

BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH Ở VIỆT NAM - THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT

ĐOÀN VĂN BÌNH *

Tóm tắt: Bất động sản du lịch là thuật ngữ mới xuất hiện ở nước ta trong thời gian gần đây cùng với sự ra đời của một số sản phẩm bất động sản mới phục vụ trực tiếp cho hoạt động du lịch. Sự phát triển của bất động sản du lịch đặt ra nhiều vấn đề mới về chính sách, pháp luật cần được nghiên cứu, hoàn thiện nhằm thúc đẩy phân khúc bất động sản này phát triển mạnh mẽ, minh bạch và bền vững. Bài viết phân tích: 1) khái niệm, đặc điểm, vai trò của bất động sản du lịch; 2) thực trạng thị trường bất động sản du lịch và hệ thống chính sách, pháp luật liên quan; 3) kiến nghị hoàn thiện chính sách, pháp luật góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản du lịch phát triển ổn định, bền vững.

Từ khóa: Bất động sản du lịch; kinh doanh bất động sản du lịch; chính sách; pháp luật; kiến nghị hoàn thiện

Nhận bài: 21/10/2021

Hoàn thành biên tập: 28/11/2021

Duyệt đăng: 28/11/2021

TOURISM REAL ESTATE IN VIETNAM - STATUS OF DEVELOPMENT AND RECOMMENDATIONS FOR POLICY AND LAW IMPROVEMENT

Abstract: Tourism real estate is a new term that has been used in Vietnam to refer to a number of new products directly serving tourism activities. The development of tourism real estate also poses many policies and law issues that need to be researched and perfected in order to promote a strong, transparent and sustainable development of this segment. This article analyzes: 1) The concept, characteristics and the role of tourism real estate; 2) the status of tourism real estate and the related policy and law system; 3) Recommendations on improvement of the related policies and laws to promote the stable and sustainable development of tourism real estate.

Keywords: Tourism real estate; real estate business; policy; law; recommendations

Received: Oct 21st, 2021; Editing completed: Nov 28th, 2021; Accepted for publication: Nov 28th, 2021

1. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của bất động sản du lịch

Bất động sản ("real estate" hay "real property") có nghĩa ngược với động sản ("personal property") trong đó từ "real" có nguồn gốc từ từ "res" trong tiếng Latinh có nghĩa là "vật", để phân biệt với "người". Tuy giữa các quốc gia còn có sự khác nhau trong

khái niệm cụ thể về bất động sản (BDS) nhưng có điểm tương đối thống nhất khi quan niệm BDS là đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai, không di dời được.

Theo Từ điển tiếng Việt, BDS được hiểu là tài sản không chuyển dời đi được như ruộng đất, nhà cửa...⁽¹⁾ Các loại BDS cụ thể như nhà ở, khách sạn, biệt thự, nhà ống cũng

* Thạc sĩ, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam,
Tập đoàn CEO
E-mail: dvb@ceogroup.com.vn

(1). Trung tâm Từ điển học, *Từ điển tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng, 2009, tr. 65.

được định nghĩa theo hướng nêu những nét đặc trưng về cấu trúc, về mục đích sử dụng của mỗi loại.⁽²⁾ Từ góc độ pháp luật, theo quy định tại khoản 1 Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015, BĐS 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” là thuật ngữ bắt nguồn từ tiếng Hy Lạp với ý nghĩa là đi một vòng. Du lịch gắn liền với nghỉ ngơi, giải trí, tuy nhiên do hoàn cảnh, thời gian và khu vực khác nhau, dưới mỗi góc độ nghiên cứu khác nhau nên khái niệm du lịch cũng không giống nhau. Theo Luật Du lịch, 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 (khoản 1 Điều 3 Luật Du lịch năm 2017).

Từ khái niệm về BĐS và du lịch nêu trên, có thể hiểu: “BĐS du lịch là tài sản cố định về vị trí địa lý và không di dời được, bao gồm: đất đai, nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất đai 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”.

Với cách hiểu trên, BĐS du lịch có những đặc điểm chung của BĐS bao gồm: tính khan hiếm và cá biệt, tính bền lâu, tính chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau và các tính chất khác. Bên cạnh đó, BĐS du lịch có một số đặc điểm riêng biệt sau:

Một là, về mục đích sử dụng: Mục đích chính của BĐS du lịch là phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng và các nhu cầu giải trí khác của du khách. BĐS du lịch được tạo lập để sử dụng trước tiên và cơ bản là phục vụ cho mục đích nghỉ dưỡng, du lịch. Các mục đích sử dụng khác ngoài nghỉ dưỡng, du lịch chỉ là yếu tố kết hợp mang tính linh hoạt trong thời gian du lịch, nghỉ dưỡng.

Hai là, về thời gian hoàn vốn dự án: BĐS du lịch có thời gian hoàn vốn dự án dài (10 - 15 năm). BĐS du lịch có thời gian thu hồi vốn dài hơn do đặc thù của hoạt động kinh doanh lưu trú. Đặc điểm này cần được tính đến khi xây dựng các chính sách đối với BĐS du lịch, đặc biệt là chính sách ưu đãi về tài chính, tín dụng.

Ba là, về thị trường: BĐS du lịch không chỉ đáp ứng nhu cầu của khách hàng nội địa mà còn hướng tới phục vụ khách hàng quốc tế. Ở khía cạnh đầu tư BĐS, sự quan tâm của khách nước ngoài đối với sản phẩm BĐS với tư cách là “ngôi nhà thứ hai” phục vụ nghỉ dưỡng và đầu tư ngày càng gia tăng. Đặc điểm này của BĐS du lịch khiến BĐS du lịch có khả năng thúc đẩy sự phát triển của ngành du lịch nói riêng và nền kinh tế nói chung.

(2). Hội đồng quốc gia chỉ đạo biên soạn Từ điển Bách khoa Việt Nam, *Từ điển Bách khoa Việt Nam*, Nxb. Từ điển Bách khoa, 2005.

