

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

ĐÀO THU HÀ

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Hà Nội, năm 2024

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

ĐÀO THU HÀ

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Ngành: Luật kinh tế

Mã số: 9 38 01 07

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

**Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS. TS. Lê Mai Thanh
2. PGS. TS. Trần Đình Hảo**

Hà Nội, năm 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học độc lập do tôi thực hiện, dựa trên sự hướng dẫn của tập thể các nhà khoa học và những tài liệu tham khảo đã được trích dẫn. Các số liệu sử dụng trong Luận án là trung thực và từ những nguồn hợp pháp. Báo cáo khoa học phản ánh trung thực kết quả nghiên cứu của cá nhân tôi. Những kết luận khoa học của Luận án chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Nghiên cứu sinh

Đào Thu Hà

LỜI CẢM ƠN

Tôi trân trọng gửi lời cảm ơn tới Ban Giám đốc Học viện Khoa học Xã hội, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam; các Thầy giáo, Cô giáo, các nhà khoa học của Học viện Khoa học Xã hội, đặc biệt là các cán bộ, viên chức, giảng viên của Khoa Luật và Phòng Đào tạo đã tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến PGS. TS. Lê Mai Thanh và PGS. TS. Trần Đình Hảo đã tận tình hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành Luận án.

Tôi gửi lời tri ân đến gia đình, bạn bè và đồng nghiệp đã luôn đồng hành, động viên, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian học tập và nghiên cứu.

Trân trọng cảm ơn!

Nghiên cứu sinh

Đào Thu Hà

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU	8
1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu	8
1.2. Cơ sở lý thuyết nghiên cứu	34
Kết luận Chương 1	38
Chương 2: LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH VÀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH	39
2.1. Lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch	39
2.2. Lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch	53
Kết luận Chương 2	81
Chương 3: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH TẠI VIỆT NAM	82
3.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam	82
3.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam	119
3.3. Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam	134
Kết luận Chương 3	141
Chương 4: PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH TẠI VIỆT NAM	142
4.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch	142
4.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch	147
Kết luận Chương 4	156
KẾT LUẬN CHUNG	157
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ	158
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	159
PHỤ LỤC	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Tổ hợp căn hộ du lịch là mô hình khách sạn kiểu mới đã xuất hiện lần đầu tiên tại Hoa Kỳ vào những năm 1960, rồi sau đó được phổ biến ở nhiều quốc gia khác, đặc biệt là ở Châu Âu và Châu Á. Tại Việt Nam, tổ hợp căn hộ du lịch đã xuất hiện lần đầu vào năm 2009, từ đó các tổ hợp căn hộ du lịch khác đã dần hình thành và phát triển mạnh mẽ ở các địa phương có nhiều lợi thế phát triển du lịch như Nha Trang, Phú Quốc, Đà Nẵng, Quảng Ninh... Các căn hộ du lịch được nhà đầu tư giới thiệu và chào bán cho các cá nhân, tổ chức để sau đó người mua cho khách du lịch thuê lại căn hộ này trong thời gian họ không sử dụng.

Như các quan hệ mua bán tài sản khác, quan hệ mua bán căn hộ du lịch cũng được xác lập và thực hiện trên cơ sở hợp đồng mua bán. Nhưng do các căn hộ du lịch có sự khác biệt về mục đích sử dụng và các đặc điểm khai thác, quản lý, vận hành so với căn hộ chung cư và các loại bất động sản khác, nên hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có tính chất đặc thù so với các loại hợp đồng mua bán bất động sản nói chung và hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói riêng. Điều này dẫn đến nhu cầu phải có một số quy định riêng biệt để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, sao cho có thể bảo đảm quyền lợi chính đáng và công bằng giữa các bên trong việc mua bán căn hộ du lịch. Tuy vậy, ngoài một mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, một số quy định về tiêu chuẩn của căn hộ du lịch, cùng một quy chế ngắn gọn về quản lý, kinh doanh căn hộ du lịch thì hiện tại các văn bản quy phạm pháp luật ở Việt Nam chưa có quy định riêng dành cho việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Sự thiếu vắng các quy định pháp luật đặc thù phù hợp với đặc điểm riêng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đang gây ra tình trạng thiếu cơ sở pháp lý và các biện pháp hiệu quả để bảo vệ quyền lợi của người mua căn hộ du lịch. Người mua căn hộ du lịch là bên yếu thế hơn so với nhà đầu tư xây dựng và phát triển căn hộ du lịch bởi sự bất cân xứng về thông tin giữa các bên, bởi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đều được giao kết dưới dạng hợp đồng theo mẫu do nhà đầu tư soạn sẵn, do vậy, việc chú trọng bảo vệ quyền lợi của người mua căn hộ du lịch là cần thiết. Thực tế cũng cho thấy ngày càng

xuất hiện nhiều người mua căn hộ du lịch nhận thấy mình bị đối xử bất công trong mối quan hệ với người bán, thậm chí thấy mình bị chiếm dụng số vốn đã bỏ ra để mua căn hộ du lịch mà không thu được lợi nhuận như kỳ vọng. Sự thất vọng của người mua căn hộ du lịch có thể là mầm mống của các tranh chấp phức tạp liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong tương lai gần. Hiện tại, tình trạng thiếu các quy định pháp luật đặc thù để đảm bảo lợi ích công bằng giữa các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ cũng đang khiến cho tính hấp dẫn của sản phẩm bất động sản là căn hộ du lịch giảm sút nghiêm trọng, gây ra tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch và phần nào ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành du lịch.

Mặt khác, dù thực trạng mua bán căn hộ du lịch đã trở nên khá phổ biến và cũng nảy sinh nhiều khúc mắc trong giai đoạn gần đây, nhưng cho đến nay, các công trình nghiên cứu khoa học ở Việt Nam liên quan đến mua bán, kinh doanh căn hộ du lịch mới chủ yếu tập trung giải quyết một số vấn đề nổi cộm như chế độ sử dụng đất để xây dựng căn hộ du lịch; bảo đảm quyền sở hữu của người mua căn hộ du lịch; vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ du lịch; hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch (bao gồm căn hộ du lịch); và một số vấn đề liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nghĩa vụ cung cấp thông tin, chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch... Nhìn chung, các nghiên cứu hiện có tại Việt Nam về căn hộ du lịch chưa có tính toàn diện và sâu sắc về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Từ những lý do nêu trên, nghiên cứu sinh nhận thấy việc nghiên cứu đề tài ***“Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo pháp luật Việt Nam”*** là có tính cấp thiết. Vì vậy, nghiên cứu sinh đã lựa chọn đề tài này để làm đề tài luận án tiến sĩ luật học của mình, với mong muốn nghiên cứu một cách có hệ thống về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam, để từ đó nghiên cứu và đề xuất phương hướng, các giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật hợp đồng nói chung và pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nói riêng nhằm đảm bảo các lợi ích công bằng giữa các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản du lịch nói riêng trong giai đoạn tiếp theo.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận án là xác định bản chất pháp lý, đặc điểm đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch; xác định các bất cập của pháp luật hợp đồng hiện hành trong việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam; đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật đặc thù để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nhằm bảo đảm các lợi ích công bằng giữa các bên tham gia hợp đồng.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện mục đích nêu trên, luận án hướng tới thực hiện ba nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể như sau:

Nhiệm vụ nghiên cứu thứ nhất là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (bao gồm khái niệm, đặc trưng, nội dung, hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch) và lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (bao gồm: khái niệm, đặc điểm của pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, các nguyên tắc và các nội dung hợp đồng cần phải điều tiết bằng pháp luật để vừa đảm bảo tự do ý chí và vừa bảo vệ được bên yếu thế trong quan hệ hợp đồng này, các quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch);

Nhiệm vụ nghiên cứu thứ hai là nghiên cứu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam, cũng như thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam hiện nay theo mô hình lý thuyết pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đã được xác định ở nhiệm vụ thứ nhất;

Nhiệm vụ nghiên cứu thứ ba là đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam hiện nay.

3. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận án nghiên cứu các đối tượng gồm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Về mặt nội dung, luận án tập trung nghiên cứu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà người bán là nhà đầu tư xây dựng và phát triển tổ hợp căn hộ du lịch (sau đây gọi tắt

là nhà đầu tư) với người mua là cá nhân; luận án không nghiên cứu các hợp đồng bán lại căn hộ du lịch từ cá nhân (không phải nhà đầu tư) cho cá nhân hoặc tổ chức khác. Luận án cũng chỉ tập trung nghiên cứu bản chất và các vấn đề pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nghiên cứu các quy định pháp luật liên quan đến tính đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Luận án không nghiên cứu việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Về mặt thời gian, luận án nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam từ năm 2014 cho đến nay.

Về không gian, luận án nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại lãnh thổ Việt Nam, trong đó có tập trung khảo sát và nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng trong giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở một số dự án tổ hợp căn hộ du lịch ở Khánh Hoà, Đà Nẵng và thực tiễn giải thích một số điều khoản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại một số toà án địa phương như Bình Định, Đà Nẵng, Khánh Hoà.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

4.1. Phương pháp luận

Luận án sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng (xem xét sự vật trong mối quan hệ biện chứng với các sự vật, hiện tượng khác) và duy vật lịch sử (xem xét sự vật trong sự vận động, phát triển của chính nó) của chủ nghĩa Marx-Lenin và kết hợp với phương pháp luận giải quyết vấn đề từ thực tế để xử lý các vấn đề đặt ra của luận án. Trong đó, phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử giúp nghiên cứu một cách khách quan và toàn diện các vấn đề của đối tượng nghiên cứu là hợp đồng và pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, từ đó phát hiện khoảng trống pháp lý của việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

4.2. Các phương pháp nghiên cứu cụ thể

Luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học thông dụng như phân tích, tổng hợp, thống kê và phương pháp luật học so sánh. Cụ thể như sau:

Phương pháp phân tích, tổng hợp được sử dụng đan xen trong các chương 1, chương 2 và chương 3 để nghiên cứu nhận diện bản chất và đặc điểm của hợp đồng mua

bán căn hộ du lịch và thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam. Tại chương 1, trên cơ sở phân tích nội dung các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố, phương pháp tổng hợp đã được sử dụng để xác định khoảng trống nghiên cứu, từ đó nhận diện những vấn đề đặt ra và cần được giải quyết của luận án. Tại chương 2, phân tích các vấn đề của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch giúp xác định bản chất pháp lý và các đặc trưng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trên cơ sở tổng hợp kết quả nghiên cứu đó để xây dựng lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Tại chương 3, phương pháp phân tích được sử dụng để phân tích các quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, đồng thời cũng sử dụng phương pháp tổng hợp để đánh giá, xác định các bất cập của thực trạng pháp luật hợp đồng trong việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Phương pháp tổng hợp là phương pháp chủ yếu được sử dụng tại chương 4, để lập luận, giải thích cho các đề xuất về phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Phương pháp nghiên cứu luật học so sánh (so sánh quy phạm) được sử dụng tại chương 3, với việc đối chiếu một số quy định pháp luật Việt Nam với quy định pháp luật tại Hoa Kỳ điều chỉnh một vấn đề của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trên cơ sở kết quả so sánh xác định điểm tương đồng và khác biệt giữa quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của Việt Nam và Hoa Kỳ, rút ra những gợi ý cho việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Việt Nam.

Phương pháp thống kê được sử dụng để cung cấp minh chứng cho những đánh giá về thực tiễn giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam. Bằng việc tiến hành khảo sát thông qua bảng hỏi, thiết kế cho đối tượng là người mua căn hộ du lịch (xem phụ lục 1), với 289 người được khảo sát cung cấp các thông tin theo nội dung bảng hỏi, nghiên cứu sinh đã tổng hợp số liệu thực tế và tiến hành phân tích số liệu này phục vụ mục đích kiểm chứng các phân tích, suy đoán về tính đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam và sự bất cập của pháp luật hiện hành trong việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

5. Những đóng góp mới về khoa học của luận án

Luận án có một số đóng góp mới về khoa học như sau:

Một là, trên cơ sở nghiên cứu toàn diện về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đặt trong bối cảnh kinh tế - xã hội ở Việt Nam, luận án xây dựng khái niệm và xác định nội hàm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (tại Việt Nam), cũng như làm rõ các đặc điểm của loại hợp đồng này, góp phần làm sâu sắc hơn nhận thức về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam.

Hai là, luận án đã hệ thống hoá lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong đó làm rõ khái niệm, đặc điểm của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, xác định các nguyên tắc mà pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải theo đuổi, đồng thời xây dựng cấu trúc của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Những điều này góp phần làm phong phú hơn lý luận về pháp luật hợp đồng.

Ba là, luận án đã phân tích, luận giải về thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn thực hiện pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, kết quả là đã chỉ ra những bất cập, hạn chế của pháp luật Việt Nam hiện nay trong việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam. Từ đó, góp phần gia tăng sự hiểu biết nội dung pháp luật về hợp đồng nói chung, và làm sáng tỏ thêm các vấn đề cần phải hoàn thiện của pháp luật chung về hợp đồng.

Bốn là, luận án đề xuất định hướng và các giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam, nhằm góp phần vào sự hoàn thiện của pháp luật về hợp đồng tại Việt Nam.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án

Về lý luận, luận án đã làm rõ những vấn đề lý luận của đề tài như lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và lý luận về pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Về thực tiễn, luận án đã phân tích và luận giải thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam, trên cơ sở đó luận án đã đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật đặc thù để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nhằm bảo đảm lợi ích công bằng giữa các bên tham gia hợp đồng. Kết quả nghiên cứu đưa ra có tính ứng dụng để hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam, cũng như là tài liệu tham khảo hữu ích phục vụ việc nghiên cứu lý luận và thực tiễn về hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nói riêng.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, phụ lục và danh mục tài liệu tham khảo, luận án được kết cấu thành 4 chương, cụ thể như sau

Chương 1. Tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết nghiên cứu

Chương 2. Lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Chương 3. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Chương 4. Phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Chương 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU

1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Trong quá trình tìm hiểu các nghiên cứu về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và các nghiên cứu các vấn đề liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nghiên cứu sinh nhận thấy đã có nhiều công trình nghiên cứu của các tác giả Việt Nam và nước ngoài tập trung nghiên cứu các vấn đề về định danh căn hộ du lịch, làm rõ mục đích sử dụng, các đặc trưng trong vận hành, khai thác căn hộ du lịch; nghiên cứu về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và một số khía cạnh của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Bên cạnh đó, cũng có nhiều nghiên cứu có liên quan gần với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như nghiên cứu về pháp luật kinh doanh bất động sản du lịch; cùng nhiều nghiên cứu về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Nhưng nhìn chung, chưa có luận án nào nghiên cứu một cách hệ thống và toàn diện về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam.

1.1.1. Tình hình nghiên cứu lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

1.1.1.1. Tình hình nghiên cứu lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Các nghiên cứu lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hiện nay tương đối đa dạng và phong phú, bao gồm cả nghiên cứu trong nước và nước ngoài về các vấn đề như định danh căn hộ du lịch, xác định mục đích sử dụng, đặc trưng vận hành, khai thác căn hộ du lịch, xác định nội dung hợp đồng mua bán căn hộ và các khía cạnh đặc trưng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Cụ thể như sau:

Về việc định danh căn hộ du lịch, dù có nhiều cách tiếp cận khác nhau về căn hộ du lịch, thậm chí thuật ngữ sử dụng để mô tả loại tài sản này ở nhiều quốc gia cũng khác nhau, nhưng nhìn chung, Gemma Caballé Fabra (2018) trong bài báo “*Mua một phòng khách sạn tại Tây Ban Nha: căn hộ du lịch*” [125] và nhiều tác giả khác như Desire Ann Greenberg (2017) trong luận án “*Sự phát triển, vị trí và tổ chức căn hộ dịch vụ ở Nam*

Phi” [131], Irvin W.Sandman và Kelly C. Aldrich (2006) trong bài viết “*Căn hộ du lịch: Cách Hiệp hội nhà đầu tư và các chủ sở hữu ngăn chặn sự sụp đổ của khách sạn*” [150], Kwangsup Lee (2006) trong luận văn “*Một nghiên cứu về khái niệm căn hộ du lịch và việc giới thiệu nó ở Hàn Quốc*” [138]; Nguyễn Hữu Trí (2017) trong “*Condotel đã phát triển như thế nào tại Việt Nam*” [112], Nguyễn Thị Nga (2019) tại bài viết “*Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh condotel ở Việt Nam hiện nay*” [55] đều cùng cho rằng căn hộ du lịch là căn hộ nằm trong một toà nhà khách sạn được tổ chức theo chế độ chung cư, trong đó chủ sở hữu căn hộ chỉ được sử dụng căn hộ trong một khoảng thời gian ngắn trong năm, phần lớn thời gian còn lại sẽ giao cho đơn vị quản lý, vận hành khách sạn khai thác căn hộ để cung cấp dịch vụ lưu trú như phòng khách sạn cho khách du lịch; đổi lại chủ sở hữu sẽ được chia sẻ một phần lợi nhuận từ việc vận hành, kinh doanh khách sạn. Sở hữu căn hộ du lịch được phân biệt rõ ràng với sở hữu kỳ nghỉ, sở hữu căn hộ được cung cấp dịch vụ cao cấp, sở hữu tư cách thành viên câu lạc bộ trong khách sạn cao cấp.

Việc xây dựng và phát triển khách sạn theo mô hình căn hộ du lịch (sau đây gọi là tổ hợp căn hộ du lịch) đã được các nhà đầu tư ở Hoa Kỳ và nhiều quốc gia trên thế giới coi như một giải pháp tài trợ tài chính cho việc xây dựng khách sạn, không những giảm gánh nặng tài chính mà nó còn giúp các nhà đầu tư xây dựng khách sạn thu hồi vốn đã bỏ ra một cách nhanh chóng. Tính hấp dẫn đó của căn hộ du lịch đã được tác giả Jim Butler (2014) phân tích rõ trong bài viết “*Sử dụng khách sạn căn hộ để tài trợ cho việc phát triển khách sạn mới: Cấu trúc khách sạn căn hộ truyền thống phi chứng khoán*” [122]. Từ những năm 2000, mô hình khách sạn kiểu mới này đã rất phát triển tại Mỹ và được phổ biến ở nhiều nơi trên thế giới, đặc biệt phát triển mạnh mẽ ở Hong Kong, Bangkok, Bắc Kinh, Manila. Lý do của sự phát triển nhanh chóng đó cũng được phân tích kỹ càng trong các nghiên cứu của nhiều tác giả như Mark C.K. Lu (2005) trong “*Nguyên nhân và hậu quả của việc chuyển đổi khách sạn căn hộ ở Waikiki, Hawaii*” [140]; Sophie Riley and Grace Li (2009) trong “*căn hộ dịch vụ: bất động sản hay một sản phẩm tài chính?*” [148]; Desire Ann Greenberg (tldd¹) [131]. Tuy vậy, tác

¹ tldd là tài liệu đã dẫn

giả Dan Brown (2010) trong “*Khách sạn căn hộ là chứng khoán: Vụ kiện tụng có bùng nổ?*” [120] cũng chỉ ra xu hướng các nhà đầu tư xây dựng và bán nhà chung cư theo kiểu căn hộ du lịch, cụ thể là họ phát triển các căn hộ chung cư cao cấp, thu hút những khách hàng giàu có mua căn hộ để ở, nhưng hàng ngày được tận hưởng các dịch vụ như dịch vụ khách sạn cao cấp. Trường hợp này không phải là bán căn hộ du lịch mà là bán căn hộ chung cư cao cấp. Nhìn chung các nghiên cứu ở nước ngoài đều đưa ra nhận định mục đích sử dụng của căn hộ du lịch là để cung cấp dịch vụ lưu trú, bởi nó là sản phẩm của việc phát triển khách sạn kiểu mới. Pháp luật ở Tây Ban Nha còn đưa ra quy định bắt buộc căn hộ du lịch phải được đưa vào quá trình kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch [125].

Trái ngược với sự thống nhất trong quan điểm về mục đích sử dụng căn hộ du lịch của các tác giả nước ngoài, các tác giả ở Việt Nam lại có quan điểm khác nhau về mục đích sử dụng của căn hộ du lịch. Tác giả Trương Trọng Hiểu (2020) trong “*Condotel liệu có “shock” ngược với hướng dẫn mới*” cho rằng căn hộ du lịch vẫn có thể sử dụng cho mục đích ở, vì có nhiều nhà ở được đưa vào phục vụ hoạt động lưu trú du lịch và việc kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch không làm mất đi tính năng để ở của căn nhà đó [33]. Cùng quan điểm trên, trong nhiều bài viết của mình, tác giả Lê Thị Bích Chi (2022) cũng khẳng định căn hộ du lịch là loại bất động sản đa mục đích sử dụng, nó vừa có thể sử dụng để ở, vừa có thể sử dụng để lưu trú du lịch [11], [12], [13]. Còn tác giả Nguyễn Thị Nga (tldd) và Đoàn Văn Bình (2022) trong “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam*” thì xác định rằng căn hộ du lịch có mục đích sử dụng chính là kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch, nghĩa là còn có thể sử dụng cho mục đích khác [55, tr.58], [4, tr.40]. Bên cạnh đó, tác giả Ngô Gia Hoàng (2023) trong “*Một số vấn đề pháp lý về mua bán căn hộ du lịch*” lại cho rằng căn hộ du lịch chỉ được sử dụng cho mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn [36, tr.65].

Sự không thống nhất trong quan điểm về mục đích sử dụng của căn hộ du lịch sẽ gây khó khăn đối với việc xác định phạm vi của thỏa thuận giữa các bên mua và bán căn hộ du lịch, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch điều chỉnh vấn đề gì phụ thuộc vào mục đích sử dụng căn hộ du lịch là gì. Do đó, tiếp tục nghiên cứu để đi đến sự thống nhất quan điểm về mục đích sử dụng căn hộ du lịch tại Việt Nam là vấn đề cần thiết, có ý

nghĩa quan trọng đối với việc xác định nội hàm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam.

Thêm vào đó, các nghiên cứu về căn hộ du lịch của các tác giả nước ngoài cũng đã chỉ ra căn hộ du lịch khác với căn hộ chung cư thông thường ở đặc điểm của việc khai thác và vận hành căn hộ du lịch. Cụ thể như các nghiên cứu của Irvin W. Sandman và Kelly C. Aldrich; Dan Brown; Desire Ann Greenberg (tłđđ); hay bài viết “*Thoả thuận mua bán khách sạn – Giá trị của những cam kết và bảo đảm của bên bán với bên mua là gì?*” của Jim Butler (2012); hoặc “*Các căn hộ dịch vụ và được quản lý ở Dubai – Những cân nhắc từ góc độ tài sản thuộc sở hữu chung và hoạt động khách sạn*” của Jeremy Scott and Katrine Kofoed (2012) cho thấy để đưa căn hộ du lịch vào vận hành như phòng khách sạn thì cần thiết phải phát triển các tiện ích khách sạn như bể bơi, phòng tập gym, dịch vụ dọn phòng... [120], [121], [131], [150], [153]. Trong khi đó, các nghiên cứu hiện nay ở Việt Nam lại dành ít sự chú ý cho vấn đề khai thác, vận hành căn hộ du lịch. Bài viết của tác giả Ngô Gia Hoàng (tłđđ) là một trong số ít các nghiên cứu đó, ở bài viết này, tác giả đã phát hiện ra tính chất gắn kết của căn hộ du lịch và các tiện ích khách sạn, không thể khai thác căn hộ du lịch cho mục đích cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng mà không có các tiện ích khách sạn [36, tr.67].

Về việc xác định nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, có nhiều công trình nghiên cứu của các tác giả nước ngoài, trong khi chỉ có một vài nghiên cứu trong nước nêu ra vấn đề này. Các nghiên cứu nước ngoài gồm nghiên cứu về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Tây Ban Nha của tác giả Gemma Caballé Fabra (tłđđ) cho thấy hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là sự kết hợp giữa hợp đồng mua bán căn hộ và hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng căn hộ cho đơn vị quản lý, vận hành khách sạn [125]; hay tác giả Stuart M. Saft (2013) trong “*Cấu trúc căn hộ du lịch*” đã cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải xác định quyền và nghĩa vụ của các bên khác nhau trong quá trình khai thác căn hộ du lịch [149, tr.2]; hoặc tác giả Jim Butler (2012-tłđđ) cho rằng mua bán khách sạn hay mua bán một loại tài sản trong khách sạn như căn hộ du lịch không chỉ là mua bán một loại bất động sản, mà gắn liền với nó là vấn đề tổ chức hoạt động kinh doanh đối với bất động sản đó, do vậy hợp đồng mua bán khách sạn nói chung và hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nói riêng phải bao gồm các tuyên bố và bảo đảm

của người bán liên quan đến việc quản lý, vận hành khách sạn và căn hộ du lịch [121]. hoặc như Adrian Adhitana Tedja and Erni Agustin (2019) trong “*Trách nhiệm của các bên trong hợp đồng quản lý căn hộ du lịch*” tuy không khẳng định nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bao gồm cả vấn đề quản lý, vận hành căn hộ du lịch, nhưng đã chỉ ra mối liên hệ mật thiết giữa hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và hợp đồng quản lý căn hộ du lịch, trong đó, cơ sở của hợp đồng quản lý căn hộ du lịch chính là hợp đồng mua bán căn hộ du lịch [157].

Tại Việt Nam, các nghiên cứu về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hiện tại dường như mặc định nội dung của hợp đồng này chỉ liên quan đến chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch cho người mua, như tại bài viết trong “*Bàn về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch*” của các tác giả Ngô Hữu Phước và Đặng Quốc Anh (2022) đã đưa ra nhận định hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là một loại hình của hợp đồng kinh doanh bất động sản [65, tr.32]; hay nghiên cứu của Trương Thanh Đức (2018) trong “*Bình luận về hoàn thiện pháp luật hợp đồng từ thực tiễn loại hình Condotel*” và nghiên cứu của Ngô Gia Hoàng (tltđ) chỉ phân tích các khía cạnh liên quan đến chuyển giao và đảm bảo quyền sở hữu căn hộ du lịch, không có những phân tích về vấn đề khai thác, vận hành căn hộ du lịch sau khi căn hộ được bàn giao cho người mua [22], [36].

Về tính chất của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, theo Arthur Spaulding (2013) trong “*Bán căn hộ khách sạn, Chương trình cho thuê và Luật Chứng khoán*” [156] và Dan Brown (2010) trong “*Khách sạn căn hộ là chứng khoán: Vụ kiện tụng có bùng nổ?*” [120], hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Hoa Kỳ có thể là một hợp đồng đầu tư được điều chỉnh bởi Luật chứng khoán Hoa Kỳ, nếu trong khi chào bán căn hộ du lịch mà người bán giới thiệu về căn hộ du lịch kèm theo với một chương trình cho thuê căn hộ thì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đó được coi là một hợp đồng đầu tư, bởi người mua lúc này giống như một người đầu tư tiền của mình vào một doanh nghiệp và chỉ mong đợi lợi nhuận từ những nỗ lực của người bán hoặc bên thứ ba. Các tác giả này cũng phân tích, việc bán các căn hộ chung cư cao cấp, có cung cấp dịch vụ khách sạn cho khách hàng giàu có mà khi chào bán căn hộ không kèm theo việc giới thiệu chương trình cho thuê lại căn hộ sẽ không bị coi là hợp đồng đầu tư, mà hợp đồng đó được coi như hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thông thường. Còn theo tác giả Gemma Caballé Fabra

(tlđđ) thì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Tây Ban Nha là hợp đồng có tính chất kinh doanh [125]. Các tác giả tại Việt Nam tuy chưa khẳng định cụ thể về tính chất của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhưng các nghiên cứu của Ngô Gia Hoàng (tlđđ), Đặng Văn Huân (2021) trong bài viết “*Hướng giải quyết tranh chấp phát sinh từ các thương vụ mua bán bất động sản du lịch*” đều khẳng định người mua căn hộ du lịch không phải người tiêu dùng, họ mua căn hộ du lịch để sau đó cho thuê lại căn hộ du lịch của mình [36], [39].

Ngoài các nghiên cứu trực tiếp về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, còn có nhiều nghiên cứu khác ở trong và ngoài nước về căn hộ chung cư và hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, hợp đồng mua bán bất động sản nói chung và bất động sản du lịch nói riêng. Nghiên cứu sinh nhận thấy các công trình này có tính tham khảo cao cho việc nghiên cứu luận án của mình, do các vấn đề được nghiên cứu của các công trình này rất gần gũi với đề tài nghiên cứu của luận án. Cụ thể như các luận án của tác giả Nguyễn Thị Minh Phương (2017) về “*Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam*”; Lê Thị Hồng Thom (2023) về “*Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ở Việt Nam từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*”; Hà Hải (2023) về “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*” đã khái quát các vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nêu ra các đặc trưng về tính yếu thế dẫn đến sự rủi ro pháp lý của người mua căn hộ chung cư, đặc biệt là trường hợp mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai. Các công trình nghiên cứu này đã thống nhất rằng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là sự thoả thuận giữa các bên nhằm chuyển giao căn hộ chung cư cho người mua, còn nhà đầu tư (bên kinh doanh bất động sản) thì được nhận tiền bán căn hộ theo các giai đoạn như thoả thuận hoặc theo quy định pháp luật. Các tác giả đều chỉ ra là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là hợp đồng mua bán một loại bất động sản có tính đặc thù về sở hữu mà chủ sở hữu vừa có quyền sở hữu riêng đối với căn hộ của mình, lại vừa có quyền sở hữu chung đối với tài sản là quyền sử dụng đất khu chung cư, các phần diện tích và tài sản khác là tiện ích chung của cộng đồng dân cư. Các tác giả này cho rằng hợp đồng mua bán nhà ở/căn hộ là một dạng của hợp đồng mua bán tài sản nhưng là loại tài sản có giá trị lớn và việc sử dụng, khai thác cũng như định đoạt tài sản này có thể liên quan đến nhiều chủ thể khác không phải là

chủ sở hữu [27], [67], [86]. Nhiều tác giả khác trong các bài viết đăng trên tạp chí khoa học cũng thống nhất các quan điểm trên, như Tác giả Chế Văn Trung (2020) trong “*Pháp luật về hoạt động mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện*” [113]; Lưu Quốc Thái (2023) trong “*Các biện pháp đảm bảo an toàn cho khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai*” [82] cũng đã giải thích và nhấn mạnh tính chất rủi ro của các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đối với người mua nếu căn hộ là tài sản hình thành trong tương lai.

Nghiên cứu xác định các điều khoản cần có trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại các công trình của các tác giả như tác giả Sonja Gosine (2019) trong “*Hợp đồng chung cư – Giải thích hợp đồng chung cư tại NYC*” [130], tác giả Hà Hải (tłđđ) cũng có ý nghĩa lớn đối với vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trong đó, tác giả Sonja Gosine [130] cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ (trong đó người bán là nhà phát triển chung cư) cần phải có nội dung như: mô tả về căn hộ là đối tượng mua bán (nếu căn hộ chưa được hoàn thiện để bàn giao thì phải có bản vẽ hoặc ảnh chụp các đặc điểm của căn hộ, bao gồm việc hoàn thiện nội thất và tất cả các cải tiến lớn của phần diện tích sử dụng chung, phải có sơ đồ mặt bằng của căn hộ và mô tả về các vật liệu sẽ được sử dụng để hoàn thiện căn hộ); xác định các tiện ích quan trọng và các khu vực giải trí chính, các tính năng tương tự khác, vị trí của đường đi hàng rào, khu vực đỗ xe của khu chung cư; điều khoản về ngày bàn giao đưa vào sử dụng của căn hộ và khu chung cư; điều khoản về số tiền phải trả, tiến độ thanh toán; điều khoản về quyền hủy bỏ hợp đồng mua bán của người mua; các nội dung về các khoản phí dịch vụ, phí quản lý toà nhà, quỹ dự phòng và khoản tiền được phân bổ cho quỹ dự phòng (quỹ bảo trì); các vấn đề về hiệp hội các chủ sở hữu toà nhà, các tài liệu và thông tin khác được giao kèm khi bàn giao căn hộ theo quy định pháp luật cũng phải được liệt kê trong hợp đồng. Còn tại tác giả Hà Hải (tłđđ) [27] và Ninh Thị Hiền, Ngô Gia Hoàng (2021) trong “*Bàn về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*” [31] cũng xác định hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cần ghi rõ các nội dung như: quy định về phần diện tích thuộc sở hữu và sử dụng chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; diện tích sàn xây dựng căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ để tính tiền mua bán căn hộ; khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở; mức phí và nguyên tắc điều chỉnh

mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Đính kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư còn có Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư ban hành, bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, mặt bằng tầng có căn hộ và mặt bằng nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt. Ngoài ra, các bên có thể thoả thuận các điều khoản khác.

Có tính chất gần gũi với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng mua bán khách sạn, trong bài viết của Jim Butler (2012 – tldđ) [121], tác giả này cũng cho rằng ngoài những điều khoản thông thường như hợp đồng mua bán bất động sản khác thì hợp đồng mua bán khách sạn còn cần phải có các điều khoản về các tuyên bố và bảo đảm của người bán về tài sản được bán. Điều này là cần thiết bởi việc mua bán các loại tài sản này có tính phức tạp và rủi ro cao đối với người mua. Các điều khoản về tuyên bố và bảo đảm của người bán sẽ là biện pháp có lợi cho người mua, nếu người bán không thoả mãn được các tuyên bố và bảo đảm này thì người mua có cơ hội để chấm dứt thoả thuận và được hoàn lại khoản tiền đặt cọc của mình. Ngay cả khi giao dịch đã được thực hiện xong, mà người mua lại phát hiện ra những điều mà người bán tuyên bố và cam kết bảo đảm không được thoả mãn thì đó cũng là cơ sở để người mua thoát khỏi giao dịch bất lợi này. Bên cạnh đó, tác giả này cũng chỉ ra rằng, với kinh nghiệm của người bán thì họ thoả thuận để đưa vào nội dung hợp đồng mua bán điều khoản về biện pháp khắc phục, đó là biện pháp mà bên bán sẽ thực hiện nếu bên mua khiếu nại về các khiếm khuyết của tài sản dựa trên các tuyên bố và bảo đảm. Bằng cách này người bán có thể hạn chế khả năng huỷ bỏ hợp đồng mua bán của người mua.

Về hình thức hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, tác giả Victoria Lemieux-Brown (2019) trong *“Đề nghị mua một căn hộ chung cư: Một số khía cạnh quan trọng”* [139] đã nhấn mạnh rằng đối với cả bên bán và bên mua, việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư là hành vi pháp lý quan trọng, phải được thực hiện đầy đủ thông qua các tài liệu thành văn chính xác, dễ hiểu, phản ánh trung thực ý định của các bên. Tác giả Đỗ Giang Nam (2023) trong *“Hình thức của hợp đồng liên quan đến bất động sản ở một số quốc gia trên thế giới và hàm ý chính sách cho Việt Nam”* cũng chỉ ra hợp đồng mua bán bất động sản cần thiết phải là văn bản và điều này là quan niệm phổ biến của các nước trên thế giới, bao gồm cả các nước theo truyền thống thông luật và các

nước theo truyền thống pháp luật Châu Âu lục địa [53]. Ninh Thị Hiền, Ngô Gia Hoàng (tldd) cũng khẳng định hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải bằng văn bản [31].

Ngoài ra, nhiều tác giả khác cũng đặc biệt chú ý nghiên cứu loại hợp đồng theo mẫu áp dụng trong giao dịch mua bán nhà ở, mua bán nhà chung cư như Doãn Hồng Nhung và Hoàng Anh Dũng (2017) trong “*Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong giao kết và thực hiện hợp đồng theo mẫu khi mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam*” [59]; Doãn Hồng Nhung và Đàm Minh Hiếu (2018) trong “*Những rủi ro trong giao kết hợp đồng theo mẫu trong mua bán căn hộ chung cư tại dự án nhà ở thương mại tại Việt Nam*” [61]; Nguyễn Quế Anh (2021) trong “*Hợp đồng theo mẫu trong kinh doanh bất động sản du lịch và một số vấn đề pháp lý*” [1] đã khẳng định hợp đồng theo mẫu là rất phổ biến trong các giao dịch mua bán nhà ở, mua bán căn hộ chung cư bởi tính chất thuận lợi của hợp đồng theo mẫu và sự phù hợp của nó với sự phát triển của nền kinh tế thị trường hiện nay. Việc áp dụng loại hợp đồng này gắn liền với cách thức thiết lập hợp đồng, theo đó một bên trong hợp đồng (là người mua) bị hạn chế cơ hội thoả thuận để xác lập các điều khoản, nội dung của hợp đồng, họ phải chấp nhận những điều khoản được soạn sẵn, bao gồm cả những điều khoản bất công, do vậy những người mua thường là bên phải gánh chịu nhiều bất lợi, rủi ro từ các hợp đồng mua bán theo mẫu. Nghiên cứu này của các tác giả nhấn mạnh rằng những kết luận trong nghiên cứu đầu tiên về hợp đồng theo mẫu tại bài viết “Hợp đồng theo mẫu – một số suy nghĩ về tự do hợp đồng” của tác giả Friedrich Kessler (1943) vẫn còn nguyên giá trị tại thời điểm hiện nay [136].

1.1.1.2. Tình hình nghiên cứu lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Trong quá trình nghiên cứu, mặc dù không tìm thấy công trình nghiên cứu có tính hệ thống về lý luận pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhưng nghiên cứu sinh đã tìm thấy nhiều nghiên cứu về một số vấn đề lý luận pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như lý luận pháp luật về hợp đồng mẫu, lý luận về nghĩa vụ cung cấp thông tin trước khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, lý luận pháp luật về bảo vệ người mua căn hộ du lịch. Bên cạnh đó, hiện cũng có nhiều công trình khoa học nghiên cứu lý luận pháp luật liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như nghiên cứu lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam; nghiên cứu lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán bất động sản và bất động sản du lịch; nghiên cứu lý luận

về pháp luật hợp đồng nói chung; và nghiên cứu lý luận về kinh doanh bất động sản du lịch. Mặc dù các nghiên cứu hiện nay chỉ nghiên cứu một số nội dung lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và phần nhiều là các nghiên cứu lý luận pháp luật về vấn đề gắn gửi với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nhưng các nghiên cứu này vẫn rất hữu ích, giúp cho nghiên cứu sinh có thêm các thông tin và cơ sở để từ đó hệ thống hoá lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong luận án của mình.

Các nghiên cứu lý luận pháp luật về một số khía cạnh của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bao gồm các bài viết: “*Nghĩa vụ cung cấp thông tin trong hợp đồng mua bán condotel tại Việt Nam*” [10]; “*Nhận diện rủi ro pháp lý đối với giao dịch về condotel*” [11]; “*Quyền tiếp cận thông tin của người mua trong hợp đồng mua bán condotel ở Việt Nam hiện nay*” [12]; “*Bất cân xứng thông tin trong các mẫu hợp đồng mua bán condotel*” [15]; “*Bảo đảm quyền sở hữu của bên mua trong hợp đồng mua bán condotel – Một số bất cập và hướng hoàn thiện*” [16] của cùng tác giả Lê Thị Bích Chi (viết cùng một số tác giả khác) đã đưa ra nhận định rằng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần phải đặt ra các quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư để giảm bớt các rủi ro và bất công đối với người mua căn hộ du lịch, lý do là bởi mối quan hệ giữa hai bên mua bán căn hộ du lịch luôn mang tính chất bất cân xứng về thông tin, mà trong đó người mua căn hộ du lịch là bên bị yếu thế về thông tin giao dịch. Bên cạnh đó, nghiên cứu của Ngô Hữu Phước, Đặng Quốc Anh (tłđđ) [65]; Ngô Gia Hoàng (tłđđ) [36] cũng đưa ra các phân tích về đối tượng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, lý luận pháp luật về hợp đồng căn hộ du lịch theo mẫu. Nghiên cứu của Đặng Quốc Anh (2021) trong “*Bảo vệ quyền lợi người đã mua căn hộ du lịch với mục đích sử dụng đất là đất ở không hình thành đơn vị ở*” [2] và Nguyễn Ngọc Điện, Lê Thị Bích Chi (2023) trong “*Chứng nhận quyền sở hữu căn hộ condotel cho bên mua - một số bất cập và hướng hoàn thiện*” [21] cũng đề cập đến lý luận pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người mua căn hộ du lịch, trong đó có quyền sở hữu đối với căn hộ du lịch của người mua.

Về lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán bất động sản du lịch, đã có một số nghiên cứu bàn luận khía cạnh của pháp lý hợp đồng theo mẫu trong kinh doanh bất động sản du lịch của tác giả Nguyễn Quế Anh (tłđđ) [1] và bài viết về “*Sửa đổi các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản*” của Lê

Minh Hùng (2014) [40] đã đề cập một số vấn đề lý luận pháp luật về hình thức hợp đồng và hợp đồng theo mẫu trong kinh doanh bất động sản và bất động sản du lịch.

Liên quan đến lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, có rất nhiều nghiên cứu có tính hệ thống và chuyên sâu của các tác giả Nguyễn Thị Minh Phượng; Lê Thị Hồng Thơm; Hà Hải (tldđ); hay Nguyễn Xuân Quang và Trần Ngọc Tuấn (2020) trong “*Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”. Các tác giả này đã phân tích để đưa ra khái niệm, đặc điểm của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, cũng như phân tích các vấn đề pháp lý như: tư cách của chủ thể tham gia hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; đối tượng, hình thức và nội dung hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; lý luận về hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; lý luận về việc thực hiện hợp đồng [27], [67], [69], [86]. Tác giả Lê Minh Hùng và cộng sự (2015) trong cuốn sách “*Hình thức của hợp đồng*” [41] đã khẳng định hình thức hợp đồng là một yếu tố quan trọng của hợp đồng, nó vừa có vai trò là bằng chứng tồn tại của hợp đồng; là điều kiện để hợp đồng có hiệu lực và vừa có giá trị đối kháng với người thứ ba.

Các tác giả của cuốn sách cũng phân tích các loại hình thức hợp đồng khác nhau, trong đó chỉ ra mối liên hệ giữa hình thức hợp đồng với điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nói chung. Liên quan đến vấn đề hiệu lực hợp đồng mua bán nhà ở, tác giả Trần Thị Thu Hà (2014) trong “*Về hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức*” [25] và Nguyễn Thị Minh Phượng (2016) “*Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu*” [66] đã khẳng định quy định hợp đồng mua bán bất động sản là nhà ở phải công chứng hoặc chứng thực thì hợp đồng mới có hiệu lực là không cần thiết và không có ý nghĩa. Vì nếu các bên có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đã giao kết nhưng chưa tuân thủ đúng hình thức thì hợp đồng đó sẽ không thể vô hiệu; hoặc nếu một trong các bên không thiện chí thực hiện hợp đồng vi phạm về điều kiện hình thức thì khi Toà án yêu cầu các bên phải thực hiện quy định về hình thức hợp đồng trong một thời hạn, thì bên không thiện chí sẽ cố tình không thực hiện yêu cầu đó cho đến khi hết thời hạn, trong khi đó việc công chứng, chứng thực vào hợp đồng cũng không phải là biện pháp hữu hiệu để loại trừ trường hợp vi phạm nguyên tắc tự do ý chí của chủ thể giao kết hợp đồng, hình thức hợp đồng đa

phần xuất phát từ lòng tham của một trong các bên, do vậy quy định yêu cầu phải có công chứng (chứng thực) trở thành công cụ để bên có lòng tham sử dụng để “bội ước”.

Các tác giả như Trần Vang Phủ, Huỳnh Nguyễn Đăng Khoa (2019) trong “*Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại*” [64] và Hoàng Giang Linh (2020) trong “*Áp dụng pháp luật liên quan đến mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” [47] cũng đã bàn luận về lý luận pháp luật liên quan đến chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, trong đó có căn hộ chung cư, theo đó các tác giả cho rằng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư khi căn hộ chưa được bàn giao hoặc căn hộ đã bàn giao nhưng đang trong quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ là cần thiết để đảm bảo quyền lợi của người mua căn hộ chung cư, cũng như đáp ứng nhu cầu của xã hội.

Về lý luận pháp luật hợp đồng, có rất nhiều nghiên cứu trong nước và ngoài nước về vấn đề này, các nghiên cứu này giúp ích rất nhiều cho nghiên cứu sinh trong việc xác định lý thuyết nghiên cứu, dựa trên đó để xây dựng lý luận pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và xác định cấu trúc pháp luật đặc thù điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong luận án của mình.

Trước hết là các nghiên cứu nước ngoài đã tổng hợp các lý thuyết về hợp đồng và chỉ ra xu hướng phát triển của lý thuyết hợp đồng hiện đại như các công trình “*Luật hợp đồng và các lý thuyết kinh tế hiện đại*” của Daniel A. Farbe (1983) [126]; “*Tự do hợp đồng*” của Hanoch Dagan & Michael Heller (2013) [124]; “*Hợp đồng trong luật La Mã*” của Mihai Olariu (2014) [144] và “*Các quan hệ hợp đồng - một đóng góp vào việc phê phán luật hợp đồng cổ điển*” của David Campbell (2022) [123]. Các nghiên cứu này giúp nghiên cứu sinh có cái nhìn tổng thể về các lý thuyết pháp lý về hợp đồng, bao gồm cả các lý thuyết pháp luật hợp đồng quen thuộc và cả những lý thuyết hiện đại về pháp luật hợp đồng. Trong số các lý thuyết mới về pháp luật hợp đồng có lý thuyết về thông tin bất cân xứng được phân tích tại cuốn sách “*Phân tích kinh tế về luật hợp đồng*” của Sugata Bag (2018) [118] và lý thuyết hợp đồng là một phần của các mối quan hệ xã hội do tác giả Ian R. Macneil xây dựng và được trình bày trong các công trình “*Hợp đồng xã hội mới – điều tra đối với các quan hệ hợp đồng hiện đại*” (1980) [142] và “*Các giá trị của hợp đồng – nội bộ và bên ngoài*” (1983) [143]. Lý thuyết hợp đồng là một phần

của các mối quan hệ xã hội đã được bình luận kỹ càng hơn trong các nghiên cứu của James W. Fox Jr. (2003) – “*Lý thuyết hợp đồng là một phần của các mối quan hệ xã hội và quyền công dân*” [129]; Stewart Macaulay (2000) – “*Dòng chảy của lý thuyết hợp đồng là một phần của các mối quan hệ xã hội trong hệ thống tập quán*” [141]; Jay M. Feinman (2000) – “*Lý thuyết hợp đồng là một phần của các mối quan hệ xã hội theo bối cảnh*” [127] và Peng Guo (2018) – “*Thiện chí trong bối cảnh khó khăn của hợp đồng cung ứng dài hạn từ góc độ so sánh với các nguyên tắc UNIDROIT*” [132].

