào bán hàng mà không có đủ thời gian để suy xét kỹ lưỡng về giao dịch mua bán căn hộ du lịch.

Ba là, các quy định về điều kiện bàn giao căn hộ du lịch chưa phù hợp để bảo vệ mong đợi hợp lý của người mua căn hộ du lịch. Người mua căn hộ du lịch thường mong muốn nhận được một căn hộ du lịch, kèm theo việc sử dụng dịch vụ và tiện ích của khách sạn để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng hoặc kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch. Tuy nhiên, theo các quy định hiện nay nhà đầu tư có thể không cần hoàn thiện việc xây dựng các công trình tiện ích khách sạn, mà chỉ cần hoàn thiện toà nhà có căn hộ được bán với đủ điều kiện an toàn để đưa vào vận hành là có thể bàn giao căn hộ du lịch cho người mua.

Bốn là, chưa có biện pháp khắc phục các vi phạm nghĩa vụ về thực hiện đúng thiết kế, sử dụng vật liệu, trang thiết bị để hoàn thiện căn hộ du lịch của nhà đầu tư, trong khi vi phạm nghĩa vụ này có thể ảnh hưởng đến khả năng sử dụng căn hộ du lịch cho mục đích nghỉ dưỡng của người mua và khả năng sinh lời khi dùng căn hộ để kinh doanh dịch vụ lưu trú. Điều này làm cho người mua không đạt được mục đích ban đầu khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Mà việc chứng minh các vật liệu, trang thiết bị bị thay đổi là không phù hợp hoặc chứng minh mối quan hệ nhân quả giữa sự thay đổi thiết kế, vật liệu với hiệu quả khai thác căn hộ du lịch bị ảnh hưởng là những điều rất khó khăn đối với người mua căn hộ du lịch.

Năm là, quy định về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trong trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai hiện tại không có giá trị bắt buộc áp dụng cho trường hợp mua bán căn hộ du

⁹ Xem: Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và 2023.

lịch, do căn hộ du lịch không phải là nhà ở. Tuy nhiên, người mua căn hộ du lịch hình thành trong tương lai vẫn là bên yếu thế trong mối quan hệ với nhà đầu tư giống như người mua căn hộ chung cư hình thành trong tương lai. Việc chậm bàn giao căn hộ du lịch xâm phạm trực tiếp quyền lợi kinh tế của người mua căn hộ du lịch. Nên không áp dụng quy định bảo lãnh nghĩa vụ tài chính tương tự cho trường hợp mua bán căn hộ du lịch là một sự bất cập.

Như vậy, các quy định pháp luật hiện hành ở Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch còn thiếu những quy định đặc thù dành riêng cho loại hợp đồng này. Điều này có thể gây ảnh hưởng đến hiệu lực thực thi pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, từ đó gây cản trở đối với sự phát triển của lĩnh vực dịch vụ du lịch và thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Vì thế, cần phải có các quy định pháp luật đặc thù phù hợp với đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch để khắc phục các bất cập nêu trên.

4. Các quy định pháp luật đặc thù cần thiết để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần phải đảm bảo sự tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng, nhưng mặt khác phải bảo vệ bên yếu thế là người mua căn hộ du lịch, với việc đảm bảo thực thi sự mong đợi hợp lý của người mua khi tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch¹⁰. Để thực hiện mục đích trên, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần có các quy định đặc thù như sau:

Một là, cần có quy định bắt buộc nhà đầu tư phát triển phải công khai các thông tin liên quan đến căn hộ du lịch, kế hoạch

khai thác, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, nhằm hạn chế tình trạng bất cân xứng thông tin trong giao dịch mua bán căn hộ du lịch. Cụ thể quy định về vấn đề này phải buộc nhà đầu tư cung cấp thông tin dưới dạng một bản tuyên bố, được đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng (như Sở Xây dựng) trước khi thực hiện chào bán căn hộ du lịch. Trong đó, bản tuyên bố phải có các nội dung mô tả đặc điểm pháp lý của tổ hợp căn hộ du lịch; mô tả đặc điểm sở hữu ở tổ hợp căn hộ du lịch; mô tả kế hoạch khai thác tổ hợp căn hộ du lịch, đơn vị quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch; mô tả về căn hộ du lịch; mô tả các công trình tiện ích khách sạn của tổ hợp dự án căn hộ du lịch; nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu; nội dung các thoả thuận về hợp tác khai thác, vận hành căn hộ du lịch và nội quy quản lý, sử dụng căn hộ du lịch... Đây là những thông tin quan trọng và cần thiết làm cơ sở để người mua cân nhắc khi ra quyết định mua bán căn hộ du lịch. Nhà đầu tư phải chịu sự ràng buộc với các thông tin trong bản tuyên bố của mình, và mọi chủ thể có nhu cầu tìm hiểu thông tin về tổ hợp căn hộ du lịch phải được quyền tiếp cận nội dung bản tuyên bố.