Bốn là, về vận hành: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm vận hành BĐS du lịch suốt cả vòng đời dự án (thường là 50 - 70 năm). Đây là sự khác biệt giữa BĐS du lịch và các loại hình BĐS khác như nhà ở. Theo đó, đối với nhà ở riêng lẻ, khách hàng nhận bàn giao và chủ động sử dụng; đối với nhà chung cư, ban quản trị chịu trách nhiệm tổ chức vận hành toà nhà; phần còn lại trong khu đô thị bao gồm cả hạ tầng kỹ thuật sẽ được chủ đầu tư bàn giao cho cơ quan nhà nước ở địa phương quản lý. Đặc điểm này đòi hỏi chủ đầu tư BĐS du lịch phải có năng lực, có chiến lược, kế hoạch lâu dài, bài bản, không chỉ liên quan tới đầu tư xây dựng mà cả vận hành, kinh doanh trong thời gian dài, suốt vòng đời dự án.

Năm là, về xu hướng phát triển: BĐS du lịch là phân khúc thị trường ra đời chậm hơn các phân khúc BĐS khác nhưng có tiềm năng phát triển nhanh chóng trong tương lai gần cùng với sự phát triển kinh tế-xã hội và đặc biệt là sự tăng trưởng của ngành du lịch trong thời gian sắp tới. Về loại hình sản phẩm, sản phẩm BĐS du lịch có sự phát triển theo xu hướng xanh, thông minh, sức khoẻ (wellness), gia đình hạnh phúc (happy family). Các nhà đầu tư trong thời gian gần đây có xu hướng tạo lập những BĐS đa dạng hơn, tích hợp nhiều tính năng và mục đích hơn để phục vụ du khách.⁽³⁾

(3). Nhiều khu nghỉ dưỡng lớn của các Tập đoàn như Vingroup, SunGroup... đều được xây dựng theo hướng đa công năng, không chỉ phục vụ nhu cầu ăn, nghỉ mà còn đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, mua sắm.

BDS du lịch có vai trò quan trọng với sự phát triển kinh tế, xã hội, văn hoá. Về kinh tế, theo thống kê, tăng trưởng của BĐS khách sạn, nhà hàng có tác động tốt tới ngành du lịch: 1% tăng trưởng của ngành này sẽ góp phần làm tăng 0,32% tăng trưởng cho ngành du lịch.⁽⁴⁾ Sự ra đời của các công trình BĐS du lịch đẳng cấp sẽ là điểm thu hút, giúp gia tăng số lượng, chất lượng khách du lịch trong và ngoài nước. Bên cạnh ý nghĩa là hạ tầng phục vụ du lịch, BĐS du lịch mang lại lợi ích lớn cho nhà đầu tư, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước từ tiền thuê đất, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân. Ở góc độ an sinh xã hội, vận hành chuỗi BĐS 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. Ở góc độ văn hoá xã hội, BĐS du lịch phát triển là mắt xích quan trọng để phát triển đồng bộ hạ tầng, hình thành cấu trúc hệ sinh thái cộng sinh, đó là những dòng BĐS đồng bộ, có chất lượng và có khả năng đáp ứng sự đa dạng về nhu cầu của du khách, qua đó là chìa khoá để khai thác tiềm năng và thế mạnh của mỗi vùng, miền của đất nước. Một khía cạnh quan trọng khác cần được đề cập là tác động tích cực của BĐS du lịch đối với việc giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc.

(4). Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, *Đề tài Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách*, 2020, tr. 159.

2. Thực trạng thị trường bất động sản du lịch và hệ thống chính sách, pháp luật liên quan tới bất động sản du lịch

2.1. Thực trạng thị trường bất động sản du lịch

2.1.1. Về loại hình sản phẩm bất động sản du lịch

Cùng với sự phát triển của du lịch, bên cạnh mô hình khách sạn truyền thống, tại Việt Nam đã xuất hiện thêm nhiều loại hình sản phẩm BĐS khác nhau nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của du khách.⁽⁵⁾ Có thể kể tới một số loại hình sản phẩm BĐS du lịch chính như sau:

Thứ nhất, mô hình khách sạn (hotel)

Khách sạn là cơ sở kinh doanh lưu trú phổ biến, truyền thống trên thế giới. Theo quy định của pháp luật Việt Nam, khách sạn là cơ sở lưu trú du lịch, có quy mô từ 10 buồng ngủ trở lên, đảm bảo chất lượng về cơ sở vật chất, trang thiết bị và dịch vụ cần thiết phục vụ khách lưu trú và sử dụng dịch vụ.⁽⁵⁾

Thứ hai, mô hình khu nghỉ dưỡng (Resort)

Resort là loại hình nghỉ dưỡng được xây dựng độc lập thành các quần thể gồm khách sạn, các căn biệt thự, các căn hộ, bungalow⁽⁶⁾... Các resort thường có đặc điểm chung là yên bình, xa khu dân cư, hòa mình với thiên nhiên, có không gian và cảnh quan rộng, phóng khoáng.

Thứ ba, mô hình biệt thự du lịch (resort villa, shopvilla)

Biệt thự du lịch được hiểu là loại hình BĐS với thiết kế kiến trúc độc đáo, tinh tế,

sang trọng. Các biệt thự du lịch thường được thiết kế xây dựng đầy đủ các tiện ích phục vụ toàn diện cho cuộc sống con người. Biệt thự du lịch thường được sử dụng phục vụ cho khách du lịch hay cho những chuyến nghỉ mát dài ngày của gia đình... Vị trí xây dựng biệt thự du lịch thường ở những khu vực ven biển, vùng sông núi, yên tĩnh, hài hòa với thiên nhiên, không khí trong lành tạo nên không gian nghỉ dưỡng hoàn hảo. So với căn hộ du lịch và nhà phố du lịch, biệt thự du lịch thuộc phân khúc cao cấp nhất, có giá trung bình khoảng 10 tỉ đồng/căn. Giống như căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thường được quản lý, vận hành bởi các thương hiệu quản lý quốc tế và giúp chủ sở hữu tăng thu nhập thông qua việc “ủy thác” cho chủ đầu tư thực hiện việc kinh doanh cho thuê và phân chia thu nhập.

Thứ tư, mô hình nhà phố du lịch (shoptel), nhà phố thương mại (shophouse)

Shoptel là từ được ghép giữa các từ “shopping” (mua sắm) và “hotel” (khách sạn). Có thể hiểu đây là loại hình nhà phố cho phép việc đầu tư kinh doanh các dịch vụ mua sắm và dịch vụ lưu trú khách sạn du lịch. Sản phẩm này thường được quy hoạch xây dựng trong khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng đa chức năng (all in one), tạo thành các tuyến phố đi bộ (walking street). Khách hàng đầu tư vào nhà phố du lịch thường thông qua hình thức mua hoặc thuê của chủ đầu tư và khác với loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch, chủ sở hữu nhà phố du lịch thường tự vận hành, khai thác mà không thông qua chủ đầu tư hoặc một bên trung gian khác.