Bên cạnh các nghiên cứu tổng hợp về lý thuyết pháp luật hợp đồng, là các nghiên cứu lý luận làm rõ các khía cạnh về pháp luật hợp đồng như vai trò, mục đích, nguyên tắc của pháp luật hợp đồng; cấu trúc pháp luật hợp đồng; mối quan hệ giữa pháp luật hợp đồng và pháp luật tài sản; lý luận về hiệu lực hợp đồng và vấn đề kiểm soát tự do hợp đồng, cụ thể như sau:

Về vai trò của pháp luật hợp đồng, Jay M. Feinman (2015) trong “*Nghĩa vụ thiện chí – một góc nhìn về luật hợp đồng đương đại*” [128] cho rằng vai trò của pháp luật hợp đồng là thực thi các thoả thuận mà các bên đã xác lập mà không mở rộng nghĩa vụ vượt quá các thoả thuận đã có hoặc không sử dụng các giá trị công cộng như tính hợp lý thương mại để đánh giá hiệu lực của các thoả thuận đã xác lập. Với Jan M. Smits (2016) trong “*Vòng mở rộng của pháp luật hợp đồng*” [155], pháp luật hợp đồng phải phản ánh được ngoại cảnh như các vấn đề môi trường, lao động cưỡng bức, trách nhiệm của các tập đoàn xuyên quốc gia... trong bối cảnh toàn cầu hoá hiện nay, nghĩa là cần phải từ bỏ quyền tự chủ hợp đồng. Còn theo Hanoch Dagan và Michael Heller (tłđđ) [124] thì pháp luật hợp đồng không chỉ nhằm mục đích thực thi ý chí của các bên và khắc phục những thất bại của thị trường, mà còn phải tích cực trao quyền tự chủ cho chủ thể trong các mối quan hệ của họ bằng cách định hình các loại hợp đồng riêng biệt.

Về mục đích của pháp luật hợp đồng, tác giả Magda Raczynska (2020) trong “*Thiện chí và các điều khoản hợp đồng*” [146]; Magda Raczynska và Paul S. Davies (2020) trong “*Tự do hợp đồng sự tác động của tự do hợp đồng đến các điều khoản*” [147]; và tác giả David Campbell (tłđđ) [123] đã nêu ra rằng pháp luật hợp đồng phải hài hoà giữa việc đảm bảo quyền tự do hợp đồng và bảo vệ lợi ích của bên yếu thế; mà trong đó, tùy thuộc vào tính chất của hợp đồng mà có thể nghiêng hơn về phía bảo vệ quyền tự do

hợp đồng, đi kèm với việc phòng ngừa chủ nghĩa cơ hội hoặc nghiêng về phía bảo vệ người yếu thế. Các nghiên cứu của các tác giả này cũng đề xuất phải nhấn mạnh nguyên tắc thiện chí, coi đó là một phần quan trọng của pháp luật hợp đồng hiện đại.

Về cấu trúc pháp luật hợp đồng, D. Gordon Smith và Brayden G. King (2007) trong “*Hợp đồng với tư cách là tổ chức*” [154] cho rằng pháp luật hợp đồng bao gồm các quy tắc về việc hình thành hợp đồng, các quy tắc xác định trường hợp chủ thể hợp đồng có thể né tránh việc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, các biện pháp xử lý hợp đồng và xác lập các công bằng khác khi có hành vi vi phạm hợp đồng. Trong khi đó, Hanoch Dagan và Michael Heller (tldđ) [124] cho rằng bên cạnh pháp luật hợp đồng chung thì trong các lĩnh vực riêng biệt cũng phải có luật hợp đồng riêng cho các lĩnh vực ấy, tuy vậy các tác giả này cũng cho rằng không nên phân chia thành quá nhiều lĩnh vực hợp đồng riêng biệt vì có một nghịch lý tâm lý là sự đa dạng sẽ hạn chế sự lựa chọn hiệu quả của các chủ thể, hơn nữa tính đa dạng sẽ gây ra tình trạng khó khăn trong việc xác định ranh giới của các lĩnh vực riêng. Do đó, các tác giả này đã đề xuất 4 lĩnh vực luật hợp đồng cần có là luật hợp đồng trong lĩnh vực gia đình (gồm hợp đồng tiền hôn nhân, liên kết dân sự và chung sống); luật hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở (hợp đồng mua bán hoặc thuê bất động sản để ở); luật hợp đồng trong lĩnh vực việc làm (hợp đồng lao động); luật hợp đồng trong lĩnh vực thương mại (hợp đồng mua bán hàng hoá từ tiêu dùng đến nguyên vật liệu sản xuất, hợp đồng bảo hiểm, dịch vụ...). Trước đó, Alan Schwartz (2000) trong “*Lý thuyết hợp đồng và các lý thuyết về quy định hợp đồng*” [151] cũng cho rằng pháp luật hợp đồng cần đảm bảo thực thi các điều khoản có thể xác minh được của hợp đồng, đưa ra các quy tắc về quá trình ký kết hợp đồng để ngăn chặn gian lận và ép buộc, đồng thời cũng cần cung cấp các thuật ngữ và đặt ra các quy tắc mặc định cho một số lĩnh vực hợp đồng thông dụng.

Về quan điểm xây dựng pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh, Alan Schwartz và Robert E. Scott (2003) trong “*Lý thuyết hợp đồng và các giới hạn của luật hợp đồng*” [152] đã nhấn mạnh pháp luật hợp đồng thương mại không nên chi tiết quá nhiều so với pháp luật hợp đồng chung và cần tôn trọng tự do, tự chủ của các bên trong hợp đồng. Mặc dù các tác giả cũng ủng hộ việc theo đuổi mục tiêu tối đa hoá phúc lợi nhưng họ cho rằng pháp luật hợp đồng thương mại chỉ nên đặt ra các quy tắc bắt buộc để

ngăn chặn những hợp đồng là sản phẩm của sự thất bại thị trường hoặc các hợp đồng gây ra tác động xấu đối với bên thứ ba hoặc gây tổn hại lợi ích công cộng, nếu đưa ra các quy tắc bắt buộc khác nữa thì sẽ là sự xâm phạm quyền tự do, tự chủ hợp đồng của các bên.

Jay M. Feinman (2010 - tldđ) [23] và Alan Schwartz và Robert E. Scott [152] cùng cho rằng hợp đồng mua bán tài sản nói chung và hợp đồng mua bán bất động sản nói riêng là loại hợp đồng được điều chỉnh bởi pháp luật tài sản, hay nói chính xác hơn là quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng được điều chỉnh bởi pháp luật tài sản. Lutz-Christian Wolff (2020) trong “*Mối quan hệ giữa luật hợp đồng và luật tài sản*” [159] đã phân tích rõ hơn ranh giới giữa hai lĩnh vực pháp luật nào trong việc điều chỉnh loại hợp đồng này, trong đó, luật hợp đồng là công cụ của luật tài sản.

Về các điều kiện thực thi hợp đồng, xuất phát từ mục tiêu tối đa hoá phúc lợi, Alan Schwartz và Robert E. Scott [152] đã xác định rằng pháp luật hợp đồng có thể đặt ra các quy tắc cho phép từ chối thực thi các hợp đồng bất công, các hợp đồng hình thành trên cơ sở gian lận hoặc một bên bị ép buộc và các hợp đồng là sản phẩm của sự thất bại thị trường hoặc khi hợp đồng gây tổn hại đến lợi ích công cộng hoặc lợi ích của bên thứ ba. Tác giả Jay M. Feinman (2015) trong “*Nghĩa vụ thiện chí: Quan điểm về luật hợp đồng đương đại*” [128] cũng cho rằng nếu nhất định phải yêu cầu các bên tuân thủ một thể thức giao kết hợp đồng cụ thể bằng cách chỉ công nhận hợp đồng có hiệu lực nếu hợp đồng đó được giao kết bằng văn bản có thể sẽ làm hỏng một mối quan hệ đang tốt đẹp hoặc chống lại những mong muốn rất rõ ràng của các bên trong giao dịch.

Các nghiên cứu trong nước gần đây về lý thuyết pháp luật hợp đồng nổi bật phải kể đến nghiên cứu của tác giả Phạm Hoàng Giang (2006) trong “*Sự phát triển của pháp luật hợp đồng: từ nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng đến nguyên tắc công bằng*” [24]; và Bạch Thị Nhã Nam (2022) trong “*Nghĩa vụ cung cấp thông tin tiền hợp đồng dưới góc nhìn kinh tế học pháp luật*” [54] đã phân tích về nhu cầu phải có quy định về nghĩa vụ bắt buộc phải cung cấp thông tin để đảm bảo quyền tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng. Trong hai bài viết của tác giả Đỗ Giang Nam (2020) là “*Từ công bằng thủ tục đến công bằng nội dung: Thành tựu và thách thức của chế định kiểm soát điều khoản mẫu trong pháp luật Việt Nam*” [51] và “*Kiểm soát điều khoản bất công: Từ lý thuyết tự do hợp đồng đến lý thuyết công bằng hợp đồng*” [52] cũng đã lập luận và khẳng định

rằng pháp luật hợp đồng cần có chế định kiểm soát điều khoản bất công trong các hợp đồng theo mẫu mà các quy định đó cho phép kiểm soát trực tiếp nội dung của hợp đồng theo mẫu và điều kiện giao dịch chung để vô hiệu hoá các điều khoản bất công (nếu có). Bên cạnh đó cũng có các nghiên cứu cung cấp các kiến thức nền tảng về lý luận pháp luật hợp đồng của Nguyễn Ngọc Khánh (2006) trong “*Hợp đồng: Thuật ngữ và khái niệm*” [43]; Trần Kiên và Nguyễn Khắc Thu (2019) trong “*Khái niệm hợp đồng và những nguyên tắc cơ bản của hệ thống pháp luật hợp đồng Việt Nam*” [44] và Trương Nhật Quang (2020) trong “*Pháp luật về hợp đồng – Các vấn đề pháp lý cơ bản*” [68].

Ngoài ra, các nghiên cứu có liên quan đến lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch còn phải kể đến nghiên cứu lý luận pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch. Nghiên cứu về vấn đề này tại Việt Nam hiện nay tương đối phong phú, trong đó bao gồm các nghiên cứu về khái niệm, đặc điểm của pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch của Đoàn Văn Bình (2022) trong “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam*” [4]; nghiên cứu phân tích lý luận pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản du lịch của Đoàn Văn Bình (2022 -tłđđ) và Đặng Anh Quân (2020) trong “*Bàn về tính pháp lý của kinh doanh căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng trong mối liên hệ với kinh doanh nhà chung cư*” [70]; nghiên cứu xác định khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch của Vũ Cường (2020) trong “*Tìm khung pháp lý cho kinh doanh căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng*” [19], hay của Lê Văn Hòì (2021) trong “*Sức hấp dẫn của thị trường bất động sản du lịch Việt Nam và tính cấp thiết của việc hoàn thiện hành lang pháp lý*” [38].

1.1.2. Tình hình nghiên cứu thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

1.1.2.1. Tình hình nghiên cứu thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Hiện nay đã có một số nghiên cứu ở Việt Nam phân tích và đánh giá thực trạng của một số nhóm quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Cụ thể như nghiên cứu thực trạng pháp luật quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư trước khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của tác giả Lê Thị Bích

Chi, Vương Nữ Minh Khuê (2021) trong “*Nghĩa vụ cung cấp thông tin trong hợp đồng mua bán condotel tại Việt Nam*” [10]; Lê Thị Bích Chi (2022) trong “*Quyền tiếp cận thông tin của người mua trong hợp đồng mua bán condotel ở Việt Nam hiện nay*” [12]. Các nghiên cứu này cho rằng quy định pháp luật hiện hành chưa đáp ứng được yêu cầu hạn chế tình trạng bất cân xứng về thông tin trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Về thực trạng pháp luật quy định về chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, các tác giả Trần Viết Long, Nguyễn Văn Tú (2020) trong “*Một số vấn đề pháp lý về condotel ở Việt Nam hiện nay*” [49] cho rằng quy định hạn chế người nước ngoài mua căn hộ du lịch là không phù hợp với nhu cầu thực tế. Về thực trạng pháp luật điều chỉnh việc giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu, có hai nghiên cứu của Ngô Gia Hoàng (tłđđ) [36] và Ngô Hữu Phước, Đặng Quốc Anh (tłđđ) [65] đã chỉ ra một số bất cập trong mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP như quy định bảo vệ người mua yếu thế không thực sự khả thi. Nghiên cứu của tác giả Trần Viết Long, Nguyễn Văn Tú (tłđđ) [49] và Ngô Gia Hoàng (tłđđ) [36] còn chỉ ra việc không áp dụng quy định về bảo lãnh tín dụng trong trường hợp mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai là không phù hợp với thực tế.

Các nghiên cứu của Lương Thị Bích Ngân (2020) trong “*Nhận diện bất động sản condotel tại Việt Nam và một số vướng mắc pháp lý cần trao đổi*” [58]; Nguyễn Thị Nga (2019 – tlđđ) [55]; Kevin Hawkins (2019) trong “*Cần có sự ổn định về mặt pháp lý để đầu tư condotel*” [134] và Hiệp hội bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (2020) trong “*Văn bản kiến nghị hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh loại hình dự án căn hộ du lịch (condotel)*” [29] đã chỉ rõ sự thiếu vắng một khung pháp lý hoàn chỉnh cho việc quản lý nhà nước đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh căn hộ du lịch như chưa có quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ du lịch cho người mua; chưa có quy định về phân sở hữu riêng, phần sở hữu chung của căn hộ du lịch, chưa có quy định về điều kiện bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, chưa có quy định đầy đủ về quản lý nhà nước đối với việc vận hành căn hộ du lịch...; Tác giả Nguyễn Thị Nga (2021) trong “*Pháp luật kinh doanh bất động sản du lịch tiếp cận dưới khía cạnh bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư*” [56] và tác giả Nguyễn Quang Tuyền (2021) trong “*Tổng quan về hệ thống chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam*” [114]

đã nhận xét về tình trạng thiếu một hệ thống pháp luật đồng bộ cho hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch, trong đó thiếu quy định đồng bộ cho các quy định về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, việc các quy định này nằm rải rác ở nhiều văn bản không chỉ gây lúng túng cho quản lý nhà nước mà còn tạo thành điểm nghẽn đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch. Tuy các nghiên cứu này không trực tiếp phân tích thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhưng nếu đặt thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong tổng thể thực trạng pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch thì các công trình này cũng rất có ý nghĩa với việc nghiên cứu của luận án.

Do phần lớn quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nhà ở cũng được áp dụng điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, hơn nữa trong cả hai loại hợp đồng này, người mua đều là bên yếu thế do tình trạng bất cân xứng về thông tin và kiến thức giao dịch, nên nghiên cứu sinh cũng có thể kế thừa các kết quả nghiên cứu về thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho việc nghiên cứu luận án của mình. Các nghiên cứu về thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nhà ở tại Việt Nam hiện nay tương đối đa dạng và có tính hệ thống, cụ thể như sau:

Về thực trạng quy định pháp luật điều chỉnh việc mua bán tài sản hình thành trong tương lai, các tác giả Chế Văn Trung (2020) trong *“Pháp luật về hoạt động mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện”* [113]; và Lưu Quốc Thái (2023) trong *“Các biện pháp đảm bảo an toàn cho khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai”* [82] đã chỉ ra những hạn chế của pháp luật khi quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin về tài sản hình thành trong tương lai, bất cập của cơ chế giám sát việc thực hiện nghĩa vụ cung cấp thông tin của bên bán và quyền tiếp nhận thông tin của bên mua nhà ở hình thành trong tương lai. Ngoài ra, nghiên cứu của tác giả Đinh Tiên Hoàng (2020) trong *“Thoả thuận giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai”* [37] cũng cho thấy hiện nay chưa có quy định pháp luật riêng điều chỉnh thoả thuận tiền hợp đồng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, trong khi những thoả thuận tiền hợp đồng trong việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai lại

rất phổ biến, việc này có thể khiến các chủ thể trong giao dịch phải gánh chịu nhiều rủi ro pháp lý mà bản thân họ không lường trước được khi thoả thuận về việc này.

Về thực trạng nội dung pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán nhà ở/căn hộ chung cư, tác giả Nguyễn Thị Minh Phượng (2017 – tldđ) [67] đã chỉ ra hiện nay pháp luật Việt Nam đã điều chỉnh các vấn đề như chủ thể, đối tượng, điều kiện bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai và việc hình thành hợp đồng mua bán nhà ở, quy định về hiệu lực hợp đồng mua bán nhà ở/căn hộ chung cư, quy định về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán nhà ở/căn hộ chung cư đã thoả thuận. Đồng thời, tác giả cũng chỉ ra những hạn chế của pháp luật trong lĩnh vực này như quy định hình thức hợp đồng là điều kiện có hiệu lực, quy định về điều kiện bán căn hộ chung cư là tài sản hình thành trong tương lai, quy định xác định thời điểm hợp đồng có hiệu lực, thời điểm chuyển quyền sở hữu chưa tạo ra được cơ chế bảo vệ người mua nhà.

Các tác giả Phạm Quang Huy (2014) trong *“Bàn về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai”* [42], Hoàng Giang Linh (2020) trong *“Áp dụng pháp luật liên quan đến mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở”* [47] đã chỉ ra pháp luật hiện nay không cho phép người mua căn hộ chung cư là tài sản hình thành trong tương lai được trực tiếp bán lại tài sản mình đã mua, để thực hiện việc này họ phải tiến hành chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Các tác giả này thống nhất cho rằng quy định buộc hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải được chủ đầu tư xác nhận là không hợp lý, bởi vì quy định này hạn chế quyền tự định đoạt tài sản của chủ sở hữu dù cho đó là tài sản hình thành trong tương lai. Còn tác giả Trần Vang Phủ, Huỳnh Nguyễn Đăng Khoa (tldđ) [64] cho rằng việc quy định hạn chế quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai khi chủ đầu tư đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là không phù hợp, bởi vì thời gian chờ đợi để được cấp Giấy chứng nhận có thể kéo dài rất lâu, trong thời gian đó có thể xảy ra những sự kiện phát sinh dẫn đến bên mua nhà ở hình thành trong tương lai có nhu cầu phải thanh khoản thì lại không thể bán được do không được chuyển nhượng hợp đồng (vì bị hạn chế), cũng không thể bán nhà ở (vì chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu).

Tác giả Đinh Văn Cường (2020) trong hai bài viết “*Thực trạng pháp luật và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về chế tài phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thương mại và mối quan hệ giữa hai chế tài*” [17] và “*Các trường hợp loại trừ trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thương mại theo pháp luật Việt Nam và so sánh với pháp luật Cộng hoà Pháp*” [18] cũng phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật về cách thức xử lý các trường hợp vi phạm hợp đồng thương mại, trong đó chỉ ra các ưu điểm và hạn chế của việc áp dụng biện pháp bù đắp tổn thất vật chất đối với các hợp đồng có tính chất kinh doanh, thương mại. Kết quả nghiên cứu này thích hợp để tiếp thu nghiên cứu luận án vì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng có tính chất kinh doanh, thương mại do căn hộ du lịch phải được đưa vào hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch.

1.1.2.2. Tình hình nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Hiện nay, không có nhiều nghiên cứu phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhưng các nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và nhà ở lại phong phú hơn. Nghiên cứu sinh vẫn có thể kế thừa các kết quả nghiên cứu này cho phần phân tích và đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong luận án của mình.

Nghiên cứu của Lê Thị Bích Chi, Trương Trọng Hiếu (2023) trong “*Sự kiện bất khả kháng và thực tiễn vận dụng trong hợp đồng mua bán condotel*” [14] là một trong ít những nghiên cứu trực tiếp về thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, tuy nhiên nghiên cứu này cũng chỉ tập trung xem xét thực tiễn vận dụng quy định pháp luật về sự kiện bất khả kháng để ghi vào trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu mà trong đó người bán đã có sự lạm dụng quá mức khi chủ động mở rộng phạm vi áp dụng của điều khoản này. Bên cạnh đó, trong “*Nghĩa vụ cung cấp thông tin trong hợp đồng mua bán condotel tại Việt Nam*” [10], các Lê Thị Bích Chi và Vương Nữ Minh Khuê (2021) cũng chỉ ra thực tế vì vì nhiều lý do mà doanh nghiệp kinh doanh căn hộ du lịch thường có các hành vi cung cấp thông tin không rõ ràng, dễ gây nhầm

lần. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua mà còn tác động tiêu cực đến thị trường căn hộ du lịch tại Việt Nam.

Về thực trạng giao kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu, các tác giả Doãn Hồng Nhung và Hoàng Anh Dũng (2017) trong “*Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong giao kết và thực hiện hợp đồng theo mẫu khi mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam*” [59] đã chỉ ra quá trình đàm phán, thương lượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với chủ đầu tư trong thực tế tại Việt Nam chỉ là hình thức, mà thực sự không có sự bàn bạc để xây dựng điều khoản của hợp đồng, giữa người mua và người bán có sự bất cân xứng về vị thế thị trường nên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với chủ đầu tư đều là hợp đồng theo mẫu, yêu cầu sửa đổi các điều khoản soạn sẵn từ khách hàng rất khó được chủ đầu tư chấp thuận. Điều khoản trong hợp đồng mẫu được soạn sẵn rất dài và diễn đạt khó hiểu, gây khó khăn cho người mua ít kinh nghiệm và bất lợi thường là người mua phải gánh chịu, nhìn chung các bất lợi này đều xuất phát từ sự bất cân xứng về thông tin.

Tác giả Nguyễn Thị Minh Phương (2017-tlđd) [67] cũng có nhận định về việc bên bán nhà ở/căn hộ chung cư chưa thực sự nghiêm túc trong việc tuân thủ nghĩa vụ cung cấp thông tin về đối tượng mua bán, các thông tin về diện tích sử dụng chung, phần sở hữu chung, cách tính diện tích căn hộ còn mập mờ. Trong khi đó, Nhà nước chưa xây dựng và thực hiện cơ chế kiểm tra, giám sát hữu hiệu việc tuân thủ các nghĩa vụ về cung cấp thông tin của chủ đầu tư, cũng như chưa có xử lý hiệu quả đối với các vi phạm đó nên tình trạng vi phạm vẫn diễn ra. Các tác giả Nguyễn Xuân Quang và Trần Ngọc Tuấn (tlđd) [69] cũng có chung nhận xét như tác giả Nguyễn Thị Minh Phương (2017-tlđd) [67] rằng nhiều chủ đầu tư dự án chung cư đã sử dụng loại hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng đặt chỗ (dạng hợp đồng đặt cọc) để bán căn hộ chung cư khi chưa có đủ điều kiện để mở bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật.

Về thực tiễn soạn thảo nội dung hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, tác giả Hà Hải (tlđd) [27], Lê Thị Hồng Thơm (tlđd) [86] đã xác định hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thường ghi rõ các nội dung như mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Nghị định 02/2022/NĐ-CP, trong đó nội dung thường gồm: quy định về phần diện tích thuộc sở hữu và sử dụng chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà

chung cư; diện tích sàn xây dựng căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ để tính tiền mua bán căn hộ; khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở; mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Đính kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư còn có Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư ban hành, bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, mặt bằng tầng có căn hộ và mặt bằng nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt.

Về việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, tác giả Nguyễn Thị Minh Phượng (2017 – tldd) [67] đã chỉ ra rằng tình trạng chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ là phổ biến, phần lớn là bàn giao chậm tiến độ đã thoả thuận, bàn giao khi công trình chưa đủ điều kiện đưa vào sử dụng, chất lượng xây dựng nhiều công trình cũng không đảm bảo. Các tác giả Nguyễn Xuân Quang và Trần Ngọc Tuấn (tldd) [69] cũng nhận định nhiều công trình dự án chung cư vừa xây dựng xong, chưa có sự kiểm định đã bàn giao cho người mua và đưa vào sử dụng, khai thác.

Tác giả Trương Thanh Đức (tldd) [22] đã có nhận định về thực tiễn một số hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam hiện nay có thể trở thành vô hiệu do các dự án tổ hợp căn hộ du lịch không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, không đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo Luật kinh doanh bất động sản.

1.1.3. Tình hình nghiên cứu phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Về giải pháp hoàn thiện pháp luật điều chỉnh việc xác lập hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, Sophie Riley và Grace Li (2009) trong “Chế độ căn hộ du lịch: Bất động sản hay sản phẩm tài chính” [148] đã có nghiên cứu về tính tương thích giữa pháp luật tiểu bang và pháp luật liên bang của Australia trong việc bảo vệ các nhà đầu tư khi đầu tư căn hộ du lịch, trong nghiên cứu đó, các tác giả này đã chỉ ra rằng cần phải có những quy định pháp luật về nghĩa vụ cung cấp thông tin về căn hộ du lịch là đối tượng của việc mua bán, các quy định này phải có sự thống nhất giữa pháp luật tiểu bang và pháp luật liên bang. Tác giả Lê Thị Bích Chi trong các bài viết của mình cũng đưa ra quan điểm tương tự về việc phải hoàn thiện các quy định bắt buộc nhà đầu tư phải cung cấp thông tin trước khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch [10], [12], [15].

Để đảm bảo công bằng cho người mua trong quá trình giao kết hợp đồng mua bán căn hộ, tác giả Nguyễn Xuân Quang và Trần Ngọc Tuấn (tłđđ) [69] đã kiến nghị bắt buộc các bên mua bán phải áp dụng mẫu hợp đồng về mua bán căn hộ chung cư do Chính phủ ban hành, nhưng cho phép các bên có thể thoả thuận bổ sung những điều khoản khác nhưng không được trái với nội dung quy định trong mẫu hợp đồng của Chính phủ. Ngoài ra, các tác giả này cũng đề xuất đưa ra quy định bắt buộc chủ đầu tư phải đưa ra mô tả cụ thể về “thông số kỹ thuật của toà nhà, sơ đồ tầng, bản ghi nhớ” giống như quy định trong pháp luật Thái Lan.

Về giải pháp buộc nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư về chất lượng dự án, tác giả Nguyễn Thị Minh Phương (2017-tłđđ) [67] đã đề xuất cần bổ sung quy định buộc chủ đầu tư phải mua bảo hiểm chất lượng công trình và bảo hiểm hoàn thiện công trình tương tự như kinh nghiệm từ hệ thống pháp luật của Cộng hoà Pháp.

Về giải pháp hoàn thiện pháp luật bảo vệ người mua căn hộ du lịch, Randy K Lippert & Stefan Treffers (2016) trong “*Kiến thức pháp lý và sự kiểm soát trong thế giới căn hộ*” [137], các tác giả đã tập trung kiến nghị hoàn thiện quy định về việc giám sát hoạt động của các hội đồng quản trị chung cư và quy định về quyền của các chủ sở hữu căn hộ liên quan đến khả năng tài chính và giá trị tài sản, vì họ coi nhà chung cư như một khoản đầu tư hơn là một cộng đồng dân cư. Tương tự, Jeremy Scott và Katrine Kofoed (2012) trong “*Căn hộ du lịch ở Dubai – Cân nhắc từ khía cạnh sở hữu chung và quan điểm vận hành khách sạn*” [153] đã chỉ ra hướng hoàn thiện quy định pháp luật Dubai về thành lập Hiệp hội chủ sở hữu căn hộ du lịch, đồng thời xác định các quyền của Hiệp hội này trong việc tham gia quyết định thuê nhà điều hành tổ hợp căn hộ du lịch như là một giải pháp để bảo vệ quyền lợi của người mua căn hộ du lịch.

Tác giả Doãn Hồng Nhung và Vũ Thị Liên (2018) trong “*Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel – Kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản Condotel phát triển tại Việt Nam*” [60], Nguyễn Thị Nga [55] trong bài viết của mình cũng đề xuất các giải pháp xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho các giao dịch mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam, các đề xuất này bao gồm đề xuất xây dựng điều kiện giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn

hộ du lịch; cần sửa đổi Luật đất đai về quy hoạch sử dụng đất; kiến nghị việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ du lịch cho người mua căn hộ du lịch. Tuy nhiên, các nghiên cứu này chủ yếu chỉ xem xét căn hộ du lịch dưới góc độ là một sản phẩm bất động sản, trong đó quan hệ mua bán căn hộ du lịch chỉ được coi là một giao dịch bất động sản mà chưa nhận thấy tính chất đặc thù của mối quan hệ này, giao dịch mua bán chỉ là giai đoạn đầu tiên của mối quan hệ giữa nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch trong quá trình khai thác, vận hành căn hộ du lịch.

1.1.4. Đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Qua nghiên cứu nội dung của các kết quả nghiên cứu đã công bố trong nước và nước ngoài liên quan đến đề tài luận án, nghiên cứu sinh nhận thấy các công trình nghiên cứu hiện nay mới chỉ dừng lại ở một số vấn đề như sau:

1.1.4.1. Các công trình nghiên cứu về lý luận hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Nhóm công trình nghiên cứu ở nước ngoài đã chỉ rõ tính chất của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là kinh doanh và xác định nội dung của hợp đồng này gồm việc chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch và việc quản lý, vận hành căn hộ du lịch với sự tham gia của một đơn vị chuyên nghiệp trong quản lý, vận hành khách sạn. Nhưng các nghiên cứu trong nước chưa đưa ra khẳng định về tính chất kinh doanh của hợp đồng và chủ yếu cho rằng nội dung hợp đồng chỉ bao gồm việc chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch. Các nghiên cứu trong nước đã có những phân tích xác định sự bất cân xứng trong vị thế của bên mua và bên bán căn hộ du lịch trong quá trình giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng, đến từ việc người mua bị bất cân xứng về thông tin giao dịch. Tuy nhiên, chưa có những phân tích kỹ càng về rủi ro điều khoản bất lợi trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu.

Các công trình nghiên cứu về lý luận pháp luật hiện có đã giải thích và đi đến xác định các vấn đề pháp luật hợp đồng hiện đại cần phải có, xác định những quy định pháp luật cần đặt ra để điều chỉnh hợp đồng nhằm đảm bảo hợp đồng phát huy được vai trò là công cụ phân phối hiệu quả các nguồn lực của nền kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, các

nghiên cứu mới chỉ xây dựng lý luận pháp luật hợp đồng nói chung, đối với pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực cụ thể, mới chỉ đề cập đến lý luận hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ở Việt Nam mà chưa đề cập đến lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

1.1.4.2. Các công trình nghiên cứu về thực trạng pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và thực tiễn thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật ở Việt Nam mới chỉ phân tích thực trạng pháp luật điều chỉnh các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở một số khía cạnh, chưa có những phân tích một cách có hệ thống các quy định pháp luật hiện hành điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như các nghiên cứu hiện có về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, điều tương tự cũng diễn ra đối với các phân tích về thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Ngoài ra, cũng có những nghiên cứu phân tích các quy định pháp luật tại Việt Nam áp dụng để điều chỉnh quá trình đầu tư phát triển tổ hợp căn hộ du lịch và từ đó đề xuất hoàn thiện khung pháp lý để điều chỉnh hoạt động đầu tư phát triển tổ hợp căn hộ du lịch, cũng như kinh doanh căn hộ du lịch. Các nghiên cứu hiện có chưa tập trung phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam.

1.1.4.3. Các công trình nghiên cứu về phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Các công trình nghiên cứu tại Việt Nam mới chỉ đề xuất các phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; đưa ra các đề xuất xây dựng pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh và vận hành, khai thác căn hộ du lịch, mà chưa có những đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Các công trình nghiên cứu ở nước ngoài đã đề xuất các giải pháp cho việc bảo vệ người mua căn hộ du lịch, tuy nhiên đó cũng chưa phải là những giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam.

1.1.5. Những vấn đề Luận án tiếp tục triển khai nghiên cứu

Trên cơ sở kế thừa các kết quả tổng quan nghiên cứu trong nước và nước ngoài về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nghiên cứu sinh nhận thấy cần tiếp tục nghiên cứu những vấn đề sau đây:

1.1.5.1. Những vấn đề lý luận cần tiếp tục nghiên cứu

Nghiên cứu sinh sẽ kế thừa các kết quả nghiên cứu trong nước và nước ngoài về lý luận hợp đồng mua bán căn hộ du lịch; kế thừa kết quả nghiên cứu trong nước về lý luận hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, hợp đồng mua bán nhà ở để từ đó xây dựng được lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam. Cụ thể luận án cần xây dựng khái niệm, đặc điểm và những nội dung cơ bản của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trên cơ sở các đặc trưng của căn hộ du lịch.

Luận án cần phải xây dựng lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch một cách hệ thống vì hiện tại chưa có nghiên cứu nào như vậy. Nhằm mục đích xây dựng lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam, nghiên cứu sinh sẽ kế thừa các kết quả nghiên cứu lý thuyết hợp đồng về vấn đề khái niệm, đặc điểm của hợp đồng và pháp luật hợp đồng. Trong đó, chú trọng kế thừa các kết quả nghiên cứu gần đây mang tính chất dung hoà hai quan điểm vừa đảm bảo quyền tự do ý chí trong thoả thuận hợp đồng nhưng cũng đồng thời bảo đảm sự công bằng về nội dung thoả thuận giữa các bên trong hợp đồng có sự bất cân xứng về thông tin và bất bình đẳng về vị thế khi đàm phán.

1.1.5.2. Những vấn đề thực tiễn cần tiếp tục nghiên cứu

Trên cơ sở kế thừa kết quả nghiên cứu phân tích thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam, cũng như các phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nghiên cứu sinh nhận thấy cần phải tập trung phân tích thực trạng pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong đó tập trung phân tích các quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư, quy định về giao kết hợp đồng theo mẫu và giải thích hợp đồng theo mẫu, phân tích mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do Chính phủ ban hành, một số quy định về xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Đồng thời, nghiên cứu sinh cũng kế thừa các kết quả nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật trong khai thác, vận

hành tổ hợp căn hộ du lịch ở Hoa Kỳ để phân tích và làm rõ những bất cập của thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay, làm cơ sở cho việc nghiên cứu các giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về loại hợp đồng này.

1.1.5.3. Những vấn đề phương hướng và giải pháp cần tiếp tục nghiên cứu

Nghiên cứu sinh tiếp thu những kết quả nghiên cứu tại các công trình đã công bố, đồng thời cũng căn cứ trên thực trạng và các yêu cầu của thực tiễn về pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch để từ đó đề xuất phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong thời gian tới nhằm góp phần bảo đảm các lợi ích công bằng giữa các bên trong giao dịch mua bán căn hộ du lịch, đồng thời làm cơ sở cho tính ổn định của thị trường bất động sản trong giai đoạn tiếp theo.

1.2. Cơ sở lý thuyết nghiên cứu

1.2.1. Lý thuyết nghiên cứu

Luận án sử dụng các lý thuyết nghiên cứu gồm lý thuyết về quyền tự do hợp đồng, lý thuyết thông tin bất cân xứng và lý thuyết hợp đồng là một phần của các mối quan hệ xã hội.

Lý thuyết về quyền tự do hợp đồng là lý thuyết nền tảng tạo nên hệ thống pháp luật hợp đồng hiện đại ở tất cả các quốc gia trên thế giới. Theo lý thuyết này, các bên tham gia hợp đồng có quyền tự do lựa chọn tham gia hợp đồng và tự do thoả thuận để xác lập các điều khoản hợp đồng mà họ cho là phù hợp với mình. Lý thuyết này ủng hộ ý tưởng rằng pháp luật nên tôn trọng và hỗ trợ thực hiện các cam kết hợp đồng trong chừng mực có thể nếu các cam kết đó đã được đưa ra bởi những người có khả năng nhận thức và có khả năng tự đưa ra quyết định lựa chọn giải pháp cho vấn đề mình phải đối mặt. Tuy vậy, lý thuyết về quyền tự do hợp đồng cũng thừa nhận thực tế là cần có sự cân bằng giữa quyền tự do hợp đồng này và nhu cầu bảo vệ các bên khỏi những thoả thuận bất lợi hoặc không công bằng. Lý thuyết này được sử dụng để nghiên cứu các vấn đề lý luận về pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, từ đó làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải gắn với việc đảm bảo quyền tự do hợp đồng của các bên tham gia hợp đồng.

Lý thuyết thông tin bất cân xứng là lý thuyết cho rằng trong giao dịch mà một bên có ít thông tin hơn bên còn lại, hoặc có thông tin nhưng thông tin đó không chính xác thì quyết định mà bên này đưa ra có thể không chính xác, đồng thời bên có nhiều thông tin hơn cũng có thể có những hành vi gây bất lợi cho đối tác của mình. Mà vấn đề dẫn đến tình trạng thông tin bất cân xứng không tự nhiên xảy ra, vì trong điều kiện thông tin minh bạch thì bất kỳ bên nào trong giao dịch, nếu thận trọng, đều có thể tiếp cận được đầy đủ các thông tin về giao dịch của mình. Kết quả là phân phối nguồn lực xã hội của các giao dịch trong tình trạng thông tin bất cân xứng có hiệu quả rất thấp. Người bán có nhiều thông tin về giao dịch hơn người mua có thể làm sai lệch giá bán của hàng hoá (dịch vụ), người mua có thể phải trả số tiền lớn cho hàng hoá (dịch vụ) kém chất lượng, trong khi nếu có đầy đủ thông tin thì với cùng số tiền đó họ có thể mua được hàng hoá (dịch vụ) có chất lượng cao hơn. Lý thuyết này được sử dụng để nghiên cứu sự bất cân xứng về thông tin xảy ra trong quá trình hình thành và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có cần thiết phải được kiểm soát bằng pháp luật hay không, nếu cần kiểm soát thì cần có các quy định bắt buộc bên nào phải cung cấp thông tin và mức độ thông tin cần được cung cấp là gì, biện pháp xử lý trong trường hợp bên có nghĩa vụ cung cấp thông tin vi phạm nghĩa vụ này nên là gì. Những vấn đề này góp phần quan trọng để đề xuất hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến nghĩa vụ cung cấp thông tin của các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với mục tiêu bảo vệ bên yếu thế do thiếu thông tin về giao dịch hợp đồng.

Lý thuyết hợp đồng là một phần của các mối quan hệ xã hội được phát triển bởi Ian R. Macneil từ năm 1974, lý thuyết này cho rằng hợp đồng không phải là giao dịch riêng biệt, mà hợp đồng là một phần của mối quan hệ giữa các bên có sự liên hệ với nhau một cách lâu dài và sâu sắc hơn những gì luật hợp đồng cổ điển và luật hợp đồng tân cổ điển có thể tưởng tượng [129, tr.7]. Lý thuyết hợp đồng này được coi là sự sửa đổi quan trọng đối với lý thuyết cổ điển và tân cổ điển về luật hợp đồng, làm thay đổi căn bản cách hiểu về mối quan hệ hợp đồng và luật hợp đồng [129, tr.5]. Do lý thuyết cổ điển và tân cổ điển về luật hợp đồng tập trung vào những lời hứa và việc thực thi những lời hứa, nên nó có thể chỉ mang lại lợi ích cho những người có nhiều tài sản và quyền lực hơn thông qua việc tăng cường khả năng ép buộc những người có ít tài sản và quyền lực [141,

tr.801]. Đồng thời, luật hợp đồng cổ điển và tân cổ điển cũng không giải quyết thỏa đáng các vấn đề phát sinh từ các hợp đồng có thời hạn dài, bởi những hợp đồng này chứa đựng những yếu tố phức tạp và không chắc chắn, không thể dự liệu hết mọi việc sẽ xảy ra khi giao kết hợp đồng [132, tr.41]. Vì mọi hợp đồng đều có tính quan hệ [143, tr.344] và hợp đồng chỉ là một phần của mối quan hệ giữa các bên tham gia hợp đồng [142, tr.72], nên lý thuyết hợp đồng là một phần của các mối quan hệ xã hội cho rằng việc giải thích hợp đồng phải tính đến bối cảnh kinh tế - xã hội xung quanh hợp đồng [127, tr.737], [141, tr.798] trong đó yêu cầu các mối quan hệ hợp đồng phải được đặt trên cơ sở thiện chí, hợp tác, tin cậy, cùng chịu trách nhiệm [129, tr.6], và khi nghiên cứu pháp luật hợp đồng cũng phải chú ý đến vai trò của các chuẩn mực cộng đồng không chính thức [132, tr.41]. Do hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là loại hợp đồng dài hạn, nên sử dụng lý thuyết hợp đồng của Macneil là phù hợp để nghiên cứu một cách toàn diện về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trên cơ sở nghiên cứu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đặt trong bối cảnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch và nhu cầu phát triển cơ sở lưu trú du lịch ở Việt Nam, luận án có thể đưa ra các đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sao cho có thể thúc đẩy mối quan hệ hợp tác bền vững, đảm bảo lợi ích công bằng giữa các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, từ đó góp phần vào sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch và đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch tại Việt Nam.

1.2.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

Từ những phân tích và đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài của luận án, nghiên cứu sinh xác định ba câu hỏi nghiên cứu mà luận án cần phải giải quyết, tương ứng với ba giả thuyết nghiên cứu như sau:

Một là hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có đặc điểm đặc thù là gì; do đó pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam cần có nội dung gì để đáp ứng đặc điểm đặc thù của loại hợp đồng này?

Giả thuyết nghiên cứu cho câu hỏi này là hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng có tính chất kinh doanh, nhưng trong đó người mua căn hộ du lịch là bên yếu thế so với nhà đầu tư xây dựng, phát triển căn hộ du lịch bởi tình trạng thông tin bất cân xứng và bởi hợp đồng mua bán của các bên là hợp đồng theo mẫu do nhà đầu tư soạn

thảo. Vì thế pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải có quy định đặc thù để hạn chế tình trạng bất cân xứng thông tin trong giao dịch mua bán và kiểm soát điều khoản bất công trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu.

Hai là thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam hiện nay như thế nào?

Với câu hỏi này, nghiên cứu sinh đưa ra giả thuyết rằng các quy định hiện hành về hợp đồng hiện nay tại Việt Nam là chưa đủ để điều chỉnh hiệu quả đối với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong thực tiễn tại Việt Nam, các quy định đó hiện chưa bảo vệ một cách thích đáng cho bên yếu thế hơn trong hợp đồng là người mua căn hộ du lịch, đặc biệt là khi căn hộ du lịch được mua bán ở dạng tài sản hình thành trong tương lai và khi căn hộ du lịch được đưa vào khai thác, sử dụng.

Ba là cần xây dựng và ban hành các quy định pháp luật nào và như thế nào để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam?

Giả thuyết nghiên cứu để giải quyết câu hỏi này là cần bổ sung các quy định pháp luật đặc thù (bao gồm các quy định có tính bắt buộc và các quy định mặc định) để bảo vệ người mua căn hộ du lịch, như các quy định về điều kiện bàn giao căn hộ du lịch, về cách thức tính phí quản lý căn hộ du lịch, thoả thuận hợp tác kinh doanh hoặc cho người bán thuê lại căn hộ du lịch, quyền tham gia vào quá trình thuê và thoả thuận với tổ chức quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, quyền quản lý, khai thác căn hộ du lịch của người mua khi người mua không tham gia thoả thuận hợp tác kinh doanh...

Kết luận Chương 1

Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đã xuất hiện trong thực tiễn tại Việt Nam từ 10 năm nay, tuy nhiên pháp luật hiện hành chưa có những quy định đặc thù để điều chỉnh hiệu quả loại hợp đồng này, cũng như chưa có những công trình khoa học nghiên cứu toàn diện và thấu đáo về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam.

Các công trình khoa học trong nước và nước ngoài về lý luận hợp đồng và lý luận pháp luật hợp đồng và thực trạng pháp luật hợp đồng rất phong phú, nhưng nghiên cứu trực tiếp về hợp đồng và pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam lại rất ít. Ở Việt Nam, các công trình mới chỉ đề cập một số khía cạnh của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, chưa làm rõ tính chất đặc thù của loại hợp đồng này, chưa có đánh giá, xác định bất cập phát sinh từ thực tiễn hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, chưa có phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, và các nghiên cứu hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam cũng không nhiều. Ở nước ngoài, các nghiên cứu chủ yếu tập trung phân tích những trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có tranh chấp, trong đó người mua khởi kiện yêu cầu toà án xác định người bán đã vi phạm quy định của pháp luật để có thể thoát khỏi hợp đồng đó. Nhìn chung, các nghiên cứu này thiếu tính toàn diện về các khía cạnh của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trong khi đó, căn hộ du lịch có rất nhiều đặc điểm khác với căn hộ chung cư và bất động sản khác, nên cần tiếp tục nghiên cứu để làm rõ bản chất pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, từ đó xác định nội dung pháp luật phù hợp với tính đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Đồng thời, cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng pháp luật hiện hành, trong đó có các quy định pháp luật mới trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để xác định các bất cập trong việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trên cơ sở đó đề xuất các phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Chương 2

LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH VÀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH

2.1. Lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

2.1.1. Khái niệm, đặc điểm của căn hộ du lịch

2.1.1.1. Khái niệm căn hộ du lịch

Dự án phát triển khách sạn theo mô hình nhà chung cư đã phát triển mạnh tại Mỹ từ những năm 1960. Sau một thời gian lắng xuống, đến những năm 1990, một lần nữa mô hình này lại bùng nổ ở Mỹ và bắt đầu lan rộng và phổ biến sang Châu Âu và Châu Á, trong đó phải kể đến Hong Kong, Bangkok, Bắc Kinh, Manila [131], [140]. Phát triển khách sạn theo mô hình nhà chung cư cho phép nhà đầu tư khách sạn đó có thể bán từng phòng khách sạn cho các cá nhân hay tổ chức khác như một cách thức để tài trợ vốn cho việc xây dựng khách sạn của mình. Trong đó các phòng khách sạn được thiết kế như một căn hộ chung cư khép kín và được gọi là căn hộ khách sạn hay căn hộ du lịch. Căn hộ này sau khi được xây dựng hoàn thiện và bàn giao cho người mua, nó sẽ được quản lý và vận hành bởi một đơn vị quản lý khách sạn chuyên nghiệp, đơn vị này sẽ cung cấp các dịch vụ khách sạn (thường là dịch vụ cao cấp). Theo Jim Butler, lý do của sự phát triển bùng nổ các khách sạn kiểu mới này là bởi mô hình này đã giúp các nhà đầu tư khách sạn giảm gánh nặng tài chính cho việc đầu tư xây dựng khách sạn, cũng như giúp họ thu hồi vốn nhanh chóng [122]. Do vậy, với việc phát triển các khách sạn theo mô hình căn hộ du lịch, đã có rất nhiều căn hộ du lịch được các nhà đầu tư bán ra cho các cá nhân ở nhiều khu vực trên thế giới, và tại Việt Nam cũng có rất nhiều căn hộ du lịch đã được bán cho các cá nhân trong giai đoạn từ 2009 đến 2018 [29]. Trong các giao dịch mua bán đó, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là tài liệu quan trọng của quá trình mua bán, đồng thời cũng là một công cụ quan trọng điều tiết cách thức xử sự của các bên mua và bên bán căn hộ du lịch bên cạnh những quy định pháp luật có liên quan.

