**Khoảng trống pháp luật về các loại hình bất động sản lai**

CONDOTEL được xác định là một dạng nhà ở kết hợp với nhà nghỉ, khách sạn, khu nghỉ dưỡng nhưng không thuộc vào bất kỳ khái niệm nhà ở nào được giải thích tại Ðiều 3 về "Giải thích từ ngữ", Luật Nhà ở năm 2014, gồm "nhà ở", "nhà ở riêng lẻ", "nhà chung cư", "nhà ở thương mại", "nhà ở công vụ" hay "nhà ở xã hội". Khi phân tích sâu hơn, condotel không chỉ là một cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn như bình thường theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Du lịch năm 2017.

Thực tế, việc xây dựng, mua bán, kinh doanh và sử dụng condotel đã tương đối phổ biến tại các địa bàn du lịch trong mấy năm gần đây. Ðó là sự tồn tại và phát triển tất yếu vì tính hợp lý, tiện ích và hiệu quả.

Không thể vì chưa có quy định mà Nhà nước có thể cấm đoán hay không cho phép kinh doanh loại hình bất động sản này. Bởi, Hiến pháp năm 2013, Luật Ðầu tư và Luật Doanh nghiệp năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định theo hướng cá nhân và doanh nghiệp được làm tất cả những gì mà pháp luật không cấm. Tuy nhiên, cái khó là trong khi doanh nghiệp không bị cấm kinh doanh, người dân cũng không bị cấm giao dịch và sở hữu, nhưng lại bị vướng mắc nhiều thứ, tạo ra trở ngại và rủi ro cho loại hình và thị trường đầu tư, giao dịch condotel.

Ðiều trớ trêu trong cách thức xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật nói chung, quy định về hợp đồng nói riêng đối với condotel là, dù pháp luật không bị cấm, nhưng cũng lại không được chính thức thừa nhận. Do vậy, kinh doanh loại hình condotel hợp pháp hay không vẫn không rõ ràng.

Việc mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng condotel có thể áp dụng các quy định đối với nhà ở theo quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 hay Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 hay Luật Du lịch năm 2017, hay phải đáp ứng được quy định của cả 3 đạo luật là câu hỏi được các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh loại hình này rất quan tâm.

Việc bán condotel hình thành trong tương lai có bắt buộc phải có bảo lãnh ngân hàng theo quy định tại khoản 1, Ðiều 56 về "Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 hay không? Trên thực tế, việc bán condotel tại một số dự án vẫn áp dụng "Bảo lãnh bán căn hộ hình thành trong tương lai" như đối với việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân, pháp nhân nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà ở để ở theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản; đồng thời được mua, thuê mua nhà (không phải là nhà ở) và công trình xây dựng khác "để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó" theo quy định tại khoản 2, Ðiều 14 về "Ðối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản"- Luật Kinh doanh bất động sản, thì có được mua, thuê, thuê mua condotel, officetel hay không?

Liệu việc phân chia quyền sở hữu condotel được thực hiện theo quy định tại Ðiều 100 về "Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư", Luật Nhà ở và Ðiều 214 về "Sở hữu chung trong nhà chung cư", Bộ luật Dân sự năm 2015 hay là theo quy định khác? Việc xác định thời hạn sở hữu condotel là vĩnh viễn (bên cạnh việc quy định về niên hạn sử dụng) như đối với nhà ở chung cư hay chỉ công nhận quyền sở hữu theo dự án hoặc theo tuổi thọ công trình? Hay như việc phòng cháy, chữa cháy condotel thì theo quy định  
khoản 1, Ðiều 17 về "Phòng cháy đối với nhà ở và khu dân cư" hay theo quy định tại Ðiều 27 về "Phòng cháy đối với bệnh viện, trường học, khách sạn, nhà nghỉ, vũ trường, rạp hát, rạp chiếu phim và những nơi đông người khác", Luật Phòng cháy, chữa cháy năm 2001, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2013?

Những vấn đề vướng mắc pháp lý đối với loại hình condotel hay officetel còn rất nhiều và cần phải được giải quyết để pháp luật không đi ngược lại thực tế, bảo đảm an toàn giao dịch và thúc đẩy phát triển. Cho đến tháng 6-2018, dù vẫn chưa có quy định cụ thể nào của pháp luật điều chỉnh về condotel, officetel và những loại hình tương tự, nhưng thực tế đã đầu tư, giao dịch khá nhiều dựa trên các quy định chung và theo nguyên tắc, người dân và doanh nghiệp được quyền đầu tư, kinh doanh, giao dịch khi luật không cấm. Vì tính chất khác biệt của condotel, officetel và những loại hình bất động sản lai tương tự cho nên cần phải có quy định riêng, cụ thể, rõ ràng của pháp luật để điều chỉnh cho phù hợp, vừa bảo đảm quyền lợi chính đáng của cá nhân, pháp nhân, vừa bảo đảm sự quản lý của Nhà nước một cách hợp lý. Trong đó, có việc cần sửa đổi quy định của Luật Ðất đai và Luật Nhà ở theo hướng thừa nhận một loại đất đai và nhà kết hợp giữa nhà đất kinh doanh, thương mại, dịch vụ và nhà ở.

**Luật sư TRƯƠNG THANH ÐỨC**

Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Luật BASICO