(5). Mục 2.1 TCVN 4391:2009 Khách sạn - Xếp hạng.

(6). Bungalow là loại nhà tiêu biểu của người Ấn Độ, tồn tại từ thế kỉ thứ XVII.

Thứ năm, mô hình căn hộ du lịch (condotel)

Condotel là từ được viết tắt của “condominium” và “hotel” có ý nghĩa là khách sạn căn hộ hay căn hộ khách sạn. Đây là khái niệm phổ biến trên thị trường thế giới nhưng vẫn còn khá mới mẻ tại Việt Nam. Condotel được thiết kế giống như một khách sạn nhưng có chủ sở hữu riêng và có đầy đủ phòng khách, phòng ngủ, bếp ăn, phòng tắm... đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của con người như một căn hộ cao cấp. Chủ sở hữu căn hộ condotel có quyền ở, bán hoặc cho thuê. Để phục vụ việc cho thuê hoặc để ở của chủ sở hữu, khách sạn căn hộ có các dịch vụ đặt phòng, dịch vụ ăn uống, giặt là, các dịch vụ vui chơi giải trí... Giá bán trung bình 1 căn condotel khoảng 2,5 tỉ đồng. Condotel thường được vận hành chuyên nghiệp thông qua một thương hiệu quốc tế hoặc chủ đầu tư uy tín tự vận hành. Với việc mang lại những giá trị “kép”, condotel đã trở thành xu hướng đầu tư BĐS du lịch mới, phát triển mạnh mẽ từ năm 2014 đến 2019 tại Việt Nam.

Thứ sáu, mô hình homestay

Homestay được định nghĩa là một loại hình lưu trú tại nhà dân bản địa khi đi du lịch. Tuy nhiên, sau nhiều năm hình thành và phát triển, loại hình lưu trú này có sự thay đổi về bản chất và trở thành mô hình kinh doanh được đầu tư bài bản. Bên cạnh bố trí lại ngôi nhà mình đang sống để trở thành cơ sở lưu trú cho khách du lịch, nhiều người thuê lại nhà hoặc xây mới công trình dạng nhà ở, biệt thự để kinh doanh homestay và xác định các phương án cạnh tranh riêng. Loại hình du lịch homestay được đánh giá là

đặc biệt phù hợp với quốc gia đa văn hoá như Việt Nam. Theo đánh giá của AirDNA, thị trường kinh doanh homestay tại Việt Nam đang tăng trưởng “nóng” với tốc độ 452% về số lượng nguồn cung chỗ ở trong một năm qua, lớn hơn so với mức tăng trưởng trung bình toàn cầu 140% và cao hơn rất nhiều so với ngành khách sạn truyền thống chỉ tăng trưởng 40% về nguồn cung.⁽⁷⁾

Thứ bảy, mô hình farmstay

Farmstay ở Việt Nam là mô hình du lịch trải nghiệm nông nghiệp, là một sản phẩm lai kết hợp giữa hai từ “farm” (nông trại) và “homestay” (khu lưu trú địa phương). Mô hình này đã xuất hiện trên thị trường Việt Nam cách đây hơn 10 năm và phát triển mạnh mẽ trong vài năm trở lại đây. Các farmstay hiện nay chủ yếu phân lô trên đất nông, lâm nghiệp chưa lập dự án đầu tư, chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Theo kết quả rà soát sơ bộ về thực trạng mô hình farmstay, có 7 tỉnh, thành phố có phát hiện mô hình farmstay với 68 mô hình, trong đó có 26 mô hình hộ gia đình tự sản xuất kinh doanh, 42 mô hình có xây dựng dự án đầu tư, với diện tích là 412,61 ha; có 4 tỉnh có sai phạm với 21 mô hình farmstay, với diện tích 132,90 ha có vi phạm pháp luật đất đai. Hình thức sai phạm chủ yếu là chuyển mục đích trái phép, thực hiện dự án khi chưa được giao, cho thuê, xây dựng nhà, công trình trái

(7). Lâm Tùng, *Tăng trưởng homestay ở Việt Nam 450%?*, <https://cafebiz.vn/tang-truong-homestay-o-viet-nam-450-20190624162355078.chn>, truy cập 07/10/2021.

phép trên đất nông, lâm nghiệp được giao quản lí và sản xuất.⁽⁸⁾

Có thể nói, BĐS du lịch ở Việt Nam đã có sự phát triển đa dạng về loại hình sản phẩm, gần như toàn bộ các loại hình sản phẩm BĐS du lịch ở các quốc gia có truyền thống phát triển BĐS du lịch đều đã có mặt tại Việt Nam. Điều này thể hiện sự nhạy bén của các nhà đầu tư trong việc nắm bắt nhu cầu của du khách, mở ra nhiều dòng sản phẩm khác nhau phục vụ nhu cầu đa dạng của du khách và phù hợp với mục tiêu đầu tư, khả năng tài chính của các nhóm nhà đầu tư BĐS khác nhau.

2.1.2. Về quy trình đầu tư và vận hành

Theo thống kê trên cơ sở các quy định hiện hành, trình tự thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất hiện được quy định trong khoảng 19 luật, bộ luật (Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Doanh nghiệp, Luật Du lịch, Luật Môi trường, Luật Quy hoạch, Luật Phòng cháy chữa cháy...), 52 nghị định, 100 thông tư, 102 quy chuẩn và 936 tiêu chuẩn; tùy từng loại dự án mà phải thực hiện thủ tục gồm từ 30 đến 54 bước với 38 đến 159 con dấu và thời gian quy định hoàn tất thủ tục khoảng 1 năm đến 1,5 năm. Trên thực tế thời gian thủ tục kéo dài từ 2 năm đến 5 năm hoặc lâu hơn. Việc vận hành dự án đòi hỏi chủ đầu tư có 3 giấy chứng nhận, 2 quyết định và 3 giấy phép.⁽⁹⁾

(8). Nguyễn Văn Trị, *Mô hình farmstay còn nhiều khoảng trống pháp lí*, <https://baotainguyenmoitruong.vn/mo-hinh-farmstay-con-nhieu-khoang-trong-phap-ly-317013.html>, truy cập 24/10/2021.