Căn hộ du lịch là khái niệm được tiếp cận theo nhiều góc độ khác, thậm chí thuật ngữ sử dụng để mô tả loại tài sản này ở nhiều quốc gia cũng khác nhau, như ở Hoa Kỳ,

căn hộ du lịch thường được biết đến là serviced apartments, condominiums hoặc condo-hotel; ở Châu Âu là aparthotel và corporate housing; ở Vương Quốc Anh là commonhold và leasehold; Australia và New Zealand là strata và multi strata; ở Việt Nam là condotel hay căn hộ du lịch theo cách gọi của Luật Du lịch 2005.

Tuy không thống nhất được về khái niệm, nhưng các nhà nghiên cứu cũng đã cùng thống nhất về một số đặc tính của căn hộ du lịch như nó cung cấp chỗ ở khép kín, đầy đủ tiện nghi, bao gồm một phòng bếp nhỏ, một phòng khách bên cạnh (các) phòng ngủ, để phục vụ khách lưu trú ngắn hạn với một số dịch vụ bổ sung. Ngoài ra, một căn hộ du lịch còn có hai thuộc tính pháp lý là: (1) căn hộ thuộc quyền sở hữu của một cá nhân có lợi ích riêng biệt và (2) chủ sở hữu căn hộ cũng có quyền sở hữu chung cùng các chủ sở hữu căn hộ khác đối với các khu vực chung thuộc toà nhà, mà khu vực chung này được vận hành bởi nhà điều hành khách sạn [131]. Cùng chia sẻ quan điểm như vậy, Mark C.K. Lu (2005) đã đưa ra khái niệm căn hộ du lịch là căn hộ thuộc sở hữu của cá nhân hoặc nhà đầu tư nhỏ, nằm trong một toà nhà chung cư được vận hành chuyên nghiệp với các dịch vụ và tiện nghi của khách sạn [140]. Tương tự, Irvin W. Sandman and Kelly C. Aldrich (2006) cũng cho rằng tổ hợp căn hộ du lịch là khách sạn trong đó một số hoặc tất cả các căn hộ được bán cho các cá nhân, sau đó mỗi chủ sở hữu căn hộ có thể cho thuê căn hộ như một phần hoạt động của khách sạn [150].

Tổ hợp căn hộ du lịch – khách sạn kiểu mới đầu tiên ở Việt Nam đã xuất hiện tại Thành phố Nha Trang vào năm 2009, đó là Khu căn hộ - Khách sạn Nha Trang Plaza [112]. Mặc dù ở thời điểm đó, cơ sở pháp lý cho mô hình khách sạn này chỉ là thuật ngữ “căn hộ du lịch” được đề cập tại Luật Du lịch năm 2005, mà chưa có bất kỳ giải nghĩa cụ thể nào đối với thuật ngữ này. Từ đó, các tổ hợp căn hộ du lịch đã từng bước hình thành và phát triển mạnh mẽ ở nhiều địa phương có ngành du lịch phát triển như Nha Trang, Phú Quốc, Đà Nẵng, Quảng Ninh... Các tổ hợp căn hộ du lịch tại Việt Nam cũng giống như ở các quốc gia khác là một toà nhà cao tầng được chia thành nhiều căn hộ giống như một toà nhà chung cư, mỗi căn hộ được thiết kế có đủ công năng để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, bao gồm các khu vực: bếp, vệ sinh, phòng ngủ, phòng khách..., nhưng khác với một căn hộ chung cư thông thường, các căn hộ du lịch này được cung cấp để

cho khách du lịch thuê trong thời gian lưu trú ngắn hạn, kèm theo các dịch vụ khách sạn như dịch vụ dọn dẹp phòng hàng ngày và các dịch vụ khác [112], [58].

Tóm lại, có thể hiểu căn hộ du lịch là phòng khách sạn có đầy đủ công năng của một căn hộ khép kín (với phòng ngủ, phòng khách, bếp), nằm trong một khách sạn có cấu trúc nhiều tầng và được tổ chức theo chế độ chung cư.

2.1.1.2. Đặc điểm của căn hộ du lịch

Căn hộ du lịch có các đặc điểm như sau:

Một là, căn hộ du lịch có đầy đủ đặc điểm về sở hữu như một căn hộ chung cư, mà cụ thể là người mua căn hộ du lịch vừa có quyền sở hữu riêng đối với căn hộ du lịch mà mình mua, vừa có quyền đồng sở hữu đối với các tài sản chung của toà nhà có chứa căn hộ du lịch. Các tài sản thuộc sở hữu chung này bao gồm đất để xây dựng toà nhà; các bộ phận là kết cấu chung của toà nhà và các công trình được xây dựng vì mục đích sử dụng chung cho các căn hộ du lịch, đây là các tài sản chung không thể phân chia. Sự gắn kết của quyền sở hữu chung và quyền sở hữu riêng nêu trên đây, xuất phát từ chính tính chất không thể tách rời của tài sản riêng và tài sản chung ở toà nhà chứa căn hộ du lịch. Trong đó, các tài sản chung giúp chủ căn hộ tiếp cận, khai thác, sử dụng căn hộ du lịch của mình, không có tài sản chung, các quyền sở hữu riêng đối với căn hộ không thể được đảm bảo [133]. Tuy tài sản riêng phải dựa vào tài sản chung để tồn tại nhưng cũng không thể loại bỏ tài sản riêng tại nhà chung cư vì chính sự tồn tại của tài sản riêng – căn hộ du lịch mới là điều các cá nhân và gia đình hướng tới sở hữu, vì nó mà có sự ra đời của toà nhà chứa căn hộ du lịch [135]. Tuy nhiên, các công trình xây dựng hoặc tiện ích được nhà đầu tư xây dựng trong toà nhà có căn hộ du lịch hoặc ở gần toà nhà đó, như hồ bơi, sân bóng, phòng tập thể dục, vườn hoa... mặc dù có thể sử dụng để phục vụ nhu cầu cho tất cả mọi người ở các căn hộ du lịch nhưng nó chưa chắc đã là tài sản chung không thể phân chia của các chủ căn hộ, vì nó không phải là phần công trình thuộc kết cấu chung của Toà nhà. Các tài sản này có thể được nhà đầu tư tuyên bố là tài sản riêng của nhà đầu tư, và nhà đầu tư có thể bán lại các phần tài sản này cho người khác.

Hai là, căn hộ du lịch phải được sử dụng cho mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn và chỉ được sử dụng cho mục đích này. Đây là đặc điểm của căn hộ du lịch được phát triển ở tất cả các quốc gia khác trên thế giới và nó là hình thức phân biệt với các mô hình

nghư biệt thự du lịch, chia sẻ thời gian, hội viên câu lạc bộ của khách sạn cao cấp, căn hộ chung cư được quản lý bởi thương hiệu khách sạn [138]. Tại Việt Nam, Điều 21.3 Nghị định 168/2017/NĐ-CP cũng khẳng định căn hộ du lịch phải được sử dụng cho mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn, khi chỉ ra rõ rằng căn hộ du lịch phải có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết phục vụ khách du lịch, để khách có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú [6]. Quy định này không hạn chế thời gian sử dụng căn hộ du lịch của chủ căn hộ, nhưng nếu nó được sử dụng để ở thì trái với mục đích đã được quy định ở Điều 21.3 nêu trên, hơn nữa, những người ở trong căn hộ du lịch cũng gặp bất lợi vì nhà nước không đảm bảo các dịch vụ công cộng như bệnh viện, trường học cho các khu vực đất thương mại, dịch vụ; chi phí sử dụng điện, nước cao vì được tính theo giá điện, nước kinh doanh. Nghiên cứu sinh không đồng ý với các quan điểm cho rằng căn hộ du lịch có thể được sử dụng vào mục đích để ở [13], [15], [16], [33], hoặc mục đích khác ngoài mục đích chính là kinh doanh (dịch vụ lưu trú du lịch) [55, tr.58], [4, tr.40], còn bởi các lý do như sau:

(i) Thứ nhất, nhu cầu phát triển du lịch tại Việt Nam đòi hỏi phải phát triển nhiều cơ sở lưu trú du lịch. Trong khi đó, không phải bất cứ địa phương và địa điểm nào cũng có tiềm năng kinh doanh du lịch [4, tr.74], nên những địa điểm thuận lợi để phát triển du lịch thường cần được tận dụng để phát triển du lịch, vì thế đất ở khu vực này nên được quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ và không cần phải đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng cơ sở hạ tầng xã hội phục vụ đời sống sinh hoạt của người dân sống ở đó, gồm trường học, bệnh viện... ở khu vực đó. Vì lý do này mà việc quy định rõ căn hộ du lịch phải được đưa vào phục vụ nhu cầu lưu trú du lịch, không dùng để ở là phù hợp để đáp ứng nhu cầu đẩy mạnh phát triển cơ sở lưu trú du lịch tại Việt Nam hiện nay. Ở Tây Ban Nha cũng có quy định tương tự với quy định này [125].

(ii) Thứ hai, trong thực tiễn tại Việt Nam thời gian qua, phần lớn người mua căn hộ du lịch để sau đó uỷ thác kinh doanh hoặc cho nhà đầu tư (hoặc đơn vị quản lý, vận hành khách sạn) thuê lại để kinh doanh dịch vụ lưu trú, hoặc tự cho thuê căn hộ du lịch của mình. Các cơ sở để lý giải nhận định này gồm: 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) [46], nên phần lớn người mua căn hộ du lịch ở Việt Nam không có khả năng kinh tế để mua căn hộ du lịch như là “căn nhà thứ hai” của họ. Ngoài ra, người mua đều được nhà đầu tư chào bán với nội dung quảng cáo rằng họ có thể đưa căn hộ du lịch của mình vào chương trình “ủy thác kinh doanh” (có những dự án mà nhà đầu tư bắt buộc người mua phải cho họ thuê lại để kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn) với mức lợi nhuận cam kết rất hấp dẫn.

Tóm lại, vì căn hộ du lịch không được sử dụng để ở nên người mua căn hộ du lịch không được coi là người tiêu dùng [39, tr.365].

Ba là, căn hộ du lịch và các công trình tiện ích khách sạn như hồ bơi, phòng tập thể thao... hay dịch vụ dọn dẹp phòng hàng ngày có tính gắn kết chặt chẽ với nhau, mặc dù những tài sản là công trình tiện ích này có thể thuộc sở hữu riêng của nhà đầu tư và nhà đầu tư cũng thường giữ quyền cung cấp các dịch vụ khách sạn. Bởi vì nếu không có các tiện ích khách sạn, sẽ không thể sử dụng căn hộ du lịch để cho khách du lịch thuê nhằm thu lợi nhuận, ngay là việc người mua tự sử dụng cho mình mà không có các tiện ích khách sạn tối thiểu cũng không thể thực sự là nghỉ dưỡng.

Bốn là, các căn hộ du lịch trong tổ hợp căn hộ du lịch phải được quản lý, vận hành bởi một đơn vị quản lý, vận hành khách sạn chuyên nghiệp, sử dụng một thương hiệu khách sạn chung, mà hiếm khi đơn vị quản lý, vận hành này là nhà đầu tư [149]. Điều này xuất phát từ việc sử dụng đúng mục đích của căn hộ du lịch là để cung cấp dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn. Ở Hoa Kỳ và nhiều nước trên thế giới, các tổ hợp căn hộ du lịch thường được vận hành theo một trong hai mô hình là: (i) mô hình thứ nhất là các phần công trình kết cấu chung của toà nhà, các tiện ích khách sạn và quyền cung cấp dịch vụ khách sạn ở tổ hợp căn hộ du lịch (như quầy lễ tân, không gian phòng hội họp, nhà hàng, hệ thống cơ sở vật chất để vận hành khách sạn...) thuộc quyền sở hữu của Hiệp hội các chủ sở hữu và Hiệp hội các chủ sở hữu sẽ đứng ra điều hành hoạt động của tổ hợp căn hộ du lịch vì lợi ích chung của các chủ sở hữu căn hộ; (ii) mô hình thứ hai là nhà đầu tư phát triển tổ hợp căn hộ du lịch vẫn giữ lại quyền sở hữu các tiện ích khách sạn và quyền cung cấp dịch vụ khách sạn sau khi bán một số hoặc tất cả căn hộ cho khách hàng, do vậy tổ hợp căn hộ du lịch được điều hành bởi chính nhà đầu tư phát triển

vì lợi ích của chính người này. Trong cả hai mô hình, các chủ sở hữu căn hộ có thể tự khai thác hoặc uỷ thác cho Hiệp hội các chủ sở hữu hoặc nhà đầu tư phát triển khai thác căn hộ theo chương trình cho thuê. Hiệp hội các chủ sở hữu và phần lớn các nhà đầu tư phát triển thường chỉ định (thuê) người quản lý khách sạn chuyên nghiệp thực hiện điều hành tổ hợp căn hộ khách sạn. Nhưng từ năm 2000 trở lại đây, mô hình vận hành tổ hợp căn hộ du lịch thứ hai đã được sử dụng phổ biến hơn [150].

Giống như xu thế gần đây trong việc vận hành tổ hợp căn hộ du lịch ở các nước, các nhà đầu tư tại Việt Nam cũng đều lựa chọn áp dụng mô hình vận hành tổ hợp căn hộ du lịch mà ở đó nhà đầu tư phát triển giữ lại quyền sở hữu các tiện ích khách sạn và quyền cung cấp dịch vụ khách sạn sau khi bán tất cả hoặc một số (phần lớn) căn hộ cho khách hàng. Đồng thời, các tổ hợp căn hộ du lịch ở Việt Nam cũng thường được điều hành bởi chính nhà đầu tư phát triển hoặc bởi đơn vị quản lý, vận hành khách sạn chuyên nghiệp do nhà đầu tư phát triển chỉ định. Về phía người mua căn hộ du lịch, họ có thể sử dụng căn hộ cho nhu cầu lưu trú du lịch của bản thân, hoặc tự khai thác căn hộ (như là một phần của khách sạn) để cho khách thuê, hoặc có thể khai thác căn hộ bằng cách tham gia vào chương trình “uỷ thác kinh doanh” được cam kết bởi nhà đầu tư phát triển tổ hợp căn hộ du lịch.

Năm là, sở hữu căn hộ du lịch nghĩa là tham gia vào mối quan hệ dài hạn với nhà đầu tư, bởi vì để sử dụng căn hộ du lịch đúng với mục đích cung cấp dịch vụ lưu trú du lịch, chủ sở hữu căn hộ du lịch – người mua sẽ phải sử dụng các công trình tiện ích khách sạn và dịch vụ, tiện ích khách sạn vốn được sở hữu bởi nhà đầu tư (đây là mô hình vận hành tổ hợp căn hộ du lịch khách sạn ở Việt Nam như đã nêu ở trên). Nhìn chung, việc sử dụng căn hộ du lịch của người mua không thể tách rời với tài sản riêng thuộc sở hữu của nhà đầu tư, nên người mua sẽ tiếp tục phải gắn kết lợi ích vào nhà đầu tư trong suốt quá trình sở hữu căn hộ du lịch. Mà trong mối quan hệ gắn kết đó người mua là bên phụ thuộc, bên yếu thế so với nhà đầu tư. Trong việc mua bán căn hộ du lịch, nhà đầu tư vừa thu lợi nhuận từ việc bán được căn hộ du lịch cho người mua, nhưng sau đó, nhà đầu tư vẫn tiếp tục thu lợi nhuận từ việc cung cấp các dịch vụ tiện ích khách sạn cho người mua căn hộ du lịch trong suốt quá trình căn hộ du lịch còn tồn tại và được người mua sử dụng. Nếu nhà đầu tư đối xử không thiện chí với người mua căn hộ du

lịch thì người mua căn hộ du lịch luôn phải gánh chịu rất nhiều rủi ro từ việc sở hữu căn hộ du lịch. Rủi ro và các bất lợi của người mua bắt đầu ngay từ trước khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, vì người mua có vị trí yếu thế do thông tin bất cân xứng so với nhà đầu tư. Quá tin tưởng vào thông tin hấp dẫn được quảng cáo và có thể không đầy đủ, mà người mua không lường trước các rủi ro phát sinh đối với việc sở hữu căn hộ du lịch. Thực tiễn giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thường sử dụng hợp đồng theo mẫu do nhà đầu tư soạn sẵn cũng gây ra những bất lợi đối với người mua thiếu kinh nghiệm và kiến thức về giao dịch.

Như vậy, mua bán căn hộ du lịch ở Việt Nam hiện nay tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với người mua, trong đó, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, với tư cách là hình thức pháp lý của giao dịch mua bán căn hộ du lịch chỉ là một phần của mối quan hệ giữa người mua và nhà đầu tư liên quan đến việc chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch và việc quản lý, vận hành căn hộ du lịch trong suốt quá trình căn hộ đó tồn tại. Để hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể giúp mối quan hệ giữa các bên diễn ra êm đẹp, hợp tác, đôi bên cùng có lợi thì việc nghiên cứu sâu sắc và toàn diện về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là điều cần thiết.

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

Hợp đồng là một loại giao dịch rất phổ biến trong đời sống xã hội hiện đại, các cá nhân và tổ chức có thể thoả mãn nhiều loại nhu cầu của mình, từ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng đến nhu cầu đầu tư, kinh doanh nhằm thu lợi nhuận thông qua việc giao kết và thực hiện các loại hợp đồng. Nghiên cứu các khái niệm hợp đồng ở nhiều quốc gia cho thấy hợp đồng hay khế ước là một khái niệm được phát triển theo thời gian và phụ thuộc vào cách tiếp cận mà thuật ngữ này được diễn đạt theo nhiều cách khác nhau [43]. Hiện nay, những quốc gia thuộc truyền thống pháp luật Châu Âu lục địa, chịu ảnh hưởng của luật La Mã, thường định nghĩa hợp đồng là sự thoả thuận hay sự thống nhất ý chí của các bên mà từ đó một bên hoặc tất cả các bên tham gia thoả thuận phải thực hiện một công việc cụ thể - được gọi là nghĩa vụ, nhằm đem lại lợi ích cho bên còn lại (được gọi là bên có quyền) hoặc một chủ thể khác. Còn ở những quốc gia theo truyền thống thông luật, hợp đồng là tập hợp các nghĩa vụ, mà ban đầu các nghĩa vụ này được cho là bắt nguồn từ sự công bằng (nghĩa là nếu một bên thực hiện nghĩa vụ mà không nhận lại

được một giá trị tương ứng thì đó là không công bằng và do vậy nghĩa vụ đó không tồn tại); nhưng từ thế kỷ 19, các luật gia và thẩm phán thông luật đã thừa nhận nguồn gốc của nghĩa vụ hợp đồng là sự thống nhất ý chí của các bên trong hợp đồng [135, tr.917], tuy nhiên yếu tố có sự suy xét và đối ứng (tồn tại sự trao đổi giá trị giữa các bên trong hợp đồng) vẫn là yếu tố quan trọng để xác định hợp đồng đã được hình thành hay chưa [23, tr.315-319].

Pháp luật hợp đồng ở Việt Nam chịu ảnh hưởng của truyền thống pháp luật Châu Âu lục địa [44, tr.46], giống như nhiều quốc gia thuộc truyền thống này, khái niệm hợp đồng được ghi nhận trong Bộ luật Dân sự, cụ thể (tại Điều 358 Bộ luật Dân sự 2015) hợp đồng là “sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự” [75]. Nghĩa là để tạo thành một hợp đồng thì cần có hai yếu tố: một là sự thoả thuận; và hai là mục đích của sự thoả thuận đó phải nhằm làm phát sinh hoặc thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên tham gia hợp đồng [43, tr.41].

Trong đó, sự thoả thuận được hiểu là việc các bên cùng trao đổi và đi đến thống nhất ý chí, hay cùng nhau đồng ý về các nội dung được đưa ra thảo luận, trên cơ sở tự do, tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng. Tức là sẽ không đạt được thoả thuận nếu một bên bị ép buộc, bị đe dọa, bị lừa dối [119, tr.224]. Sự thoả thuận cũng là yếu tố để phân biệt hợp đồng với hành vi pháp lý đơn phương [68, tr.33].

Nhưng không phải sự thoả thuận nào cũng là hợp đồng, nếu sự thoả thuận không làm phát sinh hoặc thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên thì không phải là hợp đồng [43, tr.41]. Có thể hiểu, quyền và nghĩa vụ dân sự là nội dung chính mà các bên thoả thuận với nhau (dù không nhất thiết toàn bộ nội dung thoả thuận phải làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ) [68, tr.37], nhưng điều quan trọng là nội dung thoả thuận của các bên phải hướng tới việc ràng buộc đối với các bên tham gia thoả thuận, vì chỉ khi nội dung thoả thuận có tính ràng buộc thì thoả thuận đó mới được xem là có mục đích xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên [43, tr.41], [44, tr.47]. Cần nhấn mạnh rằng, chỉ cần các bên khi thoả thuận đã hướng tới việc ràng buộc mình với nội dung thoả thuận thì thoả thuận đó đã là hợp đồng, còn việc thoả thuận đó có giá trị ràng buộc trong thực tế hay không thì còn phụ thuộc vào việc nó có phù hợp với các quy định pháp luật hay không. Ngoài ra, nội dung thoả thuận chỉ có giá trị ràng

buộc với các bên tham gia thoả thuận mà không có giá trị ràng buộc đối với bên không tham gia thoả thuận, kể cả khi nội dung thoả thuận có thể xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền của bên thứ ba không tham gia thoả thuận đó [68, tr.36].

Hợp đồng được các cá nhân, tổ chức sử dụng trong rất nhiều trường hợp khác nhau để thoả mãn các nhu cầu và đạt được những điều họ mong muốn trong cuộc sống. Hợp đồng có thể được sử dụng để chuyển giao quyền sở hữu tài sản, chuyển giao quyền, chuyển giao nghĩa vụ hoặc để cung cấp một dịch vụ, cam kết thực hiện một công việc nhất định, hay bất cứ điều gì mà các bên mong muốn và có thể thực hiện, miễn sao không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội [23, tr.297]. Có thể nhận diện các loại hợp đồng hay gọi tên hợp đồng dựa vào đối tượng giao dịch mà các bên tham gia hợp đồng hướng tới để thoả mãn mục đích của mình. Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, nhiều loại hàng hoá, dịch vụ mới đã xuất hiện nhờ sự năng động và sáng tạo của các chủ thể kinh doanh, điều này dẫn đến sự đa dạng, phong phú của các loại hợp đồng. Sự phát triển nhanh chóng của nhiều lĩnh vực kinh doanh tại Việt Nam trong thời gian qua cũng gắn với sự xuất hiện của nhiều loại hàng hoá và dịch vụ mới, một trong số đó là căn hộ du lịch được các nhà đầu tư xây dựng và phát triển khách sạn bán cho các cá nhân, tổ chức đi kèm với những giới thiệu về việc người mua có thể khai thác tài sản này bằng cách cho khách du lịch thuê để sinh lời. Hình thức giao dịch giữa nhà đầu tư và người mua trong trường hợp này chính là hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Mua bán căn hộ du lịch là việc người bán chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch cho người mua, đổi lại được nhận số tiền tương ứng với giá trị căn hộ du lịch từ người mua. Nhưng do mục đích xây dựng và mua bán căn hộ du lịch là để cung cấp dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn, nên bên cạnh việc xây dựng căn hộ du lịch thì nhà đầu tư phải xây dựng thêm các công trình như bể bơi và các tiện ích để cung cấp dịch vụ gắn kèm với việc phục vụ khách du lịch trong ngắn hạn, mà các công trình tiện ích này thường được nhà đầu tư giữ lại làm tài sản riêng, rồi sau đó khai thác để cung cấp cho các khách lưu trú tại căn hộ du lịch. Vì thế, dù người mua căn hộ du lịch có uỷ thác cho nhà đầu tư hoặc một bên khác được chỉ định vận hành khách sạn để bên này thực hiện hoạt động kinh doanh khách sạn hay không thì việc khai thác, sử dụng căn hộ du lịch

luôn khiến người mua và nhà đầu tư tiếp tục phải tương tác với nhau, và sự tương tác đó đều có nguồn gốc từ thoả thuận giữa các bên từ khi mua bán căn hộ du lịch.

Từ đó, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không phải chỉ là thoả thuận về việc nhà đầu tư chuyển giao căn hộ cùng quyền sở hữu riêng đối với căn hộ và quyền sở hữu chung đối với các tài sản chung của toà nhà nơi có căn hộ cho người mua, còn nhà đầu tư sẽ nhận tiền bán căn hộ theo tiến độ đã thoả thuận hoặc theo quy định pháp luật như khái niệm hợp đồng mua bán căn hộ chung cư của các tác giả Hà Hải [27]; Ninh Thị Hiền [30], mà hợp đồng mua bán căn hộ du lịch còn là căn cứ pháp lý nhằm điều chỉnh cách thức xử sự của nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch với nhau sau khi căn hộ du lịch đã được chuyển giao để khai thác, sử dụng căn hộ du lịch cho mục đích nghỉ dưỡng, du lịch ngắn hạn, cho đến khi quyền sở hữu căn hộ du lịch chấm dứt. Tương đồng với giải thích của Gemma Caballé Fabra [125] về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Tây Ban Nha, do căn hộ du lịch ở Tây Ban Nha phải được đưa vào hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn hạn nên hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là sự kết hợp của hợp đồng mua bán tài sản là căn hộ và hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng chính căn hộ đó cho đơn vị quản lý, vận hành khách sạn.

Tóm lại, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là sự thoả thuận về việc nhà đầu tư chuyển giao căn hộ, cùng quyền sở hữu riêng đối với căn hộ và quyền sở hữu chung đối với các tài sản chung của toà nhà có căn hộ cho người mua, còn nhà đầu tư sẽ nhận 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 bằng cách bên mua uỷ thác hoặc không uỷ thác cho nhà đầu tư hoặc một bên khác được chỉ định kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch, và xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến việc khai thác, sử dụng các tiện ích khách sạn thuộc sở hữu riêng của nhà đầu tư trong quá trình khai thác, sử dụng căn hộ du lịch.

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

Xuất phát từ tính chất của đối tượng mua bán là căn hộ du lịch như đã phân tích trong phần trên, có thể thấy hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có một số đặc trưng như sau:

Một là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng dài hạn, nó không chấm dứt khi hoàn thành việc chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch cho người mua, mà nó

tiếp tục kéo dài trong suốt quá trình khai thác, vận hành căn hộ du lịch. Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là cơ sở cho các thoả thuận về quyền và nghĩa vụ giữa người mua căn hộ du lịch và nhà đầu tư hoặc một chủ thể khác được nhà đầu tư chỉ định quản lý, vận hành khách sạn trong quá trình khai thác, sử dụng căn hộ du lịch. Với các hợp đồng mua bán các loại bất động sản khác, mối quan hệ phát sinh từ hợp đồng đó cơ bản sẽ chấm dứt khi nghĩa vụ thanh toán cho người bán và nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu bất động sản cho người mua được hoàn thành. Nhưng với hợp đồng mua bán 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 quản lý, vận hành khách sạn và sử dụng căn hộ du lịch.

Đặc điểm thứ nhất này xuất phát từ tính chất đặc thù của căn hộ du lịch. Đó là loại hình bất động sản mà sau khi tiếp nhận quyền sở hữu, chủ sở hữu sẽ sử dụng nó để phục vụ nhu cầu lưu trú ngắn hạn nhằm mục đích nghỉ dưỡng, du lịch của mình hoặc của người khác được chủ sở hữu chỉ định, nên việc khai thác, sử dụng căn hộ du lịch phải gắn liền với các tiện ích và dịch vụ khách sạn. Trong đó, tiện ích khách sạn bắt buộc phải có là bể bơi và dịch vụ khách sạn như dịch vụ dọn phòng hàng ngày, dịch vụ ăn uống..., mà các tiện ích và dịch vụ đó thường không thuộc quyền sở hữu của chủ căn hộ du lịch, và chủ căn hộ cũng không thể tự cung cấp cho khách du lịch (trong trường hợp họ tự cho thuê căn hộ của mình). Thông thường tiện ích bể bơi... thuộc sở hữu của nhà đầu tư và các dịch vụ khách sạn sẽ do một bên vận hành khách sạn được nhà đầu tư chỉ định cung cấp. Vì vậy, sau khi nhận chuyển giao căn hộ du lịch, mối quan hệ giữa nhà đầu tư và người mua vẫn chưa thể chấm dứt, nhà đầu tư giữ lại quyền sở hữu đối với tiện ích khách sạn như bể bơi (hay bán cho bên khác) thì vẫn phải đảm bảo cho chủ căn hộ du lịch (hoặc người được chủ căn hộ chỉ định) quyền được tiếp cận, sử dụng các tiện ích đó với chi phí hợp lý trong suốt thời gian căn hộ du lịch còn tồn tại.

Mặt khác, tổ hợp căn hộ du lịch phải được khai thác và vận hành dưới dạng khách sạn, đó là mục đích được xác định từ ban đầu khi thực hiện dự án, dự kiến của nhà đầu tư về tổ chức quản lý, vận hành khách sạn là một trong những yếu tố thu hút người mua căn hộ du lịch và thúc đẩy sự hình thành của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Nghĩa là nghĩa vụ đảm bảo cho dự án tổ hợp căn hộ khách sạn sau khi được bàn giao cho những

người mua đơn lẻ phải được vận hành dưới dạng khách sạn của nhà đầu tư phải là một phần trong nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và nhà đầu tư phải đảm bảo rằng nếu chủ căn hộ du lịch luôn có thể lựa chọn việc uỷ thác kinh doanh căn hộ của mình. Đồng thời, chủ căn hộ du lịch cũng có nghĩa vụ phải tôn trọng các lợi ích chung của các chủ sở hữu căn hộ du lịch và các tài sản riêng khác ở tổ hợp căn hộ du lịch. Do đó, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vừa là căn cứ xác lập việc chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch cùng quyền sở hữu chung đối với các tài sản chung của tổ hợp căn hộ du lịch, vừa xác lập các quyền và nghĩa vụ của người mua căn hộ du lịch và nhà đầu tư sau khi căn hộ đã được bàn giao nhằm đảm bảo việc khai thác căn hộ du lịch đúng với mục đích của nó là để phục vụ lưu trú ngắn hạn cho nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch.

Hai là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không chỉ giải quyết nhu cầu và lợi ích của các chủ thể hợp đồng là nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch, mà còn giải quyết nhu cầu và phân bổ quyền lợi, cũng như rủi ro cho các chủ thể khác có liên quan đến quá trình khai thác căn hộ du lịch như tổ chức quản lý, vận hành khách sạn; khách du lịch thuê căn hộ du lịch để lưu trú ngắn hạn... [122]. Đặc điểm này xuất phát từ việc căn hộ du lịch có đầy đủ các đặc điểm của căn hộ chung cư, nên việc khai thác, sử dụng, và cả việc định đoạt căn hộ du lịch có thể liên quan đến nhiều chủ thể khác không phải là chủ sở hữu căn hộ du lịch [19], [39], [70]. Hơn nữa, do căn hộ du lịch phải được sử dụng cho mục đích nghỉ dưỡng, lưu trú ngắn hạn của khách du lịch, mà các vị khách này phải được cung cấp các dịch vụ và tiện ích khách sạn tối thiểu như bể bơi và dịch vụ dọn phòng nên các chủ thể có liên quan đến việc khai thác, sử dụng căn hộ du lịch sẽ là chủ sở hữu (người mua), tổ chức quản lý vận hành khách sạn, khách du lịch thuê căn hộ để lưu trú, tập thể chủ sở hữu căn hộ du lịch (là đồng chủ sở hữu tài sản chung ở tổ hợp căn hộ du lịch); người cho vay để mua căn hộ du lịch, người xây dựng... Nói cách khác, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng do hai bên mua và bán thiết lập, nhưng hợp đồng đó lại kéo theo sự tham gia của nhiều bên khác. Nếu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phân bổ các quyền lợi và rủi ro cho các bên một cách 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 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 ra [121].

Ba là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng có tính chất kinh doanh bởi người bán luôn có mục đích lợi nhuận và phần lớn người mua cũng nhằm mục đích lợi nhuận khi tham gia giao dịch này. Đối với nhà đầu tư, việc bán căn hộ du lịch chính là hoạt động kinh doanh bất động sản, có mục đích lợi nhuận. Đối với người mua căn hộ du lịch, tùy vào nhu cầu của mình, người mua có thể chỉ sử dụng căn hộ du lịch để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch của bản thân, gia đình và cũng có thể mua căn hộ du lịch do muốn sử dụng số tiền nhàn rỗi để đầu tư, thu lợi nhuận từ hoạt động cho khách du lịch thuê căn hộ du lịch của mình. Và trong thực tế tại Việt Nam, hầu hết những khách hàng mua căn hộ du lịch ở Việt Nam đều có mục tiêu thu lợi nhuận, họ mua căn hộ du lịch vì bị hấp dẫn bởi mức lợi nhuận cam kết mà nhà đầu tư đưa ra khi giới thiệu, chào bán căn hộ du lịch. Phần lớn người mua thường uỷ thác kinh doanh căn hộ của mình cho chính nhà đầu tư hoặc bên do nhà đầu tư chỉ định, điều này cũng có nghĩa là lợi nhuận mà người mua trông đợi phụ thuộc hoàn toàn vào nỗ lực của người bán hoặc bên vận hành căn hộ du lịch. Ở Hoa Kỳ, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà trong đó mong đợi về lợi nhuận của người mua phụ thuộc vào nỗ lực của người bán hoặc bên thứ ba sẽ được xác định là hợp đồng đầu tư và được điều chỉnh bởi Luật chứng khoán [156], [120]. Do vậy, cần phải nhìn nhận các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong điều kiện kinh tế xã hội ở Việt Nam hiện nay là một hợp đồng có tính chất kinh doanh.

Bốn là, 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. Điều này thường dẫn đến hệ quả là nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể chứa đựng yếu tố rủi ro và bất công đối với người mua căn hộ du lịch. Nhìn chung, so với người mua căn hộ du lịch thì người bán – nhà đầu tư là bên có kinh nghiệm về giao dịch mua bán căn hộ du lịch hơn, họ có nhiều căn hộ du lịch để bán cho nhiều người, và ngay cả trường hợp họ bán cho người mua đầu tiên, thì so với người mua, họ vẫn có tính chất chuyên nghiệp hơn bởi họ chủ động và có sự chuẩn bị kỹ càng để bán sản phẩm của mình. Đồng thời, nhà đầu tư cũng có sự hiểu biết rõ ràng về căn hộ du lịch mà họ bán cho người mua vì họ chính là người phát triển (xây dựng và hoàn thiện) nó. Còn người mua lại thường không có kinh nghiệm hoặc có ít kinh nghiệm đối với giao dịch mua bán căn hộ du lịch hơn nhà đầu tư. Mà đặc biệt nếu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được

các bên giao kết khi căn hộ đang được xây dựng thì hiểu biết của người mua về căn hộ đó hoàn toàn phụ thuộc vào các thông tin mà nhà đầu tư cung cấp cho người mua. Sự bất cân xứng về thông tin và kinh nghiệm giao dịch giữa các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nêu trên khiến cho người mua thường là người yếu thế hơn và do đó các điều khoản hợp đồng có thể phân bổ nhiều rủi ro, bất công cho người mua hơn so với nhà đầu tư – người bán [15], [118].

Năm là, các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu phải tiếp tục được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng căn hộ du lịch hoặc tài sản riêng của nhà đầu tư tại dự án tổ hợp căn hộ du lịch đó, mà các bên tiếp nhận quyền không thể đơn phương đình chỉ các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng ban đầu. Do nhu cầu và mục tiêu thay đổi, người mua căn hộ du lịch muốn chuyển nhượng căn hộ du lịch của mình cho người khác, hoặc nhà đầu tư muốn chuyển nhượng phần tài sản riêng của mình tại dự án tổ hợp căn hộ du lịch cho bên khác thì các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu tự động được chuyển giao cho bên nhận chuyển giao tài sản, và bên nhận chuyển giao tài sản ở tổ hợp căn hộ du lịch có nghĩa vụ tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ tương ứng với tài sản được chuyển giao đã được xác lập trong hợp đồng. Nói cách khác, nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vẫn tiếp tục được duy trì thực hiện, chỉ khác là các nội dung đó có giá trị ràng buộc đối với chủ thể mới là bên nhận chuyển nhượng tài sản tại tổ hợp căn hộ du lịch. Sở dĩ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có đặc điểm này là do tính chất của căn hộ du lịch (như đã phân tích) phải được sử dụng cho mục đích nghỉ dưỡng, du lịch nên người sở hữu căn hộ du lịch phải được đảm bảo quyền tiếp cận và sử dụng các tiện ích, dịch vụ khách sạn và đồng thời có nghĩa vụ tôn trọng các lợi ích chung của các chủ sở hữu khác ở tổ hợp căn hộ du lịch. Tất cả những quyền và nghĩa vụ đặc trưng này luôn gắn liền với tài sản là căn hộ du lịch, nhưng các tiện ích khách sạn lại là tài sản riêng của nhà đầu tư, nên việc chuyển giao các tài sản này đồng nghĩa với việc chuyển giao các quyền và nghĩa vụ đó cho chủ sở hữu mới, đồng thời chủ sở hữu mới của các tài sản này cũng buộc phải tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ gắn liền với tài sản mà mình nhận chuyển giao [121] [150].

Ngoài các đặc trưng riêng biệt nêu trên, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vẫn có đầy đủ các đặc trưng của một hợp đồng mua bán hàng hoá khác như hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có tính chất song vụ (hợp đồng làm phát sinh nghĩa vụ cho cả hai bên tham gia hợp đồng); hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có tính chất đền bù tương đương (các bên trong hợp đồng đều nhận được lợi ích tương đương với những gì mình đã trao đi); và hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là loại hợp đồng ưng thuận (các nội dung của hợp đồng được hình thành và có giá trị ràng buộc các bên thông qua việc các bên thoả thuận, hay cùng nhất trí về tất cả những nội dung đó).

2.2. Lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

2.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Trong một xã hội tự cung, tự cấp hoặc trong một thị trường mà mọi trao đổi đều diễn ra tức thời, thì quyền của một người không phụ thuộc vào sự hứa hẹn và việc thực hiện lời hứa của người khác, các quyền của một chủ thể là do chính tài sản mà họ sở hữu quyết định. Trong những xã hội như thế, hợp đồng không có nhiều ý nghĩa và pháp luật hợp đồng không quan trọng đối với đời sống xã hội. Nhưng trong nền kinh tế thị trường phát triển, hợp đồng lại trở nên có ý nghĩa [135, tr.918], nó mang lại nhiều lợi ích cho những người tham gia hợp đồng, giúp họ đạt được những điều họ mong muốn, đồng thời cũng thúc đẩy hoạt động của các chủ thể khác có liên quan, có thể nói việc giao kết và thực hiện hợp đồng chính là cách thức vận hành của nền kinh tế thị trường.

Dù hợp đồng giúp các bên đạt được lợi ích của mình nhưng không phải lúc nào bên tham gia hợp đồng cũng thực hiện những điều họ đã cam kết. Lý do là bởi phần lớn các hợp đồng trong nền kinh tế thị trường không được thực hiện ngay khi nó được giao kết, mà trong khoảng thời gian từ lúc giao kết đến lúc các bên thực hiện hợp đồng, có thể xảy ra những sự kiện làm thay đổi mục tiêu, mong muốn của một bên, khiến bên bị ảnh hưởng bởi các sự kiện có thể không muốn thực hiện cam kết trước đó của mình. Nếu hợp đồng được giao kết nhưng không được thực hiện thì việc giao kết hợp đồng cũng không có ý nghĩa, vì nó không thể tạo ra động lực thúc đẩy hoạt động của các thành viên khác trên thị trường. Do đó, cần phải có một cơ chế để đảm bảo những điều đã được các bên dự kiến trong hợp đồng sẽ được thực hiện đúng và đầy đủ trong tương lai, mà cơ chế đảm bảo đó có thể được cung cấp một cách hiệu quả bởi pháp luật [23, tr.298].

Theo D. Gordon Smith và Brayden G. King [154], với ý nghĩa là cơ chế đảm bảo hợp đồng đã giao kết phải được thực hiện, pháp luật hợp đồng phải đưa ra các giải pháp để buộc các bên trong hợp đồng thực hiện những điều khoản đã cam kết. Tuy nhiên, pháp luật hợp đồng còn phải xác định các điều kiện của việc giao kết hợp đồng để đảm bảo hợp đồng là kết quả của sự thoả thuận một cách tự nguyện, tự do ý chí, vì chỉ khi đó hợp đồng mới có giá trị ràng buộc đối với các bên giao kết. Khi hợp đồng có giá trị ràng buộc thì các bên mới phải thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng [151]. Đồng thời, khi tham gia giao kết hợp đồng, các bên có thể không lường trước được tất cả mọi việc có thể xảy ra, do đó các nội dung đã thoả thuận có thể không đủ để các bên hoàn tất được ý định ban đầu của mình. Trong trường hợp này, pháp luật cần phải đóng vai trò hỗ trợ các bên tham gia hợp đồng giải quyết tình huống bằng cách đưa quy tắc mặc định để các bên áp dụng nếu không có thoả thuận cụ thể [151], hoặc đưa ra các quy tắc xác định trường hợp chủ thể hợp đồng có thể né tránh việc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng [154], từ đó đảm bảo hợp đồng đã được xác lập, có hiệu lực là có thể thực hiện được.

Như vậy, xuất phát từ vai trò của việc giao kết và thực hiện hợp đồng đối với sự phát triển của nền kinh tế - xã hội mà cần phải có các quy định pháp luật để điều chỉnh việc giao kết và thực hiện hợp đồng, hệ thống quy định pháp luật đó được gọi là pháp luật hợp đồng. Cụ thể, pháp luật hợp đồng được hiểu là tập hợp các quy định pháp luật điều chỉnh việc hình thành, thực thi và kết thúc các thoả thuận về quyền và nghĩa vụ có tính ràng buộc đối với các cá nhân, tổ chức tham gia thoả thuận, trên cơ sở tự do ý chí và tự nguyện của các bên tham gia đó [126, tr.304]. Hay nói cách khác, pháp luật hợp đồng là tập hợp tất cả các quy định pháp luật điều chỉnh quá trình giao kết hợp đồng, quá trình thực hiện hợp đồng và giải quyết vấn đề nảy sinh khi thực hiện hợp đồng [23, tr.298].

Do hợp đồng là công cụ để các chủ thể trong nền kinh tế thị trường thực hiện các giao dịch có đối tượng rất đa dạng, phong phú, mà các đặc trưng của đối tượng hợp đồng quyết định đặc điểm khác biệt của các loại hợp đồng, nên từ lâu các nhà nghiên cứu về pháp luật hợp đồng đã thống nhất có thể phân loại hợp đồng thành nhiều loại hợp đồng cụ thể dựa vào tính chất đặc thù của đối tượng hợp đồng [124]. Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể được coi là một loại hợp đồng có tính đặc thù, do có những đặc điểm khác biệt so với các loại hợp đồng mua bán bất động sản khác. Bởi căn hộ du lịch là một

loại bất động sản có những đặc điểm khác biệt so với các bất động sản khác, thêm vào đó, chủ thể tham gia hợp đồng đều có mục đích hướng tới việc thu lợi nhuận nhưng một bên (nhà đầu tư) là người có nhiều kinh nghiệm và bên còn lại (người mua) thường không có hoặc có ít kinh nghiệm đối với các giao dịch loại này, nên để điều chỉnh loại hợp đồng này, ngoài các quy định pháp luật chung về hợp đồng, còn cần có những quy tắc pháp lý đặc thù phù hợp với đặc điểm riêng biệt của loại hợp đồng này.

Có thể gọi tập hợp các quy định pháp luật dùng để điều chỉnh việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Tuy nhiên, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chỉ là một bộ phận của hệ thống pháp luật hợp đồng, cụ thể nó là tập hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh quá trình giao kết, thực hiện và chấm dứt thoả thuận của nhà đầu tư và người mua về việc mua bán căn hộ du lịch để đưa căn hộ du lịch vào khai thác, vận hành phục vụ nhu cầu lưu trú ngắn hạn của khách du lịch.

2.2.2. Đặc điểm của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Nhìn chung, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có một số đặc điểm như sau:

Thứ nhất, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là một lĩnh vực pháp luật tư. Vì pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là tập hợp các quy định pháp luật điều chỉnh việc thoả thuận tự do, tự nguyện giữa nhà đầu và người mua về việc mua bán căn hộ du lịch để đưa căn hộ đó vào sử dụng, khai thác phục vụ hoạt động lưu trú du lịch ngắn hạn, cũng như điều chỉnh việc thực hiện thoả thuận đó của các bên. Nghĩa là các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch điều chỉnh mối quan hệ giữa các bên có tư cách pháp lý độc lập và bình đẳng, họ tham gia vào hợp đồng này trước hết là với mong muốn đạt được các lợi ích cho chính mình [158], mà không phải là nhằm bảo vệ lợi ích công cộng. Vậy nên, dù có thể vì lý do muốn tối đa hoá lợi ích công cộng, mà nhà nước can thiệp vào nội dung thoả thuận giữa các bên, bằng cách đặt ra các quy định pháp luật bắt buộc các bên mua, bán căn hộ du lịch phải tuân theo khi giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng, thì điều này cũng không làm cho pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trở thành lĩnh vực pháp luật công.

Thứ hai, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bao gồm hai nhóm quy định pháp luật là nhóm các quy định pháp luật áp dụng chung cho việc giao kết, thực hiện và chấm dứt của tất cả các loại hợp đồng và nhóm các quy định pháp luật chỉ áp dụng riêng cho việc giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Do hợp đồng hình thành từ nhu cầu của chính các bên tham gia hợp đồng, mà các nhu cầu đó rất đa dạng, và dựa vào sự đa dạng của nhu cầu, mong muốn hình thành nên hợp đồng có thể phân chia hợp đồng thành nhiều loại hợp đồng cụ thể. Các loại hợp đồng cụ thể có tính chất đặc thù, đòi hỏi những quy định pháp luật đặc biệt phù hợp với tính chất đặc thù đó để tăng cường hiệu quả cho việc điều chỉnh (như phân tích ở trên). Tuy nhiên, tập hợp các quy định pháp luật điều chỉnh loại hợp đồng cụ thể như hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không hoàn toàn tách biệt với tập hợp các quy định pháp luật để điều chỉnh các loại hợp đồng cụ thể khác. Vì dù có khác biệt đến đâu đi nữa thì đã là hợp đồng sẽ có những khía cạnh chung, giống nhau, có thể dùng cùng loại quy định để điều chỉnh. Do vậy, sẽ có sự giao thoa giữa các tập hợp quy định pháp luật điều chỉnh các loại hợp đồng cụ thể. Nói cách khác, pháp luật về hợp đồng là tổng thể tất cả các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng, bao gồm những quy định pháp luật chung về hợp đồng và các quy định pháp luật đặc thù phù hợp với từng loại hợp đồng cụ thể. Còn pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là một bộ phận của pháp luật về hợp đồng nói chung, nghiên cứu pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là nghiên cứu tập hợp các quy tắc chung về hợp đồng và đồng thời cũng phải nghiên cứu các quy tắc dành riêng cho việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch [45, tr.304-306], [152].