Hai là, cần có quy định cho phép người mua căn hộ du lịch được quyền huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi ký kết hợp đồng mà không cần viện dẫn bất kỳ lý do nào. Do nhà đầu tư có sự chuẩn bị kỹ càng để bán được càng nhiều căn hộ càng tốt, họ sử dụng đội ngũ nhân viên bán hàng chuyên nghiệp, sử dụng nhiều biện pháp tâm lý để lôi cuốn và thúc đẩy người mua ra quyết định ký hợp đồng, nên người mua có thể đưa ra quyết định mua trong các

¹⁰ Xem: Magda Raczynska và Paul S.Davies (2020), "Freedom of Contract and Terms Affecting Freedoms", Contents of commercial contracts: Terms Affecting Freedom, Hart Publishing, Great Britain (tr. 12).

buổi chào bán của nhà đầu tư mà không có đủ thời gian suy xét một cách cẩn thận. Do vậy cần quy định cho phép người mua được huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ trong thời hạn có thể là từ 15 ngày đến 20 ngày kể từ ngày ký kết văn bản hợp đồng, đây là khoảng thời gian để những tác động tâm lý từ các chương trình bán hàng đã biến mất, người mua có thể bình tĩnh hơn để suy xét và cân nhắc về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng hiện có quy định tương tự như vậy nhưng thời hạn cân nhắc chỉ là 3 ngày làm việc kể từ ngày giao kết hợp đồng bán hàng tận cửa¹¹, mà quy định này cũng không áp dụng cho hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do người mua không phải người tiêu dùng và hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng không phải hợp đồng bán hàng tận cửa. Thời hạn 3 ngày làm việc cũng quá ngắn, chưa đủ để những tác động tâm lý của chương trình chào bán căn hộ du lịch biến mất.

Thủ tục thực hiện quyền huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong trường hợp này cần đơn giản, chỉ nên yêu cầu người mua gửi một văn bản thông báo về việc huỷ bỏ hợp đồng của mình trong thời hạn quy định cho nhà đầu tư. Bên cạnh đó phải bắt buộc nhà đầu tư, trong thời gian hợp lý (có thể là 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của người mua) phải hoàn trả lại cho người mua khoản tiền bao gồm cả tiền đặt cọc mua căn hộ và các khoản tiền thanh toán khác để mua căn hộ du lịch mà người mua căn hộ du lịch đã trả cho nhà đầu tư trước đó.

Ba là, cần có quy định bắt buộc về điều kiện bàn giao căn hộ du lịch, trong đó nhà

đầu tư chỉ được bàn giao căn hộ du lịch cho người mua khi toàn bộ dự án tổ hợp căn hộ du lịch đã được hoàn thiện, bao gồm việc hoàn thiện tất cả các công trình tiện ích khách sạn như đã công khai, để tổ hợp căn hộ du lịch có thể sẵn sàng cho việc vận hành, khai thác như khách sạn. Nếu không, nhà đầu tư đã được bàn giao căn hộ du lịch khi mới chỉ cần hoàn thiện căn hộ du lịch, kèm theo đáp ứng đủ các tiêu chuẩn an toàn cho căn hộ và toà nhà nơi có căn hộ, mà chưa cần xây dựng hoặc hoàn thiện các công trình tiện ích khách sạn. Do đó, người mua căn hộ du lịch có thể phải nhận căn hộ du lịch trong khi không thể sử dụng nó đúng mục đích để nghỉ dưỡng hay cung cấp dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn.