(9). Viện nghiên cứu BĐS Việt Nam, *Báo cáo Số*

Riêng Luật Đất đai năm 2013 đã có 25 nghị định, 59 thông tư, 2.000 văn bản của các tỉnh, thành phố theo 41 nội dung được phân cấp.⁽¹⁰⁾

“Ma trận” văn bản pháp luật như trên đang là nút thắt về pháp lí cho thị trường BĐS nói chung và BĐS du lịch nói riêng, gây thiếu hụt nguồn cung, đẩy giá lên cao, gây bất ổn cho thị trường. Nhà nước cần sớm rà soát và hoàn thiện pháp luật, kiên quyết cắt giảm các thủ tục hành chính để khơi thông nguồn lực BĐS phục vụ phát triển đất nước. Ví dụ: Trong khâu vận hành, quy định phải có 3 giấy phép thì có 2 giấy phép là Giấy phép kinh doanh thuốc lá, Giấy phép kinh doanh rượu hoàn toàn có thể gộp thành 01 giấy phép và phân cấp mạnh mẽ cho địa phương để giảm các thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian cấp phép cho doanh nghiệp.

Có thể khẳng định, quy trình đầu tư dự án BĐS du lịch rất phức tạp, qua nhiều bước khác nhau và tổng thời gian cho toàn bộ quy trình thường không xác định được rõ ràng. Bên cạnh đó, quy trình vận hành dự án BĐS du lịch theo tiêu chuẩn quốc tế có yêu cầu khắt khe về chất lượng dịch vụ. Điều này đòi hỏi đội ngũ nhân sự có chất lượng cao, nguồn tài chính lớn.

2.1.3. Về số lượng, giá trị và phân bố bất động sản du lịch ở các địa phương

Thời gian vừa qua, số lượng cơ sở lưu trú du lịch tại Việt Nam đã gia tăng nhanh

26/2021/BC-VIRES ngày 15/10/2021, Báo cáo tổng quan quý 3/2021 về BĐS du lịch ở Việt Nam, tr. 1.

(10). Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Báo cáo số 58/BC-BTNMT ngày 06/7/2021, Đánh giá tình hình 7 năm thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*, tr. 2.

chóng. Theo thống kê, năm 1990, cả nước mới có 350 cơ sở lưu trú du lịch với 16.700 buồng (phòng) thì đến năm 2019 cả nước đã có 30.000 cơ sở lưu trú du lịch với 650.000 phòng.⁽¹¹⁾ Sau 30 năm đổi mới và mở cửa hội nhập với nền kinh tế thế giới, hệ thống cơ sở lưu trú du lịch của ngành Du lịch Việt Nam đã tăng 86 lần về số lượng cơ sở lưu trú du lịch và tăng 39 lần về số lượng phòng. Khách sạn 5 sao, 4 sao và 3 sao lần lượt là 248 cơ sở với 71.762 phòng, 618 cơ sở với 56.351 phòng, 1.729 cơ sở với 59.794 phòng, chiếm khoảng 10% trên tổng số lượng cơ sở lưu trú trên cả nước. Tổng giá trị 3 loại khách sạn này khoảng 10 tỉ USD.⁽¹²⁾

Về số lượng, giá trị và phân bố 3 sản phẩm BĐS du lịch chính là condotel, villa, shophouse: Theo số liệu thống kê của Viện Nghiên cứu BĐS Việt Nam, tính đến tháng 9/2021 tại 15 địa phương gồm Hoà Bình, Quảng Ninh, Hải Phòng, Thanh Hoá, Quảng Bình, Huế (Thừa Thiên - Huế), Đà Nẵng, Quảng Nam, Quy Nhơn (Bình Định), Phú Yên, Nha Trang và Cam Ranh (Khánh Hoà), Ninh Thuận, Bình Thuận, Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc (Kiên Giang) có tổng số 239 dự án BĐS du lịch với hơn 114.097 căn hộ condotel, ước tính giá trị khoảng 297.128 tỉ đồng; 24.399 villas, ước tính giá trị khoảng 243.990 tỉ đồng; 30.899 shophouse, ước tính giá trị khoảng 154.245 tỉ đồng. Tổng giá trị 3

sản phẩm này khoảng 681.886 tỉ đồng, tương đương 30 tỉ USD.⁽¹³⁾

Về phân bố, BĐS du lịch được phân bố cơ bản đồng đều ở cả 3 miền, tập trung chủ yếu ở các địa phương có ưu thế về du lịch biển như Quảng Ninh, Hải Phòng, Nha Trang, Cam Ranh (tỉnh Khánh Hoà), Đà Nẵng và Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang).⁽¹⁴⁾

Về doanh nghiệp tham gia thị trường, hàng trăm doanh nghiệp BĐS và du lịch lớn của Việt Nam (VNR500) như Vingroup, Sun Group, FLC Group, Novaland, CEO Group, BIM Group, Bitexco, BRG, Geleximco, Sovico, MIK, Alphanam, Phát Đạt, Saigon Tourist, Hà Nội Tourist, Vinaconex, Hà Đô, Mường Thanh... đều đầu tư vào lĩnh vực BĐS du lịch. Các doanh nghiệp nước ngoài như Lotte, Kaengnam, Charmvit (Hàn Quốc), Banyan Tree (Singapore), Asian Coast Development (Hoa Kỳ)... cũng tích cực đầu tư vào BĐS du lịch. Tuy nhiên, xét về tổng thể, các doanh nghiệp trong nước đang vượt trội so với các nhà đầu tư nước ngoài về số lượng cũng như quy mô các tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng lớn, đầy đủ tiện ích đã và đang được đầu tư xây dựng.⁽¹⁵⁾

Trong năm 2020 và năm 2021, do tác động của đại dịch Covid-19 cộng hưởng với những vướng mắc về pháp lý chưa thực sự được tháo gỡ đã khiến BĐS du lịch thiếu sức hút đầu tư. Thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy, trong quý 2/2021, nguồn cung mới khách sạn 4-5 sao và khu du lịch nghỉ dưỡng

(11). Gia Huy, *Du lịch Việt Nam 2021 tìm thời cơ trong thách thức*, <https://dangcongsan.vn/chao-xuan-tan-suu-2021/dat-nuoc-vao-xuan/du-lich-viet-nam-2021-tim-thoi-co-trong-thach-thuc-574536.html>, truy cập ngày 10/10/2021.

(12). Viện Nghiên cứu BĐS Việt Nam, tldđ, tr. 2.