Thứ ba, nội dung của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do mục đích mà lĩnh vực pháp luật này hướng tới quyết định. Mà mục đích của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không chỉ là bảo vệ quyền tự do của các bên tham gia hợp đồng mà còn phải bảo vệ bên yếu thế là người mua căn hộ du lịch, điều này sẽ được phân tích và chứng minh tại phần 2.2.1 dưới đây. Thực tiễn xây dựng các quy định pháp luật về hình thành hợp đồng, thực hiện hợp đồng và các biện pháp khắc phục vi phạm hợp đồng ở các hệ thống pháp luật khác nhau đã cho thấy mối quan hệ nhân quả giữa mục đích và cách thực hiện để đạt được mục đích của pháp luật hợp đồng [124]. Để bảo vệ quyền tự do của các bên tham gia hợp đồng, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải

cung cấp giải pháp để đảm bảo cho các thoả thuận phải được thực hiện. Cụ thể là pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải xác định thoả thuận nào là thoả thuận bắt buộc phải thực thi, đồng thời đưa ra biện pháp khắc phục vi phạm nghĩa vụ hợp đồng phù hợp (như có thể sử dụng bồi thường thiệt hại là đủ để xử lý vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ và thay thế hoàn toàn cho biện pháp buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng) [158, tr.6]. Với mục đích giúp mọi người đều được hưởng lợi ích kinh tế mà giao dịch hợp đồng mang lại, đáp ứng những mong đợi hợp lý của những chủ thể trung thực thì pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể hạn chế quyền tự do thoả thuận của các bên với việc đặt ra các yêu cầu bắt buộc đối với đối tượng hợp đồng, nhằm bảo vệ người yếu thế và khắc phục các thất bại của thị trường [147].

2.2.3. Mục đích và nguyên tắc của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

2.2.3.1. Mục đích của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Có thể thấy, mục đích của pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nói riêng và pháp luật về hợp đồng nói chung phụ thuộc vào lý thuyết về hợp đồng mà xã hội hay cụ thể là các nhà làm luật theo đuổi [152] khi xây dựng, ban hành và thực thi pháp luật hợp đồng. Nhìn chung, có hai lý thuyết hợp đồng chiếm ưu thế mà các nhà làm luật ở nhiều quốc gia trên thế giới trong thời điểm hiện tại lựa chọn để dựa trên đó xây dựng các quy định pháp luật về hợp đồng [123]. Hai lý thuyết kể trên gồm: thứ nhất là lý thuyết cho rằng hợp đồng phải thể hiện quyền tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng (lý thuyết hợp đồng cổ điển) và thứ hai là lý thuyết cho rằng hợp đồng phải giúp cho xã hội được hưởng lợi ích kinh tế mà giao dịch hợp đồng mang lại, phải bảo vệ lợi ích cho tất cả mọi người trong xã hội. Thực chất lý thuyết thứ hai xuất hiện từ nhu cầu phải khắc phục các thất bại thị trường do việc áp dụng lý thuyết thứ nhất gây ra, nên lý thuyết đó còn được gọi là lý thuyết hợp đồng tân cổ điển.

Những người theo đuổi lý thuyết hợp đồng cổ điển thường lập luận rằng pháp luật về hợp đồng phải cho phép và đảm bảo quyền các bên tham gia hợp đồng được theo đuổi các mục tiêu của riêng mình, và sự lựa chọn (trên cơ sở tự do ý chí) của các chủ thể hợp đồng phải được tôn trọng. Nói cách khác, các quy định pháp luật về hợp đồng phải đảm bảo thực thi các nội dung đã được các bên thoả thuận, trừ khi có sự vi phạm nghĩa vụ hợp đồng xảy ra [147]. Lý thuyết này dựa vào giả định cho rằng các bên tham

gia hợp đồng có thông tin hoàn hảo, họ hoàn toàn có lý trí và không có trở ngại nào khi tham gia thoả thuận với bên còn lại, vì thế pháp luật sẽ không cần phải can thiệp vào thoả thuận của các bên bằng các quy định bắt buộc hay hạn chế. Nhưng trong nền kinh tế thị trường, những giả định ở trên hiếm khi xảy ra, sự thực có tính phổ biến hơn là một trong các bên tham gia giao dịch (thường là người mua) có ít thông tin, hoặc có thông tin không đầy đủ, hoặc không chính xác, ngoài ra họ cũng có thể có ít kinh nghiệm và kiến thức về giao dịch hơn bên còn lại (thường là bên bán), tình trạng này được gọi là thông tin bất cân xứng, trong điều kiện xấu nhất nó gây ra các thất bại thị trường. Do vậy, để khắc phục các thất bại thị trường trong những trường hợp như thông tin bất cân xứng, các nhà cải cách đã kêu gọi phải can thiệp để bảo vệ bên yếu thế - là bên phải chịu nhiều rủi ro và bất công hơn vì thiếu thông tin khi tham gia giao dịch - bằng cách đặt ra quy định về các nghĩa vụ (cung cấp thông tin) mà bên nắm giữ thông tin - bên có quyền lực hơn trong hợp đồng - phải đáp ứng. Sự can thiệp như vậy thoát đầu là hạn chế quyền tự do của các bên tham gia hợp đồng, nhưng thực tế lại là biện pháp hợp lý để đảm bảo quyền tự do ý chí của các bên khi xác lập hợp đồng [126]. Tương tự như yêu cầu kiểm soát tình trạng thông tin bất cân xứng, những người theo đuổi lý thuyết hợp đồng tân cổ điển cho rằng pháp luật về hợp đồng cần phải khắc phục các thất bại của thị trường để hợp đồng có thể giúp cho xã hội được hưởng lợi ích kinh tế, để mọi người (bao gồm cả các bên tham gia hợp đồng và những người khác) đều được bảo đảm lợi ích. Giải pháp là pháp luật hợp đồng phải đặt ra các quy định hạn chế hoặc bắt buộc các bên phải đáp ứng khi tham gia vào hợp đồng với mục đích cụ thể là bảo vệ người yếu thế hơn trong giao dịch hợp đồng hoặc bảo vệ lợi ích công cộng [147]. Nhìn chung, lý thuyết hợp đồng tân cổ điển là một lý thuyết mang tính phúc lợi xã hội.

Nhưng theo tác giả David Campbell, cả hai lý thuyết về hợp đồng nêu trên đều có những hạn chế về mặt đạo đức, nên không lý thuyết nào trong hai lý thuyết trên có thể thay thế cho nhau. Campbell giải thích rằng nếu hợp đồng cho phép mọi người được tự do theo đuổi những sở thích ích kỷ của họ, điều đó có nghĩa là một bên trong hợp đồng đã sử dụng bên kia như công cụ để họ đạt được mục đích của mình, nhưng không ai có quyền được coi người khác là công cụ để thoả mãn sở thích của mình, mà nghĩa vụ của tất cả mọi người phải là tôn trọng lợi ích, quyền tự chủ của người khác. Mặc dù,

Campbell cũng ủng hộ quan điểm của lý thuyết hợp đồng tân cổ điển về việc trong dài hạn, thị trường chỉ có thể hoạt động nếu mọi người cùng tôn trọng lợi ích của nhau, đồng thời dù vẫn cho rằng sự can thiệp của Nhà nước vào hợp đồng là cần thiết (để điều tiết nền kinh tế và bảo vệ phúc lợi công cộng) nhưng sự can thiệp đó vẫn là sự xâm phạm nền tảng cơ bản của hợp đồng. Với Campbell, tự do hợp đồng luôn là nguồn gốc chính của nền văn minh. Do đó, Campbell đề xuất rằng pháp luật về hợp đồng cần được xây dựng trên cơ sở dung hoà cả hai lý thuyết nói trên, nghĩa là pháp luật về hợp đồng phải thừa nhận và bảo vệ cả hai loại lợi ích (lợi ích riêng của cá nhân và lợi ích công cộng). Để đạt được mục đích này, pháp luật về hợp đồng (kể cả trong việc điều chỉnh các hợp đồng với người tiêu dùng hay hợp đồng thương mại) luôn phải tuân thủ tiêu chuẩn về sự thiện chí, nói cách khác, pháp luật phải đòi hỏi các bên trong hợp đồng quan tâm và tôn trọng lợi ích của bên còn lại [123].

Dựa trên sự phân tích quá trình phát triển của pháp luật hợp đồng, các tác giả Magda Raczynska và Paul S.Davies cũng đi đến quan điểm tương tự của tác giả Campbell, họ cho rằng cân bằng giữa lợi ích của tự do hợp đồng và lợi ích của hạn chế tự do hợp đồng là mục đích của pháp luật hợp đồng hiện đại [147, tr.12]. Tuy nhiên, các tác giả này cũng nhấn mạnh cách tiếp cận cân bằng này sẽ cho ra kết quả khác nhau trong những hoàn cảnh khác nhau. Như trong trường hợp pháp luật điều chỉnh hợp đồng mà một bên tham gia hợp đồng là người tiêu dùng thì một mặt pháp luật vẫn phải đảm bảo quyền tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng, nhưng mặt khác phải bảo vệ người tiêu dùng do họ là bên yếu thế. Người tiêu dùng thường phải chịu nhiều bất lợi hơn nhà cung cấp, điều này bị gây ra bởi sự bất cân xứng về thông tin, kiến thức và khả năng thương lượng, để bảo vệ người tiêu dùng có thể đặt ra những quy tắc bắt buộc đối với nhà cung cấp, nhằm giúp người tiêu dùng đạt được mong đợi của mình khi giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, mọi thứ sẽ khác trong trường hợp pháp luật điều chỉnh hợp đồng thương mại, do các bên trong hợp đồng đều được coi là có kinh nghiệm tham gia các giao dịch hợp đồng, nên pháp luật điều chỉnh hợp đồng giữa các chủ thể này cần quan tâm đến việc ngăn chặn chủ nghĩa cơ hội hơn là hạn chế quyền tự do, nói cách khác sự cân bằng trong trường hợp này lại nghiêng về phía của quyền tự do hợp đồng. Do đó, thay vì đặt ra các quy tắc bắt buộc để bảo vệ sự mong đợi của các bên trong hợp đồng

thương mại thì pháp luật có thể đưa ra các giải pháp khắc phục phù hợp với vi phạm của một bên nhằm đảm bảo sự mong đợi của bên bị vi phạm và khuyến khích các bên thực hiện hợp đồng nghiêm túc. Các giải pháp xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thương mại cần hướng tới việc đảm bảo lợi ích kinh tế của bên bị vi phạm. Các tác giả cũng nhấn mạnh xu hướng gần đây của các toà án ở Anh khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng đó là xem xét sự thiện chí của các bên tham gia hợp đồng nhằm cân bằng các lợi ích của các bên đó [147, tr6-12].

Như vậy, nhiều nhà nghiên cứu hiện nay có xu hướng cho rằng pháp luật về hợp đồng cần phải đảm bảo dung hoà giữa lý thuyết tự do hợp đồng và lý thuyết ưu tiên lợi ích công và bảo vệ người yếu thế trong hợp đồng. Tuy nhiên, tuỳ vào tính chất đặc thù của các loại hợp đồng cụ thể mà pháp luật điều chỉnh hợp đồng đó có thể nghiêng về bảo vệ quyền tự do hợp đồng hơn, hoặc ngược lại là ưu tiên bảo vệ lợi ích công hay người yếu thế. Vận dụng xu thế dung hoà các lý thuyết hợp đồng đó và xuất phát từ đặc điểm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được giao kết giữa một bên (nhà đầu tư) - có nhiều kinh nghiệm và bên còn lại (người mua) - thường không có hoặc có ít kinh nghiệm đối với các giao dịch loại này, trong đó các bên đều hướng tới mục đích thu lợi nhuận khi khai thác, vận hành căn hộ du lịch để phục vụ nhu cầu lưu trú du lịch ngắn hạn, nên nghiên cứu sinh cho rằng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần hướng tới việc vừa đảm bảo tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng, vừa phải bảo vệ người mua với việc đảm bảo thực thi sự mong đợi hợp lý của người mua vì người mua là bên yếu thế hơn khi tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

2.2.3.2. Nguyên tắc cơ bản của pháp luật về hợp đồng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Để pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vừa đảm bảo tự do ý chí, đồng thời bảo vệ người mua là bên yếu thế hơn trong giao dịch, giúp người mua đạt được mong đợi hợp lý của mình thì pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần được xây dựng và thực hiện trên cơ sở các nguyên tắc cơ bản như nguyên tắc tự do hợp đồng; nguyên tắc công bằng; nguyên tắc thiện chí. Các nguyên tắc này được hiểu cụ thể như sau:

Thứ nhất là nguyên tắc tự do hợp đồng. Tự do ý chí là điều kiện để một bên được coi là đã tự nguyện đồng ý với đề xuất của bên còn lại, từ đó hình thành thoả thuận của

các bên. Không có tự do ý chí sẽ không có sự nhất trí giữa các bên tham gia thoả thuận, đồng nghĩa với việc hợp đồng không tồn tại. Tự do hợp đồng bao gồm quyền tự do được hợp đồng và quyền tự do không hợp đồng. Trong đó, quyền tự do hợp đồng là khả năng quyết định tham gia vào bất kỳ hợp đồng nào. Còn quyền tự do không hợp đồng là khả năng quyết định không tham gia vào bất kỳ hợp đồng nào. Không ai có thể buộc bạn phải tham gia vào một hợp đồng nếu bạn không muốn [23, tr.300]. Tự do hợp đồng còn có nghĩa là chủ thể tham gia hợp đồng có thể tự do lựa chọn hình thức giao kết hợp đồng, tự do thoả thuận bất kỳ điều gì mà các chủ thể muốn. Về mặt lý thuyết thì quyền tự do hợp đồng không bị hạn chế bởi pháp luật hợp đồng, tuy nhiên, trong thực tế ngày nay, pháp luật có thể đưa ra hạn chế đối với tự do hợp đồng vì lý do lợi ích công cộng và sự công bằng [23, tr.302-304], [68, tr.74-75], [44, tr.51-53].

Thứ hai là nguyên tắc công bằng. Thoạt đầu, đảm bảo nguyên tắc công bằng giống như sự hạn chế đối với nguyên tắc tự do hợp đồng, bởi trong khi tự do hợp đồng đòi hỏi loại trừ sự can thiệp của nhà nước vào nội dung hợp đồng đã được các bên giao kết [52, tr.18], thì việc áp dụng nguyên tắc công bằng lại cho phép nhà nước can thiệp vào hợp đồng của các bên bằng cách từ chối công nhận hiệu lực pháp lý của một hợp đồng có chứa yếu tố thiếu công bằng [45, tr.334]. Tuy nhiên, không phải dễ dàng để xác định hợp đồng có bất công hay không. Tính công bằng của hợp đồng không được quyết định bởi tính hợp lý thương mại, ví dụ nếu người mua và người bán thống nhất mua bán một căn nhà với mức giá tương trưng là 1 triệu đồng thì không thể xác định hợp đồng đó thiếu công bằng do giá các bên thống nhất đưa ra không cân bằng với giá cả thị trường của căn nhà đó [23, tr.320], [135, tr.918]. Thông thường, để xác định hợp đồng có thiếu công bằng hay không, có thể xem xét quá trình thương lượng để xác lập hợp đồng có xảy ra khiếm khuyết hay không hoặc có thể đánh giá nội dung hợp đồng có quá mức thiên lệch cho một bên hay không [23, tr.320-321]. Tuy nhiên, do việc đánh giá nội dung hợp đồng hàm chứa rủi ro lớn về sự can thiệp thái quá của nhà nước vào nội dung hợp đồng, nên phương pháp xác định tính công bằng của hợp đồng dựa vào xem xét quá trình thương lượng thường được ưu tiên áp dụng trước [52, tr.21].

Quá trình thương lượng để đạt đến hợp đồng giữa các bên có thể xảy ra khiếm khuyết như: một bên tham gia hợp đồng không được cung cấp đầy đủ thông tin để tự

mình độc lập thương lượng với bên còn lại nhằm xác lập hợp đồng; hoặc khi một bên tham gia hợp đồng là bên yếu thế so với bên còn lại do ở vị thế bị cưỡng ép hoặc bị đe dọa, hoặc là không thể nhận thức được nên đã chấp nhận điều khoản bất công [23, tr.321-322]. Trong cả hai trường hợp khiếm khuyết nêu trên, bên yếu thế hơn và bên không được cung cấp đầy đủ thông tin đã không có cơ hội lựa chọn để đưa ra quyết định trên cơ sở lợi ích lớn nhất của mình, do đó không thể coi là các bên này có được sự tự do ý chí. Nếu công nhận hiệu lực của hợp đồng được xác lập trong hai trường hợp xảy ra khiếm khuyết khi thương lượng đó chính là sự vi phạm đối với nguyên tắc tự do hợp đồng. Như vậy, đảm bảo nguyên tắc công bằng cũng đồng nghĩa với thúc đẩy nguyên tắc tự do hợp đồng.

Trong trường hợp hợp đồng chứa điều khoản thiên lệch quá mức cho một bên, mà không có cơ sở để xác định quá trình thương lượng đã xảy ra khiếm khuyết, thì Nhà nước cũng cần can thiệp bằng cách thông qua toà án đưa ra tuyên bố điều khoản thiên lệch đó là vô hiệu để bảo đảm sự công bằng giữa các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Tuy nhiên, hạn chế tự do hợp đồng trong trường hợp này nhất thiết phải dựa trên cơ sở để bảo đảm lợi ích công cộng, nhằm hạn chế rủi ro từ đối xử tùy tiện và thái quá của nhà nước với các chủ thể hợp đồng [51], [135].

Tóm lại, nguyên tắc công bằng trong pháp luật hợp đồng là cần thiết, nó không phải là sự phủ nhận ý chí tự do của các bên tham gia hợp đồng mà là để tránh tuyệt đối hoá tự do ý chí. Sự giới hạn quyền tự do ý chí này để nhằm mục đích bảo đảm sự công bằng trong quan hệ hợp đồng, bảo đảm quyền tự do hợp đồng của chủ thể khác và lợi ích chung của xã hội [24, tr.31].

Thứ ba là nguyên tắc thiện chí. Nguyên tắc thiện chí đòi hỏi các bên phải hành xử một cách trung thực [146, tr.69], nghĩa là các bên không có sự lừa dối đối với nhau [44, tr.56] trong việc đàm phán và thực hiện hợp đồng. Theo cách giải thích của David Campbell, trong trường hợp sau khi đạt được thoả thuận, nhưng một bên lại phát hiện ra mình đã có những sai sót hoặc các điều khoản đã thoả thuận không như mình mong đợi thì trên tinh thần của nguyên tắc thiện chí, sẽ không thể cho rằng giữa các bên trong trường hợp này đã có một hợp đồng, bởi vì nếu mỗi bên hiểu rõ các điều khoản của hợp đồng thì không bao giờ họ lại đồng ý tham gia một hợp đồng không giúp họ đạt được

những gì họ mong đợi. Nói cách khác, một bên được coi là hành xử trung thực nếu bên này đã quan tâm đến lợi ích của bên còn lại, do đó sẽ không vội vàng thực hiện một hành động (kể cả là theo hợp đồng họ có quyền hành động) nếu như họ biết bên còn lại không thực sự muốn điều đó [123]. Từ đó, nguyên tắc thiện chí sẽ dẫn đến hệ quả là trong một số trường hợp, các bên không nhất thiết phải thực hiện đúng các điều khoản đã giao kết, điều cần quan tâm đảm bảo thực hiện là mong muốn hợp lý của các bên khi giao kết hợp đồng. Do vậy, nguyên tắc này phù hợp với mục đích của pháp luật hợp đồng là bảo vệ bên yếu thế, giúp bên này đạt được mong đợi hợp lý của mình. Mặt khác, nếu sự thiện chí đòi hỏi các bên phải quan tâm đến lợi ích của nhau thì nó cũng có tính chất gần gũi với yêu cầu đối xử công bằng với bên yếu thế. Nên dựa vào điều này, Toà án khi giải quyết tranh chấp hợp đồng có thể bác bỏ những điều khoản mà họ cho là không công bằng hoặc áp đặt những nghĩa vụ để đảm bảo sự công bằng cho bên yếu thế hơn, những nghĩa vụ được xác định dựa trên yêu cầu đối xử công bằng này có giá trị cao hơn quyền tự do theo đuổi lợi ích cá nhân của các bên trong hợp đồng [146, tr.72-75].

2.2.4. Cấu trúc pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Từ mục đích là đảm bảo tự do hợp đồng, đồng thời bảo vệ người mua là bên yếu thế hơn trong giao dịch, giúp người mua đạt được mong đợi hợp lý của mình thì pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần phải có các nhóm quy định sau đây:

2.2.4.1. Các quy định pháp luật về giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Giao kết hợp đồng là quá trình các bên bày tỏ cho nhau biết ý chí của mình để đi đến sự thống nhất ý chí của các bên về việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng [115, tr.296]. Nói cách khác, giao kết hợp đồng là quá trình hình thành hợp đồng, hoặc là quá trình hình thành thoả thuận có giá trị ràng buộc đối với các bên (trừ trường hợp thoả thuận đó vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội), mà để được coi là thống nhất ý chí hay đạt được sự thoả thuận thì các bên đều phải có tự do ý chí. Vì hợp đồng là sự thoả thuận làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa các bên, nên Công ước Vienna 1980 và pháp luật hợp đồng ở nhiều quốc gia khi điều chỉnh quá trình giao kết hợp đồng (dù là bất kỳ loại hợp đồng nào) cũng đều tập trung vào việc xác định giữa các bên đã có sự thống nhất ý chí (thoả thuận) từ đó dẫn đến phát sinh, thay đổi, hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ chưa và thời

điểm của sự thống nhất ý chí đó là khi nào [68, tr.152-163], [23, tr.304-309], [124]. Quy định pháp luật về giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần bao gồm các nhóm quy định sau đây:

a. Quy định về trình tự giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Để hình thành hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải có sự trao đổi ý chí tự do giữa các bên, do vậy pháp luật về giao kết hợp đồng trước hết phải có quy định về cách thức bày tỏ ý chí của các bên về việc muốn và sẵn sàng chịu sự ràng buộc với những điều mình đề xuất với bên còn lại, và có thể gọi đó là các quy định về trình tự giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Các quy định về vấn đề này cần xác định các thủ tục để các bên tiến hành việc đàm phán để đi đến kết quả tạo ra thỏa thuận có tính ràng buộc giữa nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền tự do hợp đồng của bên mua căn hộ du lịch trong khi bên này thường bị bất lợi vì sự thiếu thông tin để ra quyết định, pháp luật có thể đặt ra quy định buộc bên bán phải cung cấp thông tin đầy đủ về giao dịch và đối tượng giao dịch cho bên mua như yêu cầu nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục công bố thông tin, yêu cầu các loại thông tin bắt buộc phải cung cấp, hình thức thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin và quy định các thông tin này có giá trị ràng buộc đối với nhà đầu tư.

b. Quy định về giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu

Nhìn chung, hợp đồng theo mẫu rất quan trọng đối với nền kinh tế hiện đại, bởi nó giúp giảm thiểu chi phí giao dịch cho các bên tham gia và giúp các doanh nghiệp lớn hoạt động một cách hiệu quả [23, tr.324]. Vì tính hữu ích của hợp đồng theo mẫu nên việc sử dụng hợp đồng theo mẫu là khá phổ biến trong các giao dịch mua bán bất động sản mà bên bán là bên chuyên nghiệp. Do đó, bên mua khi tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng sẽ thường chấp nhận và sử dụng hợp đồng theo mẫu mà nhà đầu tư (người bán) soạn thảo. Với sự chuyên nghiệp và khả năng chủ động của nhà đầu tư trong việc lập kế hoạch phát triển tổ hợp căn hộ du lịch nên khi soạn thảo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu, nhà đầu tư có thể chủ động đẩy các rủi ro có thể phát sinh cho người mua căn hộ du lịch gánh chịu, thay vì phân chia rủi ro đồng đều giữa hai bên mua và bán. Nói chung, việc giao kết hợp đồng mẫu chứa đựng nguy cơ thiếu công bằng đối với bên yếu thế, bởi muốn giao kết hợp đồng mà họ phải chấp nhận toàn bộ nội dung

hợp đồng mẫu mà không có cơ hội được thương lượng [136], và người mua căn hộ chung cư nói chung và căn hộ du lịch nói riêng luôn là bên yếu thế hơn trong việc giao kết hợp đồng theo mẫu với nhà đầu tư [1], [15], [51], [118].

Do hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua căn hộ du lịch, mà nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc thông tin bất cân xứng [15], nên pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng cần đặt ra các quy định để kiểm soát hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu nhằm đảm bảo sự công bằng cho bên yếu thế là người mua [52]. Các quy định này có thể bao gồm mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được ban hành bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền và yêu cầu nhà đầu tư phải căn cứ vào mẫu hợp đồng đó để soạn thảo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch dùng cho việc bán các căn hộ du lịch trong dự án của mình; các quy định về việc giải thích một số loại điều khoản trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu; quy định về việc loại bỏ hiệu lực của các điều khoản bất công đối với bên tham gia hợp đồng mẫu; và quy định về nghĩa vụ đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu của nhà đầu tư.

c. Quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư trước và trong khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Quy định về giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng cần bao gồm quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của các bên để đảm bảo các bên trong hợp đồng đã đạt được sự thoả thuận trên cơ sở tự do ý chí vì tình trạng thông tin bất cân xứng cũng có thể xảy ra trong khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Tuy nhiên, bên có ít thông tin hơn và có thể gánh chịu rủi ro đạo đức về việc cung cấp thông tin luôn là người mua căn hộ du lịch, nên nghĩa vụ về cung cấp thông tin nên tập trung áp dụng cho đối tượng là nhà đầu tư. Các quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư cần xác định rõ cách thức cung cấp thông tin, thời điểm cung cấp thông tin, nội dung thông tin cần cung cấp, và xác định biện pháp xử lý trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư [10], [12].

d. Quy định về đối tượng và chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Đối tượng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là căn hộ du lịch có nhiều đặc điểm khác biệt với căn hộ chung cư và các loại bất động khác trên thực tế. Các đặc điểm

của căn hộ du lịch đóng vai trò quyết định các nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Do vậy, pháp luật cần có các quy định định danh căn hộ du lịch, cũng như xác định rõ mục đích sử dụng của căn hộ du lịch tại Việt Nam [36], [48].

Chủ thể của hợp đồng là các bên đã tham gia vào (các) cuộc đàm phán để trao đổi ý định và bàn bạc đi đến sự thống nhất ý chí về các nội dung đã trao đổi, từ đó hình thành nên hợp đồng với việc xác lập các quyền và nghĩa vụ có tính ràng buộc với các chủ thể của hợp đồng. Với tư cách là chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (hợp đồng song vụ), các bên chủ thể đó bị ràng buộc, phải thực hiện các nghĩa vụ tương ứng với thoả thuận của các bên, đồng thời cũng có những quyền đối ứng với nghĩa vụ bắt buộc của bên còn lại. Chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch gồm bên bán là nhà đầu tư xây dựng, phát triển tổ hợp căn hộ du lịch và người mua căn hộ du lịch trong tổ hợp căn hộ du lịch được phát triển bởi nhà đầu tư đó. Trong đó, người bán căn hộ du lịch là nhà đầu tư, chủ thể này phải đảm bảo các điều kiện về tư cách theo quy định pháp luật về thực hiện dự án đầu tư xây dựng khách sạn – tổ hợp căn hộ du lịch, quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Nhưng về phía người mua căn hộ du lịch, cần có quy định xác định cụ thể đối tượng nào được mua căn hộ du lịch và các điều kiện mà đối tượng này pháp đáp ứng để được tham gia vào giao dịch mua bán căn hộ du lịch.

Xét về tương quan so sánh vị thế trong mối quan hệ giữa người bán và người mua căn hộ du lịch, có thể thấy người bán – nhà đầu tư có ưu thế hơn so với người mua, do sự khác biệt về kinh nghiệm, kiến thức và sự bất cân xứng về thông tin liên quan đến giao dịch và đối tượng giao dịch là căn hộ du lịch. Nhưng xét về địa vị pháp lý thì các chủ thể này được pháp luật công nhận và bảo vệ sự bình đẳng pháp lý với nhau. Đây là cơ sở để các bên tham gia có quyền được tự do đưa ra quyết định, lựa chọn để thực hiện thoả thuận hình thành hợp đồng mua bán căn hộ du lịch [68, tr.45].

e. Quy định về nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Về nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, mặc dù nguyên tắc tự do ý hợp đồng đảm bảo các bên trong hợp đồng có quyền cùng nhau thoả thuận để tự định đoạt nội dung hợp đồng, nhưng do tính phức tạp của giao dịch mua bán căn hộ du lịch, trong khi người mua (bên yếu thế) chịu bất lợi hơn so với nhà đầu tư vì có ít kinh nghiệm và ít thông tin về giao dịch, nên nội dung mà các bên tự do thoả thuận có thể không đủ để

giúp các bên thực hiện được hợp đồng và đạt được ý định ban đầu của mình. Vì thế, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần đưa ra các điều khoản hợp đồng có tính mặc định, để phòng ngừa trường hợp các bên đã không thoả thuận cụ thể do không trừu tượng được trước các vấn đề có thể xảy ra mà có thể dẫn đến khả năng hợp đồng không thể thực hiện được [124].

Trường hợp các bên đã đưa ra thoả thuận cụ thể khác so với nội dung của điều khoản mặc định đó thì thực hiện theo nội dung họ đã thoả thuận. Bên cạnh đó, để bảo vệ bên yếu thế hơn là người mua căn hộ du lịch, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần có các quy định về một số điều khoản có giá trị bắt buộc, mà các bên phải tuân theo và thực hiện trong mọi trường hợp (dù có thoả thuận cũng không được thoả thuận khác nội dung điều khoản này), ví dụ như điều khoản xác định điều kiện bàn giao căn hộ du lịch, điều khoản về nghĩa vụ đảm bảo quyền của người mua căn hộ du lịch được tiếp cận các tiện ích khách sạn trong trường hợp tiện ích khách sạn thuộc quyền sở hữu riêng của nhà đầu tư hoặc của một bên khác theo thoả thuận với nhà đầu tư [151], [152].

Ngoài ra, các quy định xác định thời điểm giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng có ý nghĩa quan trọng, góp phần giúp xác định hợp đồng đã được hình thành chưa và tại thời điểm nào, từ đó có căn cứ để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng nếu các bên không thoả thuận xác định thời điểm đó. Quy định nguyên tắc xác định địa điểm giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng cần thiết nếu các bên không chỉ rõ, vì nó là căn cứ để xác định các nguồn luật có thể áp dụng để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

2.2.4.2. Các quy định pháp luật về hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Khi các bên tham gia vào một hợp đồng nghĩa là các bên có ý định tạo ra các quyền và nghĩa vụ có tính ràng buộc đối với mình, nhưng đó là ý định của các bên, còn thực tế chưa chắc chắn quyền và nghĩa vụ do các bên thoả thuận được Nhà nước thừa nhận và đảm bảo thực hiện. Khi nội dung hợp đồng của các bên được Nhà nước thừa nhận và đảm bảo thực hiện thì hợp đồng đó được coi là có hiệu lực [68, tr.35]. Để Nhà nước thừa nhận và đảm bảo thực hiện một hợp đồng thì trước hết hợp đồng đó phải có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời không trái đạo đức xã hội. Ngoài ra, trong quá trình thoả thuận để hình thành nội dung hợp đồng, các bên tham gia

hợp đồng phải được tự do ý chí. Đây chính là các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mà pháp luật hợp đồng ở nhiều nước trên thế giới đã ghi nhận. Nếu hợp đồng không có hiệu lực thì toà án không thể buộc bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ hoặc phải chịu trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng [23, tr.313-323].

Như vậy, các quy định về hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sẽ gồm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; quy định về các trường hợp vô hiệu hợp đồng và việc xử lý hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vô hiệu; quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Ngoài ra, quy định về việc giải thích hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng có thể thuộc về nhóm quy định về hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, bởi việc giải thích hợp đồng là để hiểu nội dung của các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng cụ thể là gì, từ đó xác định các nội dung đó có đáp ứng được các điều kiện có hiệu lực hay không, nếu nội dung đó có hiệu lực thì việc hiểu rõ về nội dung cũng giúp các bên thực hiện chính xác các nội dung đó. Nhìn chung, các quy định về hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là cần thiết để tạo thuận lợi cho việc xác định một hợp đồng đã được thiết lập có thể được thực hiện với sự can thiệp của Nhà nước không, hoặc ngược lại Nhà nước có thể cản trở việc thực hiện điều khoản của hợp đồng đã được hình thành hay không.

a. Các quy định pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Để các quyền và nghĩa vụ mà các bên đã thoả thuận chắc chắn có khả năng ràng buộc các bên, thì nội dung thoả thuận đó phải là kết quả của quá trình trao đổi ý chí một cách tự do, đồng thời nội dung đó phải đảm bảo không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội

Thứ nhất, các quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải gắn liền với việc đảm bảo hợp đồng giữa các bên đã được hình thành trên cơ sở các bên được tự do ý chí. Mà một chủ thể chỉ được coi là có thể tự do ý chí nếu trước hết bản thân chủ thể đó có khả năng lựa chọn khi đưa ra quyết định, và nhìn chung những người chưa thành niên hoặc người mắc bệnh tâm thần là những trường hợp không được coi là có khả năng lựa chọn [23, tr.314]. Như vậy, để việc giao kết hợp đồng mua bán

căn hộ du lịch của các bên có sự tự do ý chí thì điều kiện có hiệu lực đặt ra đối với loại hợp đồng này cũng phải có điều kiện về năng lực chủ thể giao kết hợp đồng.

Thứ hai, chủ thể có khả năng lựa chọn phải đưa ra quyết định một cách tự nguyện, nghĩa là không bị cản trở (như bị làm cho nhầm lẫn, bị lừa dối) hay bị tác động mang tính cưỡng ép bởi bên còn lại hoặc bên thứ ba khác [23, tr.321-323]. Tính tự nguyện khi tham gia giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần gắn với việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư về căn hộ du lịch, về giao dịch mua bán và vận hành, khai thác căn hộ du lịch khi chào bán, giới thiệu với người mua.

Thứ ba, sự thoả thuận tự do và tự nguyện của các chủ thể vẫn chưa phải là hợp đồng nếu như sự thoả thuận đó không làm phát sinh, hoặc thay đổi, hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia hợp đồng, do vậy hiệu lực của một hợp đồng còn phụ thuộc vào mục đích và nội dung của hợp đồng. Trong đó, mục đích của các bên khi thoả thuận với nhau có hướng chính những nội dung các bên thoả thuận hay những gì được các bên thoả thuận là để nhằm che dấu một mục đích khác. Nếu các bên thoả thuận hợp đồng để nhằm che dấu một công việc khác, hay che dấu mục đích khác thì sự thoả thuận đó không được coi là có hiệu lực [68, tr.35-36].

Đồng thời, để hợp đồng có hiệu lực thì nội dung được các bên thoả thuận phải không vi phạm điều cấm của pháp luật, chỉ như vậy nhà nước mới thừa nhận sự thoả thuận đó là có tính ràng buộc đối với các bên tham gia hợp đồng. Điều này xuất phát từ chính tính chất bắt buộc và được đảm bảo thi hành bởi Nhà nước của các quy định pháp luật, nên nếu nội dung thoả thuận của các bên vi phạm điều pháp luật cấm thì nội dung đó không thể được Nhà nước thừa nhận và hỗ trợ cưỡng chế thực thi thoả thuận đó được. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, để đảm bảo điều kiện hiệu lực về nội dung thì căn hộ du lịch phải đáp ứng điều kiện là tài sản được giao dịch hợp pháp. Như đã phân tích, khi điều chỉnh nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, pháp luật cần có những quy định về các điều khoản có tính chất bắt buộc, tương đương với việc áp đặt nghĩa vụ hoặc đưa ra những hạn chế, cấm đoán thường dành cho nhà đầu tư, nhằm mục đích bảo vệ bên yếu thế là người mua căn hộ du lịch, vì thế nội dung hợp đồng do các bên thoả thuận phải phù hợp với các quy định có tính bắt buộc đó, nếu không thì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sẽ không được thừa nhận là có hiệu lực.

Thứ tư là vấn đề hình thức của hợp đồng có thể được đặt ra là một điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Hình thức của hợp đồng là cách thức mà các bên sử dụng để giao kết hợp đồng hay là cách thức mà các bên thể hiện ý định tham gia vào một thoả thuận với nhau, từ đó tạo ra các quyền và nghĩa vụ có tính ràng buộc đối với các bên [23, tr.304]. Hoặc như tác giả Trương Nhật Quang (2020) thì hình thức hợp đồng là cách thức thể hiện ý chí chung của các bên tham gia giao kết hợp đồng ra bên ngoài [68, tr.177], để bản thân các bên tham gia giao kết nhận biết được kết quả của sự thoả thuận, cũng là để chứng thực sự tồn tại của hợp đồng giữa các bên. Nhìn chung, hình thức hợp đồng có vai trò là bằng chứng cho sự tồn tại của hợp đồng, nên có nhiều tác giả cho rằng trong trường hợp cần thiết, có thể đặt ra quy định bắt buộc các bên chủ thể hợp đồng phải đáp ứng (các) điều kiện về hình thức hợp đồng [41]. Về nguyên tắc, các bên có thể giao kết hợp đồng với nhau bằng bất cứ cách nào mà họ muốn, đó cũng là một khía cạnh của tự do ý chí, là tư tưởng chủ đạo của pháp luật hợp đồng hiện đại. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật của hầu hết các nước trên thế giới đều quy định hình thức hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản phải bằng văn bản và thậm chí phải được công chứng [53, tr.53].

Xuất phát từ đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng ưng thuận nên hình thức của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không phải là hợp đồng bằng hành vi cụ thể, do chỉ cần các bên đạt được sự thoả thuận mà không cần có hành vi nào thực sự xảy ra thì giữa các bên đã có sự hình thành quan hệ hợp đồng [144, tr.1]. Hơn nữa, do hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có tính chất phức tạp, thời gian thực hiện hợp đồng kéo dài suốt vòng đời của căn hộ du lịch, và hợp đồng này không chỉ phân bổ rủi ro giữa các bên mua bán, mà còn phân bổ rủi ro cho nhiều bên khác có liên quan đến việc khai thác, vận hành căn hộ du lịch, nên pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần đặt ra quy định hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải đáp ứng điều kiện có hiệu lực về hình thức là phải bằng văn bản, như tác giả Nguyễn Nhật Phương Giang giải thích rằng nếu xác định điều kiện có hiệu lực của hợp đồng phải là văn bản sẽ giúp kiểm soát tính xác thực của hợp đồng, cũng như đảm bảo sự công bằng giữa các tham gia hợp đồng hiệu quả hơn các hình thức hợp đồng khác [68]. Thậm chí có thể yêu cầu thêm việc việc hợp đồng vắng bản phải có công chứng hoặc chứng thực vào văn bản hợp đồng

đó để gia tăng giá trị pháp lý của văn bản hợp đồng hoặc để đạt được các mục đích quản lý nhà nước khác.

b. Quy định về các trường hợp vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vô hiệu

Các quy định về vấn đề này là cần thiết, vì nó giúp các bên trong hợp đồng và Toà án dễ dàng xác định hợp đồng có vô hiệu hay không và xác định giải pháp để xử lý tình huống này. Mỗi trường hợp vô hiệu của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tương ứng với một điều kiện có hiệu lực của hợp đồng không được đáp ứng. Tuy nhiên, quy định về các trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vô hiệu cần phải có sự phân biệt trường hợp vô hiệu do chủ thể không đáp ứng điều kiện về năng lực giao kết hợp đồng và các trường hợp vô hiệu do không đáp ứng các điều kiện khác. Nếu hợp đồng vô hiệu do chủ thể không đáp ứng điều kiện về năng lực giao kết hợp đồng thì mà Nhà nước có thể can thiệp, cản trở các bên thực hiện hợp đồng mà không phụ thuộc vào yêu cầu của bất kỳ bên nào. Còn đối với các trường hợp vô hiệu khác thì Nhà nước chỉ có thể can thiệp theo yêu cầu của ít nhất một bên trong hợp đồng, điều này để đảm bảo quyền tự do hợp đồng của các bên, nếu bên yếu thế vẫn chấp nhận và đồng ý với các điều khoản của hợp đồng ngay cả khi có cơ hội để lựa chọn thì không có lý do gì để Nhà nước ngăn cản họ thực hiện các cam kết của mình. Về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, các giải pháp có tính khôi phục lại tình trạng ban đầu khi chưa có hợp đồng, không hoàn trả được bằng hiện vật thì có thể quy đổi giá trị để hoàn trả và bên nào có lỗi dẫn đến sự vô hiệu của hợp đồng mà gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường thiệt hại vẫn là những giải pháp phù hợp với tính chất của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và cần được ghi nhận trong các quy định pháp luật điều chỉnh loại hợp đồng này [25], [66].

c. Quy định về giải thích hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Khi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có hiệu lực, nghĩa là bên có quyền được thực hiện quyền và bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ, nhưng nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là phức tạp, lại thường do nhà đầu tư soạn thảo thành hợp đồng mẫu, nên có khả năng chứa đựng những điều khoản diễn đạt gây khó hiểu, hoặc diễn đạt mập mờ dẫn đến việc người mua và nhà đầu tư hiểu nội dung các điều khoản

trong hợp đồng theo những cách khác nhau, từ đó phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp như vậy, cần phải giải thích hợp đồng để các bên hiểu thống nhất các nội dung đã thoả thuận, do vậy, các nguyên tắc giải thích hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng cần phải được pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch quy định cụ thể [26], [45, tr.339-346].

Xuất phát từ nguyên tắc thiện chí, cũng như đặc điểm yếu thế của người mua trong giao dịch mua bán căn hộ du lịch, việc giải thích hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần ưu tiên giải thích điều khoản hợp đồng căn cứ vào mục đích của người mua, mà chủ yếu người mua căn hộ du lịch là để thu lợi nhuận từ việc sử dụng căn hộ du lịch thực hiện dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn. Đồng thời, để xác định mục đích và ý chí của người mua căn hộ du lịch thì không chỉ dựa vào ngôn từ sử dụng trong văn bản hợp đồng, mà phải căn cứ vào toàn bộ nội dung trao đổi của các bên trong quá trình thương thảo để đi đến việc hình thành hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, các thông tin được công bố về căn hộ du lịch, các tài liệu giới thiệu về căn hộ du lịch và lời tư vấn, giới thiệu của bên môi giới bán hàng cho nhà đầu tư đều phải được xem xét như là nội dung của sự trao đổi giữa các bên trong quá trình thoả thuận. Bên cạnh đó, nếu điều khoản hợp đồng có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì cần phải giải thích điều khoản đó theo nghĩa có lợi nhất đối với người mua căn hộ du lịch. Các trường hợp khác có thể áp dụng quy tắc giải thích hợp đồng chung khác.

Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng cần phải đưa ra quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, để dự liệu trường hợp các bên không thoả thuận xác định cụ thể thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, từ đó xác định được khi nào các bên phải thực hiện những gì đã thoả thuận.

2.2.4.3. Các quy định pháp luật về thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Khi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có hiệu lực, theo nguyên tắc đảm bảo tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng thì các bên chỉ phải thực hiện những gì đã thoả thuận với nhau. Ngôn từ diễn đạt của hợp đồng thể hiện quyền và nghĩa vụ như thế nào thì các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình như thế. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể chứa điều khoản không rõ ràng, gây khó hiểu, hoặc có thể hiểu theo nhiều cách, thì khi thực hiện hợp đồng đó phải giải thích hợp đồng (như phân tích

ở trên). Trong quá trình thực hiện hợp đồng cũng cần lưu ý thực hiện các quy định về nghĩa vụ bắt buộc và nghĩa vụ mặc định mà pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể đặt ra để bảo đảm sự công bằng lợi ích giữa các bên, và cũng để đảm bảo hợp đồng đã giao kết có khả năng thực hiện. Tóm lại, quy định pháp luật về thực hiện hợp đồng chính là quy định để tạo điều kiện cho các bên có nghĩa vụ tự nguyện thực thi nghĩa vụ một cách thiện chí, đồng thời dự liệu các biện pháp cưỡng chế thực thi nghĩa vụ nếu bên có nghĩa vụ không tự nguyện thực thi nghĩa vụ [68], [45, tr.357-359].

Mặc dù nguyên nhân dẫn đến việc bên có nghĩa vụ không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ chủ yếu là do hoàn cảnh tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ đã không còn như dự liệu ban đầu khi giao kết hợp đồng. Nhưng không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chính là hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, mà điều đó luôn khiến bên bị vi phạm mất đi lợi ích đáng nhẽ nhận được hoặc được bảo toàn dựa trên việc thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ. Do vậy, cưỡng chế thực thi nghĩa vụ hợp đồng không chỉ là bắt buộc bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng nghĩa vụ đã thoả thuận, mà trong nhiều trường hợp cưỡng chế thực thi nghĩa vụ hợp đồng có nghĩa là buộc bên vi phạm hợp đồng phải gánh chịu trách nhiệm do vi phạm của mình. Như vậy, pháp luật về việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải đưa ra những quy định về hình thức trách nhiệm buộc bên vi phạm hợp đồng phải gánh chịu.

Tuy nhiên, sẽ là bất công nếu như mọi trường hợp không thực hiện nghĩa vụ đều là hành vi vi phạm hợp đồng, như trường hợp bên có nghĩa vụ đã cố gắng khắc phục khó khăn nhưng vẫn không thể hoàn thành nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng hay do lỗi hoàn toàn của bên bị vi phạm; hoặc như khi hoàn cảnh thay đổi đến mức làm cho việc thực hiện nghĩa vụ không còn đem lại lợi ích cho bất kỳ bên nào hoặc thậm chí gây ra thiệt hại nghiêm trọng cho bên có nghĩa vụ.