Bốn là, cần có quy định về các trường hợp người mua được quyền huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nhưng không bị coi là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, nhằm bảo vệ người mua khỏi tình trạng bị đối xử bất công, cũng như bảo vệ sự mong đợi hợp lý của người mua căn hộ du lịch. Có ba trường hợp nên được xác định là trường hợp mà người mua căn hộ du lịch có quyền này, cụ thể là: (1) Trường hợp nhà đầu tư phát triển thay đổi công trình tiện ích hoặc thay đổi thiết kế của các công trình tiện ích khách sạn so với thông tin đã công khai, mà người mua không đồng ý; (2) Trường hợp thay đổi thiết kế căn hộ du lịch, thay đổi vật liệu và trang thiết bị bàn giao kèm theo căn hộ du lịch so với thông tin đã công khai, mà người mua không đồng ý; (3) Trường hợp thay đổi đơn vị quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch so với thông tin đã công khai, mà người mua không đồng ý.

¹¹ Xem: Điều 19.3 Nghị định số 99/2011/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và Điều 44.2 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023.

Năm là, mở rộng phạm vi điều chỉnh của quy định về nghĩa vụ bảo lãnh tài chính của nhà đầu tư, không chỉ áp dụng quy định này cho trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, mà phải áp dụng quy định này cho mọi trường hợp mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Quy định này là cần thiết vì việc bàn giao chậm của nhà đầu tư phát triển luôn tác động trực tiếp và gây ra thiệt hại đến lợi ích của người mua căn hộ du lịch.

Kết luận

Vì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có nhiều đặc điểm khác biệt với các loại hợp đồng mua bán bất động sản khác, bao gồm cả hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (để ở), do đó, để điều chỉnh một cách hiệu quả hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhằm đảm bảo lợi ích công bằng của các bên trong giao dịch mua bán này, cũng như góp phần tạo cơ sở cho tính ổn định của thị trường bất động sản trong giai đoạn tiếp theo thì cần phải có thêm các quy định pháp luật đặc thù cho một số vấn đề của hợp đồng này. Các quy định pháp luật đặc thù được đưa ra và phân tích ở nội dung bài viết là những quy định vừa có tác dụng đảm bảo quyền tự do hợp đồng của các bên, những đồng thời cũng bảo vệ người mua căn hộ du lịch do người mua là bên yếu thế trong mối quan hệ với nhà đầu tư phát triển, nhưng điều này phù hợp với xu thế phát triển của lý thuyết hợp đồng trong giai đoạn hiện nay.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Arthur Spaulding (2013), “Condo-Hotel Unit Sales”, *Rental Programs and Securities Laws*, truy cập ngày 21/8/2020 từ https://www.hotelexecutive.com/business_review/3677/condo-hotel-unit-sales-rental-programs-and-securities-laws

2. Desire Ann Greenberg (2017), *The Development, Geography and Organisation of Serviced Apartments in South Africa*, Dissertation submitted to the Faculty of Science, University of Johannesburg, South Africa.

3. Gemma Caballé Fabra (2018), “Buying a hotel room in Spain: the “condohotels””, *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, Vol. 10, Iss. 3.

4. Jim Butler (2014), *Using condo hotels for financing new hotel development: Traditional condo hotel structures as “non-securities*, truy cập ngày 27/8/2020 từ <https://hotellaw.jmbm.com/original-formula-condo-hotels-as-non-securities.html>

5. Nguyễn Ngọc Khánh, “Hợp đồng: Thuật ngữ và khái niệm”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 8/2006.

6. Trần Kiên và Nguyễn Khắc Thu (2019), “Khái niệm hợp đồng và những nguyên tắc cơ bản của hệ thống pháp luật hợp đồng Việt Nam”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 379+379.

7. Vũ Lê (2019), *Giá condotel giảm*, truy cập ngày 14/9/2020 từ <https://vnexpress.net/gia-condotel-giam-4026121.html>

8. Magda Raczynska và Paul S.Davies (2020), “Freedom of Contract and Terms Affecting Freedoms”, *Contents of commercial contracts: Terms Affecting Freedom*, Hart Publishing, Great Britain.

9. Nguyễn Thị Minh Phượng (2017), *Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

10. Nguyễn Hữu Trí (2017), *Condotel đã phát triển như thế nào tại Việt Nam?*, truy cập ngày 21/7/2020 từ <https://baoxaydung.com.vn/condotel-da-phat-trien-nhu-the-nao-tai-viet-nam-201476.html>