(13). Viện Nghiên cứu BĐS Việt Nam, tldđ, tr. 3.

(14). Ban Chiến lược, CEO Group, *Báo cáo tháng 10/2021*, tr. 10.

(15). Viện Nghiên cứu BĐS Việt Nam, tldđ, tr. 8.

trên cả nước vẫn rất hạn chế. Một số dự án khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng đã phải lùi lịch khai trương do ảnh hưởng của đợt bùng phát dịch bệnh Covid-19.⁽¹⁶⁾ Mặc dù vậy, triển vọng về dài hạn cho phân khúc BĐS du lịch vẫn rất lớn.⁽¹⁷⁾ Điều này được dự đoán trên cơ sở tiềm năng vốn có và khả năng phục hồi mạnh mẽ của thị trường du lịch Việt Nam khi đại dịch được kiểm soát.

2.1.4. Về giao dịch mua bán bất động sản du lịch

Cùng với sự gia tăng số lượng sản phẩm BĐS du lịch, giao dịch mua bán BĐS du lịch nhất là giao dịch mua bán condotel rất sôi động trong thời gian vừa qua, đặc biệt là giai đoạn 2015 - 2017. Trong nền kinh tế chia sẻ, việc nhà đầu tư “góp vốn” cùng chủ đầu tư để kinh doanh dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng tại một thị trường đầy tiềm năng như Việt Nam là xu hướng tất yếu. Ở góc độ pháp lý, việc chuyển nhượng BĐS du lịch giữa chủ đầu tư và khách hàng được thực hiện với hình thức hợp đồng mua bán theo quy định về mua bán công trình xây dựng không phải là nhà ở của Luật Kinh doanh BĐS. Theo đánh giá, Việt Nam đã có một giai đoạn phát triển bùng nổ các giao dịch mua bán condotel vào năm 2016 và 2017, với gần 40.000 sản phẩm được bán ra, tương đương tổng số lượng căn hộ của Thành phố Hồ Chí Minh bán ra trong một năm.⁽¹⁸⁾

(16). Phan Nam, *Bất động sản du lịch tiếp tục lao đao*, <https://vneconomy.vn/bat-dong-san-du-lich-tiep-tuc-lao-dao.htm>, truy cập 10/10/2021.

(17). Phan Nam, *ttđd*.

(18). Hoàng Nam, *Đi tìm giá trị thật của condotel*, <https://cafeland.vn/phan-tich/di-tim-gia-tri-that-cua-condotel-84979.html>, truy cập 02/10/2021.

Về hình thức xác lập giao dịch và các thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng mua BĐS du lịch, việc giao dịch BĐS 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 BĐS. Điểm đặc biệt trong giao dịch liên quan tới BĐS du lịch là vấn đề quản lý khai thác, kinh doanh và chia sẻ lợi nhuận khai thác, kinh doanh căn hộ. Nội dung này được tách thành hợp đồng riêng (hợp đồng quản lý cho thuê, hợp đồng chương trình cho thuê...) hoặc là một phụ lục của hợp đồng mua bán. Thực tế, có 02 mô hình phân chia lợi nhuận giữa khách hàng và chủ đầu tư:

- *Mô hình không cam kết lợi nhuận*: Khách hàng mua condotel, resort villa giao cho chủ đầu tư quản lý khai thác cho thuê và chia sẻ lợi nhuận theo lợi nhuận kinh doanh thực tế của căn hộ. Mức chia sẻ trên thị trường hầu hết ở mức chủ đầu tư 85%, khách hàng 15% hoặc chủ sở hữu 80%, chủ đầu tư 20%.⁽¹⁹⁾

- *Mô hình cam kết lợi nhuận*: Chủ đầu tư cam kết một khoản lợi nhuận nhất định cho khách hàng mua condotel, resort villa trong một khoảng thời gian. Sau thời gian cam kết, sẽ trở về thành mô hình không cam kết lợi nhuận, tức là sẽ chia sẻ trên kết quả kinh doanh thực tế từ hoạt động kinh doanh cho thuê căn hộ. Khoảng thời gian cam kết thường là 5 - 10 năm với mức lợi

(19). *Phân tích các mô hình kinh doanh căn hộ Condotel*, <http://vietfor.vn/3-thong-tin-du-an/2278-phan-tich-cac-mo-hinh-kinh-doanh-can-ho-condotel.html>, truy cập 03/3/2021.

nhuận ở mức 8 - 12%/năm tùy từng dự án và chủ đầu tư.⁽²⁰⁾

Mô hình cam kết lợi nhuận là mô hình được đại đa số các chủ đầu tư lựa chọn bởi mô hình này đánh thẳng vào tâm lý “chắc ăn” của các nhà đầu tư. 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 BĐS du lịch cho khách hàng. Đây là một trong những lý do khiến niềm tin của nhà đầu tư vào các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng nói chung và condotel nói riêng bị suy giảm, ảnh hưởng tới số lượng giao dịch condotel thời gian gần đây. Thực tế đó cùng với hiệu quả thực tế của công tác vận hành và ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 đã dẫn tới những điều chỉnh trong chính sách phân chia lợi nhuận trên thị trường. Theo đó, xu hướng thị trường sẽ bán BĐS du lịch theo mô hình không cam kết lợi nhuận hoặc cam kết với mức lợi nhuận khoảng 5% cho 1 - 3 năm đầu tiên.

2.2. Những vấn đề đặt ra từ thực tiễn thi hành chính sách, pháp luật về BĐS du lịch

Là phân khúc BĐS mới phát triển ở nước ta, hệ thống chính sách, pháp luật liên quan tới BĐS du lịch chưa có những nội dung đặc thù phù hợp với đặc điểm riêng của loại hình BĐS này. Riêng ở góc độ pháp luật về kinh doanh BĐS, nhiều nghiên cứu đã đánh giá pháp luật về kinh doanh BĐS du lịch ở nước ta chưa hoàn thiện,⁽²¹⁾ khung pháp lý của Việt

Nam vẫn “đi sau” so với sự phát triển của BĐS du lịch.⁽²²⁾ Những hạn chế của chính sách, pháp luật liên quan tới BĐS du lịch thể hiện ở một số điểm nổi bật như sau:

Thứ nhất, chưa có chính sách thật sự phù hợp nhằm thúc đẩy sự phát triển của ngành du lịch và phân khúc BĐS du lịch

Sự phát triển của BĐS 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, BĐS 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 BĐS du lịch) chưa được hưởng các ưu đãi như đối với các ngành kinh tế mũi nhọn khác. Đối với BĐS du lịch, hiện tại chưa có chính sách ưu đãi đặc thù. Các chính sách về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế,

<http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/thi-truong-bat-dong-san-nghi-duong-nhung-van-de-dat-ra-hien-nay-136229.html>, truy cập ngày 08/10/2021.