Chính vì vậy, pháp luật về thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không chỉ cần quy định các loại hình thức trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, mà còn cần có quy định về việc thực hiện hợp đồng trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi và các quy định về trường hợp một bên được từ bỏ nghĩa vụ mà không bị coi là vi phạm.

a. Quy định về thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khi hoàn cảnh thay đổi

Do hoàn cảnh khi thực hiện hợp đồng thay đổi có thể làm cho mong muốn, mục đích của các bên tham gia hợp đồng thay đổi so với lúc giao kết hợp đồng, nên để tiếp tục duy trì mối quan hệ, một bên hoặc các bên có nhu cầu sửa đổi nội dung của một số điều khoản đã giao kết. Đây là nhu cầu hợp lý, cho phép các bên sửa đổi nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng chính là sự tôn trọng đối với quyền tự do hợp đồng của các bên. Trong trường hợp này, pháp luật về việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần đưa ra quy định về cho phép một bên được đề nghị việc sửa đổi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trường hợp các bên không đạt được thoả thuận để sửa đổi hợp đồng thì Toà án có thể can thiệp để xem xét ra quyết định chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đó hoặc là sửa đổi nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đó [83], [45,tr.339-343].

Pháp luật về thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần quy định hợp đồng chỉ được sửa đổi khi các bên đạt được sự thoả thuận về việc sửa đổi và thống nhất nội dung của việc sửa đổi. Pháp luật có thể đưa ra quy định buộc các bên đảm bảo hình thức của việc sửa đổi hợp đồng phải giống như hình thức của hợp đồng ban đầu, nghĩa là hình thức của sửa đổi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng phải bằng văn bản. Điều này là để đảm bảo không bên nào bị nhầm lẫn hoặc không nhận ra được mình đã đồng ý với việc sửa đổi hợp đồng. Việc sửa đổi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng đòi hỏi phải đáp ứng các điều kiện có hiệu lực như các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu.

b. Quy định về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, pháp luật quy định việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần ưu tiên sử dụng biện pháp buộc bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên bị vi phạm, vì biện pháp này thường được cho là đủ hiệu quả để khắc phục vi phạm hợp đồng đã xảy ra. Lý do bởi khi có vi phạm hợp đồng, bên bị vi phạm luôn phải gánh chịu tổn thất (do kỳ vọng ban đầu của họ khi tham gia hợp đồng đã không thể đạt được vì sự vi phạm của bên kia), nên nếu buộc bên vi phạm đền bù một khoản tiền tương đương với tổn thất đã gây ra thì bên bị vi phạm có thể sử dụng khoản tiền đền bù đó để trả cho dịch vụ hoặc hàng hoá thay thế sẵn có trên thị trường. Bằng cách đó, hậu quả của vi phạm đã được khắc phục nhanh chóng. Thêm vào đó, buộc bồi thường

thiệt hại cũng hiệu quả hơn nhiều so với việc bắt buộc bên vi phạm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ họ đã vi phạm, để rồi phải theo dõi và đánh giá xem họ có thực hiện đúng nghĩa vụ mà bản thân họ không còn muốn thực hiện nó [23, tr.338].

Hơn nữa, theo trường phái kinh tế - luật, pháp luật hợp đồng không nên tìm cách ngăn chặn vi phạm hợp đồng, mà ngược lại trong một số trường hợp còn nên khuyến khích sự vi phạm hợp đồng, vì vi phạm hợp đồng và việc sẵn sàng đền bù tổn thất do vi phạm gây ra sẽ tạo ra lợi ích cho nền kinh tế nhờ việc của cải trong xã hội đã được định hướng, sắp xếp để sử dụng một cách hiệu quả hơn. Họ giải thích rằng nếu một bên sẵn sàng đền bù cho bên còn lại để không phải thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của mình, nghĩa là sự vi phạm đó vẫn đem lại cho người vi phạm lợi ích lớn hơn giá trị họ bỏ ra để đền bù cho bên bị vi phạm, mà bên bị vi phạm cũng không bị thiệt do tổn thất đã được bù đắp, từ đó nền kinh tế - xét về tổng thể đã có sự tăng trưởng lợi ích. Vi phạm như thế được gọi là vi phạm có hiệu quả và pháp luật không cần phải ngăn chặn vi phạm loại này, thay vào đó chỉ nên ngăn chặn các vi phạm không hiệu quả [145, tr.134-137]. Tóm lại, nếu pháp luật hợp đồng không phải để ngăn chặn vi phạm hợp đồng thì không cần phải đưa ra biện pháp trừng phạt đối với vi phạm, mà chỉ cần giải quyết hậu quả của việc vi phạm bằng biện pháp buộc bồi thường thiệt hại.

Một phần của các quy định về bồi thường thiệt hại nên gồm các quy tắc xác định tổn thất của bên bị vi phạm để làm căn cứ buộc bồi thường thiệt hại. Pháp luật có thể dựa vào lợi ích kỳ vọng, hoặc lợi ích thực tế mà bên bị vi phạm sẽ mất đi do vi phạm, hoặc dựa vào lợi ích mà bên vi phạm được hưởng từ sự vi phạm (được gọi là sự hưởng lợi không công bằng) để xác định tổn thất cần được đền bù. Trong đó, lợi ích kỳ vọng là lợi ích mà bên bị vi phạm đáng nhẽ thu được nếu hợp đồng được thực hiện; lợi ích thực tế là lợi ích mà bên bị vi phạm đã hy sinh khi tham gia vào hợp đồng. Trong trường hợp khó xác định lợi ích đã mất đi của bên bị vi phạm, thì việc sử dụng sự hưởng lợi không công bằng của bên vi phạm làm căn cứ xác định tổn thất là hợp lý, bởi sẽ tồn tại bất công nếu bên vi phạm nhận được lợi ích từ việc vi phạm hợp đồng mà không phải hoàn trả hoặc thanh toán cho lợi ích đó [45, tr..350]. Bên cạnh đó, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng cần xác định các nguyên tắc cho phép điều chỉnh mức độ đền bù thiệt hại sao cho phù hợp với thực tế và khả năng của các bên trên cơ sở thiện

chí. Trong đó, pháp luật cần xem xét đặt ra nghĩa vụ giảm nhẹ thiệt hại của bên bị vi phạm như là biểu hiện của sự thiện chí [45, tr.354].

Tuy nhiên, nếu hàng hoá, dịch vụ có sẵn trên thị trường không thể thay thế cho những tổn thất mà bên bị vi phạm phải gánh chịu thì biện pháp buộc bồi thường thiệt hại lại không đủ sức để khắc phục hậu quả của vi phạm hợp đồng. Trong trường hợp đó, việc buộc người vi phạm thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng là cần thiết, do vậy, buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng cũng là một hình thức trách nhiệm do vi phạm hợp đồng có thể được xem xét áp dụng trong một số trường hợp [23, tr.339]. Ngược lại, cũng có những trường hợp mà sự vi phạm của bên có nghĩa vụ khiến bên bị vi phạm thiệt hại đến mức không thể đạt được mục đích ban đầu khi giao kết hợp đồng, thì biện pháp huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là biện pháp thích hợp hơn cả để bảo vệ quyền lợi và sự công bằng cho bên bị vi phạm. Cụ thể, với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nếu nhà đầu tư đã vi phạm các nghĩa vụ trong quá trình phát triển tổ hợp căn hộ du lịch (như tự ý thay đổi công trình tiện ích khách sạn, thiết kế căn hộ, hoặc thay đổi kết cấu tổ hợp căn hộ du lịch...) đến mức khiến cho người mua – bên yếu thế - trong thực tế vận hành căn hộ du lịch sẽ không thể đạt được kỳ vọng ban đầu khi giao kết hợp đồng, nếu điều đó xảy ra, việc bồi thường thiệt hại là không đủ để khắc phục vi phạm. Lúc này, pháp luật cần đảm bảo công bằng cho người mua bằng cách giải thoát người mua khỏi giao dịch này, thay vì tiếp tục ràng buộc các bên trong mối quan hệ hợp đồng và yêu cầu bên mua phải nhận bồi thường thiệt hại, trong khi thiệt hại vẫn sẽ tiếp tục xảy ra cho đến khi quyền sở hữu căn hộ du lịch chấm dứt. Nói cách khác, huỷ hợp đồng cũng nên là một loại trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong một số trường hợp nhất định.

c. Quy định về các trường hợp miễn trách đối với bên vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Để đảm bảo lợi ích công bằng giữa các bên, cũng như xuất phát từ sự thiện chí trong quá trình thực hiện hợp đồng mà không thể yêu cầu bên có nghĩa vụ theo thoả thuận trong hợp đồng luôn phải thực hiện nghĩa vụ bằng mọi giá. Vì thế, pháp luật cần đưa ra các quy định cho phép bên có nghĩa vụ trong một số tình huống có thể từ bỏ nghĩa vụ của mình mà việc từ bỏ đó không bị coi là vi phạm hợp đồng. Các trường hợp một

bên được từ bỏ nghĩa vụ mà không bị coi là vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà pháp luật nên ghi nhận gồm: trường hợp bất khả kháng; trường hợp không thực hiện nghĩa vụ của một bên hoàn toàn do lỗi của bên còn lại gây ra (đây là trường hợp bên bị tác động bởi việc không thực hiện nghĩa vụ của bên kia đã có nghĩa vụ - được coi là điều kiện ngầm định phải được hoàn thành trước, nhưng bên này đã không thực hiện đúng nghĩa vụ đó); hoặc việc không thực hiện nghĩa vụ của một bên là do phải thực hiện quyết định hành chính của cơ quan nhà nước mà các bên không thể nào biết được vào thời điểm giao kết hợp đồng; và những trường hợp khác do các bên thoả thuận là căn cứ để loại trừ trách nhiệm cho bên vi phạm nghĩa vụ [68], [45, tr. 329-339].

Từ góc độ nguyên tắc thiện chí, pháp luật quy định việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng cần công nhận trường hợp một bên có nghĩa vụ được từ bỏ nghĩa vụ khi tình hình thực tế đã có thay đổi so với dự kiến ban đầu đến mức làm cho bên có nghĩa vụ phải bỏ ra chi phí quá lớn (so với dự tính ban đầu) để thực hiện nghĩa vụ đó, khiến bên này phải chịu thiệt hại nghiêm trọng. Tương tự như vậy, nếu sự thay đổi của tình hình thực tế so với dự kiến làm cho một trong các bên không thể đạt được mục đích tham gia hợp đồng ban đầu (như làm cho bên mua căn hộ du lịch không thể khai thác căn hộ du lịch cho mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn) cũng nên được pháp luật coi là một trường hợp mà bên có nghĩa vụ được từ bỏ nghĩa vụ mà không bị coi là vi phạm.

2.2.4.4. Các quy định pháp luật về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Vì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bao gồm các nội dung liên quan đến việc khai thác, vận hành căn hộ du lịch, nên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nghĩa là chấm dứt các quyền lợi và nghĩa vụ về việc sử dụng các công trình tiện ích khách sạn, và nghĩa vụ cung cấp các dịch vụ tiện ích khách sạn, mà căn hộ du lịch sẽ không thể khác thác, vận hành đúng mục đích nếu không được cung cấp dịch vụ tiện ích khách sạn và chủ sở hữu hoặc người được uỷ quyền không được tiếp cận các công trình tiện ích khách sạn. Do đó, chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có nghĩa là chấm dứt cả quyền sở hữu căn hộ du lịch của người mua, nhưng việc này chỉ có thể xảy ra nếu căn hộ du lịch không còn tồn tại; hoặc nếu căn hộ du lịch vẫn tồn tại thì chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đồng nghĩa với việc quyền sở hữu căn hộ du lịch được chuyển giao lại cho nhà đầu tư. Quyền sở hữu căn hộ du lịch được chuyển giao lại cho nhà đầu tư khi

xảy ra một trong hai trường hợp sau: (i) nhà đầu tư và người mua theo thoả thuận việc đó; và (ii) xảy ra trường hợp mà một bên có quyền huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Việc người mua căn hộ du lịch bán lại căn hộ du lịch cho người không phải là nhà đầu không làm chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu, mà bản chất của việc người mua bán lại căn hộ của mình chính là chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu giữa nhà đầu tư và người mua như đã phân tích ở phần đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Tóm lại, các quy định pháp luật về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần công nhận các trường hợp chấm dứt và đưa ra biện pháp pháp lý giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như sau:

Một là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chấm dứt khi quyền sở hữu căn hộ du lịch bị chấm dứt, do đất dùng để xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch đã hết thời hạn sử dụng hoặc bị thu hồi quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc do căn hộ du lịch bị hư hỏng, không đủ điều kiện an toàn để sử dụng. Nếu quyền sở hữu căn hộ du lịch bị chấm dứt do hết thời hạn sử dụng đất, thì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đương nhiên chấm dứt, các chủ thể hợp đồng này không ai có lỗi nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, pháp luật chỉ cần quy định về việc xử lý trường hợp một bên đã thực hiện nghĩa vụ mà bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối ứng. Nếu quyền sở hữu căn hộ du lịch bị chấm dứt do có quyền định thu hồi quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì quy định pháp luật phải đặt ra biện pháp xử lý đối với bên có lỗi gây ra việc thu hồi quyền sử dụng đất xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch. Nếu căn hộ du lịch bị hư hỏng không thể tiếp tục sử dụng mà thời hạn sử dụng đất để xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch đó còn dài, thì pháp luật phải xây dựng cơ chế để các bên thoả thuận về việc xây dựng lại tổ hợp căn hộ du lịch hoặc thoả thuận về việc các chủ căn hộ du lịch chuyển giao lại phần quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch cho nhà đầu tư hoặc một bên thứ ba khác.

Hai là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chấm dứt theo thoả thuận của các bên (trừ khi thoả thuận này không đáp ứng các điều kiện có hiệu lực), trong đó nhà đầu tư hoặc một bên khác đã tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với tổ hợp căn hộ du lịch (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) phải tiếp nhận lại quyền sở hữu căn hộ

du lịch và hoàn trả giá trị tương đương với giá trị căn hộ du lịch tại thời điểm chấm dứt hợp đồng cho người mua (chủ sở hữu căn hộ du lịch). Bên nào đã thực hiện nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thanh toán cho phần nghĩa vụ đã thực hiện đó.

Ba là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chấm dứt hoặc bị huỷ bỏ do quyết định đơn phương của một bên. Nếu căn hộ du lịch đang được khai thác, vận hành thì pháp luật phải ngăn cấm nhà đầu tư hoặc bên tiếp nhận quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng. Chỉ cho phép người mua đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng, nhưng trong trường hợp này, hành vi đơn phương của người mua chính là hành vi vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Do đó, người mua đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư (hoặc bên tiếp nhận quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư).

Nếu hợp đồng bị đơn phương huỷ bỏ thì các bên sẽ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhà đầu tư nhận lại quyền sở hữu căn hộ du lịch, trả lại tiền mua căn hộ du lịch, nhưng người mua sẽ phải hoàn trả các phần nghĩa vụ khác mà nhà đầu tư đã thực hiện trước đó. Còn trường hợp, người mua đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (trong khi căn hộ đã được khai thác, vận hành) thì các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc uỷ thác kinh doanh căn hộ du lịch hoặc cung cấp dịch vụ, tiện ích khách sạn sẽ chấm dứt. Nếu nhà đầu tư hoặc bên được nhà đầu tư chỉ định đã thực hiện nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu người mua hoàn trả phần nghĩa vụ đó. Quyền sở hữu căn hộ du lịch không đương nhiên được chuyển giao lại cho nhà đầu tư (hoặc bên khác), trừ khi căn hộ du lịch đó thuộc trường hợp bắt buộc phải được khai thác, vận hành như là một phần của khách sạn. Các bên được quyền thoả thuận để giải quyết các hậu quả pháp lý khác sau khi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bị đơn phương chấm dứt bởi người mua.

Nếu căn hộ du lịch chưa được bàn giao cho người mua, thì pháp luật có thể cho phép cả người mua và nhà đầu tư đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng. Bên đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là bên vi phạm hợp đồng và phải chịu trách nhiệm do vi phạm hợp đồng.

Bốn là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chấm dứt hoặc bị huỷ bỏ do xảy ra sự kiện mà các bên thoả thuận là căn cứ chấm dứt hoặc huỷ bỏ. Tôn trọng quyền tự do hợp đồng, pháp luật nên cho phép các bên thực hiện quyền này. Trong trường hợp các bên có thoả

thuận như vậy, việc chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khi xảy ra sự kiện để chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng không bị coi là hành vi vi phạm hợp đồng.

Năm là hợp đồng mua bán bị huỷ bỏ theo sự lựa chọn của người mua trong một thời hạn sau khi hợp đồng được giao kết. Do tính chuyên nghiệp của nhà đầu tư trong việc thực hiện các giao dịch mua bán căn hộ du lịch, cũng như khả năng chủ động của họ trong việc lập kế hoạch phát triển tổ hợp căn hộ du lịch, nên trong thực tế, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thường được giao kết dưới dạng hợp đồng mẫu, và nhà đầu tư thường là bên soạn thảo nội dung của hợp đồng mẫu. Như vậy, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nên giao quyền cho người mua được lựa chọn quyết định huỷ bỏ hợp đồng trong một thời hạn sau khi ký kết hợp đồng (có thể là trong 15 ngày kể từ ngày người mua ký kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch). Đây là một giải pháp mà pháp luật trong trường hợp muốn bảo vệ người tiêu dùng áp dụng để giải thoát người tiêu dùng khỏi các hợp đồng bất công mà khi ký kết hợp đồng, người tiêu dùng bị tác động bởi các hoạt động bán hàng chuyên nghiệp của nhà cung cấp mà không thể nhận ra được sự bất lợi và rủi ro đối với mình. Việc người mua căn hộ du lịch lựa chọn huỷ hợp đồng trong khoảng thời gian pháp luật cho phép sẽ không phải bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Kết luận Chương 2

Nội dung chương 2 đã nghiên cứu, phân tích toàn diện và có hệ thống về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam và từ đó thực hiện phân tích để xây dựng lý luận pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhằm tạo cơ sở cho việc nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam. Những điều này cũng để hướng tới mục đích đưa ra các đề xuất hoàn thiện hệ thống pháp luật về hợp đồng nói chung và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nói riêng. Cụ thể, chương 2 này đã đạt được các kết quả như sau:

Một là hệ thống hoá lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong đó xác định rõ bản chất pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, các đặc điểm đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch;

Hai là xây dựng được lý luận về pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong đó xác định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải bảo đảm quyền tự do hợp đồng, đồng thời cũng bảo vệ người mua căn hộ du lịch; xác định ba nguyên tắc cơ bản của pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là nguyên tắc tự do hợp đồng, nguyên tắc công bằng và nguyên tắc thiện chí; xác định được các cấu trúc quy định pháp luật đặc thù phù hợp với tính chất của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Chương 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH TẠI VIỆT NAM

3.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.1.1. Thực trạng quy định pháp luật về giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.1.1.1. Thực trạng quy định pháp luật về trình tự giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Như đã phân tích ở trên, giao kết hợp đồng là quá trình các chủ thể hợp đồng trao đổi các ý định của mình, tìm kiếm các điểm chung để đi đến sự nhất trí về những quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Quá trình trao đổi để đi đến thống nhất ý chí của các bên để hình thành hợp đồng được pháp luật khái quát thành hai bước (hay hai giai đoạn) là đề nghị giao kết hợp đồng và chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng. Các quy định về trình tự giao kết hợp đồng này được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 (từ Điều 386 đến Điều 397) và đây là các quy định chung điều chỉnh trình tự giao kết của tất cả các loại hợp đồng cụ thể [75].

Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định rằng đề nghị giao kết hợp đồng là việc một bên phải thể hiện ra ý định giao kết hợp đồng của mình đối với một bên đã được xác định hoặc đối với công chúng (Điều 386.1), trong đó người đề nghị phải đưa ra những thông tin đủ để người nhận được lời đề nghị có thể ra quyết định đồng ý hay từ chối tham gia giao dịch với bên đề nghị; đồng thời nó phải thể hiện rõ sự sẵn sàng giao kết hợp đồng của bên đề nghị với bên được đề nghị (hoặc trong trường hợp hướng tới công chúng sẽ là bất kỳ ai nhận được thông tin) nếu người này chấp nhận vô điều kiện những thông tin đã đưa ra [68]. Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định rằng bên đề nghị giao kết hợp đồng bị ràng buộc với lời đề nghị giao kết hợp đồng của mình từ thời điểm đề nghị giao kết hợp đồng có hiệu (Điều 388) cho đến khi hết thời hạn trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng (Điều 394). Nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng trong thời hạn trả lời, mà bên đề nghị không thực hiện nội dung mình đã nêu trong lời đề nghị thì phải bồi thường thiệt hại cho bên được đề nghị; hoặc nếu trong thời

hạn trả lời mà bên đề nghị lại giao kết hợp đồng với bên thứ ba, vì thế không thể thực hiện cam kết với bên được đề nghị thì bên đề nghị cũng phải bồi thường thiệt hại cho bên được đề nghị (Điều 386.2). Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng cho phép bên đề nghị giao kết hợp đồng có thể thay đổi, rút lại hoặc huỷ bỏ đề nghị giao kết hợp đồng (Điều 389 và Điều 390), bằng cách gửi thông báo về việc đó và thông báo này phải được gửi đến trước hoặc cùng thời điểm với thời điểm bên được đề nghị nhận được đề nghị. Khi đề nghị bị thay đổi có nghĩa là bên đề nghị đưa ra một đề nghị mới [75].

Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng là việc bên được đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung của đề nghị (Điều 393.1 Bộ luật Dân sự năm 2015), mà không đưa ra bất kỳ điều kiện nào khác [68]. Tùy theo từng quan hệ hợp đồng và phương thức giao kết hợp đồng, Điều 394 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định rằng bên được đề nghị có thể trả lời ngay về việc có chấp nhận giao kết hợp đồng hay không chấp nhận giao kết hợp đồng; hoặc có thể trả lời trong khoảng thời gian hợp lý hoặc khoảng thời gian được ấn định trong đề nghị giao kết hợp đồng. Nếu có chấp nhận đề nghị giao kết được gửi đến bên đề nghị trong thời hạn trả lời thì đã có một hợp đồng được giao kết từ thời điểm bên đề nghị nhận được trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng (Điều 400.1 Bộ luật Dân sự năm 2015). Trong trường hợp thông báo chấp nhận giao kết hợp đồng đến chậm vì lý do khách quan (được xác định qua dấu ngày gửi trên phong bì của bưu điện, qua ngày, tháng trên thư điện tử...) thì thông báo chấp nhận giao kết hợp đồng vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp bên đề nghị trả lời ngay không đồng ý với chấp nhận đó của bên được đề nghị (Điều 394.2 Bộ luật Dân sự năm 2015). Sự im lặng của bên được đề nghị không được coi là chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng trừ khi các bên có thỏa thuận về việc im lặng là sự đồng ý, hoặc trước đó giữa các bên giao kết đã xác lập thói quen này (Điều 393.2 Bộ luật Dân sự năm 2015) [75].

Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng xác định các trường hợp mà sự trả lời của bên được đề nghị được coi là lời đề nghị mới, khi đó, bên được đề nghị trở thành bên đề nghị. Có hai trường hợp như vậy: một là nếu bên được đề nghị trả lời đề nghị sau thời hạn trả lời đã được ấn định (Điều 394.1); và hai là bên được đề nghị trả lời chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng nhưng nêu ra điều kiện hoặc có những sửa đổi trong nội dung đề nghị ban đầu (Điều 392). Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng cho phép bên được đề nghị có thể rút lại chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng bằng cách gửi thông báo, mà thông

báo này phải đến trước hoặc cùng thời điểm với thời điểm thông báo chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng được gửi đến bên đề nghị (Điều 397). Tóm lại, quá trình đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng sẽ được lặp đi lặp lại đến khi nào có một bên đưa ra chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng, khi đó đã có một hợp đồng được hình thành. Có thể thấy, các quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 về trình tự giao kết hợp đồng đã mô tả khái quát quá trình các bên thoả thuận để xác lập hợp đồng, dựa vào các quy định này có thể xác định được một hợp đồng đã được hình thành hay chưa, dù các bên tham gia giao dịch bất kỳ loại hàng hoá, dịch vụ nào, với bất kỳ phương thức giao dịch nào [68]. Nghĩa là, các quy định về trình tự giao kết hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng có hiệu lực để điều chỉnh quá trình giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Ngược lại, có thể sử dụng các quy định về đề nghị giao kết hợp đồng và chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng như nêu ở trên để đối chiếu với thực tế mà đã bên đã thể hiện ý định, mong muốn và biểu hiện ý chí của mình để xác lập giao dịch mua bán căn hộ du lịch, có thể xác định được hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đã hình thành hay chưa hình thành.

3.1.1.2. Thực trạng quy định pháp luật về việc giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu tại Việt Nam

Về bản chất, nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hay bất kỳ hợp đồng nào thì cũng là kết quả trao đổi ý chí của các bên tham gia hợp đồng, nói cách khác, các bên đều có quyền đề xuất các điều khoản trong hợp đồng, đề xuất bổ sung, sửa đổi các điều khoản hợp đồng. Tuy nhiên, trong các giao dịch mua bán căn hộ du lịch trong thực tế ở Việt Nam, cũng như ở các nước khác trên thế giới, do sự thuận tiện của hợp đồng theo mẫu nên việc mua căn hộ du lịch từ nhà đầu tư xây dựng, phát triển tổ hợp căn hộ du lịch đều sử dụng hợp đồng theo mẫu. Cụ thể, nhà đầu tư – người bán thường soạn thảo sẵn toàn bộ nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, và người mua không thể đưa ra bất kỳ đề xuất thay đổi nội dung nào của hợp đồng đã được soạn sẵn, mà chỉ có thể lựa chọn chấp nhận tham gia hợp đồng hoặc không chấp nhận tham gia hợp đồng đó. Điều này được pháp luật chấp nhận theo quy định tại Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do trong việc giao kết hợp đồng theo mẫu luôn có một bên bị hạn chế tự do ý chí vì họ không được sửa đổi điều khoản có sẵn hay bổ sung điều khoản mới vào nội dung hợp đồng, họ chỉ được tự do ý chí với việc chấp nhận hoặc không chấp nhận tham gia

hợp đồng, nên pháp luật coi bên này là bên yếu thế hơn so với bên đưa ra hợp đồng theo mẫu. Nhằm bảo vệ bên yếu thế trong giao kết hợp đồng theo mẫu. Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có quy định về việc giải thích các điều khoản trong hợp đồng theo mẫu theo hướng có lợi cho bên chấp nhận hợp đồng theo mẫu (người mua căn hộ du lịch), bên đưa ra hợp đồng theo mẫu (nhà đầu tư) phải chịu bất lợi (Điều 405.2). Với trường hợp hợp đồng theo mẫu chứa điều khoản bất công đối với bên chấp nhận hợp đồng theo mẫu (người mua căn hộ du lịch) như nếu điều khoản miễn trách nhiệm cho bên đưa ra hợp đồng theo mẫu (nhà đầu tư), trong khi lại tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên chấp nhận hợp đồng theo mẫu (người mua căn hộ du lịch) thì điều khoản miễn trách nhiệm đó không có hiệu lực, trừ khi các bên có thoả thuận khác (Điều 405.3). Ngoài ra, nếu hợp đồng theo mẫu để cung cấp hàng hoá, dịch vụ có điều khoản thoả thuận trọng tài thì điều khoản này cũng không có hiệu lực trừ khi người tiêu dùng - bên chấp nhận hợp đồng mẫu chấp nhận điều khoản thoả thuận trọng tài đó (Điều 17 Luật Trọng tài thương mại năm 2010).

Về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, hiện nay pháp luật có quy định nghĩa vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu nếu áp dụng hợp đồng theo mẫu để cung cấp một trong chín loại hàng hoá, dịch vụ sau đây: (1) điện sinh hoạt; (2) nước sinh hoạt; (3) truyền hình trả tiền; (4) dịch vụ điện thoại cố định mặt đất; (5) dịch vụ thông tin di động mặt đất; (6) dịch vụ truy nhập internet; (7) vận chuyển hành khách đường hàng không; (8) vận chuyển hành khách đường sắt; (9) mua bán căn hộ chung cư, các dịch vụ sinh hoạt do đơn vị quản lý khu chung cư cung cấp (xem Danh mục hàng hoá, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung kèm theo Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg, được sửa đổi, bổ sung theo các Quyết định số 35/2015/QĐ-TTg; Quyết định số 38/2018/QĐ-TTg; Quyết định số 25/2019/QĐ-TTg). Mà căn hộ du lịch lại không phải là loại bất động sản để ở nên hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu không phải là đối tượng bắt buộc phải thực hiện việc đăng ký. Nghiên cứu sinh cho rằng nếu không bắt buộc nhà đầu tư phải đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu thì hiệu quả của việc kiểm soát bất công tiềm ẩn trong loại hợp đồng này sẽ giảm sút.

3.1.1.3. Thực trạng quy định pháp luật về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư trước và trong khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Trên cơ sở nguyên tắc các bên phải giao kết hợp đồng một cách thiện chí, trung thực được ghi nhận tại Điều 3.3 Bộ Luật Dân sự năm 2015, nên ngay cả khi các bên chưa bị ràng buộc bởi bất kỳ nghĩa vụ gì với nhau thì với sự thiện chí, các bên cần phải tạo điều kiện để bên còn lại có thể tự do lựa chọn tham gia hay không tham gia hợp đồng, bằng cách cung cấp thông tin liên quan đến đối tượng giao kết hợp đồng và các vấn đề giao kết hợp đồng khác mà mình biết cho bên còn lại. Phù hợp với nguyên tắc đó, Điều 387.1 của Bộ luật này đã buộc các bên khi đàm phán phải thực hiện nghĩa vụ cung cấp các thông tin ảnh hưởng đến quyết định tham gia vào hợp đồng của bên còn lại. Mặc dù đã chú trọng với nghĩa vụ cung cấp thông tin trong quá trình giao kết hợp đồng [34], nhưng Bộ luật Dân sự năm 2015 không đưa ra yêu cầu cụ thể về nội dung thông tin cần phải cung cấp, mà chỉ xác định thông tin cần cung cấp là những thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng. Có quan điểm cho rằng để áp dụng quy định ở Điều 387.1 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì cần sự giải thích của tòa án trong các việc giải quyết các vụ việc cụ thể [54, tr.7]. Nhưng theo nghiên cứu sinh, Bộ luật Dân sự không quy định cụ thể nội dung thông tin phải cung cấp là phù hợp với vai trò luật chung của nó. Bên cạnh Bộ luật Dân sự năm 2015, còn có các luật chuyên ngành mà tùy theo tính đặc thù để hạn chế tình trạng bất cân xứng về thông tin trong giao dịch sẽ có quy định cụ thể về các thông tin cần được cung cấp bởi các bên tham gia giao kết hợp đồng trong lĩnh vực đó.

Thực vậy, theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhà đầu tư muốn chào bán căn hộ du lịch sẽ phải thực hiện nghĩa vụ công khai thông tin về dự án tổ hợp căn hộ du lịch do mình phát triển, trước khi tiến hành hoạt động chào bán căn hộ du lịch. So với Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định về nghĩa vụ công khai thông tin của nhà đầu tư tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã đưa ra yêu cầu nhiều loại thông tin hơn và các loại thông tin phải công khai của loại bất động sản được đưa vào kinh doanh là khác nhau. Cụ thể nếu như căn hộ du lịch được bán là căn hộ du lịch hình thành trong tương lai thì các thông tin cần công khai được quy định tại Điều 6.3; còn nếu căn hộ du lịch được bán là căn hộ du lịch có sẵn thì thông tin phải công khai được quy định tại Điều 6.4 [74], [79].

Nếu so sánh nội dung các thông tin cần cung cấp theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 với quy định tại Điều 4-103 của Luật Sở hữu lợi ích chung thống nhất (Uniform Common Interest Ownership Act - UCIOA) được Ủy ban Luật thống nhất của Hoa Kỳ ban hành năm 2021 thì sẽ thấy các quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 còn rất sơ sài so với quy định tại Hoa Kỳ, thiếu rất nhiều thông tin cần thiết để giúp người mua căn hộ du lịch hiểu rõ bản chất của căn hộ du lịch mình dự định mua, chưa hình dung được hết các vấn đề phát sinh từ việc sở hữu căn hộ du lịch đó.

Luật Sở hữu lợi ích chung thống nhất năm 2021 là phiên bản mới nhất của luật điều chỉnh các vấn đề về nhà chung cư, luật này được áp dụng đối với tất cả các dạng bất động sản được tổ chức dưới dạng nhà chung cư, bao gồm các chung cư dành cho mục đích cư trú, mục đích thương mại, công nghiệp, do đó, việc mua bán căn hộ du lịch cũng được điều chỉnh bởi những quy định trong luật này. Điều 4-103 của Luật này đã bắt buộc người bán căn hộ chung cư phải cung cấp đầy đủ và chính xác 22 loại thông tin trong một bản tuyên bố chào bán công khai. Trong số các thông tin phải công bố có bản sao của nội quy nhà chung cư, bản sao của hợp đồng mua bán căn hộ mẫu, và cả các hợp đồng thuê dịch vụ trong quá trình sở hữu căn hộ mà người mua phải ký kết; thông tin tài chính của cả toà nhà chung cư gồm quy bảo trì, bản kê khai các khoản dự trữ khác, chi phí quản lý dự kiến mà từng chủ sở hữu căn hộ phải trả, chi phí vận hành của từng hạng mục công trình sử dụng chung; thông tin về bất kỳ khoản chi phí nào mà nhà đầu tư chi trả trong giai đoạn đầu vận hành, nhưng sau đó sẽ trở thành chi phí chung mà tất cả các chủ sở hữu căn hộ phải trả; thông tin về sự tồn tại của bất kỳ hạn chế nào đối với việc sử dụng và chiếm giữ các căn hộ (bao gồm các hạn chế về việc cho thuê hoặc tạo ra các thoả thuận chia sẻ thời gian); thông tin về bất kỳ khoản phí hoặc lệ phí hiện tại hoặc dự kiến mà chủ sở hữu căn hộ phải trả cho việc sử dụng công trình chung và các tiện ích khác liên quan đến lợi ích chung của cộng đồng chủ sở hữu căn hộ (như phí hồ bơi, phí phòng tập gym, phí sân golf...); thông tin về các thoả thuận tài chính của nhà đầu tư và ngân hàng để hoàn thành các hạng mục công trình trong tổ hợp căn hộ du lịch hoặc để phục vụ tổ hợp căn hộ du lịch; mô tả về bất kỳ quy hoạch sử dụng đất nào khác có ảnh hưởng đến việc khai thác, sử dụng tài sản của cộng đồng chủ sở hữu căn hộ... Theo Ủy ban Luật thống nhất của Hoa Kỳ, những thông tin này là cần thiết để

người mua hiểu được bản chất của bất động sản họ dự định mua, đồng thời giúp loại bỏ hành vi lừa dối của nhà đầu tư khi bán một căn hộ chung cư [160, tr.229-236]. Ủy ban Luật thống nhất của Hoa Kỳ đã bình luận rằng cách tốt nhất mà pháp luật có thể cung cấp cho bất kỳ người mua căn hộ chung cư nào là đảm bảo cho họ có cơ hội hiểu biết về bản chất của sản phẩm mà họ đang mua [160, tr.233].

Như vậy, có thể thấy, những thông tin phải cung cấp theo khoản 3 và khoản 4 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chưa đủ đáp ứng yêu cầu bảo vệ người mua căn hộ du lịch trong giao dịch với nhà đầu tư. Người mua cần phải biết tất cả những thông tin chi tiết về đặc điểm và lợi ích của căn hộ du lịch, cũng như thông tin liên quan đến kế hoạch khai thác, vận hành căn hộ du lịch, vì mối quan hệ giữa người mua căn hộ du lịch và nhà đầu tư còn kéo dài suốt quá trình khai thác, vận hành căn hộ du lịch. Các thông tin về kế hoạch khai thác, vận hành căn hộ du lịch như thương hiệu khách sạn nào được sử dụng trong quá trình khai thác, vận hành căn hộ du lịch; phân chia chi phí vận hành; phân chia trách nhiệm gánh chịu rủi ro xảy ra đối với căn hộ du lịch trong quá trình cho khách du lịch thuê giữa nhà đầu tư, người mua căn hộ du lịch và đơn vị quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch... cũng là thông tin quan trọng cần đảm bảo cho người mua được cân nhắc khi ra quyết định mua căn hộ du lịch.

Cơ chế giám sát việc thực hiện nghĩa vụ cung cấp thông tin cũng là khía cạnh quan trọng mà pháp luật cần đưa ra để bảo vệ hiệu quả quyền lợi của người mua yếu thế do thông tin bất cân xứng. Nhiều nghiên cứu đã phân tích những hạn chế, thiếu hiệu quả của cơ chế giám sát việc thực hiện nghĩa vụ cung cấp thông tin của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 [40], [113]. Mặc dù, Điều 6.1 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã cải thiện vấn đề này bằng cách bắt buộc công khai các thông tin theo quy định trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, nhưng có thể khi điều luật này có hiệu lực thi hành nó vẫn không thực hiện được mục tiêu bảo vệ bên yếu thế - người mua trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nói riêng và các loại bất động sản khác nói chung bị tác động bởi sự bất cân xứng về thông tin. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có địa chỉ là <https://batdongsan.xaydung.gov.vn>, được xây dựng, quản lý và sử dụng theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP [8], tuy nhiên, theo quy định tại văn bản

này, cá nhân, tổ chức có nhu cầu tìm hiểu để giao dịch mua bán một bất động sản (như căn hộ du lịch) trong dự án đầu tư xây dựng của một nhà đầu tư cụ thể chưa thể tiếp cận, khai thác, sử dụng thông tin đó một cách dễ dàng. Nếu muốn khai thác thông tin trên hệ thống này, cá nhân, tổ chức không phải cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải được cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu trên hệ thống, với việc đăng ký (có thể thực hiện bằng nhiều hình thức trong đó có đăng ký trực tuyến) và có thể được cấp quyền trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc (Điều 24.3). Điều này làm giảm ý nghĩa của quy định về nghĩa vụ công khai thông tin theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, hầu như chỉ mang tính chất quản lý nhà nước, mà không có giá trị cung cấp thông tin cho việc đưa ra quyết định giao kết hợp đồng của người mua bất động sản, trong đó có căn hộ du lịch.

Một bất cập khác của các quy định hiện nay về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư cho (các) khách hàng tiềm năng và hiện hữu đó là chưa có biện pháp xử lý hiệu quả đối với những hành vi vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin trong khi đàm phán để giao kết hợp đồng. Theo Điều 387.3 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin mà gây ra thiệt hại thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại. Nghiên cứu sinh cho rằng biện pháp bồi thường thiệt hại là không đủ để khắc phục hậu quả của việc đã giao kết hợp đồng trên cơ sở thông tin không đầy đủ, hoặc không chính xác. Từ thông tin được cung cấp (dù không đầy đủ) mà người mua căn hộ du lịch đã hình thành mong đợi hợp lý về lợi ích do hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể mang lại, khiến cho họ quyết định tham gia giao kết hợp đồng. Nhưng thực tế lại trái ngược với mong đợi, và nếu mục đích giao kết hợp đồng không thể đạt được từ việc thực hiện hợp đồng đó thì việc bồi thường thiệt hại để khắc phục hậu quả đó là không phù hợp, bởi trước hết là thiệt hại khó có thể tính toán, xác định. Bên cạnh đó, nếu muốn áp dụng Điều 126 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xử lý vi phạm về cung cấp thông tin khi đàm phán giao kết hợp đồng bằng biện pháp tuyên bố hợp đồng đã giao kết là vô hiệu thì cần phải chứng minh được việc cung cấp thông tin không đầy đủ là gây nhầm lẫn, hoặc có sự cố ý cung cấp thông tin không đầy đủ, hoặc cố ý cung cấp thông tin sai lệch, không chính xác là hành vi lừa dối, mà thực tế để chứng minh được điều đó là rất khó khăn.

3.1.1.4. Thực trạng quy định pháp luật về đối tượng và chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Căn hộ du lịch được xác định là một trong những loại hình cơ sở lưu trú du lịch (Điều 48.3 Luật Du lịch năm 2017), đó là một căn hộ có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết phục vụ khách du lịch, để khách có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú (Điều 21.3 Nghị định 168/2017/NĐ-CP). Mà theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD (Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư), căn hộ là không gian khép kín, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cho một gia đình, cá nhân hay tập thể, căn hộ có thể có một hay nhiều không gian chức năng khác nhau (mục 1.4.5). Căn hộ cũng được xác định là một bộ phận thuộc nhà chung cư (mục 1.4.1). Kết hợp các quy định trên, có thể hiểu rằng pháp luật Việt Nam hiện nay thừa nhận hình thức tồn tại hợp pháp của loại hình cơ sở lưu trú du lịch là khách sạn được xây dựng dưới dạng nhà chung cư (có từ hai tầng trở lên), trong đó có nhiều căn hộ du lịch. Hình thức tổ chức khách sạn dưới dạng chung cư cũng phù hợp với chế độ sở hữu nhà chung cư đã được thừa nhận trong Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 214) và các đạo luật nhà ở từ năm 2005 đến nay. Mặt khác, có thể hiểu căn hộ du lịch là phần sản xây dựng trong công trình xây dựng (gắn liền với đất) - khách sạn, xét theo phân loại tài sản của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì căn hộ du lịch là một loại hình bất động sản (Điều 107.1.b).

Từ phân tích trên có thể khẳng định căn hộ du lịch là một loại bất động sản được đưa vào kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản. Cụ thể, theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, căn hộ du lịch được hiểu là phần sản xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn, hoặc trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai, có công năng phục vụ mục đích lưu trú du lịch nên căn hộ du lịch là một loại hình bất động sản (Điều 5.3). Cách mô tả về căn hộ trong toà nhà chung cư là phần sản xây dựng trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2013 rõ ràng và chính xác hơn so với các đạo luật về kinh doanh bất động sản trước đây, nhưng dù vậy, các căn hộ chung cư hay căn hộ du lịch vẫn là loại bất động sản được đưa vào kinh doanh hợp pháp từ trước đến nay [36], [65]. Tóm lại, căn hộ du lịch là một loại bất động sản được pháp luật cho phép giao dịch như mua bán, thuê mua trên thị trường bất động sản.

Nhưng để một căn hộ du lịch cụ thể trở thành đối tượng để mua bán trên thị trường thì căn hộ du lịch phải đáp ứng các điều kiện để được đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 14 và Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Về tổng thể, căn hộ du lịch được mua bán phải là tài sản được tạo dựng hợp pháp bởi nhà đầu tư. Nghĩa là nhà đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng dự án đầu tư bất động sản là công trình xây dựng toà nhà nhiều tầng, có nhiều căn hộ (tổ hợp căn hộ du lịch) đáp ứng các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng. Trong đó, dự án tổ hợp căn hộ du lịch được xây dựng trên diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phụ thuộc đất đó là đất ở hay đất thương mại, dịch vụ); đồng thời, dự án xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phù hợp với kế hoạch đã được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thực hiện trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng theo các quy định pháp luật liên quan; tuân thủ giấy phép xây dựng; được thi công đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng xây dựng; không có tranh chấp và không bị kê biên để bảo đảm thi hành án (Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

Như đã nêu ở trên, căn hộ du lịch được coi là một trong các loại cơ sở lưu trú du lịch theo Điều 48 Luật Du lịch năm 2017 và Điều 21 Nghị định 168/2017/NĐ-CP, đồng thời Điều 32.5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung năm 2017 và 2023) cũng xác định căn hộ du lịch thuộc loại công trình xây dựng không phải là nhà ở, do vậy có thể kết luận pháp luật hiện nay tại Việt Nam đã xác định mục đích của căn hộ du lịch không phải là để ở, mà được sử dụng phục vụ nhu cầu lưu trú du lịch ngắn hạn, nên các chủ sở hữu căn hộ du lịch có thể sử dụng phục vụ nhu cầu lưu trú du lịch ngắn hạn cho cá nhân hoặc gia đình; hoặc có thể sử dụng để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn.

Chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch gồm bên bán là nhà đầu tư xây dựng, phát triển tổ hợp căn hộ du lịch và bên mua là cá nhân hoặc tổ chức, các chủ thể này phải đáp ứng các quy định pháp luật về điều kiện tham gia giao dịch mua bán căn hộ du lịch như sau:

Nhà đầu tư khi đầu tư, xây dựng dự án tổ hợp căn hộ du lịch phải thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng cơ sở lưu trú du lịch theo quy định pháp luật đầu tư và luật du lịch. Nếu nhà đầu tư không bán căn hộ du lịch cho cá nhân, tổ chức nào khác mà tự sở hữu và kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch thì dự án xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch đó chỉ là

dự án đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực (lưu trú) du lịch theo pháp luật đầu tư và pháp luật du lịch. Nhưng nếu nhà đầu tư muốn bán căn hộ du lịch cho cá nhân, tổ chức có nhu cầu thì hoạt động đó được gọi là hoạt động kinh doanh bất động sản (Điều 3.1 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhà đầu tư thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (có đăng ký kinh doanh ngành, nghề kinh doanh bất động sản). Khi là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã thì nhà đầu tư cũng đã thoả mãn điều kiện được tham gia giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 (theo Điều 74.4 – trong trường hợp là doanh nghiệp có hình thức pháp lý là công ty và hợp tác xã; và theo Điều 101 – trong trường hợp doanh nghiệp có hình thức là doanh nghiệp tư nhân).