(22). Diệu Thiện, *Hoàn thiện khung pháp lý cho bất động sản nghỉ dưỡng*, <http://thoibaotai chinh vietnam.vn/pages/kinh-doanh/2019-06-22/hoan-thien-khung-phap-ly-cho-bat-dong-san-nghi-duong-72985.aspx>, truy cập 09/10/2021.

(20). *Phân tích các mô hình kinh doanh căn hộ Condotel*, tidd.

(21). Nguyễn Hồ Phi Hà, *Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng và những vấn đề đặt ra hiện nay*,

chính sách tín dụng cho BĐS nghỉ dưỡng không có ưu đãi 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 kì kinh doanh dài, thời gian thu hồi vốn chậm; đồng thời là phân khúc BĐS đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển du lịch – ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước.

Thứ hai, pháp luật về đầu tư, kinh doanh BĐS du lịch còn nhiều khoảng trống

Gần đây, thực hiện Chỉ thị số 11/CT-Ttg của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh, nhiều quy định liên quan tới BĐS du lịch đã được ban hành. Tuy vậy, do các quy định chưa cụ thể, rõ ràng nên tại nhiều địa phương cơ quan quản lý nhà nước rất lúng túng trong việc quản lý BĐS du lịch và hoạt động chuyển nhượng, kinh doanh BĐS du lịch. Một số hạn chế lớn trong pháp luật về đầu tư, kinh doanh BĐS có thể kể tới:

Một là, thủ tục đầu tư phức tạp, khiến doanh nghiệp mất nhiều thời gian, chi phí để hoàn thiện thủ tục đầu tư, vận hành dự án.

Hai là, pháp luật chưa có quy định cụ thể về cơ chế quản lý, sử dụng đất vào mục đích hỗn hợp (vừa sử dụng làm đất ở, vừa sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ và văn phòng) cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Giấy chứng nhận”) đối với loại hình BĐS này.

Ba là, chưa có quy định, chính sách nhằm thu hút đầu tư nước ngoài vào BĐS du lịch. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, BĐS du lịch với tư cách là “ngôi nhà thứ hai” (second home) là loại hình đã phát triển khá

mạnh. Chính sách sở hữu BĐS theo hướng mở, thông thoáng đã giúp thị trường BĐS du lịch tại nhiều nước tăng trưởng mạnh và ổn định.⁽²³⁾ Từ góc độ pháp luật đất đai, mặc dù người nước ngoài được phép mua nhà ở theo Luật Nhà ở nhưng Luật Đất đai năm 2013 không ghi nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất của người nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở. Vì vậy, cá nhân nước ngoài không phải là người sử dụng đất và không thuộc trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền theo Điều 5, Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 cũng như không được ghi nhận quyền sử dụng đất theo Điều 186 của Luật Đất đai.

Bốn là, chưa có quy định pháp luật nhằm kiểm soát tình trạng không rõ ràng trong cam kết lợi nhuận, huy động vốn và điều chỉnh đối với một số loại hình giao dịch, cho thuê sở hữu kì nghỉ. Cần có quy định nhằm bảo đảm tính khả thi của cam kết lợi nhuận mà chủ đầu tư đưa ra nhằm tránh trường hợp khi phát sinh tranh chấp do chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết về phân chia lợi nhuận thì không có cơ sở để giải quyết thấu đáo. Bên cạnh đó, pháp luật cũng chưa dự liệu, điều chỉnh đối với trường hợp cho thuê sở hữu kì nghỉ giữa chủ sở hữu BĐS du lịch (mà phổ biến nhất là Condotel) với các chủ sở hữu trong hệ thống kinh doanh BĐS du lịch ở các nước khác trên thế giới. Các quy định về huy

(23). Linh Long, *Chính sách cho người nước ngoài mua nhà: nhìn từ kinh nghiệm quốc tế*, <https://baoxaydung.com.vn/chinh-sach-cho-nguoi-nuoc-ngoai-mua-nhanhin-tu-kinh-nghiem-quoc-te-59875.html>, truy cập 04/10/2021.

động vốn chủ yếu thông qua bán BĐS hình thành trong tương lai mà chưa đa dạng hoá các loại hình huy động vốn khác.

Có thể nói, sự thiếu vắng cơ sở pháp lý và những chính sách phù hợp nhằm phát triển BĐS du lịch là rào cản lớn cho sự phát triển phân khúc BĐS này. Theo thống kê, từ cuối năm 2019, sau những tranh chấp giữa chủ đầu tư và khách hàng *“bức tranh của thị trường BĐS du lịch đã bớt sôi động và tâm lý chờ đợi tính pháp lý rõ ràng đang bao trùm”*.⁽²⁴⁾ Trong bối cảnh đó, hoàn thiện chính sách, pháp luật *“để thị trường này vận hành một cách chính quy, hợp pháp; quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia giao dịch đối với hàng hoá này được minh định cụ thể, rõ ràng và được pháp luật bảo vệ; kiểm soát quyền lực nhà nước đối với thị trường này cần phải được minh bạch và công khai hoá”*⁽²⁵⁾ là yêu cầu khách quan, cấp thiết.