Vì căn hộ du lịch không phải là nhà ở, nên theo quy định tại Điều 15 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đối tượng được mua căn hộ du lịch bao gồm tổ chức, cá nhân trong nước (khoản 1); người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (đoạn 2, khoản 2). Tóm lại, người mua căn hộ du lịch có thể là cá nhân hoặc tổ chức (nhưng không được là người nước ngoài và tổ chức nước ngoài). Trong đó, cá nhân mua căn hộ du lịch có thể là công dân Việt Nam, hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài (kể cả người vẫn giữ quốc tịch Việt Nam và không còn giữ quốc tịch Việt Nam), nhưng những cá nhân này phải thoả mãn các điều kiện quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 để có thể tham gia quan hệ mua bán căn hộ du lịch. Cụ thể là: (i) nếu là người thành niên, không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 22, Điều 23, Điều 24 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được tự mình tham gia giao dịch và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (Điều 20.2); (ii) nếu là người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi thì phải thông qua hành vi của người đại diện theo pháp luật để giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (Điều 21, Điều 22, Điều 23, Điều 24). Trường hợp là tổ chức mua căn hộ du lịch thì tổ chức đó có thể là tổ chức Việt Nam hoặc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3.1.1.5. Thực trạng quy định pháp luật về nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được các bên xác lập trên cơ sở đàm phán, thương lượng một cách tự do, tự nguyện và bình đẳng theo trình tự, thủ tục giao kết như đã phân tích ở trên. Xuất phát từ quyền tự do hợp đồng, nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch có quyền đàm phán và thoả thuận bất cứ điều gì các bên muốn, tuy nhiên nội dung thoả thuận phải đảm bảo hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội (Điều 3.2 Bộ luật Dân sự năm 2015), nếu không nội dung đó cũng không được công nhận có hiệu lực. Dù các bên có thể thoả thuận về bất cứ điều gì mình quan tâm, nhưng Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã yêu cầu nội dung hợp đồng mua bán bất động sản bắt buộc phải có các nội dung theo quy định tại Điều 46.1. Do đó, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải đầy đủ các nội dung được nêu ra tại Điều 46.1, trong đó, phải nêu rõ các thông tin về bất động sản; thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng được cụ thể hoá thành thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo. Ngoài ra, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải có điều khoản mang tính đặc thù của giao dịch bất động sản là điều khoản bảo hành căn hộ du lịch. Ngoài ra, các bên còn phải ghi vào hợp đồng thoả thuận về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; về việc phạt vi phạm, về các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý khi chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, do căn hộ du lịch không phải là nhà ở nên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai cũng không bắt buộc phải có điều khoản về bảo lãnh của ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư.

Do thực tế nhà đầu tư bán căn hộ du lịch đều sử dụng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu do chính nhà đầu tư soạn thảo. Nên để bảo vệ người mua căn hộ du lịch, Điều 45.2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP đã bắt buộc nhà đầu tư khi soạn thảo hợp đồng mẫu cho việc mua bán căn hộ du lịch tại dự án của mình phải theo mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do Chính phủ ban hành, được trình bày trong phụ lục 2 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP (mẫu số 2). Nhìn chung, mẫu hợp đồng này (mặc dù là sự cụ thể hoá quy định tại Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014) có sự tương thích với quy định tại Điều 46.1 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023. Nghiên cứu nội dung của mẫu hợp đồng này, nghiên cứu sinh có một số nhận xét như sau:

Trước hết là điều khoản giải thích từ ngữ được sắp xếp ở Điều 1, điều này thể hiện sự chú trọng đối với việc thoả thuận để hiểu theo cách thống nhất đối với các từ ngữ được nhắc tới trong nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như phần sở hữu riêng của bên mua; phần sở hữu riêng của nhà đầu tư; phần sở hữu chung trong toà nhà có căn hộ du lịch; kinh phí bảo trì, bản nội quy toà nhà... Điều này là phù hợp và cần thiết do sự phức tạp của vấn đề sở hữu ở tổ hợp căn hộ du lịch, cũng như sự phức tạp của các vấn đề liên quan đến quản lý, khai thác và vận hành tổ hợp căn hộ du lịch.

Thứ hai là quy định về đối tượng mua bán, được nêu tại Điều 2 của mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Nhìn chung, nội dung điều khoản này đã đưa ra yêu cầu các bên phải mô tả nhiều chi tiết, đặc điểm của căn hộ du lịch như vị trí của căn hộ trong toà nhà, địa chỉ toà nhà có căn hộ du lịch; diện tích sử dụng và cách đo đạc, cách xử lý trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế không giống với diện tích sử dụng ghi trong hợp đồng; diện tích sàn xây dựng; mục đích sử dụng căn hộ du lịch; năm hoàn thành xây dựng; phần diện tích khác được mua cùng với căn hộ. Ngoài mô tả về căn hộ, điều này còn mô tả đặc điểm về đất xây dựng toà nhà có căn hộ du lịch; giấy tờ pháp lý của căn hộ du lịch mà nhà đầu tư phải cung cấp thông tin cho bên mua; thực trạng công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ du lịch; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ du lịch. Nhưng các mô tả chi tiết về đặc điểm này là cần thiết, đặc biệt khi đối tượng mua bán là căn hộ hình thành trong tương lai, để các bên không bị nhầm lẫn về đối tượng giao dịch, cũng như làm cơ sở để xác định các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng [27]. Tuy nhiên, nghiên cứu sinh cho rằng, nội dung mô tả về căn hộ du lịch cần phải xác định rõ ràng căn hộ du lịch phải được sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn; và phụ thuộc vào kế hoạch, phương án kinh doanh của nhà đầu tư mà có thể thoả thuận rằng căn hộ du lịch này có bắt buộc phải đưa vào chương trình “ủy thác kinh doanh” của nhà đầu tư hoặc đơn vị do nhà đầu tư chỉ định, hoặc do người mua quyết định cách thức vận hành phục vụ hoạt động lưu trú du lịch ngắn hạn.

Thứ ba là điều khoản về chất lượng công trình (Điều 4 của mẫu hợp đồng số 02). Theo nội dung mà điều khoản mẫu này nêu ra thì bên bán phải cam kết bảo đảm chất lượng công trình toà nhà và căn hộ du lịch theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng vật liệu xây dựng căn hộ du lịch. Tuy nhiên, cơ quan quản lý nhà nước về

xây dựng thường không quản lý chi tiết từng thiết kế của căn hộ trong toà nhà, mà chỉ phê duyệt thiết kế tổng thể, các chi tiết thiết kế vẫn có thể được thay đổi phù hợp với thực tế thi công. Do đó, điều khoản này có thể không phát huy tác dụng bảo vệ sự mong đợi hợp lý của người mua khi giao kết hợp đồng, nhà đầu tư vẫn có khả năng thay đổi thiết kế chi tiết ở căn hộ du lịch để tiết kiệm chi phí xây dựng và hoàn thiện, trong khi điều đó có thể khiến người mua bị thiệt hại quá mức trong quá trình sở hữu, khai thác căn hộ du lịch. Ngoài ra, điều khoản mẫu này còn có các quy định về tiến độ xây dựng; quy định bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sử dụng tại toà nhà có căn hộ du lịch theo đúng quy định pháp luật và cam kết phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng bình thường của bên mua tại toà nhà trước ngày bàn giao căn hộ, trong đó xác định rõ các công trình hạ tầng này là gì. Nghiên cứu sinh đánh giá cao yêu cầu buộc các bên phải thoả thuận rõ về công trình mà nhà đầu tư có trách nhiệm phải hoàn thành trước khi bàn giao căn hộ du lịch cho người mua, nó giúp bảo vệ quyền lợi và phù hợp với sự mong đợi hợp lý của người mua khi chọn mua căn hộ du lịch. Nhưng người mua thường ít kinh nghiệm và kiến thức đối với giao dịch mua bán căn hộ du lịch, nên nếu không xác định rõ loại công trình phục vụ nhu cầu sử dụng (để lưu trú du lịch) bình thường là bể bơi (một tiêu chuẩn phổ biến của hoạt động nghỉ dưỡng, du lịch) thì vẫn có thể khả năng họ bị dẫn dắt bởi nhà đầu tư mà loại trừ nghĩa vụ của nhà đầu tư phải hoàn thành công trình hạ tầng mà nếu thiếu nó người mua khó có thể khai thác, sử dụng căn hộ du lịch như mong đợi hợp lý của họ.

Thứ tư là điều khoản quy định quyền và nghĩa vụ của bên bán (Điều 5 của mẫu hợp đồng số 02). Nội dung của điều này đã liệt kê khá chi tiết các quyền và nghĩa vụ của bên bán. Trong đó, nghiên cứu sinh đánh giá cao quy định mẫu về việc nhà đầu tư chỉ được quyền thay thế trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ du lịch khi đạt được thoả thuận bằng văn bản với người mua. Điều này có thể đảm bảo sự mong đợi hợp lý của người mua, hạn chế sự tùy tiện thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện căn hộ du lịch khiến người mua phải gánh chịu các rủi ro và thiệt hại trong quá trình khai thác, vận hành căn hộ du lịch. Nó cũng cho phép người mua được giải thoát khỏi hợp đồng bằng cách không chấp nhận sự thay đổi đó của nhà đầu tư, trừ khi nhà đầu tư tiếp tục thực hiện như thoả thuận ban đầu. Về quyền được ngừng cung cấp các dịch vụ tiện

ích nếu bên mua vi phạm nội quy quản lý, sử dụng toà nhà, theo nghiên cứu sinh cần phải quy định rõ hơn tiện ích được phép ngừng là gì, tránh trường hợp nhà đầu tư ngừng cung cấp các dịch vụ thiết yếu cản trở quyền tiếp cận để khai thác, sử dụng tài sản là căn hộ du lịch của người mua, ví dụ như việc hạn chế quyền sử dụng thang máy để đi lại của người mua là không hợp lý.

Thứ năm là vấn đề chuyển giao quyền và nghĩa vụ (Điều 10 của mẫu hợp đồng số 2). Điều khoản mẫu này xác định nếu là việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được thực hiện trong trường hợp người mua có nhu cầu thế chấp căn hộ du lịch để vay tiền từ tổ chức tín dụng trước khi bên mua được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ du lịch, và người mua sẽ không thể chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cho người khác. Việc chuyển nhượng hợp đồng chỉ được cho phép trong trường hợp hợp đồng đó là hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch. Theo nghiên cứu sinh thì hạn chế này là không phù hợp, bởi trong thực tế nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là nhu cầu thực, và nó diễn ra khá phổ biến. Quy định như vậy cũng hạn chế quyền định đoạt đối với tài sản của người mua, nếu không được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thì chủ sở hữu căn hộ du lịch khi chưa được cấp giấy chứng nhận (tình trạng phổ biến của nhiều tổ hợp căn hộ du lịch) không thể bán tài sản của mình cho người khác.

Hơn nữa, ngay cả khi căn hộ du lịch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì còn rất nhiều quyền và nghĩa vụ được xác lập theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vẫn có hiệu lực ràng buộc, việc chuyển giao căn hộ du lịch cho người mua khác cũng phải đảm bảo chuyển giao các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán căn hộ ban đầu. Do vậy, bản chất của việc bán căn hộ du lịch cho người mua khác thực chất là chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu. Về thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản sẽ phải có sự xác nhận của bên bán - nhà đầu tư. Có nhiều ý kiến cho rằng, thủ tục xác nhận của bên bán với việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai là không cần thiết, vì nó cản trở quyền định đoạt của chủ sở hữu bất động sản này – ở đây là người mua căn hộ du lịch [42], [47]. Nhưng nghiên cứu sinh cho rằng, thủ tục xác nhận của nhà đầu tư khi chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là

cần thiết, vì các quyền của người mua theo hợp đồng được đảm bảo bởi việc thực hiện nghĩa vụ của nhà đầu tư, nên thủ tục này giúp đảm bảo quyền của người mua mới.

3.1.2. Thực trạng quy định pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.1.2.1. Quy định về các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Nhìn chung, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải thoả mãn các điều kiện được nêu ra tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, bao gồm: điều kiện về chủ thể; điều kiện về tính chất tự nguyện; điều kiện về mục đích và nội dung hợp đồng và điều kiện về hình thức hợp đồng trong trường hợp pháp luật có quy định. Tuy nhiên, pháp luật kinh doanh bất động sản còn đặt ra yêu cầu mà doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và người mua bất động sản phải đáp ứng khi đưa bất động sản vào kinh doanh. Do đó, các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng bao gồm các yêu cầu này. Cụ thể như sau:

Điều kiện thứ nhất để hợp đồng có hiệu lực là chủ thể phải có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập (Điều 117.1.a Bộ luật dân sự năm 2015). Cụ thể như sau:

Với người mua là cá nhân thì phải đáp ứng các điều kiện về năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự, trước hết phải là người không bị hạn chế năng lực pháp luật để tham gia vào việc mua căn hộ du lịch theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và luật khác có liên quan (Điều 18). Cá nhân này phải từ đủ 18 tuổi trở lên và không rơi vào các trường hợp bị mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi (Điều 20); trường hợp không đủ 18 tuổi thì phải thông qua người đại diện theo pháp luật để giao kết hợp đồng (nếu chưa đủ 15 tuổi) hoặc phải được sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật (nếu từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi) (Điều 21). Đồng thời cá nhân này phải thoả mãn quy định tại Điều 15 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đó là công dân Việt Nam hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Còn người nước ngoài không được mua căn hộ du lịch, do người nước ngoài chỉ được mua bất động sản để ở trong khi mục đích sử dụng của căn hộ du lịch không phải là để ở.

Với người mua là tổ chức thì tổ chức này phải là pháp nhân hoặc tổ chức được pháp luật cho phép mua căn hộ du lịch. Theo Điều 15 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tổ chức được mua căn hộ du lịch gồm tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, ngoài ra tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam cũng được phép mua căn hộ du lịch để sử dụng theo đúng công năng của nó nhằm phục vụ nhu cầu của mình.

Với nhà đầu tư, theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, nhà đầu tư phải là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và phải có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (Điều 9.1); đồng thời phải đáp ứng các điều kiện khác quy định tại Điều 9.2 như: không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Điều kiện thứ hai để hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có hiệu lực là chủ thể giao kết hợp đồng phải hoàn toàn tự nguyện (Điều 117.1.b Bộ luật Dân sự năm 2015), nghĩa là không bên nào bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép để phải giao kết hợp đồng với bên còn lại (Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015). Trường hợp một bên bị nhầm lẫn mà ra quyết định giao kết hợp đồng với bên kia cũng được xem là trường hợp không tự nguyện giao kết hợp đồng (Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015). Sự nhầm lẫn của một bên không nhất thiết phải có yếu tố lỗi của bên nào, tuy nhiên sự nhầm lẫn phải ở mức độ làm cho bên một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng thì mới làm cho hợp đồng đã giao kết không phát sinh hiệu lực.

Điều kiện thứ ba để hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có hiệu lực là mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội (Điều 117.1.c Bộ luật Dân sự năm 2015). Điều kiện này xuất phát từ việc sự gắn kết

giữa nguyên tắc tự do hợp đồng với nguyên tắc ưu tiên lợi ích công cộng [68]. Điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội là những giới hạn được đặt ra để đảm bảo thoả thuận của các bên trong hợp đồng không gây tổn hại cho các lợi ích công cộng. Trường hợp hợp đồng của các bên gây tổn hại cho lợi ích công cộng thì Nhà nước sẽ không đảm bảo cho hợp đồng được thực hiện mà ngược lại sẽ thực hiện các biện pháp để ngăn cản các bên thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng đó. Ngoài ra, các trường hợp hợp đồng giả tạo (được giao kết để che giấu một giao dịch dân sự khác hoặc để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba) cũng có thể xâm phạm lợi ích công cộng nên cũng bị coi là không có hiệu lực (Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đã giao kết cũng có thể không có hiệu lực thực tế do nội dung của hợp đồng thoả thuận mua bán những điều không thể thực hiện được (Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015), hoặc hợp đồng có điều khoản không công bằng đối với một bên (thường là bên mua vì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng theo mẫu do nhà đầu tư soạn sẵn) (Điều 405.3 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Điều kiện thứ tư để hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có hiệu lực chính là hình thức của hợp đồng phải phù hợp với quy định pháp luật (Điều 117.2 Bộ luật Dân sự năm 2015). Mà theo khoản 8 Điều 3 và khoản 4, khoản 5 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản; nếu các bên mua bán là hộ gia đình, cá nhân thì hợp đồng phải công chứng, chứng thực, trường hợp khác do các bên thoả thuận. Nghĩa là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch giữa nhà đầu tư và người mua phải có hình thức là văn bản và không phải công chứng, chứng thực, trừ khi các bên có thoả thuận về việc công chứng hoặc chứng thực văn bản hợp đồng đó. Như vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành, để hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được công nhận có hiệu lực thì về hình thức hợp đồng này phải đáp ứng điều kiện phải bằng văn bản. Nhìn chung quy định bắt buộc hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải lập thành văn bản là hợp lý vì tính chất phức tạp của loại hợp đồng này đòi hỏi nó phải có thể xác thực được [36], [48], từ đó trở thành công cụ pháp lý bảo vệ lợi ích công bằng của các bên tham gia hợp đồng.

3.1.2.2. Thực trạng quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vô hiệu

Hợp đồng có thể bị coi là vô hiệu khi hợp đồng đã giao kết không có đủ những điều kiện để có hiệu lực (Điều 407.1 và Điều 122. Bộ luật Dân sự năm 2015). Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên tham gia hợp đồng. Có thể phân biệt hai loại hợp đồng vô hiệu là hợp đồng vô hiệu toàn bộ và hợp đồng vô hiệu từng phần. Hợp đồng vô hiệu từng phần khi từng phần của hợp đồng bị coi là vô hiệu nhưng nó không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại của hợp đồng [68].

Sự vô hiệu của hợp đồng chính cũng làm chấm dứt các phụ lục, văn bản đính kèm với hợp đồng chính, trừ khi các bên có thoả thuận hợp đồng chính được thay thế bằng hợp đồng phụ. Nhưng sự vô hiệu của hợp đồng phụ không làm chấm dứt hợp đồng chính trừ khi các bên có thoả thuận với nhau (Điều 407.1 và Điều 407.2 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Việc tuyên bố một hợp đồng vô hiệu thuộc thẩm quyền của Tòa án. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; vô hiệu do giả tạo; vô hiệu do người giao kết hợp đồng không đủ năng lực chủ thể không bị hạn chế. Đối với các trường hợp khác, thời hiệu này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập (Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Việc xử lý hợp đồng vô hiệu bao gồm: các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức đó, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Pháp luật có những quy định riêng cho các trường hợp cụ thể như hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; vô hiệu do giả tạo; vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện; vô hiệu do bị nhâm lẫn, bị lừa dối, đe dọa; vô hiệu do người xác lập không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình; vô hiệu do không tuân thủ đầy đủ các qui định về hình thức (Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015). Tuy nhiên, các quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu chưa chú trọng đến vấn đề bảo vệ bên thứ ba ngay tình nhưng bị thiệt hại bởi sự vô hiệu của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, một số nghiên cứu đã cho rằng việc bảo vệ bên thứ ba ngay tình trong trường hợp

hợp đồng vô hiệu cũng quan trọng như bảo vệ một bên ngay tình, không có lỗi tham gia hợp đồng bị vô hiệu, và cách thức xử lý tình trạng này cũng là buộc người có lỗi gây ra tình trạng vô hiệu của hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho bên thứ ba ngay tình bị thiệt hại [25], [67].

3.1.2.3. Thực trạng pháp luật về giải thích hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Trong nội dung hợp đồng mà các bên giao kết có thể có điều khoản quy định không rõ ràng, hoặc điều khoản được trình bày gây khó hiểu, hoặc làm các bên hiểu điều khoản đó theo những cách khác nhau, từ đó cản trở việc thực hiện hợp đồng của các bên, nếu một trong những điều đó xảy ra thì các bên hoặc cơ quan xét xử tranh chấp giữa các bên phải giải thích hợp đồng theo quy định tại Điều 404 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cách thức tiến hành giải thích hợp đồng phụ thuộc vào việc điều khoản phải giải thích là điều khoản bị xác lập không rõ ràng, hay bị trình bày khó hiểu, hay nội dung điều khoản gây hiểu nhầm. Cụ thể như sau:

- Nếu điều khoản của hợp đồng đã được xác lập không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình các bên thương thảo hợp đồng, cũng như tại thời điểm xác lập hợp đồng và trong lúc thực hiện hợp đồng, chứ không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung của các bên được dùng để giải thích hợp đồng.

- Nếu điều khoản của hợp đồng hoặc ngôn từ thể hiện gây khó hiểu thì việc giải thích điều khoản đó phải theo tập quán tại địa điểm giao kết hợp đồng.

- Nếu điều khoản của hợp đồng hoặc ngôn từ thể hiện có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì việc giải thích điều khoản đó phải theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của hợp đồng.

Những quy định về giải thích hợp đồng trong Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015 là những quy định chung để giải thích các loại hợp đồng trong đó có hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Tuy nhiên, các quy định này vẫn còn bất cập là chưa xác định được thứ tự ưu tiên áp dụng các căn cứ giải thích hợp đồng nêu trên. Lý do theo tác giả Đoàn Thị Ngọc Hải (2022) là có những trường hợp phải sử dụng đồng thời nhiều căn cứ để giải thích cho một điều khoản hợp đồng, mà việc vận dụng mỗi căn cứ khác nhau lại đưa đến

kết quả giải thích điều khoản đó khác nhau, nếu không có thứ tự ưu tiên áp dụng giữa các căn cứ giải thích hợp đồng thì sẽ không thể tránh khỏi tranh chấp khi giải thích hợp đồng [26].

Theo tác giả Trương Nhật Quang (2020) thì nếu phải giải thích hợp đồng thì trong mọi trường hợp, việc giải thích một điều khoản nào đó cũng phải đặt trong mối liên hệ giữa điều khoản đó với các điều khoản khác của hợp đồng, đảm bảo ý nghĩa của điều khoản cần giải thích phải phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng [68]. Theo quan điểm đó, nghiên cứu sinh cho rằng việc giải thích hợp đồng mua bán căn hộ du lịch luôn cần phải đặt trong mối liên hệ với mục đích mà các bên hướng tới khi mua bán căn hộ du lịch, đó là mua bán căn hộ du lịch để sau khi nhận bàn giao, căn hộ đó sẽ được sử dụng để cung cấp dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn. Việc giải thích các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải phù hợp với mục đích đó. Ngoài ra, với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch luôn là loại hợp đồng theo mẫu, được nhà đầu tư soạn sẵn thì khi giải thích nội dung có tính chất bất lợi đối với người mua thì phải giải thích nội dung đó theo hướng có lợi cho người mua [59].

3.1.3. Thực trạng quy định pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên trong hợp đồng sẽ phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ pháp lý của mình theo thoả thuận trong hợp đồng. Do tính đối ứng của nghĩa vụ và quyền (bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ của mình là để đảm bảo quyền lợi cho bên có quyền) nên thực hiện hợp đồng chủ yếu liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ, nghĩa là bên có nghĩa vụ phải thực hiện những hành vi sao cho không vi phạm các thoả thuận trong hợp đồng.

Điều 3.3 Bộ luật Dân sự năm 2015 khẳng định nguyên tắc các bên trong hợp đồng phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo thoả thuận một cách thiện chí, trung thực. Theo đó, trước hết, bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng hợp đồng, nghĩa là thực hiện đúng nội dung của nghĩa vụ; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ; và thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn như hợp đồng quy định, bởi nếu thực hiện không đúng, không đầy đủ, không đúng thời hạn chính là những hành vi bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 351.1 Bộ luật Dân sự năm 2015 [68]. Tuy nhiên, nguyên tắc thiện chí trong việc thực

hiện hợp đồng còn có nghĩa là các bên phải quan tâm đến lợi ích của nhau, không phải chỉ quan tâm đến lợi ích của riêng mình [123]. Do vậy, nếu sự thay đổi của hoàn cảnh đã làm ảnh hưởng đến một hoặc các bên, khiến một hoặc các bên không thể đạt được mục đích ban đầu khi giao kết hợp đồng, hoặc làm cho một bên bị thiệt hại quá mức nếu vẫn tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng thì thực hiện hợp đồng một cách thiện chí có nghĩa là không đòi hỏi thực hiện đúng thoả thuận ban đầu mà cần phải điều chỉnh việc thực hiện nghĩa vụ để giảm thiểu các thiệt hại của một hoặc các bên trong hợp đồng [45].

3.1.3.1. Thực trạng quy định pháp luật về việc thực hiện đúng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Như đã nêu ở trên, thực hiện đúng hợp đồng nghĩa là thực hiện đúng nội dung của nghĩa vụ; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ; và thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn như hợp đồng quy định. Trong đó, thực hiện đúng nội dung của nghĩa vụ là thực hiện đúng các yêu cầu (không nhiều hơn, không kém hơn) mà hợp đồng quy định đối với bên có nghĩa vụ; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nghĩa là có bao nhiêu nghĩa vụ thực hiện bấy nhiêu nghĩa vụ, khi nào thực hiện xong tất cả mọi nghĩa vụ do hợp đồng quy định mới được coi là hoàn thành nghĩa vụ; thực hiện đúng thời hạn là thực hiện không sớm hơn, không muộn hơn thời hạn mà hợp đồng quy định, trừ trường hợp được bên có quyền chấp nhận [68]. Do hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hợp đồng song vụ, nên thực hiện đúng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nghĩa là thực hiện theo chỉ dẫn của Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau:

Một là, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, bên có nghĩa vụ đó sẽ phải thực hiện nghĩa vụ, không được trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ của mình với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp có đủ điều kiện để hoãn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 411, hoặc trường hợp bên có nghĩa vụ đến hạn thực hiện nhưng không thể thực hiện được do lỗi của bên kia (Điều 410.1).

Hai là, nếu trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không quy định bên nào phải thực hiện nghĩa vụ trước, thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ của hai bên không thể thực hiện đồng thời, thì nghĩa vụ nào cần nhiều thời gian hơn để thực hiện thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước (Điều 410.2). Theo quy

định này, nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ du lịch, cùng các công trình tiện ích khách sạn của nhà đầu tư phải được thực hiện trước nghĩa vụ thanh toán của người mua căn hộ du lịch. Nhưng trong trường hợp mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, để đảm bảo lợi ích công bằng cho nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch Điều 25.1 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có quy định về việc thanh toán theo tiến độ xây dựng. Nên căn cứ vào tình hình thực hiện tiến độ xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch của nhà đầu tư mà người mua sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tỷ lệ các bên thoả thuận, nhưng người mua sẽ không thanh toán quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao căn hộ (tỷ lệ này sẽ là 50% nếu nhà đầu tư là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài).

Ba là, bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ của mình nếu như bên kia có dấu hiệu chắc chắn là không thể thực hiện được nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng. Nghĩa vụ của bên phải thực hiện nghĩa vụ trước được hoãn thực hiện cho đến khi bên kia khôi phục lại khả năng thực hiện nghĩa vụ hoặc bên kia có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (Điều 411.1 Bộ luật Dân sự năm 2015). Ngược lại, bên phải thực hiện nghĩa vụ sau cũng có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ đến hạn của mình nếu bên thực hiện nghĩa vụ trước chưa thực hiện nghĩa vụ đến hạn của bên đó (Điều 411.2 Bộ luật Dân sự năm 2015). Vậy là nếu nhà đầu tư thực hiện chậm tiến độ xây dựng thì người mua cũng có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ. Nhưng ngược lại nếu một hoặc một số người mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ, hoặc có người mua gặp rủi ro dẫn đến không còn khả năng thanh toán khoản tiền mua căn hộ du lịch theo tiến độ tiếp theo thì nhà đầu tư lại không có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện tổ hợp căn hộ du lịch, bởi họ không thể viện dẫn vi phạm chậm thanh toán của những người mua này để không thực hiện nghĩa vụ với những người mua không vi phạm nghĩa vụ thanh toán khác.

Nhìn chung các quy định về thực hiện hợp đồng song vụ tại Bộ luật Dân sự năm 2015 khi áp dụng cho việc thực hiện đúng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là phù hợp với tính chất của hợp đồng này, các quy định này cũng phù hợp với các quan điểm pháp lý về thực hiện hợp đồng ở nhiều nước trên thế giới [45].

3.1.3.2. Thực trạng quy định pháp luật về thực hiện quyền và nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản tại Việt Nam

Hoàn cảnh thay đổi cơ bản được hiểu là do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng mà tại thời điểm giao kết hợp đồng, đã nảy sinh những vấn đề các bên không thể lường trước được. Những vấn đề nảy sinh do sự thay đổi hoàn cảnh này lớn đến mức nếu như các bên biết trước điều đó thì hợp đồng đã không được giao kết hoặc nếu giao kết thì sẽ có nội dung hoàn toàn khác. Vì thế nếu bên bị ảnh hưởng bởi hoàn cảnh thay đổi tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết thì bên này sẽ phải gánh chịu gây thiệt hại nghiêm trọng, dù cho bên này đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, phù hợp với tính chất của hợp đồng để ngăn chặn, giảm thiểu thiệt hại xảy đến với mình (Điều 420.1 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Như vậy, nếu người mua đột ngột mất việc làm, không còn thu nhập đủ để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ du lịch thì trường hợp này không được coi là hoàn cảnh thay đổi cơ bản, vì dù có thay đổi nội dung hợp đồng (trừ khi được miễn thanh toán phần giá trị hợp đồng còn lại – mà điều này rất khó xảy ra) thì người mua vẫn không thể thực hiện hợp đồng. Hơn nữa việc mất việc làm và thu nhập của người mua căn hộ du lịch có thể do lỗi của chính người này, khi đó nó không có tính khách quan, không thể lường trước. Tiếp theo, dịch bệnh (như Covid-19) bùng phát, ảnh hưởng đến mọi mặt của đời sống xã hội, có tác động đến cả nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch, có thể được coi là hoàn cảnh thay đổi không phụ thuộc chủ yếu vào mức độ ảnh hưởng của nó đối với các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Vì nhìn chung sự bùng phát của dịch bệnh như Covid-19 là nằm ngoài khả năng dự đoán của các bên, ngay cả ở thời điểm mọi người đã biết về loại virus gây ra dịch bệnh, nhưng nếu dịch bệnh bùng phát thì tốc độ phát triển, địa điểm bùng phát của dịch bệnh vẫn là không thể lường trước được. Nhưng không phải cứ có sự xuất hiện của bệnh dịch thì các bên có thể viện dẫn đó là hoàn cảnh thay đổi cơ bản, có thể viện dẫn là hoàn cảnh thay đổi cơ bản để yêu cầu sửa đổi hợp đồng hay đề nghị chấm dứt hợp đồng phụ thuộc vào mức độ thiệt hại mà một bên bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh sẽ phải gánh chịu nếu tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng. Để được coi là hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì dịch bệnh Covid-19 phải gây ra thiệt hại lớn cho bên bị ảnh hưởng đến mức vượt qua cả mức rủi ro họ đã tự dự phòng nếu như thực hiện hợp đồng ban đầu [83].

Khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã cho phép bên có lợi ích bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán để sửa đổi, bổ sung hợp đồng trong một thời hạn hợp lý (Điều 420.2). Nếu các bên không thể thỏa thuận được về việc sửa đổi hợp đồng, một trong các bên có thể yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng tại một thời điểm xác định; hoặc yêu cầu Tòa án sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Khi được yêu cầu, Tòa án chỉ được ra quyết định việc sửa đổi hợp đồng nếu như việc chấm dứt hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với các chi phí để thực hiện hợp đồng đã được sửa đổi (Điều 420.3). Trong quá trình đàm phán sửa đổi, chấm dứt hợp đồng, hoặc trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ việc, thì các bên vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Điều 420.4).

Như vậy, trừ trường hợp việc sửa đổi hợp đồng do Tòa án quyết định khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải trên cơ sở thỏa thuận của các bên. Hình thức của việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải là hình thức của hợp đồng ban đầu (Điều 421 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải giao kết dưới hình thức văn bản nên việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng phải bằng văn bản.

Nhìn chung, các quy định về quyền của một bên bị ảnh hưởng bởi hoàn cảnh thay đổi cơ bản là phù hợp và đáp ứng nguyên tắc thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng [45], [128].

3.1.3.3. Thực trạng quy định pháp luật về vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

a. Thực trạng quy định pháp luật về vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Không có quy định pháp luật xác định các vi phạm nghĩa vụ hợp đồng như vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là gì, mà chỉ có quy định giải thích thế nào là vi phạm nghĩa vụ chung tại Điều 351.1 Bộ luật dân sự năm 2015, nhưng vì nghĩa vụ có thể phát sinh từ hợp đồng (Điều 275.1 Bộ luật Dân sự năm 2015) nên khái niệm vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng có thể hiểu theo cùng cách này. Ngoài ra, Luật Thương mại năm 2005 có đưa ra khái niệm vi phạm hợp đồng (Điều

3.12 Luật Thương mại năm 2005) có nội dung tương tự như khái niệm vi phạm nghĩa vụ của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (gồm không thực hiện đúng thời hạn, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ) [68].

Vi phạm nghĩa vụ hợp đồng có thể được phân biệt thành vi phạm nghiêm trọng và vi phạm không nghiêm trọng theo cách của Bộ luật dân sự năm 2015, hoặc được phân biệt thành vi phạm cơ bản và vi phạm không cơ bản theo cách của Luật Thương mại năm 2005. Trong đó, vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng (Điều 423.2 Bộ luật Dân sự năm 2015). Còn vi phạm cơ bản là sự vi phạm hợp đồng của một bên gây thiệt hại cho bên kia đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng (Điều 3.13 Luật Thương mại năm 2005). Nhìn chung, vi phạm nghiêm trọng và vi phạm cơ bản đều dẫn đến hậu quả là làm cho bên bị vi phạm không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng, tuy nhiên để chứng minh có vi phạm cơ bản thì phải chứng minh được hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đó đã gây ra thiệt hại cho bên kia, trong khi nếu chứng minh vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nào đó là vi phạm nghiêm trọng thì không cần phải chứng minh về sự tồn tại của thiệt hại do vi phạm này gây ra [68]. Dựa vào các khái niệm về vi phạm nghiêm trọng và vi phạm cơ bản đã nêu ra và phân tích ở trên, có thể xác định được trường hợp vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cụ thể thuộc loại vi phạm cơ bản/vi phạm nghiêm trọng hay không cơ bản/không nghiêm trọng.

b. Thực trạng quy định pháp luật về trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Để đảm bảo tính ràng buộc của nghĩa vụ hợp đồng, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005 và một số văn bản chuyên ngành điều chỉnh về hợp đồng đã đưa ra các biện pháp khắc phục khi xảy ra vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hay còn gọi là trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Những biện pháp khắc phục thường gặp nhất trong các hợp đồng mua bán gồm: buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng (hoặc buộc thực hiện đúng hợp đồng); buộc bồi thường thiệt hại; lãi chậm trả; phạt vi phạm;

tạm ngừng thực hiện hợp đồng; huỷ bỏ hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng. Hiện nay, chưa có văn bản quy phạm pháp luật dành riêng để quy định các biện pháp khắc phục vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nên các quy định trong Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Thương mại năm 2005 được áp dụng điều chỉnh vấn đề này [71], [75].

** Biện pháp buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch*

Biện pháp buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng là một biện pháp được áp dụng theo quy định pháp luật mà không phụ thuộc vào sự thoả thuận của các bên trong hợp đồng [68, tr.617]. Nghĩa là dù các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không có thoả thuận trước về việc áp dụng biện pháp buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, thì khi xảy ra vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, bên bị vi phạm luôn có quyền yêu cầu bên vi phạm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng được ghi nhận trong cả Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Thương mại năm 2005. Theo Bộ luật Dân sự năm 2015, khi một bên thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ (Điều 352); hoặc nếu một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do lỗi của bên kia thì vẫn có quyền yêu cầu bên kia vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình (Điều 413). Theo các quy định trên, buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng có thể áp dụng cho mọi trường hợp vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Trong khi đó, Luật Thương mại năm 2005 lại giới hạn việc áp dụng biện pháp này trong một số loại vi phạm như: (i) nếu bên bán giao thiếu hàng thì phải giao đủ hàng, nếu giao hàng hoá kém chất lượng thì phải loại trừ khuyết tật của hàng hoá, hoặc giao hàng khác thay thế theo đúng hợp đồng (Điều 297.2); (ii) nếu bên mua vi phạm nghĩa vụ thì bên bán có quyền yêu cầu bên mua trả tiền, nhận hàng hoặc thực hiện các nghĩa vụ khác của bên mua được quy định trong hợp đồng (Điều 297.5). Có thể thấy, cách quy định về biện pháp buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng trong pháp luật Việt Nam đang theo hướng áp dụng tuyệt đối, không có những giới hạn hay đưa ra những trường hợp ngoại lệ cho việc không áp dụng biện pháp này [32, tr.22]. Điều đó dẫn đến tình trạng rủi ro là bên bị vi phạm có thể lạm dụng quyền áp dụng biện pháp này gây ảnh hưởng

thái quá tới quyền lợi của bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, mà không có biện pháp để bảo vệ quyền lợi của bên này.

Biện pháp buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng có thể áp dụng đồng thời với với các biện pháp xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng khác, trừ các biện pháp tạm ngừng, đình chỉ và huỷ bỏ hợp đồng.

** Biện pháp buộc bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch*

Biện pháp buộc bồi thường thiệt hại là biện pháp khắc phục cơ bản và được áp dụng phổ biến nhất để xử lý việc không thực hiện đúng hợp đồng dẫn đến thiệt hại cho bên bị vi phạm. Theo đó, bên bị vi phạm có thể yêu cầu bên vi phạm bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc luật có quy định khác (Điều 360 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 302 Luật thương mại năm 2005). Mục đích của biện pháp bồi thường thiệt hại được ghi nhận trong Bộ luật Dân sự năm 2015 là để bù đắp cho bên bị vi phạm, sao cho sau khi được bồi thường thì bên bị vi phạm vẫn ở vị trí kinh tế giống như trường hợp hợp đồng được thực hiện (bồi thường kỳ vọng) [32, tr.18], tương tự như pháp luật của nhiều nước trên thế giới và phù hợp với thông lệ quốc tế [23].

Để buộc bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại, bên bị vi phạm phải chứng minh được đã có hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng của bên kia, mà hành vi vi phạm này là nguyên nhân dẫn đến thiệt hại thực tế cho bên bị vi phạm (có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại xảy ra) (Điều 360 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 303 Luật Thương mại năm 2005). Tuy nhiên, bên bị vi phạm cũng có nghĩa vụ phải ngăn chặn, hạn chế thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng của bên có nghĩa vụ gây ra bằng các biện pháp cần thiết và hợp lý (Điều 362 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 305 Luật thương mại năm 2005), nếu không thì bên bị vi phạm có thể bị coi là có một phần lỗi dẫn đến thiệt hại mà họ phải gánh chịu và bên vi phạm chỉ phải bồi thường phần thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mình (Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 2015). Từ nội dung này cho thấy bên vi phạm có thể không phải bồi thường thiệt hại nếu chứng minh được mình không có lỗi khi không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Các thiệt hại được bồi thường bao gồm thiệt hại về vật chất và thiệt hại về tinh thần (Điều 361.1 Bộ luật Dân sự năm 2015). Tuy nhiên, ở Việt Nam, những thiệt hại vật chất được bồi thường theo quy định hiện hành phải là những thiệt hại thực tế (tức là thiệt hại đã xảy ra trong thực tế) và xác định được, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút (Điều 361.2 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 303.2 Luật Thương mại năm 2005). Ngoài ra, lợi ích mà lẽ ra bên bị vi phạm sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại và chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng (không trùng lặp với lợi ích mà hợp đồng mang lại cho bên bị vi phạm) cũng được coi là một phần cấu thành thiệt hại phải bù đắp (Điều 419.2 Bộ luật Dân sự năm 2015). Như vậy, các thiệt hại (trong tương lai) chưa xảy ra, dù có thể dự đoán được cũng sẽ không được tính làm căn cứ để xác định mức bồi thường thiệt hại mà bên vi phạm phải đền bù cho bên bị vi phạm, điều này vô tình lại mâu thuẫn với triết lý “bồi thường kỳ vọng” đã được Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận. [32, tr.20].

Về thiệt hại tinh thần, người có quyền bị vi phạm có thể yêu cầu Toà án buộc người vi phạm nghĩa vụ hợp đồng bồi thường thiệt hại về tinh thần cho mình, mức bồi thường thiệt hại về tinh thần do Toà án quyết định (Điều 419.3 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Mặc dù, buộc bồi thường thiệt hại là biện pháp phổ biến, và đặc biệt quan trọng khi không thể buộc bên vi phạm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng [32, tr.19], thậm chí trong quan điểm pháp lý của Thông luật, trong nhiều trường hợp nó được áp dụng để thay thế cho việc buộc tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ hợp đồng [23], [45]. Nhưng theo nghiên cứu sinh, sẽ là không hợp lý nếu chỉ áp dụng biện pháp bồi thường thiệt hại, và coi biện pháp này là đủ hiệu quả để xử lý trường hợp nhà đầu tư tự ý thay đổi vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện căn hộ du lịch mà không có sự chấp thuận của người mua, bởi vì người mua sẽ phải nhận một căn hộ du lịch không đáp ứng mong đợi hợp lý khi giao kết hợp đồng và phải gắn bó với căn hộ du lịch đó trong thời gian dài sở hữu nó.

** Biện pháp phạt lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch*

Phạt lãi chậm trả là biện pháp khắc phục được áp dụng đối với vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nghĩa vụ thanh toán

thường phát sinh đối với bên mua hàng, nên khi bên mua đến hạn phải thanh toán mà không thực hiện việc thanh toán theo thoả thuận, thì sẽ phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả (Điều 357.1 Bộ luật Dân sự năm 2015). Nghĩa là bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ du lịch sẽ bị buộc phải trả số tiền đã chậm thanh toán kèm theo một số tiền lãi chậm trả tính theo số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định mức lãi chậm trả do các bên thoả thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác (Điều 357.2). Nếu các bên thoả thuận mức lãi chậm trả vượt quá 20%/năm thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực (Điều 468.1). Nhưng nếu các bên không có thoả thuận cụ thể về mức lãi chậm trả thì lãi suất khi đó được không vượt quá 10%/năm (Điều 468.1).

Có sự khác nhau trong quy định về mức lãi chậm trả giữa Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Thương mại năm 2005, nên với các hợp đồng có tính chất kinh doanh, thương mại việc xác định mức lãi chậm trả phải theo quy định tại Luật Thương mại năm 2005. Cụ thể mức lãi chậm trả theo Luật Thương mại năm 2005 được xác định là lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, nhưng các bên trong hợp đồng cũng vẫn có quyền thoả thuận mức lãi chậm trả khác hoặc nếu pháp luật chuyên ngành hơn có quy định khác thì tuân theo quy định đó (Điều 306). Tuy nhiên, ngay cả khi các bên áp dụng Luật Thương mại năm 2005 hay pháp luật chuyên ngành khác thì việc thoả thuận về mức lãi chậm trả cụ thể vẫn phải tuân thủ mức giới hạn được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 (nêu trên) [68].

Nhìn chung, lãi chậm trả là biện pháp khắc phục không phụ thuộc vào thoả thuận trong hợp đồng. Bên bị vi phạm luôn có thể áp dụng biện pháp này đối với bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Lãi chậm trả và buộc bồi thường thiệt hại là hai biện pháp khắc phục vi phạm nghĩa vụ hợp đồng khác nhau và không thay thế cho nhau. Muốn áp dụng buộc bồi thường thiệt hại thì vi phạm phải gây ra thiệt hại, nhưng cứ khi nào có hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến hạn thì có thể áp dụng lãi chậm trả, mà không cần có thiệt hại phát sinh. Lãi chậm trả và phạt vi phạm có tính chất giống nhau vì đều là biện pháp có tính chất ấn định trước, nhưng muốn áp dụng phạt vi phạm thì các bên phải thoả thuận về việc phạt vi phạm (xem phần phân tích bên dưới), còn lãi chậm trả không cần

phải có thoả thuận trước mới được áp dụng. Tóm lại, lãi chậm trả, buộc bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm là ba biện pháp khắc phục khác nhau và pháp luật không có quy định cấm việc áp dụng đồng thời cả ba biện pháp này đối với một hành vi vi phạm [68].

** Biện pháp phạt vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch*

Pháp luật quy định phạt vi phạm là biện pháp khắc phục vi phạm nghĩa vụ hợp đồng theo thoả thuận của các bên, nên nếu các bên có thoả thuận trong hợp đồng về việc phạt vi phạm thì khi xảy ra vi phạm mà các bên đã thoả thuận, bên bị vi phạm mới có quyền yêu cầu bên vi phạm nộp một khoản tiền (gọi là tiền phạt vi phạm) cho mình (Điều 418.1 Bộ luật Dân sự năm 2015). Bên cạnh đó, Điều 418.2 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định rằng mức phạt vi phạm do các bên thoả thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác, nghĩa là mức phạt vi phạm là do các bên thoả thuận và không bị giới hạn. Nhưng trái lại, Điều 301 Luật Thương mại năm 2005 lại quy định giới hạn mức phạt vi phạm (hoặc tổng các mức phạt vi phạm) không được vượt quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm. Sự khác biệt trong quy định về mức phạt vi phạm ở hai đạo luật như nêu trên chủ yếu xuất phát từ sự không thống nhất trong quan niệm về chức năng của biện pháp phạt vi phạm [32, tr.17]. Tuy nhiên, do hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có tính chất kinh doanh, nên Điều 301 Luật Thương mại năm 2005 được ưu tiên áp dụng, dẫn đến việc các bên chỉ có thể thoả thuận về mức phạt (hoặc tổng các mức phạt) không vượt quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm.

Về mối quan hệ giữa quyền buộc bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm, quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Thương mại năm 2005 cũng có sự khác nhau. Theo Điều 418.3 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu hợp đồng giữa các bên có thoả thuận phạt vi phạm, đồng thời có thoả thuận không phải bồi thường thiệt hại, hoặc có thoả thuận phạt vi phạm nhưng không thoả thuận gì về việc bồi thường thiệt hại thì khi một bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, bên đó chỉ phải chịu phạt vi phạm. Nhưng nếu trong hợp đồng giữa các bên vừa có thoả thuận phạt vi phạm vừa có thoả thuận phải bồi thường thiệt hại, thì khi một bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, bên đó sẽ phải trả tiền phạt vi phạm, đồng thời bồi thường thiệt hại. Còn theo Điều 307 Luật Thương mại năm 2005, nếu hợp đồng có thoả thuận phạt vi phạm thì bên bị vi phạm có quyền áp dụng cả phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, nếu không có thoả thuận phạt vi phạm thì chỉ được đòi

bồi thường thiệt hại. Như vậy, do có tính chất kinh doanh, nên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nếu có điều khoản thoả thuận phạt vi phạm thì bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng sẽ vừa phải chịu phạt vi phạm, vừa phải bồi thường thiệt hại cho bên bị vi phạm[17].

** Biện pháp tạm ngừng, đình chỉ thực hiện và huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch*

Trong trường hợp xảy ra vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng (theo Bộ luật Dân sự năm 2015) hoặc xảy ra vi phạm cơ bản nghĩa vụ hợp đồng (theo Luật Thương mại năm 2005) thì bên bị vi phạm có thể áp dụng các biện pháp huỷ bỏ hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng, hay đình chỉ thực hiện hợp đồng, và tạm ngừng thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, các biện pháp khắc phục này cũng có thể áp dụng cho các vi phạm không nghiêm trọng hoặc vi phạm không cơ bản nếu như các bên có thoả thuận trong hợp đồng về việc áp dụng các biện pháp đó cho các vi phạm nghĩa vụ hợp đồng này.