3. Một số kiến nghị hoàn thiện chính sách, pháp luật góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản du lịch phát triển ổn định, bền vững

Trên cơ sở thực trạng phân khúc BĐS du lịch và hệ thống pháp luật, chính sách về BĐS du lịch hiện nay, tác giả đề xuất một

số kiến nghị hoàn thiện chính sách, pháp luật góp phần thúc đẩy thị trường BĐS du lịch phát triển ổn định, bền vững, cụ thể như sau:

Thứ nhất, nghiên cứu, hoàn thiện chính sách nhằm thúc đẩy sự phát triển của ngành du lịch và phân khúc BĐS du lịch

Ngày 22/01/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 147/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030 với mục tiêu đến năm 2025, Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn, thuộc nhóm 30 quốc gia có năng lực cạnh tranh du lịch hàng đầu thế giới. Để thực hiện mục tiêu này, cần có các chính sách cụ thể nhằm thúc đẩy sự phát triển của ngành du lịch, cụ thể là:

Một là, đánh giá và định vị lại chính sách thị trường du lịch nội địa trong 5 năm tới và Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030, trong đó làm rõ vai trò và tầm quan trọng của thị trường khách du lịch trong nước đối với sự phát triển của du lịch. Đại dịch Covid-19 đã tạo ra nhu cầu mới, làm thay đổi hoàn toàn thị trường du lịch trong nước. Nhà nước cần có chính sách khuyến khích, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp kiến tạo các sản phẩm mới, dịch vụ mới, phù hợp với xu thế, nhất là sản phẩm du lịch phục vụ nhu cầu của gần 100 triệu dân trong nước; có các chính sách thu hút, kích cầu du lịch nội địa như tăng số ngày nghỉ trong năm, giảm phí tham quan...

Hai là, có chính sách miễn visa cho khách du lịch. Điều này sẽ giúp du khách tiết kiệm được thời gian, chi phí xin visa qua đó

(24). Đào Nguyên Thành, *Sớm hoàn thiện khung pháp lý về bất động sản du lịch*, <https://nhandan.com.vn/xahoi/item/42654802-som-hoan-thien-khung-phap-ly-ve-bat-dong-san-nghi-duong.html>, truy cập 07/5/2021.

(25). Nguyễn Thị Nga, “Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về condotel ở Việt Nam hiện nay”, *Kỷ yếu Hội thảo Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh các loại hình bất động sản mới ở Việt Nam hiện nay*, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2019, tr. 22.

nâng cao sức thu hút của du lịch Việt Nam. Thực tế cho thấy, để thu hút trên 20 triệu khách quốc tế một năm các nước đang thành công trong việc thu hút du khách quốc tế đều miễn visa du lịch.

Ba là, có chính sách phát triển nguồn nhân lực du lịch. Một trong những điều kiện tiên quyết để phát triển du lịch là phải có nguồn nhân lực du lịch chuyên nghiệp với các tiêu chí về trình độ, nghiệp vụ, văn bản, tư cách đạo đức. Do đó, cần có các chính sách tổng thể nhằm phát triển nguồn nhân lực du lịch như ưu tiên hỗ trợ hoạt động đào tạo nghề du lịch, xây dựng tiêu chí cho các chức danh ngành nghề du lịch...

Bốn là, hoàn thiện chính sách phát triển hạ tầng du lịch trong đó chú trọng dành nguồn lực công tư thích hợp cho đầu tư phát triển hạ tầng giao thông, nhất là tại các địa bàn trọng điểm về du lịch; nâng cao khả năng kết nối giao thông nhiều hình thức tới các khu, điểm du lịch; đầu tư khu lưu trú, dịch vụ du lịch.

Năm là, có chính sách ưu đãi phù hợp để phát triển BDS du lịch, trong đó tập trung vào các ưu đãi về lĩnh vực đầu tư, về tiền thuê đất, về thuế, ưu đãi về tín dụng, khuyến khích đầu tư những tổ hợp BDS du lịch đa công năng quy mô lớn. Nghiên cứu áp dụng các chính sách ưu đãi tương tự như đối với 2 ngành kinh tế mũi nhọn khác là nông nghiệp và công nghệ thông tin, trong đó tập trung vào chính sách về tài trợ vốn, cho vay với lãi suất ưu đãi, hỗ trợ lãi suất vay và bảo lãnh để vay vốn. Về nguồn huy động từ thị trường chứng khoán, nghiên cứu, hoàn thiện chính sách, pháp luật trên cơ sở tham khảo kinh

nghiệm của một số nước về việc phát hành cổ phiếu, trái phiếu của các doanh nghiệp, hình thành quỹ tín thác BDS (REIT).⁽²⁶⁾

Thứ hai, định hình khung pháp lý cho thị trường BDS du lịch đặc biệt là hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai, pháp luật kinh doanh BDS, pháp luật về thủ tục đầu tư. Theo đó, cần sửa đổi, bổ sung một số nhóm quy định:

Một là, sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013 về nhóm đất phi nông nghiệp nhằm định danh chính xác, cụ thể đất xây dựng các BDS du lịch. Theo đó, ngoài khách sạn truyền thống (hotel), cần xác định rõ đất xây dựng các sản phẩm BDS du lịch mới gồm resort, resort villa, condotel, shoptel, shophouse, homestay, farmstay... là một loại đất phi nông nghiệp. Để xác định cụ thể đất xây dựng các BDS này là loại đất gì cần căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu và hoạt động thường xuyên của chủ sử dụng trên đất đó, cụ thể:

- Đất xây dựng resort, biệt thự du lịch, căn hộ condotel, farmstay là đất thương mại dịch vụ;

- Đất xây dựng shoptel, shophouse, homestay là đất ở hoặc đất thương mại dịch vụ tùy theo từng trường hợp.

Việc cấp giấy chứng nhận cho các loại BDS du lịch căn cứ theo mục đích sử dụng các loại đất đã xác định cụ thể trên đây. Ngoài ra, để tháo gỡ khó khăn về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai theo hướng quy định cụ thể, rõ ràng.

(26). Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, tldđ, tr. 95.

Hai là, sửa đổi, bổ sung quy định trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 theo hướng: 1) Định danh chính thức các loại BĐS du lịch; 2) Xác định rõ các hình thức xác lập giao dịch; 3) Bổ sung quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS du lịch trong tương lai; 4) Quy định cụ thể về thế chấp BĐS du lịch; 5) cho phép cá nhân nước ngoài được mua BĐS du lịch nhằm tăng thêm tính thanh khoản và bổ sung nguồn vốn đầu tư phát triển các dự án BĐS du lịch, tạo điều kiện thúc đẩy ngành du lịch phát triển bền vững. Cần nghiên cứu xây dựng chính sách Việt Nam Ngôi nhà thứ hai (Vietnam My Second Home - VNM2H), cấp visa định cư có thời hạn bằng thời hạn sở hữu BĐS cho người nước ngoài mua BĐS tại Việt Nam. Có thể học hỏi kinh nghiệm của các nước về vấn đề này. *Malaysia* là một trong những nước có quy định rộng mở nhất trong khu vực về vấn đề người nước ngoài mua BĐS,⁽²⁷⁾ Nhật Bản,⁽²⁸⁾ Thái Lan⁽²⁹⁾ có nhiều chính sách cởi mở, ưu đãi để thu hút nguồn lực nước ngoài cho BĐS du lịch có thể tham khảo.