Về biện pháp tạm ngừng thực hiện hợp đồng được quy định tại Điều 308 Luật Thương mại năm 2005, đây là quyền của bên bị vi phạm được tạm thời không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng khi xảy ra vi phạm cơ bản hoặc xảy ra vi phạm được các bên thoả thuận là điều kiện để tạm ngừng thực hiện hợp đồng. Hậu quả pháp lý do áp dụng biện pháp này là hợp đồng vẫn còn hiệu lực, nhưng bên bị vi phạm tạm ngừng thực hiện các nghĩa vụ khác của mình, cũng như tạm ngưng tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ của bên vi phạm, trong thời hạn tạm ngừng, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo luật định.

Về biện pháp đình chỉ thực hiện hợp đồng được quy định tại Điều 310 Luật Thương mại năm 2005, bên bị vi phạm có thể tuyên bố đình chỉ thực hiện hợp đồng, điều này tương đương với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các trường hợp được áp dụng biện pháp này gồm xảy ra vi phạm cơ bản hoặc vi phạm nghiêm trọng và xảy ra các vi phạm do các bên thoả thuận là điều kiện để đình chỉ thực hiện hợp đồng/đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Hậu quả pháp lý là hợp đồng chấm dứt từ thời điểm một bên nhận được thông báo đình chỉ hoặc thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, khi đó các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng nữa, bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia

thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ đối ứng, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo luật định.

Về biện pháp huỷ bỏ hợp đồng, cả Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Thương mại năm 2005 đều quy định có thể áp dụng biện pháp huỷ bỏ hợp đồng nếu xảy ra vi phạm nghiêm trọng/vi phạm cơ bản, hoặc khi có vi phạm mà các bên thoả thuận là điều kiện để áp dụng biện pháp này (Điều 423.1 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 312.4 Luật Thương mại năm 2005). Nhưng ngoài ra, Bộ luật Dân sự năm 2015 còn quy định về các trường hợp khác mà bên bị vi phạm cũng có thể áp dụng biện pháp huỷ bỏ hợp đồng như trường hợp hết thời hạn được gia hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vi phạm chậm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng vẫn không thực hiện được nghĩa vụ (Điều 424); hoặc nếu bên có nghĩa vụ không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình (Điều 424); hoặc nếu tài sản là đối tượng mua bán bị hư hỏng mà không thể hoàn trả, đền bù bằng tài sản khác hoặc không thể sửa chữa, thay thế bằng tài sản cùng loại (Điều 426). Huỷ hợp đồng bao gồm huỷ bỏ toàn bộ và huỷ bỏ một phần hợp đồng. Hậu quả của việc huỷ hợp đồng là hợp đồng bị huỷ bỏ không còn hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên không phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã thoả thuận và có quyền đòi lại lợi ích cho việc đã thực hiện phần nghĩa vụ của mình. Bên bị vi phạm có quyền đòi bồi thường thiệt hại theo luật định.

Việc áp dụng biện pháp khắc phục khi có vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là cách để đảm bảo sự ràng buộc của hợp đồng có hiệu lực, tuy nhiên, pháp luật cũng có quy định về việc miễn trách nhiệm cho bên không thực hiện đúng nghĩa vụ do họ bị tác động bởi một số sự kiện được gọi là các trường hợp miễn trách. Nói cách khác, nếu xảy ra một trong những trường hợp miễn trách, thì bên có nghĩa vụ có quyền từ bỏ nghĩa vụ của mình mà không bị coi là vi phạm hợp đồng. Phần dưới đây sẽ phân tích thực trạng quy định pháp luật về quyền từ bỏ nghĩa vụ mà không bị coi là vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

3.1.3.4. Thực trạng quy định pháp luật về các trường hợp miễn trách do không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Các trường hợp miễn trách được quy định chủ yếu các Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Thương mại năm 2005, trong khi đó các luật điều chỉnh các hợp đồng cụ thể (chuyên ngành) không đưa ra các quy định về việc miễn trách, điều đó có nghĩa là sẽ phải

áp dụng các quy định chung trong hai đạo luật nêu trên để xác định trường hợp một bên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng nhưng lại được miễn trách nhiệm. Các quy định pháp luật về trường hợp miễn trách cụ thể như sau:

Thứ nhất là trường hợp một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình nhưng là do lỗi của bên còn lại trong hợp đồng, thì bên có nghĩa vụ đã không thực hiện nghĩa vụ đó có quyền yêu cầu bên còn lại vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình hoặc cũng có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại (Điều 413 Bộ luật Dân sự năm 2015). Bên có nghĩa vụ trong trường hợp này không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền (Điều 351.3 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 294.1.c Luật Thương mại năm 2005).

Thứ hai là sự kiện bất khả kháng. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép (Điều 156.1 Bộ luật Dân sự năm 2015). Tại mẫu số 02 – mẫu hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch (hoặc căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú) quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP (tłđđ), có xác định 3 trường hợp mà các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể thỏa thuận là sự kiện bất khả kháng đó là: (1) chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; (2) phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; (3) tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế. Ngoài ba trường hợp cụ thể này, các bên trong hợp đồng còn có thể thỏa thuận các trường hợp khác là sự kiện bất khả kháng. Tuy vậy, việc thỏa thuận điều kiện nào là bất khả kháng được áp dụng để miễn trừ trách nhiệm cho bên không thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng cũng phải thỏa mãn cả bốn điều kiện được xác định trong khái niệm sự kiện bất khả kháng nêu trên. Bốn điều kiện đó là: (1) đó phải là sự kiện xảy ra một cách khách quan; (2) các bên không thể lường trước được; (3) bên có nghĩa vụ đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép nhưng không thể khắc phục được; (4) sự kiện đó đã làm cho bên có nghĩa vụ bị ảnh hưởng đến mức không thể thực hiện được nghĩa vụ đã thỏa thuận.

Trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác, nếu do sự kiện bất khả kháng mà bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên này không

phải chịu trách nhiệm dân sự (Điều 351.2 Bộ luật Dân sự năm 2015). Nhưng để được viện dẫn sự kiện bất khả kháng nhằm được miễn trách thì bên không thực hiện đúng nghĩa vụ phải chứng minh được mình bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng [68]. Nhưng sự kiện bất khả kháng cũng chỉ là một trong các trường hợp được miễn trách, nên nếu không thực hiện hợp đồng khi thuộc một trong các trường hợp miễn trách thì sẽ không phải chịu trách nhiệm với bên còn lại.

Thứ ba là phát sinh quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết được vào thời điểm giao kết hợp đồng, vì phải thực hiện quyết định trên nên bên có nghĩa vụ đã không thực hiện đúng nghĩa vụ. Đây là trường hợp miễn trách được quy định tại Điều 294.1.d Luật Thương mại năm 2005. Yếu tố các bên tham gia hợp đồng không thể biết trước được sự xuất hiện của quyết định do cơ quan quản lý nhà nước ban hành vào thời điểm giao kết hợp đồng nghĩa là tại thời điểm giao kết, không có cơ sở để các bên suy luận được sẽ có sự xuất hiện của quyết định đó.

Thứ tư là trường hợp miễn trách mà các bên đã thoả thuận. Đây là trường hợp miễn trách được xác định tại Điều 294.1.a Luật thương mại năm 2005, theo đó, pháp luật cho phép các bên được tự quyết định những trường hợp hoặc sự kiện nào đó xảy ra sẽ là điều kiện để bên không thực hiện đúng nghĩa vụ được miễn trừ trách nhiệm.

Khi xảy ra một trong các trường hợp miễn trách, mà bên bị tác động (có thể là người mua căn hộ du lịch hoặc nhà đầu tư) không thể thực hiện được nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thì bên này được miễn tất cả các loại trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, trong đó đương nhiên phải được miễn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên kia [17], [18], vì thực tế trong quy định pháp luật không nêu rõ sự giới hạn về các loại trách nhiệm được miễn, đồng nghĩa với việc sẽ được miễn tất cả các loại trách nhiệm [68].

3.1.4. Thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng hợp đồng và chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.1.4.1. Thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Hiện nay, Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Thương mại năm 2005 không có quy định về chuyển nhượng hợp đồng, tuy nhiên, Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (trước đó là Điều 36 và Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014)

đã có quy định về chuyển nhượng hợp đồng đối với ba loại hợp đồng là: hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là việc bên mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng (Điều 3.6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP). Như vậy, mặc dù không có quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sẵn có hoặc hình thành trong tương lai, nhưng các quy định pháp luật hiện hành (nêu trên) cũng không cấm chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sẵn có hoặc hình thành trong tương lai, nên các bên chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hoàn toàn có thể thỏa thuận về việc bên mua căn hộ du lịch có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cho bên thứ ba.

Bản chất của chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là việc chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch từ người mua cho bên thứ ba, theo đó nhà đầu tư và người thứ ba phải tiếp tục hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã được giao kết ban đầu giữa nhà đầu tư và người mua ban đầu. Người mua mới cũng phải tiếp nhận và thực hiện các nghĩa vụ tại bản nội quy quản lý sử dụng toà nhà, đính kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch [68].

3.1.4.2. Thực trạng quy định pháp luật về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 được áp dụng chung cho tất cả các loại hợp đồng, bao gồm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Hiện nay không có các quy định điều chỉnh riêng việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Như vậy theo quy định tại điều 422 (nêu trên), có năm trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể chấm dứt như sau:

Trường hợp thứ nhất là hợp đồng được chấm dứt khi các nghĩa vụ của hợp đồng đã hoàn thành: toàn bộ nội dung của hợp đồng được các bên thực hiện, thông qua đó các bên tham gia hợp đồng được đáp ứng quyền dân sự của mình thì hợp đồng được coi là hoàn thành và không có lý do để hợp đồng tiếp tục tồn tại.

Trường hợp thứ hai là hợp đồng được chấm dứt theo thoả thuận của các bên: trường hợp này thường xuất phát từ lợi ích của mình mà các bên tham gia giao kết hợp đồng thấy họ cần phải chấm dứt hợp đồng vì việc tiếp tục thực hiện hợp đồng không mang lại lợi ích hợp lý cho cả hai bên như họ kỳ vọng khi giao kết hợp đồng. Nhưng việc chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận của các bên cũng có thể xảy ra trong trường hợp bên có nghĩa vụ gặp khó khăn không có khả năng để thực hiện nghĩa vụ hoặc nếu thực hiện sẽ gây ra tổn thất về vật chất nghiêm trọng, thì bên này có thể đề nghị bên còn lại và được bên đó đồng ý chấm dứt hợp đồng.

Trường hợp thứ ba là hợp đồng chấm dứt khi bị huỷ bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện: bên tuyên bố huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng có thể phải bồi thường thiệt hại, cũng có thể không phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại, tùy thuộc vào việc huỷ bỏ và đơn phương chấm dứt có phải là biện pháp trách nhiệm do vi phạm hợp đồng hay không. Bên huỷ bỏ hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị huỷ bỏ phải bồi thường thiệt hại. Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt sẽ không có hiệu lực từ thời điểm, bên kia nhận được thông báo của bên ra quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng, khi đó các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, nhưng bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu thanh toán một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ hợp đồng mà họ đã thực hiện.

Trường hợp thứ tư là hợp đồng chấm dứt khi hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và các bên có thể thoả thuận thay thế đối tượng khác hoặc bồi thường thiệt hại.

Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng là các bên được giải thoát khỏi các nghĩa vụ có tính ràng buộc, họ không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chưa thực hiện. Tuy nhiên, trong trường hợp chấm dứt hợp đồng do hợp đồng bị huỷ bỏ thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi thực hiện hợp đồng bị huỷ bỏ, bằng cách hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả lại bằng tiền. Hậu quả pháp lý của việc hợp đồng bị huỷ bỏ được quy định như vậy là do huỷ bỏ hợp đồng nghĩa là hợp đồng không có hiệu lực kể từ ngày giao kết [68].

3.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.2.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.2.1.1. Tình hình giới thiệu, chào bán căn hộ du lịch và hình thành hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Kết quả thu thập thông tin và phân tích, nghiên cứu số liệu thu thập² cho thấy, các căn hộ du lịch tại Việt Nam đều được các nhà đầu tư chào bán cho người mua ngay trong giai đoạn các tổ hợp căn hộ du lịch đang được xây dựng, nhằm mục đích giảm gánh nặng đầu tư chi phí xây dựng và phát triển khách sạn, đồng thời thu hồi vốn đầu tư nhanh chóng. Các dự án tổ hợp căn hộ du lịch thường được các nhà đầu tư quảng cáo thông qua rất nhiều kênh thông tin từ quảng cáo trên truyền hình, đến đưa thông tin trên trang web chính thức của nhà đầu tư, các trang web cung cấp thông tin riêng về dự án, các nền tảng mạng xã hội phổ biến như facebook, giới thiệu dự án bằng phương thức quảng cáo qua điện thoại... Trong đó, phương thức giới thiệu và chào bán căn hộ du lịch trực tiếp đem lại kết quả và khả năng hình thành hợp đồng mua bán nhiều nhất là thông qua môi giới bất động sản của các công ty môi giới bất động sản.

Nhìn chung, các nhà đầu tư trong giai đoạn từ 2009 đến nay đều được coi là đã thực hiện việc công khai thông tin về tổ hợp căn hộ du lịch và các căn hộ du lịch chào bán theo đúng quy định vì nghĩa vụ công khai thông tin bất động sản đưa vào kinh doanh tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (và trước đó là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006) đơn giản, dễ thực hiện. Không có thông tin về tranh chấp nào được giải quyết tại Tòa án liên quan đến việc nhà đầu tư giới thiệu chào bán căn hộ du lịch trước khi hoàn thành việc xây dựng phần móng của công trình.

² Nghiên cứu sinh đã thực hiện việc khảo sát để thu thập các số liệu về tình hình thực tiễn giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam. Việc khảo sát, thu thập số liệu được thực hiện thông qua bảng hỏi (xem phụ lục số 1) được thiết kế cho đối tượng khảo sát là người mua căn hộ du lịch, có 289 người được khảo sát đã cung cấp các thông tin theo nội dung bảng hỏi. Mục đích của khảo sát là tìm hiểu mục đích mua căn hộ du lịch, cách thức người mua được giới thiệu, chào bán căn hộ du lịch, thực tế thực hiện các điều khoản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Thực chất việc quảng cáo, giới thiệu thông tin về dự án tổ hợp căn hộ du lịch trên các phương tiện thông tin đại chúng, trên các trang thông tin điện tử... không phải là đề nghị giao kết hợp đồng vì những thông tin được truyền đạt đó chưa thể hiện ý định giao kết hợp đồng tới một bên cụ thể hoặc hướng đến công chúng của nhà đầu tư. Ngay cả trường hợp thông tin cùng báo giá (bảng giá) các căn hộ du lịch được nhân viên môi giới (do nhà đầu tư thuê để chào bán căn hộ du lịch) gửi tới cho một khách hàng tiềm năng xác định, thì cũng chưa được coi là đề nghị giao kết hợp đồng. Bởi vì các thông tin như vậy chưa thể hiện rõ sự sẵn sàng giao kết hợp đồng hay chịu sự ràng buộc vào ý định giao kết hợp đồng của nhà đầu tư với khách hàng cụ thể này. Chỉ khi một bên thể hiện rõ ý định giao kết hợp đồng và sẵn sàng chịu sự ràng buộc đối với ý định mà mình đưa ra cho một bên cụ thể hay công chúng thì đó mới là đề nghị giao kết hợp đồng.

Trên thực tế, khi khách hàng đã lựa chọn được một căn hộ cụ thể, sẽ được nhân viên môi giới hướng dẫn hoàn thành đơn đặt hàng mua căn hộ du lịch đó, hoặc cũng có thể nhân viên này sẽ hướng dẫn khách hàng làm thủ tục đặt cọc một số tiền và/hoặc ký kết một hợp đồng đặt cọc để mua căn hộ đã chọn. Bằng việc hoàn thành đơn đặt hàng, hoặc chuyển một khoản tiền đặt cọc, hay ký kết một hợp đồng đặt cọc, thực chất người mua đã đưa ra một lời đề nghị giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với nhà đầu tư.

Để đi đến quyết định lựa chọn mua căn hộ du lịch, các khách hàng tiềm năng này đã tiếp nhận các thông tin về dự án tổ hợp căn hộ du lịch thông qua nhân viên môi giới. Nhân viên môi trường sử dụng các thông tin và tài liệu về dự án được cung cấp từ nhà đầu tư để chào bán, giới thiệu và thuyết phục khách hàng chọn mua căn hộ. Theo Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (2020), trong giai đoạn 2009 - 2013, các nhà đầu tư tổ hợp căn hộ du lịch thường thu hút người mua thông qua phương thức huy động vốn đầu tư từ người mua với các phương án phân chia lợi nhuận, rủi ro theo tỷ lệ vốn góp [29]. Còn từ 2014 đến nay, các nhà đầu tư đã thực hiện việc bán căn hộ du lịch dưới hình thức tài sản hình thành trong tương lai, kèm theo cam kết về mức lợi nhuận tối thiểu trong thời gian từ 5 đến 10 năm nếu người mua căn hộ tham gia “chương trình cho thuê” hay chương trình “ủy thác kinh doanh” với nhà đầu tư. Trong thời gian gần đây, một số dự án tổ hợp căn hộ du lịch đã được quảng cáo như “căn nhà thứ hai”, nhưng dù có chào bán sản phẩm như “căn nhà thứ hai” thì các nhà đầu tư xây dựng và phát triển

tổ hợp căn hộ du lịch đều giới thiệu sản phẩm này kèm theo chương trình ưu đãi kinh doanh với lợi nhuận cam kết hấp dẫn để thu hút khách hàng. Như vậy, các căn hộ du lịch đã và đang được các nhà đầu tư loại hình khách sạn này tại Việt Nam giới thiệu như một khoản đầu tư đến các khách hàng – người mua căn hộ du lịch.

Sau khi đặt cọc mua căn hộ du lịch, khách hàng được hẹn đến văn phòng của nhà đầu tư để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Văn bản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là văn bản do nhà đầu tư lập ra và về cơ bản là được sử dụng chung cho các trường hợp giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với các khách hàng khác nhau. Nói cách khác, việc giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong thực tế là sử dụng hợp đồng theo mẫu. Điều này hoàn toàn bình thường, phù hợp với các giao dịch tương tự diễn ra ở các quốc gia khác trên thế giới, bởi những lợi ích của hợp đồng theo mẫu trong thị trường giao dịch kiểu này. Trước khi Chính phủ ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP (tłđđ), trong đó có quy định mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thì các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do nhà đầu tư tự soạn thảo, có nhiều nội dung giống mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (xem hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu của dự án condotel A tại Phụ lục 2 và của dự án condotel B tại Phụ lục 3). Các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong các trường hợp này đều không thực hiện công chứng hoặc chứng thực. Điều này phù hợp với quy định không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do bên bán là nhà đầu tư dự án hoặc tổ hợp căn hộ du lịch, mà không phải là người bán bất động sản đơn lẻ (Điều 17.2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

Hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được phát sinh từ ngày được quy định trong hợp đồng, và thường là ngày người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư ký vào văn bản.

3.2.1.2. Thực trạng nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được giao kết tại Việt Nam

Kết quả thu thập và nghiên cứu một số hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu đã được giao kết trong thực tế ở Việt Nam (Phụ lục 2 và Phụ lục 3), nghiên cứu sinh nhận thấy một số vấn đề như sau:

Thứ nhất, các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thường giải thích căn hộ du lịch không phải là nhà ở, giải thích như vậy là để đảm bảo việc đầu tư phát triển tổ hợp căn hộ du lịch phù hợp với quy hoạch phát triển, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mục đích sử dụng đất là thương mại, dịch vụ và giấy phép xây dựng của dự án tổ hợp căn hộ du lịch đó không phải là xây dựng để ở. Dựa vào điều này, các nhà đầu tư đã loại trừ sự ràng buộc của pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cũng như thoát khỏi nghĩa vụ bắt buộc phải có bảo lãnh tài chính của ngân hàng theo quy định kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Cụ thể là do căn hộ du lịch không phải là nhà ở nên khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, nhà đầu tư không bắt buộc phải thực hiện quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, tức là không phải ký hợp đồng với ngân hàng đủ năng lực để bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho nhà đầu tư đối với khách hàng khi căn hộ không được bàn giao theo đúng tiến độ đã cam kết. Vì căn hộ du lịch không phải là nhà ở dưới dạng nhà chung cư nên nhà đầu tư không có nghĩa vụ tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Từ đó, nhà đầu tư cũng có thể độc quyền trong việc quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch mà không thực hiện nghĩa vụ chia sẻ quyền tham gia và giám sát hoạt động khai thác, quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch của các chủ sở hữu. Nhưng ngược lại, nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch vẫn đề cập đến khoản phí quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch mà người mua căn hộ du lịch sẽ phải nộp hàng tháng tính trên diện tích căn hộ thuộc sở hữu và khoản kinh phí bảo trì 2% giá trị căn hộ mà chủ sở hữu phải nộp vào quỹ bảo trì phân sở hữu chung, trong khi không công nhận căn hộ du lịch là nhà chung cư. Điều này là mâu thuẫn, có thể coi là những điều khoản bất công đối với người mua căn hộ du lịch.

Thứ hai, trong điều khoản về tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, hợp đồng thường ấn định thời gian người mua phải nộp các khoản tiền cho nhà đầu tư dựa trên tiến độ dự kiến, trong khi hợp đồng cũng quy định quyền của nhà đầu tư là không bàn giao căn hộ cho bên mua nếu bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ trong hợp đồng. Những quy định này có thể dẫn đến tình trạng bất lợi cho người mua khi phải thanh toán đến 95% giá trị căn hộ để đảm

bảo thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ, trong khi nhà đầu tư vẫn chưa hoàn thành tiến độ xây dựng của họ.

Thứ ba, điều khoản về điều kiện bàn giao căn hộ du lịch, các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thường xác định căn hộ du lịch đủ điều kiện bàn giao khi nhà đầu tư đã hoàn thành về cơ bản việc xây dựng căn hộ và toà nhà có căn hộ đó đủ điều kiện kỹ thuật và phòng cháy để đưa vào sử dụng; hoặc quy định điều kiện bàn giao căn hộ là khi nhà đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng được pháp luật quy định và theo thiết kế đã được phê duyệt. Trong cả hai trường hợp xác định điều kiện bàn giao căn hộ du lịch này, người mua căn hộ du lịch sẽ có thể chịu thiệt thòi, bất lợi do họ buộc phải nhận căn hộ du lịch trong khi họ không thể sử dụng nó cho mục đích nghỉ dưỡng của bản thân hoặc mục đích kinh doanh cho khách du lịch thuê lưu trú vì nhà đầu tư vẫn chưa hoàn thành xong các công trình và tiện ích đi kèm để có thể khai thác căn hộ du lịch cho mục đích nghỉ dưỡng.

Nhằm mục đích tìm hiểu kỹ hơn về quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nghiên cứu sinh đã tiến hành khảo sát để thu thập thông tin từ phía người mua căn hộ du lịch. Kết quả cho thấy, trong số 289 phiếu khảo sát thu về thì có đến 95% các ý kiến phản ánh rằng người mua căn hộ du lịch không được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến dự án căn hộ du lịch, cụ thể là không được xem các giấy tờ pháp lý của dự án căn hộ du lịch; 98% số phiếu khảo sát cho biết người mua căn hộ du lịch không đủ thời gian hợp lý để nghiên cứu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu mà nhà đầu tư đưa ra; 90% người được khảo sát đánh giá nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có các điều khoản khó nhận biết và phải đến khi thực thi hợp đồng họ mới nhận ra là các nghĩa vụ và quyền của họ không như họ nghĩ ban đầu, có nhiều bất lợi đối với họ hơn khi được giới thiệu, chào bán căn hộ du lịch. Trong số những người mua căn hộ du lịch được bàn giao trước năm 2019, thì có 80% người mua thấy hài lòng với việc nhận bàn giao căn hộ du lịch và các căn hộ du lịch này được bàn giao kèm với các tiện ích và dịch vụ phục vụ nghỉ dưỡng. Còn với những người mua căn hộ du lịch trong thời gian từ năm 2019 trở lại đây, có 90% căn hộ du lịch bàn giao chậm tiến độ theo thoả thuận hợp đồng vì các nhà đầu tư căn hộ du lịch viện dẫn tình trạng dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng để thông báo thay đổi thời gian bàn giao căn hộ du lịch.

Nhìn chung, việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chứa đựng nhiều bất công đối với người mua căn hộ du lịch, khiến người mua căn hộ du lịch phải chịu nhiều rủi ro hơn trong mối quan hệ với nhà đầu tư.

3.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.2.2.1. Tình hình xác định hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Về điều kiện chủ thể hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhà đầu tư – bên bán trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là các công ty được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật doanh nghiệp tại Việt Nam, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản. Về phía người mua căn hộ du lịch, theo số liệu khảo sát, thì người mua căn hộ du lịch đa phần là công dân Việt Nam và người Việt Nam định cư ở nước ngoài, ngoài ra cũng có các trường hợp bên mua là công ty thành lập tại Việt Nam có hoạt động liên quan đến du lịch. Nhìn chung, chủ thể của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trên thực tế đều đáp ứng điều kiện năng lực chủ thể để tham gia giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Chưa có trường hợp nào hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bị tuyên vô hiệu do không đáp ứng điều kiện về chủ thể hợp đồng.

Về điều kiện sự tự nguyện của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Nhà đầu tư thường thực hiện các thủ tục đề nghị người mua kiểm tra thông tin cá nhân trên hợp đồng, phân tính giá trị căn hộ du lịch, diện tích căn hộ du lịch mà họ đã chọn, họ cũng kê nghị người mua đọc kỹ nội dung hợp đồng và hỏi người mua có thắc mắc gì về các điều khoản trong hợp đồng không. Bên cạnh đó, trong hợp đồng mẫu của nhà đầu tư cũng có điều khoản cam kết của các bên (Điều 13 của mẫu hợp đồng trong Phụ lục 2), trong đó ghi rằng “*người mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ; đã được bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, người mua đã có đủ thời gian để xem xét và hiểu rõ các quy định của hợp đồng...*”. Tất cả những điều này được nhà đầu tư thực hiện nhằm tạo ra bằng chứng người mua đã tự nguyện ký vào văn bản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Về mặt hình thức của sự tự nguyện thì đúng như vậy. Tuy nhiên, thực tế là hầu hết người mua khi đến ký hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, họ không được cung cấp hợp đồng mẫu của nhà đầu tư để đọc và nghiên cứu trước, và trong thời gian ngắn tại văn phòng của nhà

đầu tư, họ không đọc được kỹ càng và hiểu rõ mọi nội dung được trình bày phức tạp trong văn bản hợp đồng. Việc tham vấn luật sư để được tư vấn về rủi ro đối với người mua trước khi ký kết một bản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không được người mua thực hiện. Nên để khẳng định người mua có hoàn toàn tự nguyện khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong tình trạng như trên không phụ thuộc vào việc người mua có thông tin đầy đủ và chính xác về căn hộ du lịch, dự án tổ hợp căn hộ du lịch và kế hoạch khai thác, vận hành căn hộ du lịch hay không.

Về điều kiện mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Mục đích của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đối với tất cả các trường hợp mua bán để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng của cá nhân và gia đình hay mua bán để uỷ thác kinh doanh (thường không được nêu rõ trong hợp đồng) đều không vi phạm điều cấm nào của pháp luật hay cũng không trái đạo đức xã hội, mà còn phù hợp với định hướng phát triển cơ sở hạ tầng kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn. Nội dung hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mẫu do nhà đầu tư soạn thảo cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đối tượng được thoả thuận mua bán là căn hộ du lịch về cơ bản là loại bất động sản được phép giao dịch. Theo kết quả nghiên cứu so sánh, nghiên cứu sinh nhận thấy nhiều nội dung hợp đồng được soạn thảo giống với mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, mặc dù vẫn có sự khác biệt về căn cứ pháp lý của hợp đồng. Nên về tổng thể không phát sinh vấn đề gì khi xem xét điều kiện có hiệu lực này của hợp đồng mua bán căn hộ.

Về điều kiện hình thức của hợp đồng, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đều được giao kết bằng văn bản ở dạng là hợp đồng mẫu cho nhà đầu tư soạn thảo, đáp ứng yêu cầu về hình thức của hợp đồng mua bán bất động sản được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản.

Nhìn chung, thực tiễn giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong thời gian qua tại Việt Nam đều đảm bảo các hợp đồng này có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định pháp luật. Từ đó, các bên thường căn cứ vào ngày có phát sinh hiệu lực của hợp đồng được ghi trong văn bản hợp đồng để xác định thời điểm hợp đồng bắt đầu có hiệu lực. Thời điểm này đều bắt đầu từ ngày mà người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư ký tên và đóng dấu.

3.2.2.2. Thực tiễn giải thích các điều khoản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Từ khảo sát, thu thập thông tin đánh giá từ người mua căn hộ du lịch cho thấy thực tiễn các bên giải thích các điều khoản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch để xác định các nghĩa vụ phải thực hiện và các quyền được hưởng, từ đó có căn cứ cho việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, xảy ra các vấn đề như sau:

Theo quy định pháp luật khi giải thích các điều khoản không rõ ràng trong hợp đồng thì việc giải thích cần căn cứ vào ý chí chung của các bên trong toàn bộ quá trình thương thảo hợp đồng. Mà những thông tin và hiểu biết về dự án tổ hợp căn hộ du lịch của người mua có được chủ yếu do được cung cấp và giải thích từ nhân viên môi giới, từ đó mà người mua đưa ra quyết định lựa chọn mua căn hộ du lịch. Nhưng trong thực tế khi giải thích điều khoản hợp đồng, các thông tin mà khách hàng được cung cấp bởi nhân viên môi giới trong quá trình tìm hiểu về dự án để đi đến việc quyết định mua căn hộ du lịch thường không được sử dụng để xác định ý chí chung của các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ. Trong trường hợp việc sử dụng thông tin đó gây ra sự bất lợi cho nhà đầu tư thì nhà đầu tư thường tìm cách chối bỏ và trả lời là thông tin khách hàng được cung cấp là không chính xác, và họ không kiểm soát được các thông tin mà nhân viên môi giới bất động sản đã cung cấp để chào bán căn hộ cho bạn, họ không chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin và tính trung thực của nhân viên môi giới.

Về giải thích điều khoản thời hạn thanh toán, các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (dưới dạng tài sản hình thành trong tương lai) quy định người mua thanh toán tiền mua nhiều lần theo tiến độ xây dựng, trong đó tổng số các lần thanh toán không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao căn hộ du lịch, và phải thanh toán tiếp 25% giá trị hợp đồng khi nhận bàn giao căn hộ, 5% giá trị hợp đồng còn lại thanh toán khi căn hộ được cấp giấy chứng nhận. Quy định về việc thanh toán 25% giá trị hợp đồng khi nhận bàn giao căn hộ thường được giải thích là số tiền 25% phải nộp cho nhà đầu tư ngay khi có thông báo bàn giao căn hộ và trước khi thực hiện việc bàn giao căn hộ. Cụ thể là nhà đầu tư thường gửi thông báo nhận bàn giao căn hộ du lịch và yêu cầu người mua phải thanh toán số tiền tương ứng 25% giá trị căn hộ trước ngày nhận bàn giao đã ấn định trong thông báo, thậm chí nếu người mua không thanh toán số tiền này, nhà đầu tư sẽ không sắp xếp lịch để người mua được kiểm tra căn hộ du lịch, và khi đó người mua còn bị xác định là đã có hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc giải thích theo

cách đó quá bất công bằng với người mua, bởi vì giả sử nhà đầu tư thông báo bàn giao căn hộ nhưng trên thực tế căn hộ du lịch không đáp ứng được các điều kiện để bàn giao mà người mua đã phải trả tổng cộng 95% giá trị hợp đồng cho người bán, điều này là vi phạm quy định của pháp luật là tổng số lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao căn hộ.

3.2.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật điều chỉnh việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.2.3.1. Thực tiễn thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Từ kết quả thu thập thông tin về tình hình thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nghiên cứu sinh tổng kết được tình hình như sau:

Về tình hình thực hiện nghĩa vụ bảo đảm chất lượng công trình toà nhà và căn hộ du lịch, các vật liệu xây dựng, thiết bị gắn kèm với căn hộ du lịch được mua bán, ở giai đoạn 2009 đến 2019 phần lớn người mua hài lòng về chất lượng căn hộ du lịch, không có khiếu nại về vấn đề này, chứng tỏ nhà đầu tư đã thực hiện đúng nghĩa vụ này của mình. Tuy nhiên, trong giai đoạn từ sau 2019 đến nay, đã xuất hiện tình trạng người mua không đồng ý với chất lượng công trình toà nhà và căn hộ du lịch. Một số dự án tổ hợp căn hộ du lịch đã được nhà đầu tư xây dựng không đúng với quy hoạch, thiết kế tiện ích như đã chào bán ban đầu. Mặt bằng thiết kế của căn hộ du lịch khi được hoàn thiện cũng bị thay đổi so với thiết kế trong phụ lục đính kèm hợp đồng, vật liệu và thiết bị bàn giao gắn liền với căn hộ du lịch cũng bị thay đổi về nhãn hiệu thiết bị, không giống phụ lục danh mục thiết bị ban giao kèm theo căn hộ du lịch.

Khi người mua khiếu nại, viện dẫn thực tế bàn giao vật liệu và thiết bị khác với phụ lục hợp đồng, nghi ngờ chất lượng của vật liệu, thiết bị thì nhà đầu tư đưa ra lý do họ có quyền thay đổi như vậy vì trong hợp đồng và phụ lục có ghi chú “hoặc nhãn hiệu khác có chất lượng tương đương”. Có những trường hợp, căn hộ du lịch bàn giao thực tế khác xa với căn hộ du lịch mẫu mà nhà đầu tư đã chuẩn bị cho khách hàng tham quan thực tế trong quá trình giới thiệu, chào bán căn hộ. Nhà đầu tư khi đó cũng giải thích rằng đó là căn hộ mẫu, còn trên thực tế căn hộ du lịch của họ có thể không phải hoàn thiện như vậy, vì các tài liệu, hình ảnh họ sử dụng để giới thiệu khi họ chào bán ban đầu

có dòng ghi chú: “thông tin tham khảo, chủ đầu tư được quyền thay đổi thông tin liên quan đến dự án hoặc những phát sinh theo yêu cầu hoặc chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Nhiều người mua miễn cưỡng chấp nhận giải thích này của nhà đầu tư vì họ cho rằng đó là lỗi của họ khi đã không đọc kỹ hợp đồng trước khi ký. Một số khác cho rằng nhà đầu tư đã không rõ ràng về việc đưa thông tin khiến họ gây nhầm lẫn và thậm chí cho rằng nhà đầu tư đã lừa dối khách hàng.

Về tiến độ xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch, trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, điều khoản thời hạn bàn giao căn hộ du lịch thường quy định nhà đầu tư có thể bàn giao sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định, nhưng không chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao. Do vậy, trước thời điểm năm 2020 việc bàn giao căn hộ của nhà đầu tư không xảy ra vi phạm về thời hạn. Một là, các dự án ở thời điểm đó thường được nhà đầu tư đẩy nhanh để đưa khách sạn vào vận hành, do nhu cầu lưu trú du lịch tăng mạnh. Hai là, nhà đầu tư được phép bàn giao muộn so với thời hạn thoả thuận 180 ngày mà không bị coi là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Sau năm 2020, do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh, nên nhiều công trình xây dựng bị chậm tiến độ bởi nhiều lý do. Thứ nhất là thực hiện chỉ thị về giãn cách xã hội, tuy nhiên lý do này không gây ảnh hưởng quá nhiều, vì thực tế trong giai đoạn dịch bệnh vẫn có những công trình xây dựng tiếp tục được hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Thứ hai là khó khăn tài chính của chính nhà đầu tư. Thứ ba, sự khó khăn của thị trường du lịch, lượng khách quốc tế suy giảm do dịch bệnh và khủng hoảng kinh tế. Hai nguyên nhân thứ hai và thứ ba là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình trạng chậm bàn giao căn hộ du lịch của một số dự án tổ hợp căn hộ du lịch như The Arena và Swisstouches La Luna ở Nha Trang... Trong các trường hợp này, thời gian 180 ngày được phép muộn cũng không đủ để khắc phục trở ngại do dịch bệnh gây ra, tuy nhiên việc chậm bàn giao đó không bị coi là vi phạm nghĩa vụ của nhà đầu tư. Có nhiều vụ án được giải quyết tại Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh và Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà liên quan đến vấn đề này. Các toà án đều công nhận quyền viện dẫn dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng của nhà đầu tư, và nhà đầu tư không phải chịu trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ chậm tiến độ bàn giao căn hộ du lịch [97], [101]. Trong khi đó, người mua căn hộ du lịch cũng có khả

năng bị tác động bởi dịch bệnh và việc giãn cách xã hội, nhưng không thể viện dẫn lý do này để được miễn trách với việc chậm thanh toán.

Để đủ điều kiện bàn giao căn hộ du lịch, nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện nhất định đã thoả thuận trong hợp đồng và theo các tiêu chuẩn pháp luật đặt ra. Vì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chỉ ghi nhận những vấn đề liên quan đến căn hộ du lịch cụ thể, nên điều kiện bàn giao căn hộ du lịch được quy định trong hợp đồng chỉ gắn với việc hoàn thiện đủ để đảm bảo đưa toà nhà chứa căn hộ du lịch vào vận hành một cách an toàn, không nhắc đến việc hoàn thiện các tiện ích phục vụ hoạt động khách sạn. Nên trên thực tế, các nhà đầu tư không thiện chí hoàn thiện đầy đủ cả toà nhà và tiện ích phục vụ hoạt động khách sạn trước khi bàn giao căn hộ du lịch cho người mua, mà chỉ đảm bảo xây dựng hoàn thiện toà nhà đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy và đáp ứng yêu cầu về xây dựng, vận hành công trình bảo vệ môi trường. Trong những trường hợp này, người mua căn hộ du lịch không thể từ chối nhận bàn giao căn hộ, họ vẫn phải trả tiền đến 95% giá trị căn hộ, nhận bàn giao nhưng lại chưa thể đưa căn hộ du lịch của mình vào vận hành để cung cấp dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn.

Về thanh toán, người mua phải thanh toán theo tiến độ xây dựng, nên thông thường nhà đầu tư sẽ gửi thông báo thanh toán từng đợt cho người mua. Theo khả năng tài chính của người mua, có thể chia thành các nhóm người mua khác nhau với tình hình thực hiện nghĩa vụ thanh toán khác nhau như sau: Nhóm một là người mua vay ngân hàng để thanh toán một phần tiền mua căn hộ, ở nhiều dự án, nhóm này chiếm số đông khách hàng; Nhóm hai là người mua có khả năng kinh tế, lựa chọn thanh toán sớm cho nhà đầu tư 95% số tiền mua căn hộ du lịch ngay thời điểm ký kết hợp đồng, để được hưởng những ưu đãi cao; Nhóm ba là người mua chủ động về kinh tế, lựa chọn thanh toán theo tiến độ thanh toán mà nhà đầu tư thông báo. Nhìn chung, vi phạm chậm thanh toán thường xảy ra với đối tượng người mua thứ ba, còn hai trường hợp còn lại thì thường không xuất hiện vi phạm này.

Về áp dụng trách nhiệm do vi phạm chậm thanh toán, tùy theo mức độ vi phạm, người mua (thường thuộc nhóm người mua thứ ba như phân tích trên) vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán tiền mua căn hộ du lịch, nhà đầu tư căn cứ theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có thể áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng như sau: (1) áp dụng

lãi chậm trả cho số tiền chậm thanh toán theo mỗi đợt thanh toán; (2) trường hợp nhiều lần quá hạn thanh toán mà tổng thời gian của tất cả các lần bên mua thanh toán trễ hạn vượt quá 90 ngày thì nhà đầu tư có thể gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng, thu hồi căn hộ đã bán để bán lại cho khách hàng khác (Phụ lục 2 và Phụ lục 3). Số tiền người mua đã thanh toán sẽ được nhà đầu tư hoàn lại sau khi khấu trừ tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm chậm thanh toán. Không những thế, có trường hợp nhà đầu tư từ chối hoàn lại tiền của người mua cho đến khi họ bán lại được căn hộ đó cho người khác.

Về áp dụng trách nhiệm do vi phạm chậm bàn giao căn hộ du lịch, rất ít nhà đầu tư bị áp dụng biện pháp xử lý đối với loại vi phạm này. Khi quá (thường là) 180 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ, mà nhà đầu tư không thể bàn giao căn hộ du lịch cho người bán thì một số người mua thường gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và đòi nhà đầu tư bồi thường thiệt hại theo thoả thuận trong hợp đồng. Nhưng cũng có nhiều người mua không chú ý để thực hiện quyền này. Nếu nhà đầu tư không thể áp dụng viện dẫn trường hợp bất khả kháng nào để từ chối trách nhiệm với khách hàng thì họ thường tìm cách thuyết phục người mua chấp nhận việc nhận bàn giao căn hộ muộn hơn thời hạn đã thoả thuận, có thể bằng cách ký vào một văn bản sửa đổi thời hạn bàn giao căn hộ du lịch, cũng có thể là được thuyết phục để nhận bàn giao căn hộ từ nhà đầu tư theo thông báo chậm bàn giao của họ, để đổi lại việc được khấu trừ khoản tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ vào số tiền còn lại phải thanh toán. Nên nhìn chung, ít trường hợp nhà đầu tư chậm bàn giao căn hộ du lịch bị người mua thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và phải bồi thường thiệt hại theo thoả thuận trong hợp đồng.

3.2.3.2. Thực tiễn thực hiện các thoả thuận về quản lý, vận hành căn hộ du lịch của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Các nhà đầu tư tổ hợp căn hộ du lịch đã lấy lý do căn hộ du lịch không phải là nhà chung cư để cho rằng việc quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch không phải tuân theo quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trong phạm vi khảo sát thực tế ở các dự án tổ hợp căn hộ du lịch đã bàn giao căn hộ cho người mua và đưa vào vận hành, khai thác kinh doanh, không có trường hợp nào thực hiện việc tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu căn hộ du lịch (tương tự Hội nghị nhà chung cư).

Về mức phí quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch được nhà đầu tư đưa ra trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu là mức phí cao hơn so với phí quản lý vận hành nhà chung cư là nhà ở, theo khảo sát thu được thì mức phí quản lý vận hành thường ở mức từ 20.000 VNĐ/m² đến 24.000 VNĐ/m². Tất cả những người được khảo sát đều nhận định đây là mức phí cao và họ mong muốn được đàm phán với đơn vị quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch về mức phí quản lý vận hành, cũng như các nội dung khác về dịch vụ, tiện ích được cung cấp trong tổ hợp căn hộ du lịch, tuy nhiên họ không có cơ hội để thỏa thuận về những vấn đề này.

Về việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, tất cả những người mua căn hộ du lịch được khảo sát đều cho biết họ không có quyền và cũng không được tham gia vào việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, mà chủ thể có quyền lựa chọn thuê đơn vị quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch chính là nhà đầu tư. Nhà đầu tư thường lựa chọn những đơn vị quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch có uy tín, kinh nghiệm và có thương hiệu và trong quá trình quảng cáo chào bán căn hộ du lịch đã giới thiệu về đơn vị quản lý vận hành đó đến người mua. Uy tín và thương hiệu của đơn vị quản lý vận hành là một trong những căn cứ tạo nên sự hấp dẫn, thu hút người mua căn hộ du lịch.

Về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, các dự án căn hộ du lịch được triển khai từ năm 2017 đều yêu cầu người mua căn hộ du lịch phải nộp kinh phí bảo trì tính trên giá trị căn hộ du lịch cùng với đợt thanh toán khi nhận bàn giao căn hộ du lịch. Tuy nhiên, người mua căn hộ du lịch đều cho biết họ không được biết quỹ bảo trì của dự án căn hộ du lịch do họ đóng góp được quản lý, sử dụng như thế nào; nhà đầu tư là người thu giữ và quản lý mà không công khai số liệu cụ thể của quỹ và minh bạch việc quản lý, sử dụng quỹ 92% số người được khảo sát mong muốn được tham gia quản lý và giám sát, kiểm tra việc sử dụng quỹ bảo trì.

Như vậy, trong thực tế khai thác kinh doanh các căn hộ du lịch, người mua căn hộ du lịch hầu như không có quyền được tham gia quản lý hoặc tham gia giám sát việc quản lý quá trình khai thác, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, trong khi họ vẫn có nghĩa vụ phải chi trả phí quản lý vận hành và phải đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung. Còn nhà đầu tư giữ lại nhiều quyền trong việc điều hành hoạt động của tổ hợp

căn hộ du lịch. Rõ ràng mối quan hệ giữa nhà đầu tư và người mua nay đã trở thành chủ sở hữu căn hộ du lịch là mất cân xứng, người mua căn hộ du lịch quá yếu thế so với nhà đầu tư, trong khi họ vẫn là chủ sở hữu của một phần trong tổ hợp căn hộ du lịch đó.

3.2.4. Thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng và chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.2.4.1. Thực tiễn chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Nhìn chung, trong các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đều có điều khoản cho phép người mua căn hộ du lịch được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khi căn hộ du lịch chưa được bàn giao. Trên thực tế, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được chuyển nhượng trong trường hợp căn hộ du lịch chưa được hoàn thành để bàn giao, nhưng người mua căn hộ du lịch vì lý do riêng của cá nhân mà không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong khi người mua này cũng không có cơ sở để chấm dứt hợp đồng đó mà lại được miễn trừ các trách nhiệm phát sinh; khi đó việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cho người khác sẽ là một giải pháp hợp lý để người mua được giải thoát khỏi các nghĩa vụ hợp đồng. Để thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng, trước hết người mua này phải đạt được thoả thuận với người khác có nhu cầu muốn mua lại căn hộ du lịch chưa được bàn giao của mình.

Khi người mua ban đầu và người mua lại căn hộ du lịch chưa được bàn giao, họ phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với sự xác nhận của nhà đầu tư, kết quả là nhà đầu tư có thể thực hiện thủ tục huỷ văn bản hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với người mua ban đầu và phát hành hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khác với người mua lại, nhưng nội dung của hai bản hợp đồng này cơ bản là giống nhau, điểm khác biệt là người mua đã thay đổi thành người mua lại. Cách xử lý như vậy vừa đủ để đảm bảo: (1) giải thoát cho người mua ban đầu khỏi các nghĩa vụ và các vấn đề phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch; (2) đồng thời người mua lại được tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của người mua ban đầu đã, đang và sẽ phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đó, cũng như chịu trách nhiệm thực hiện Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm hợp đồng mua bán; (3) về phía nhà đầu tư thì vẫn tiếp tục duy trì và thực hiện các nghĩa vụ và hưởng các quyền từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu.