(27). https://www.skrine.com/insights/alerts/august-2021/malaysia-my-second-home-programme-relaunched?utm_source=Mondaq&utm_medium=syndication&utm_campaign=LinkedIn-integration, truy cập 16/10/2021.

(28). <https://www.officesaigon.vn/nguoi-viet-nen-mua-hay-thue-nha-tai-nhat-ban.html>, truy cập 16/10/2021.

(29). *Thái Lan trong cuộc đua thu hút người giàu nước ngoài đến định cư*, <https://tuoitre.vn/thai-lan-trong-cuoc-dua-thu-hut-nguoi-giau-nuoc-ngoai-den-dinh-cu-2021101514365293.htm>, truy cập 16/10/2021.

Ba là, bổ sung các quy định về quản lý nhà nước trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 về hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh BĐS du lịch nói riêng, thể hiện ở các loại hình chủ đầu tư kinh doanh BĐS phát hành cổ phiếu, trái phiếu BĐS; vấn đề bảo hiểm kinh doanh BĐS; kiểm toán BĐS; thị trường kinh doanh mua bán nợ trong lĩnh vực BĐS; vấn đề hứa thưởng cho những khách hàng đặt cọc trước để mua căn hộ, nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng (thực chất là huy động tiền ứng trước của khách hàng); quy định về quản lý nhà nước đối với phân khúc thị trường BĐS du lịch... Kinh nghiệm về huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán, qua các quỹ tiết kiệm nhà ở, các quỹ xã hội để phát triển nhà ở cho các nhóm yếu thế như kinh nghiệm của Mỹ, Singapore, Australia, New Zealand nên được cân nhắc. Đẩy mạnh chứng khoán hoá việc huy động vốn cho phát triển BĐS như kinh nghiệm của Mỹ, Singapore, Thái Lan là giải pháp thay thế cơ chế bán BĐS hình trong tương lai, nhằm làm giảm rủi ro đang ở mức độ cao như hiện nay.⁽³⁰⁾

Bốn là, sửa đổi các quy định pháp luật liên quan như Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Du lịch và các văn bản hướng dẫn thi hành nhằm đảm bảo thủ tục đầu tư, xây dựng và vận hành dự án BĐS du lịch đơn giản, rõ ràng, tránh chồng chéo, giảm thời gian và chi phí cho doanh nghiệp. Cải cách hành chính, tạo sự thống nhất trong áp dụng pháp luật là yêu cầu cần sớm thực hiện.

(30). Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, *Đề tài Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách*, 2020, tr. 115 - 116.

Năm là, bổ sung các quy định về điều chỉnh quan hệ giữa khách hàng mua BĐS du lịch với chủ đầu tư dự án kinh doanh BĐS du lịch trong cam kết lợi nhuận khi thuê lại BĐS du lịch của người mua; quy định điều chỉnh hoạt động cho thuê sở hữu kì nghỉ giữa các chủ sở hữu BĐS du lịch ở trong và ngoài nước trên tinh thần tôn trọng quyền tự do thỏa thuận của các bên. Đối với giao dịch liên quan tới sở hữu kì nghỉ, cần có quy định, hướng dẫn cụ thể về điều kiện, hình thức giao dịch, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Hồ Phi Hà, *Thị trường BĐS nghỉ dưỡng và những vấn đề đặt ra hiện nay*, <http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/thi-truong-bat-dong-san-nghi-duong-nhung-van-de-dat-ra-hien-nay-136229.html>
2. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, *Đề tài Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách*, 2020.
3. Vũ Đức Hoàng, *Văn hoá bản địa và kiến trúc công trình du lịch - nghỉ dưỡng*, <https://qhkt.hochiminhcity.gov.vn/goc-nhin/van-hoa-ban-dia-kien-truc-cong-trinh-du-lich-%E2%80%9393-nghi-duong-826.html>
4. Linh Long, *Chính sách cho người nước ngoài mua nhà: nhìn từ kinh nghiệm quốc tế*, <https://baoxaydung.com.vn/chinh-sach-cho-nguoi-nuoc-ngoai-mua-nhanhin-tu-kinh-nghiem-quoc-te-59875.html>
5. Hoàng Nam, *Đi tìm giá trị thật của condotel*, <https://cafeland.vn/phan-tich/di-tim-gia-tri-that-cua-condotel-84979.html>
6. Phan Nam, *Bất động sản du lịch tiếp tục lao đao*, <https://vneconomy.vn/bat-dong-san-du-lich-tiep-tuc-lao-dao.htm>
7. Nguyễn Thị Nga, “Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về condotel ở Việt Nam hiện nay”, *Kỷ yếu Hội thảo Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh các loại hình BĐS mới ở Việt Nam hiện nay*, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2019.
9. Đào Nguyên Thành, *Sớm hoàn thiện khung pháp lý về BĐS du lịch*, <https://nhandan.com.vn/xahoi/item/42654802-som-hoan-thien-khung-phap-ly-ve-bat-dong-san-nghi-duong.html>
10. Diệu Thiện, *Hoàn thiện khung pháp lý cho BĐS nghỉ dưỡng*, <http://thoibaotai chinhvietnam.vn/pages/kinh-doanh/2019-06-22/hoan-thien-khung-phap-ly-cho-bat-dong-san-nghi-duong-72985.aspx>
11. Lâm Tùng, *Tăng trưởng homestay ở Việt Nam 450%?*, <https://cafebiz.vn/tang-truong-homestay-o-viet-nam-450-20190624162355078.chn>
12. “Phân tích các mô hình kinh doanh căn hộ Condotel”, <http://vietfor.vn/3-thong-tin-du-an/2278-phan-tich-cac-mo-hinh-kinh-doanh-can-ho-condotel.html>
13. Trung tâm Từ điển học, *Từ điển tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng, 2009.
14. Hội đồng quốc gia chỉ đạo biên soạn Từ điển bách khoa Việt Nam, *Từ điển bách khoa Việt Nam*, Nxb. Từ điển Bách khoa, 2005.
15. Thái Lan trong cuộc đua thu hút người giàu nước ngoài đến định cư, <https://tuoi tre.vn/thai-lan-trong-cuoc-dua-thu-hut-nguoi-giau-nuoc-ngoai-den-dinh-cu-2021101514365293.htm>