Nhà đầu tư không thu thêm bất kỳ khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận chuyển nhượng hợp đồng cho người mua và người mua lại. Khi căn hộ du lịch đã được bàn giao, hợp đồng mua bán chấm dứt do các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc mua bán căn hộ du lịch thì việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán sẽ không thể thực hiện được (Phụ lục 2 và Phụ lục 3).

3.2.4.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Trên thực tế, các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đều coi hợp đồng này là thoả thuận giữa nhà đầu tư và người mua về việc nhà đầu tư phải chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch cho người mua và người mua phải thanh toán tiền mua căn hộ đó cho nhà đầu tư, nên khi những quyền và nghĩa vụ cơ bản này được thực hiện xong, các bên sẽ cùng nhau ký vào biên bản thanh lý hợp đồng và hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được coi là đã chấm dứt. Trường hợp chấm dứt hợp đồng này đều được ghi nhận trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của các bên (Phụ lục 2 và Phụ lục 3).

Nhưng ở giai đoạn từ 2020 trở lại đây, nhiều hợp đồng mua bán căn hộ du lịch (tại một số dự án căn hộ du lịch) đã bị chấm dứt không phải vì các bên đã thanh toán và bàn giao căn hộ mà là do xảy ra hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mà các bên đã thoả thuận là căn cứ để bên bị vi phạm đơn phương chấm dứt hợp đồng, việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong những trường hợp này là một biện pháp để xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng cụ thể như sau:

Thứ nhất là trường hợp người mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá thời hạn hợp đồng mua bán căn hộ du lịch quy định, và nhà đầu tư ra thông báo huỷ bỏ/đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, thu hồi căn hộ du lịch là đối tượng của hợp đồng, đồng thời buộc người mua phải bồi thường thiệt hại vì chậm thanh toán. Do căn hộ chưa được bàn giao, vẫn do nhà đầu tư quản lý, nên việc thu hồi căn hộ du lịch diễn ra đơn giản, chỉ bằng cách thông báo cho người mua. Về số tiền bồi thường thiệt hại mà nhà đầu tư yêu cầu sẽ được nhà đầu tư tính toán và khấu trừ vào tổng số tiền người mua đã thanh toán, phần còn lại sau khi khấu trừ được hoàn trả lại cho người mua.

Thứ hai là trường hợp nhà đầu tư chậm bàn giao căn hộ du lịch quá số ngày mà hợp đồng quy định phải bàn giao căn hộ du lịch, người mua quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng và gửi thông báo cho nhà đầu tư. Mặc dù nhà đầu tư đã viện dẫn sự kiện bất khả kháng là thực hiện Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ về giãn cách xã hội để thay đổi thời hạn bàn giao, nhưng có một số dự án vẫn không thể bàn giao căn hộ du lịch cho người mua sau thời hạn 180 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao mới nên người mua đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của mình và yêu cầu nhà đầu tư hoàn trả số tiền mình đã thanh toán trong các đợt và phải bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, việc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu hoàn trả tiền mua căn hộ du lịch rất khó khăn, người mua đã phải khởi kiện tại Toà án để yêu cầu toà án buộc nhà đầu tư phải thực hiện các việc hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại.

Thứ ba là trường hợp nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch thoả thuận chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Trường hợp này các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ đã thực hiện được xử lý như thoả thuận của các bên.

Ngoài các trường hợp trên, cũng có những trường hợp người mua không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, bằng cách không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại theo thoả thuận hợp đồng. Nhà đầu tư đã gửi thông báo thanh toán và nhận bàn giao căn hộ du lịch, nhưng các khách hàng này lựa chọn không phản hồi, cũng không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ còn lại theo hợp đồng. Thực tế là hợp đồng này cũng chưa chấm dứt, nhưng nó cũng tạm thời không tiếp tục thực hiện.

3.3. Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

3.3.1. Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Từ các phân tích của các phần trên, có thể các quy định pháp luật hình hành đã điều chỉnh các khía cạnh của việc giao kết và đảm bảo hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, tuy nhiên vẫn còn tồn tại một số vấn đề bất cập như sau:

Một là, mặc dù đã có quy định về nghĩa vụ phải cung cấp thông tin rõ ràng và đầy đủ về căn hộ du lịch và tổ hợp căn hộ du lịch, nhưng chưa có cơ chế để bắt buộc nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ này. Những thông tin mà nhà đầu tư phải công khai trước khi đưa căn hộ du lịch ra chào bán theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản chỉ mang ý nghĩa quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, nếu có vi phạm thì bị xử phạt vi phạm hành chính và khắc phục bằng biện pháp buộc công khai thông tin theo quy định pháp luật. Trong khi, yêu cầu công khai thông tin đối với dự án tổ hợp căn hộ du lịch cần phải là biện pháp để đảm bảo sự công bằng về thông tin cho người mua căn hộ du lịch. Nếu như vậy, nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư phải là điều kiện để tiến hành giao dịch mua bán căn hộ du lịch và công thông tin được yêu cầu công khai phải là một phần nội dung cấu thành các cam kết có tính ràng buộc của nhà đầu tư đối với người mua.

Hai là, quy định về trình tự, thủ tục giao kết hợp đồng mua bán hiện nay không phản ánh tính đặc thù của giao dịch mua bán căn hộ du lịch. Thông thường người mua căn hộ du lịch không phải là nhà đầu tư hay kinh doanh chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, trong khi bên bán là nhà đầu tư có mục đích rõ ràng là bán được càng nhiều căn hộ càng tốt, họ cũng có đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp hoặc thuê một bên bán hàng chuyên nghiệp, và đào tạo bài bản về dự án cho người bán hàng. Hơn nữa, các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đều là hợp đồng theo mẫu cho nhà đầu tư đưa ra, nên nội dung hợp đồng thường có những điều khoản có lợi cho nhà đầu tư và gây bất lợi cho người mua căn hộ du lịch. Bên cạnh đó, giá trị giao dịch của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không phải là nhỏ, căn hộ du lịch vẫn là tài sản lớn đối với phần lớn người mua căn hộ du lịch tại Việt Nam (đã phân tích ở phần trước). Nhìn chung, quy trình giao kết hợp đồng hiện tại 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 xác định phần thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và phần thuộc sở hữu chung của nhà chung cư không đủ đáp ứng tính đặc thù của mối quan hệ mua bán căn hộ du lịch, người mua mong muốn một căn hộ du lịch đi cùng với dịch vụ và tiện ích của khách sạn nghỉ dưỡng nên cần phải có quy định chỉ rõ những

dịch vụ hay tiện ích nào bắt buộc phải đảm bảo được hoàn thiện để làm cho căn hộ du lịch có khả năng đáp ứng sự mong đợi của khách hàng. Có như vậy quy định về quyền huỷ bỏ hay đơn phương chấm dứt hợp đồng của người mua do bên bán vi phạm đến mức người mua không thể đạt được mục đích ban đầu khi giao kết hợp đồng mới có tính khả thi để thực hiện.

Bốn là, các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư gồm nhiều quy định có thể giúp người mua căn hộ du lịch được tham gia hoặc giám sát việc quản lý vận hành nhà chung cư tuy nhiên do pháp luật hiện hành thiếu quy định xác định quy định về nhà chung cư có tính bắt buộc đối với việc quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch nên dẫn đến tình trạng nhà đầu tư tránh né việc đảm bảo quyền tham gia và giám sát quá trình quản lý vận hành tổ hợp căn hộ du lịch của người mua sau khi nhận bàn giao căn hộ du lịch.

Năm là, mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đã được ban hành tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP chưa thể hiện tính đặc thù cần phải có của loại hợp đồng này, nếu so sánh với mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư để ở thì hai mẫu hợp đồng này không khác nhau là bao nhiêu. Trong mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chưa khẳng định rõ mục đích sử dụng của căn hộ du lịch không phải để ở mà là để đưa vào vận hành phục vụ hoạt động lưu trú du lịch ngắn hạn tương ứng với quy định của pháp luật du lịch về căn hộ du lịch. Trong mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng chỉ phân bổ lợi ích và rủi ro giữa nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch mà không có sự phân bổ lợi ích, rủi ro cho các đối tượng có liên quan khác đến giao dịch này như đơn vị quản lý vận hành khách sạn hay bên sở hữu các tiện ích khách sạn (nếu có). Rõ ràng, mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hiện nay chỉ giống một hợp đồng mua bán bất động sản thông thường khác nhưng hoàn toàn không phù hợp với đặc trưng của căn hộ du lịch là loại bất động sản phải được đưa vào phục vụ nhu cầu lưu trú du lịch ngắn hạn.

Như vậy, các quy định pháp luật hiện hành ở Việt Nam về hợp đồng chưa có quy định đặc thù đủ đáp ứng những đặc trưng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, vì thế chưa đủ đảm bảo lợi ích công bằng cho các bên mua bán căn hộ du lịch, điều này sẽ gây ra cản trở đối với sự phát triển của lĩnh vực dịch vụ du lịch và thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, do đó, cũng ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội.

3.3.2. Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện và chấm dứt của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam

Pháp luật Việt Nam hiện nay đã có các quy định điều chỉnh đầy đủ các khía cạnh của việc thực hiện hợp đồng và chấm dứt hợp đồng áp dụng chung cho các loại hợp đồng khác nhau, từ việc xác định nguyên tắc thực hiện hợp đồng; quy định về nghĩa vụ phải thực hiện đúng hợp đồng; quy tắc xác định hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng; dự liệu các biện pháp xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, quy định các trường hợp được loại trừ trách nhiệm khi không thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng; cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán; cho đến quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, vì các quy định này là các quy định chung áp dụng được cho các loại hợp đồng khác nhau, nên chúng chưa phù hợp với tính đặc thù của đối tượng mua bán là căn hộ du lịch và mục đích của các bên khi tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Vì vậy, các quy định pháp luật về thực hiện và chấm dứt hợp đồng hiện hành chưa bảo vệ được lợi ích chính đáng của người mua – bên yếu thế hơn trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Dưới đây là một số bất cập của pháp luật điều chỉnh việc thực hiện hợp đồng và chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và thực tiễn thực hiện quy định pháp luật đó tại Việt Nam:

Thứ nhất, các quy định pháp luật về các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng chung áp dụng cho hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chưa phù hợp vì không có sự phân biệt mức độ ưu tiên áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng của các bên khác nhau trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Về lý thuyết, có những trường hợp buộc tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đã bị vi phạm, kèm theo biện pháp bồi thường thiệt hại là giải pháp công bằng cho các bên trong hợp đồng; nhưng có những vi phạm mà việc chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại lại là giải pháp phù hợp hơn. Trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, người mua căn hộ du lịch sẽ phải gắn bó lâu dài với nhà đầu tư sau khi căn hộ du lịch đã được bàn giao, mà có thể những vi phạm của nhà đầu tư trong quá trình xây dựng căn hộ du lịch có ảnh hưởng lâu dài, gây bất lợi đối với người mua trong suốt quá trình sở hữu căn hộ du lịch, đối với các vi phạm đó mà không có những quy định cho phép người mua được áp dụng biện pháp khắc phục

vi phạm là huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sẽ không đủ để đảm bảo lợi ích của bên yếu thế là người mua căn hộ du lịch.

Hiện nay chưa có quy định xác định loại vi phạm cụ thể nào của nhà đầu tư là vi phạm mà người mua được áp dụng biện pháp huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Mặc dù pháp luật về hợp đồng đã có sự phân biệt các vi phạm nghiêm trọng với vi phạm không nghiêm trọng (trong Bộ luật Dân sự năm 2015) hoặc vi phạm cơ bản và vi phạm không cơ bản (trong Luật Thương mại năm 2005) và cho phép bên bị vi phạm có thể huỷ bỏ hợp đồng khi có vi phạm nghiêm trọng/vi phạm cơ bản mà không cần thoả thuận trước. Tuy nhiên, chỉ với khái niệm vi phạm nghiêm trọng/vi phạm cơ bản thì có những trường hợp vi phạm trong thực tế của nhà đầu tư rất khó có thể giải thích đó là vi phạm nghiêm trọng (hay vi phạm cơ bản), đặc biệt khi không chú trọng đến đặc trưng của việc mua bán căn hộ du lịch để đưa căn hộ này vào vận hành như một bộ phận của khách sạn. Cụ thể như việc nhà đầu tư thực hiện xây dựng không đúng thiết kế căn hộ du lịch đã chào bán, hay thay đổi vật liệu, thiết bị sử dụng để hoàn thiện căn hộ du lịch. Nếu căn hộ được mua để ở mà việc thay đổi trong các trường hợp trên không ảnh hưởng đến công năng sử dụng để ở, vật liệu, thiết bị sử dụng thay thế có chất lượng tương đương thì trên cơ sở thực hiện hợp đồng một cách thiện chí, sẽ là hợp lý nếu hạn chế quyền được huỷ bỏ hay chấm dứt hợp đồng của người mua. Nhưng vấn đề là người mua căn hộ du lịch không phải để ở, mà phần lớn người mua có mục đích sử dụng căn hộ du lịch để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch hoặc uỷ thác kinh doanh dịch vụ này, nên sự thay đổi thiết kế, vật liệu, trang thiết bị có thể dẫn tới giảm giá trị thẩm mỹ của căn hộ du lịch, hoặc giảm giá trị sử dụng của căn hộ đến mức không phù hợp với mục đích lưu trú du lịch ngắn hạn, từ đó mà mục đích ban đầu khi giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của họ không đạt được. Do đó, việc thiếu quy định xác định các loại vi phạm mà người mua được áp dụng biện pháp huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sẽ gây khó khăn cho người mua trong việc bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình.

Thứ hai, về việc áp dụng sự kiện bất khả kháng để được miễn trách nhiệm đối với hành vi vi phạm hợp đồng của nhà đầu tư. Thực tế hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thường quy định các trường hợp bất khả kháng, nên khi xảy ra sự kiện được các bên ghi

trong hợp đồng là sự kiện bất khả kháng như tình trạng thiên tai, dịch bệnh (từ năm 2020 – 2021: dịch bệnh covid 19), nhiều nhà đầu tư đã thông báo về việc áp dụng sự kiện bất khả kháng đó để thay đổi thời gian bàn giao căn hộ du lịch mà không bị coi là vi phạm hợp đồng. Sở dĩ họ cho rằng, trong hợp đồng các bên có thể tự do thoả thuận và định đoạt nội dung các điều khoản, nên miễn là nội dung đã được các bên tự nguyện thoả thuận xác lập thì nó đều có hiệu lực ràng buộc với các bên. Việc thoả thuận sự kiện như thiên tai, dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng và ghi vào trong hợp đồng, có nghĩa là các bên đã đồng ý với nhau khi nào có sự kiện đó xảy ra, dù cho bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện đó đã không thực hiện các biện pháp khắc phục cần thiết thì bên đó vẫn được miễn trách. Nói cách khác, khái niệm sự kiện bất khả kháng trong Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 không có giá trị bắt buộc để xác định sự kiện bất khả kháng trong thực tế, mà các bên trong hợp đồng có quyền thoả thuận đề quy định sự kiện nào đó là sự kiện bất khả kháng. Điều này dẫn đến tình trạng nhà đầu tư lạm dụng quá mức khi chủ động mở phạm vi áp dụng sự kiện bất khả kháng để được miễn trách nhiệm, gây ảnh hưởng đến lợi ích chính đáng của người mua căn hộ du lịch [14].

Thứ ba, chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chưa được quy định trong Luật kinh doanh bất động sản, mặc dù không có quy định cấm việc này. Tuy nhiên, nếu pháp luật không quy định cho phép người mua căn hộ du lịch được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thì quyền này của người mua phụ thuộc vào việc hợp đồng mẫu mà nhà đầu tư có ghi nhận quyền này hay không, nếu không có nghĩa là người mua không có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Điều này là bất công với người mua căn hộ du lịch vì căn hộ du lịch ở dưới dạng tài sản hình thành trong tương lai cũng giống như nhà ở hình thành trong tương lai, người mua trong thời gian tài sản chưa được nhận bàn giao cũng cần phải có quyền chuyển giao lại tài sản của mình cho người khác bằng cách chuyển nhượng hợp đồng mua bán. Bên cạnh đó, trong trường hợp căn hộ du lịch đã được bàn giao và đưa vào vận hành, theo các quy định hiện hành chủ sở hữu của căn hộ - người mua ban đầu có thể bán lại tài sản này cho người mua khác, nhưng các quyền lợi của người mua ban đầu có được phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với nhà đầu tư sẽ không thể được chuyển giao lại cho người mua

lại căn hộ du lịch, trong khi đó, các quyền lợi theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch này có thể rất quan trọng để tạo ra giá trị và giá trị sử dụng của căn hộ du lịch.

Thứ tư, vì quan niệm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chỉ là căn cứ xác lập quyền sở hữu căn hộ du lịch của người mua trên cơ sở được nhà đầu tư xây dựng và chuyển giao quyền sở hữu, nên nếu dựa vào quy định pháp luật chung về hợp đồng thì có thể xác định hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chấm dứt khi các bên thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ cơ bản liên quan đến chuyển giao quyền sở hữu căn hộ du lịch và thanh toán tiền mua căn hộ du lịch. Như vậy, các thoả thuận trong hợp đồng về vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành căn hộ du lịch như một phần của khách sạn (bao gồm: thoả thuận về phí quản lý, vận hành; lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành kinh doanh khách sạn; phí bảo trì và thực hiện hoạt động bảo trì...) cũng sẽ chấm dứt sau khi các bên hoàn thành các nghĩa vụ bàn giao và trả tiền. Mà mối quan hệ giữa các bên và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của các bên sau khi người mua nhận căn hộ du lịch và sử dụng mới là vấn đề cho thấy tính đặc thù của loại hình căn hộ du lịch này. Điều này cho thấy quy định xác định hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chấm dứt khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ cơ bản: bàn giao căn hộ và trả tiền, khi đó có thể có các quyền lợi khác của người mua chỉ có thể thực hiện sau khi nhận bàn giao căn hộ du lịch theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng sẽ bị chấm dứt theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là không hợp lý. Tóm lại, không thể giải thích rằng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đã chấm dứt khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ bàn giao căn hộ du lịch và trả tiền mua căn hộ du lịch.

Nhìn chung, các quy định pháp luật chung về thực thực hiện và chấm dứt hợp đồng chưa có tính chất phù hợp để bảo vệ lợi ích của người mua căn hộ du lịch.

Kết luận Chương 3

Từ việc nghiên cứu, phân tích thực trạng pháp luật, cũng như nghiên cứu, phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, có thể thấy các quy định hiện nay trong hệ thống pháp luật hợp đồng ở Việt Nam chưa có quy định đặc thù, phù hợp với những đặc trưng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, những bất cập nổi cộm của điều này bao gồm:

- Một là chưa có quy định kiểm soát bất cân xứng về thông tin một cách hiệu quả;
- Hai là thiếu cơ chế để hỗ trợ người mua căn hộ du lịch tìm hiểu, cân nhắc kỹ lưỡng để đưa ra lựa chọn tham gia giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch;
- Ba là các biện pháp xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chưa phù hợp để bảo vệ mong đợi hợp lý của người mua căn hộ du lịch;
- Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chưa có đủ những điều khoản đặc trưng để bảo đảm lợi ích công bằng cho các bên mua bán căn hộ du lịch.

Tất cả những điều này khiến người mua trong quan hệ mua bán căn hộ du lịch với nhà đầu tư phát triển đã phải gánh chịu nhiều rủi ro trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thời gian qua, và có khả năng tạo ra nhiều tranh chấp tiềm ẩn liên quan đến khai thác, vận hành các tổ hợp căn hộ du lịch trong thời gian tới. Tất cả các vấn đề này sẽ gây ra cản trở đối với sự phát triển của lĩnh vực dịch vụ du lịch và thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

Chương 4
PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT
VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH
TẠI VIỆT NAM

4.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

4.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo hướng đảm bảo tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng

Vì quyền tự do hợp đồng luôn là nền tảng của pháp luật hợp đồng [123], nên việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng nói chung và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nói riêng, dù với mục đích như thế nào thì cũng luôn luôn phải đảm bảo các quy định pháp luật đó bảo vệ tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng. Bảo vệ tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng nghĩa là đảm bảo cho các bên quyền tự do lựa chọn đối tác; tự do lựa chọn đối tượng hợp đồng; tự do thoả thuận nội dung hợp đồng, bao gồm những quyền và nghĩa vụ mình mong muốn; tự do quyết định mình có tiếp tục chịu sự ràng buộc với nghĩa vụ hợp đồng hay không. Tuy nhiên sự tự do ý chí của bên này có thể đối kháng với tự do ý chí của bên kia, nên pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải cân bằng ý chí tự do của hai bên người mua và nhà đầu tư.

Nhìn chung, bảo vệ tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng nghĩa là phải tôn trọng và không can thiệp vào sự định đoạt của các bên, tôn trọng mong muốn của các bên, nhưng trong một số trường hợp để bảo vệ tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần can thiệp vào kết quả thoả thuận của các bên. Nhưng sự can thiệp này phải có giới hạn, nếu sự can thiệp trở nên thái quá thì lại phản tác dụng, không bảo vệ được tự do ý chí mà lại là xâm phạm tự do ý chí. Để giới hạn sự can thiệp phải dựa vào tiêu chuẩn gồm: lợi ích công cộng và bảo vệ bên yếu thế. Đây là những tiêu chuẩn cho sự can thiệp của pháp luật vào thoả thuận hợp đồng đã được nhiều nghiên cứu về hợp đồng thông nhất đề xuất. Nhưng từ đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch thì việc hạn chế sự can thiệp vào thoả thuận hợp đồng phải dựa trên tiêu chí bảo vệ người yếu thế. Cụ thể, các quy định pháp luật về hợp

đồng mua bán căn hộ du lịch cần chú trọng việc kiểm soát thông tin bất cân xứng bằng cách: thứ nhất là đặt ra yêu cầu về việc cung cấp thông tin, trong đó chủ thể chủ yếu phải cung cấp thông tin là nhà đầu tư phát triển; thứ hai là cần đưa ra các quy định giải thích hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo mẫu theo hướng có lợi cho người yếu thế là người mua căn hộ du lịch.

Mặc dù, các bên tham gia hợp đồng là bình đẳng, không bên nào nên được ưu tiên hơn bên nào, tuy nhiên, do người mua căn hộ du lịch là bên yếu thế hơn nhà đầu tư, họ phải chịu nhiều rủi ro từ sự bất cân xứng về thông tin liên quan đến giao dịch mua bán căn hộ du lịch, nên việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần xuất phát từ việc bảo vệ mong đợi hợp lý của người mua căn hộ du lịch khi tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, để cân bằng lợi ích giữa các bên mua và bán.

Để thực hiện mục đích này, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần đưa ra các quy định rõ ràng về những nghĩa vụ ràng buộc mà nhà đầu tư phát triển phải đáp ứng để đảm bảo các quyền và lợi ích hợp lý, công bằng cho người mua căn hộ du lịch. Cụ thể là những nghĩa vụ bắt buộc đối với nhà đầu tư để tránh tình trạng nhà đầu tư phát triển chiếm dụng vốn của người mua căn hộ du lịch; quy định cụ thể về điều kiện bàn giao căn hộ du lịch được mua bán dưới dạng tài sản hình thành trong tương lai nhằm tránh việc người mua căn hộ du lịch phải nhận bàn giao căn hộ trong khi nó không đáp ứng được mong đợi của họ khi giao kết hợp đồng mua bán; đưa ra quy định áp dụng các trách nhiệm do vi phạm hợp đồng chỉ nhằm đảm bảo bù đắp tổn thất cho bên bị vi phạm bởi vì quan hệ mua bán căn hộ du lịch là quan hệ có tính chất kinh tế, các bên chỉ quan tâm đến lợi ích mà họ mong đợi thu được từ giao dịch của mình.

Trong quá trình quản lý, vận hành căn hộ du lịch, phải nhìn nhận mối quan hệ giữa người mua và nhà đầu tư là mối quan hệ hợp tác kinh doanh theo kiểu cổ đông (người mua căn hộ du lịch) với người quản lý công ty cổ phần (nhà đầu tư), để nâng cao hiệu quả kinh doanh tổ hợp căn hộ du lịch cần có sự quản lý chuyên nghiệp, dẫn đến việc phải tách biệt giữa quyền sở hữu và quyền quản lý căn hộ du lịch, nhưng không thể tách biệt đến mức, người mua – chủ sở hữu căn hộ bị hạn chế tiếp cận tài sản – căn hộ du lịch của mình và không có khả năng kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, vận hành căn hộ du lịch trong quá trình kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch. Pháp luật về hợp đồng

mua bán căn hộ du lịch cần đảm bảo đảm bảo cho người mua được hưởng một số quyền lợi hợp lý trong quá trình khai thác, sử dụng căn hộ du lịch với việc đặt ra các quy định bắt buộc các bên phải thoả thuận một số quyền lợi mà người mua căn hộ du lịch sẽ được hưởng trong quá trình khai thác, vận hành căn hộ du lịch, bên cạnh các nghĩa vụ về chia sẻ nghĩa vụ tài chính để bảo trì phần sở hữu chung, chi trả chi phí vận hành, quản lý các tài sản chung và tuân thủ nội dung sử dụng căn hộ du lịch.

Vì hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là một phần của quan hệ mua bán căn hộ du lịch giữa người mua và nhà đầu tư phát triển, và việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch diễn ra trong một thời gian dài, từ lúc hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được giao kết có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn sở hữu căn hộ du lịch. Vì vậy, việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phụ thuộc nhiều vào sự hợp tác của các nhà đầu tư và người mua căn hộ du lịch, bởi hầu như các bên không thể dự liệu được tất cả những sự kiện có thể xảy ra trong thời gian dài sở hữu, khai thác và vận hành căn hộ du lịch để đặt ra các nghĩa vụ và quyền ngay từ khi giao kết hợp đồng. Điều này đòi hỏi các bên phải hợp tác trên cơ sở thiện chí để cùng nhau bàn bạc, giải quyết vấn đề khi nó nảy sinh. Nếu một trong các bên không hợp tác hoặc không thiện chí cùng nhau giải quyết vấn đề nảy sinh, tranh chấp phức tạp có thể xảy ra giữa các bên mua bán, hợp đồng sẽ bị đình trệ không thể tiếp tục diễn ra, quyền và lợi ích của các bên có thể bị đình chỉ hoặc tiếp tục bị gây thiệt hại.

Thiện chí, hợp tác đòi hỏi các bên phải tin tưởng, hành xử một cách trung thực và quan tâm đến lợi ích của nhau. Thiện chí, hợp tác không nên chỉ được xem là yếu tố ngoại lệ của pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và áp dụng khi cần thiết, mà việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải đưa yếu tố thiện chí, hợp tác giữa các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là một thành tố quan trọng của pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Cụ thể, thiện chí, hợp tác phải được áp dụng để giải thích các điều khoản của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, cũng như trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi, thiện chí và hợp tác là tiêu chí để Toà án có thể áp đặt các nghĩa vụ cần thiết cho nhà đầu tư hoặc người mua căn hộ du lịch.

4.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trên cơ sở bảo đảm tính đồng bộ, nhất quán với pháp luật có liên quan

Tính thống nhất, nhất quán của hệ thống pháp luật hợp đồng đòi hỏi giữa các quy định chung áp dụng được cho mọi loại hợp đồng và quy định chuyên ngành, đặc thù chỉ áp dụng để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải không trùng lặp và chồng chéo. Muốn như vậy, các quy định pháp luật đặc thù áp dụng để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải được xây dựng trên cơ sở đáp ứng những đặc trưng riêng biệt của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Cụ thể các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải đáp ứng nhu cầu bảo vệ người mua căn hộ du lịch; đảm bảo thực hiện được mong đợi hợp lý của người mua về lợi nhuận khai thác căn hộ du lịch; đảm bảo hài hoà mối quan hệ giữa người mua và nhà đầu tư như những đối tác kinh doanh lâu dài; phân bổ quyền lợi của nhà đầu tư, người mua căn hộ du lịch và các bên khác liên quan đến quá trình khai thác, vận hành căn hộ du lịch. Nhưng khía cạnh nào của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không đặt ra yêu cầu điều chỉnh riêng thì cần áp dụng các quy định pháp luật chung về hợp đồng, không quy định lặp lại nội dung đó trong nhóm các quy định đặc thù điều chỉnh riêng cho hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Đồng thời với đó, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải được đặt trong mối quan hệ tổng thể về việc hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch, bởi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch chỉ là một phần của mối quan hệ mua bán căn hộ du lịch giữa các bên mua và bán, mà mối quan hệ đó lại chịu sự chi phối, ảnh hưởng của bối cảnh kinh doanh bất động sản du lịch chung tại Việt Nam. Do đó, sự đồng bộ và thống nhất của pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với tổng thể chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản quyết định hiệu quả thực thi của pháp luật điều chỉnh các lĩnh vực này. Trước hết định hướng phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch là yếu tố đầu tiên tác động đến các vấn đề pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Nếu định hướng đặt ra là tiếp tục thúc đẩy sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch, với việc tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn trên thị trường này, trong đó có vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch cho người mua căn hộ du lịch thì điều này cũng tác động tích cực đối với việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, do cấp giấy chứng

nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch là biện pháp hiệu quả để đảm bảo quyền sở hữu của người mua căn hộ du lịch. Ngược lại, khi hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phù hợp bản chất của quan hệ mua bán căn hộ du lịch và đáp ứng đòi hỏi thực tế của hoạt động này, nó sẽ thúc đẩy các mối quan hệ mua bán căn hộ du lịch diễn ra sôi nổi, từ đó tiếp tục thu hút các bên tham gia vào các giao dịch mua bán căn hộ du lịch, và tiếp tục tạo sự phát triển sôi động của thị trường kinh doanh bất động sản du lịch.

4.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trên cơ sở bảo đảm tính hiệu quả thực thi của các quy định pháp luật

Hiện nay, các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ở Việt Nam còn nằm rải rác trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật. Trước hết có thể kể đến các quy định chung điều chỉnh hợp đồng trong Bộ luật Dân sự 2015. Các điều từ Điều 385 đến Điều 569 của Bộ luật này đã xác định khái niệm hợp đồng, phân loại hợp đồng, quy định trình tự giao kết hợp đồng, hiệu lực hợp đồng, hợp đồng vô hiệu, giải thích hợp đồng, thực hiện hợp đồng, sửa đổi, chấm dứt hợp đồng, đến việc quy định về nội dung của một số loại hợp đồng thông dụng... Ngoài ra, quy định về nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự (Điều 3), quy định về giao dịch dân sự (từ Điều 116 đến Điều 133), quy định về nghĩa vụ, thực hiện nghĩa vụ, đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm dân sự... (từ Điều 274 đến Điều 384) cũng được áp dụng để điều chỉnh hợp đồng bởi hợp đồng là một loại giao dịch dân sự, là một trong những căn cứ làm phát sinh nghĩa vụ dân sự và cũng chính là một vấn đề quan trọng của quan hệ dân sự [68].

Tiếp đến là các quy định về hợp đồng mua bán hàng hoá trong Luật Thương mại năm 2005 có thể điều chỉnh các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khi người mua đồng ý lựa chọn áp dụng Luật Thương mại năm 2005 để điều chỉnh hợp đồng của mình. Các quy định trong Luật Thương mại năm 2005 trực tiếp điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bao gồm Điều 24, các điều từ Điều 34 đến Điều 62, ngoài ra các quy định từ Điều 292 đến Điều 316 cũng có thể được áp dụng để giải quyết tình trạng vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của các bên.

Do căn hộ du lịch là một loại bất động sản được đưa vào kinh doanh nên các quy định về hợp đồng mua bán bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cũng có hiệu lực đối với hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Cụ thể là các quy định về

giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản, thanh toán trong giao dịch bất động sản và chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản (từ Điều 44 đến Điều 52); quy định về nghĩa vụ công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 6); quy định về điều kiện của chủ thể kinh doanh bất động sản (Điều 9); về điều kiện đối với người mua bất động sản (Điều 15); quy định về điều kiện bất động sản được đưa vào kinh doanh (Điều 14, Điều 24); các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên mua và bên bán trong quá trình thực hiện giao dịch mua bán bất động sản (từ Điều 17 đến Điều 21, Điều 23, từ Điều 25 đến Điều 27) [79].

Tình trạng các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nằm rải rác trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật đang gây ra những khó khăn cho người mua căn hộ du lịch, bởi người mua căn hộ du lịch lại thường có ít kinh nghiệm và kiến thức trong giao dịch mua bán căn hộ du lịch, đồng thời chịu sự bất lợi về thông tin so với người bán. Do vậy, tập hợp các quy định đặc thù trong một văn bản quy phạm pháp luật để điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sẽ giúp người mua thuận lợi trong việc sử dụng pháp luật bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình trong mối quan hệ với nhà đầu tư, từ đó góp phần bảo vệ quyền lợi của người mua – bên yếu thế trong mối quan hệ mua bán căn hộ du lịch một cách hiệu quả. Cụ thể, các quy định đặc thù điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch nên được đưa ra trong một chương tại Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

4.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

4.2.1. Bổ sung quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư

Để đảm bảo nguyên tắc tự do do hợp đồng, các quy định pháp luật ngoài việc ngăn cấm hành vi ép buộc, đe dọa, lừa dối hay gây nhầm lẫn của bất kỳ bên nào đối với bên còn lại nhằm xác lập giao dịch, thì còn cần phải đưa ra những quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác về đối tượng giao dịch. Vì một bên chỉ được coi là đã đưa ra lựa chọn tự do nếu như quyết định của họ được đưa ra trên cơ sở có đầy đủ thông tin liên quan đến đối tượng của giao dịch và điều kiện giao dịch và các thông tin đó phải là chính xác. Đặc biệt trong điều kiện tính chất của giao dịch có nhiều rủi ro về

sự bất cân xứng thông tin như giao dịch mua bán căn hộ du lịch. Do vậy, nghiên cứu sinh đề xuất cần bổ sung quy định pháp luật về nghĩa vụ cung cấp thông tin về tổ hợp căn hộ du lịch của nhà đầu tư cụ thể như sau:

Thứ nhất là về hình thức cung cấp thông tin, nhà đầu tư phải cung cấp thông tin dưới dạng một bản tuyên bố, và bản tuyên bố thông tin này phải được đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước. Sự tham gia của cơ quan quản lý nhà nước trong trường hợp này là cần thiết để kiểm soát tính đầy đủ của các thông tin được cung cấp, bảo vệ lợi ích của người mua căn hộ du lịch. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ và trung thực của các thông tin trong bản tuyên bố.

Thứ hai là về cơ quan quản lý nhà nước tổ chức thực hiện đăng ký bản tuyên bố của nhà đầu tư, theo chúng tôi, Nghị định nên giao nhiệm vụ và quyền hạn này cho cơ quan quản lý xây dựng là Sở Xây dựng, nhằm đảm bảo sự quản lý thống nhất và một đầu mối quản lý đối tượng, vì việc phát triển tổ hợp căn hộ du lịch liên quan đến việc cấp phép, quản lý xây dựng công trình, đồng thời quá trình vận hành tổ hợp căn hộ du lịch cũng liên quan đến quản lý, sử dụng chung cư hiện cũng đang thuộc quyền quản lý của cơ quan này. Sở xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra bản tuyên bố do nhà đầu tư đăng ký và phải công khai đầy đủ bản tuyên bố của nhà đầu tư ngay khi nó đáp ứng đủ yêu cầu về nội dung thông tin.

Thứ ba là về quyền được tiếp cận bản tuyên bố của nhà đầu tư đã được đăng ký, Nghị định cần khẳng định quyền được tiếp cận đầy đủ nội dung bản tuyên bố này của mọi chủ thể có nhu cầu.

Thứ tư là về các nội dung thông tin cần phải có trong bản tuyên bố của nhà đầu tư, theo nghiên cứu sinh, các thông tin này phải gồm thông tin đầy đủ và chính xác về dự án tổ hợp căn hộ du lịch (trong đó phải có các mô tả đặc điểm pháp lý - bao gồm bản sao của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng... mô tả đặc điểm sở hữu - bao gồm số lượng căn hộ chào bán, số lượng căn hộ nhà đầu tư giữ lại, tài sản chung và tài sản riêng của các bên sau khi hoàn tất việc mua bán...); mô tả kế hoạch khai thác tổ hợp căn hộ du lịch, người quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch; mô tả về căn hộ du lịch (đặc điểm thiết kế, kỹ thuật của căn hộ, chi tiết các trang thiết bị kèm theo căn hộ, phương pháp xác định giá bán...); mô tả các tiện ích phục vụ hoạt động khách

sản của tổ hợp dự án căn hộ du lịch; nội dung mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch; 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 cho cân nhắc khi ra quyết định mua bán căn hộ du lịch của người mua.

Ngoài ra, cần có quy định cần bắt buộc nhà đầu tư phải hoàn thành xong quy trình đăng ký bản tuyên bố thông tin này trước khi thực hiện mở bán căn hộ du lịch cho bất kỳ khách hàng nào.

4.2.2. Bổ sung quy định về thời hạn cân nhắc hợp đồng của người mua căn hộ du lịch

Do người mua căn hộ du lịch có ít kinh nghiệm, kiến thức và thông tin về các giao dịch mua bán bất động sản trong khi bên bán là nhà đầu tư lại là bên chuyên nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh, có mục đích rõ ràng là bán được càng nhiều căn hộ càng tốt, họ cũng có đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp hoặc thuê một bên bán hàng chuyên nghiệp, và đào tạo bài bản về dự án cho người bán hàng. Nên rõ ràng người mua có vị thế bất lợi hơn so với người bán xuất phát từ tính thiếu chuyên nghiệp của họ về việc thực hiện giao dịch mua bán bất động sản, do đó không có khả năng đàm phán để bảo vệ quyền, lợi ích ngang bằng với người bán. Các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch đều do nhà đầu tư chủ động đưa ra, và dùng nhiều biện pháp bán hàng như tạo ra môi trường cho sự phát triển tâm lý đám đông nhằm lôi cuốn và thúc đẩy người mua giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có nhiều điều khoản bất lợi cho người mua. Giải pháp để khắc phục tình trạng này là cần quy định về thời hạn cân nhắc huỷ hoặc không huỷ hợp đồng của người mua căn hộ du lịch. Quy định này cho phép người mua được quyền lựa chọn huỷ hay không huỷ hợp đồng sau khi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được giao kết.

Lý do là bởi sự yếu thế của người mua căn hộ du lịch trong hợp đồng này tương tự như trường hợp người mua bảo hiểm nhân thọ và trường hợp người tiêu dùng trong các hợp đồng cung cấp hàng hoá, dịch vụ tiêu dùng khác, người mua trong các trường hợp này có thể phải chịu sự tác động tâm lý từ các hoạt động bán hàng của người bán chuyên nghiệp. Thời gian cân nhắc nên được quy định từ 15 ngày đến 20 ngày kể từ ngày người mua căn hộ du lịch ký vào văn bản hợp đồng mua bán, bởi vì lúc này đó, những tác động tâm lý từ các chương trình bán hàng đã biến mất, người mua căn hộ du

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

Ngoài ra, cũng cần có quy định bắt buộc nhà đầu tư phải gửi trước mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cho người mua, người mua căn hộ du lịch phải được nghiên cứu hợp đồng mua bán căn hộ mà họ dự kiến mua trước ngày hẹn ký kết hợp đồng với nhà đầu tư. Tất cả những điều này sẽ bảo đảm cho người mua được hoàn toàn tự do và tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

4.2.3. Bổ sung các quy định pháp luật về việc mua căn hộ du lịch hình thành trong tương lai

Trong quan hệ mua bán bất động sản hình thành trong tương lai, người mua tài sản loại này có thể gặp nhiều rủi ro, bởi chất lượng, mức độ tương đương của giá trị của tài sản so với giá mua, thời gian bàn giao của tài sản hình thành trong tương lai phụ thuộc nhiều vào nỗ lực của người bán - cũng chính là người xây dựng, phát triển bất động sản đó. Pháp luật Việt Nam hiện nay đã có những quy định bảo vệ cho người mua bất động sản hình thành trong tương lai, tuy nhiên với đặc điểm khác biệt của căn hộ du lịch và các loại bất động sản khác thì cần có những quy định chuyên biệt và phù hợp với đặc điểm của căn hộ du lịch nhằm bảo vệ hiệu quả cho người mua căn hộ du lịch hình thành trong tương lai. Vì căn hộ du lịch là một phòng khách sạn thuộc tổ hợp khách sạn (kiểu mới), nó được hình thành với mục đích phục vụ nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng, nên chỉ khi căn hộ du lịch được hoàn thiện đồng thời với các tiện ích khách sạn (như bể bơi, nhà hàng...), sẵn sàng cho việc vận hành khách sạn thì căn hộ du lịch đó mới có thể được coi là đủ tiêu chuẩn để phục vụ cho nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch, đây là điểm khác biệt lớn so với một căn hộ để ở, với căn hộ để ở thì chỉ cần được hoàn thiện nội thất như cam kết với đầy đủ các tiêu chuẩn an toàn cho căn hộ và toà nhà nơi có căn hộ là nó đã

đủ tiêu chuẩn phù hợp với mục đích để ở (Quốc hội, 2014b). Do vậy, pháp luật cần đưa ra quy định xác định điều kiện để bàn giao căn hộ du lịch cho người mua là khi toàn bộ dự án tổ hợp căn hộ du lịch đã được hoàn thiện với cảnh quan và các tiện ích đi kèm, sẵn sàng để vận hành, khai thác.

Bên cạnh đó, cũng cần đặt ra quy định bắt buộc nhà đầu tư phải thoả thuận với ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho nhà đầu tư đối với người mua căn hộ du lịch, để trong trường hợp nhà đầu tư không bàn giao căn hộ du lịch đúng tiến độ đã cam kết thì ngân hàng bảo lãnh sẽ thanh toán tiền phạt vi phạm chậm bàn giao, tiền bồi thường thiệt hại hoặc hoàn trả số tiền đã thanh toán trước nếu như đủ điều kiện để huỷ hợp đồng mua bán. Quy định này là cần thiết để bảo vệ người mua căn hộ du lịch kể cả trong trường hợp họ mua căn hộ du lịch như “căn nhà thứ hai” hoặc họ mua để đầu tư, vì việc mua căn hộ du lịch như căn nhà thứ hai cũng có cùng tính chất việc mua nhà ở mà người mua nhà ở hình thành trong tương lai đang được bảo vệ bằng quy định tương tự như trên tại Luật kinh doanh bất động sản (Quốc hội, 2014b), còn đối với người mua căn hộ du lịch để đầu tư thì việc bàn giao chậm của nhà đầu tư đã trực tiếp tác động và gây ra ảnh hưởng đến lợi ích kinh tế của người mua.

4.2.4. Bổ sung các quy định về áp dụng trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Với mục đích bảo vệ quyền lợi ích chính đáng, cũng như mong đợi hợp lý của người mua căn hộ du lịch, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần phải đưa ra quy định xác định các trường hợp cụ thể mà người mua căn hộ du lịch có thể lựa chọn áp dụng biện pháp xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Các trường hợp cụ thể đó có thể là:

Một là trường hợp thay đổi các tiện ích hoặc thay đổi thiết kế của các công trình tiện ích khách sạn. Mặc dù hợp đồng mua bán căn hộ du lịch có đối tượng là căn hộ du lịch chứ không phải là toàn bộ dự án tổ hợp căn hộ du lịch hay cũng không phải là các công trình tiện ích khách sạn, nhưng nếu thiếu các tiện ích khách sạn thì căn hộ du lịch không thể được sử dụng với đúng mục đích để cung cấp dịch vụ lưu trú du lịch ngắn hạn. Hơn nữa, công trình tiện ích khách sạn là một phần làm nên giá trị khai thác dịch

vụ lưu trú của căn hộ du lịch, (dù cho nhà đầu tư không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và hoàn thiện của công trình tiện ích khách sạn vào giá bán căn hộ du lịch) và nó cũng là một điểm thu hút, hấp dẫn người mua khi quyết định mua căn hộ du lịch của nhà đầu tư phát triển. Nên nếu nhà đầu tư huỷ bỏ kế hoạch xây dựng, hoàn thiện công trình tiện ích khách sạn, hoặc chỉ thay đổi thiết kế (quy mô, tính năng...) của công trình tiện ích khách sạn so với kế hoạch đã giới thiệu khi chào bán căn hộ, cũng sẽ làm ảnh hưởng đến lợi ích của người mua căn hộ du lịch, thậm chí làm cho họ không đạt được mong đợi hợp lý của mình khi giao kết hợp đồng. Do đó, pháp luật có thể xác định hành vi vi phạm này của nhà đầu tư là một trường hợp mà người mua căn hộ du lịch có quyền yêu cầu huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà không phải bồi thường thiệt hại hay phải chịu bất kỳ biện pháp khắc phục nào khác.

Hai là 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. Tương tự như trường hợp nhà đầu tư huỷ bỏ kế hoạch xây dựng các công trình tiện ích khách sạn hoặc thay đổi thiết kế của các công trình tiện ích khách sạn, trường hợp thay đổi thiết kế căn hộ du lịch, thay đổi vật liệu và trang thiết bị kèm theo nên được quy định là trường hợp mà người mua căn hộ du lịch có quyền yêu cầu huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà người mua không bị coi là sự vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Ngoài lý do là để đảm bảo cho người mua căn hộ du lịch đạt được mong đợi hợp lý của mình khi giao kết hợp đồng, thì việc công nhận quyền huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng của người mua trong trường hợp này là để hạn chế khả năng nhà đầu tư lạm dụng sự hiểu biết, kinh nghiệm vượt trội của mình so với người mua để chèn ép người mua, đẩy các rủi ro cho người mua gánh chịu trong quá trình thực hiện nghĩa vụ hợp đồng để thu lợi ích cho mình. Cụ thể là nếu nhà đầu tư thay đổi vật liệu, trang thiết bị để xây dựng, hoàn thiện căn hộ du lịch sang loại có giá rẻ hơn và chất lượng thấp hơn so với thoả thuận trong hợp đồng thì người mua cũng rất khó để chứng minh điều đó, do vậy, nếu người mua không được công nhận quyền huỷ bỏ và đơn phương chấm dứt hợp đồng khi không đồng ý với việc thay đổi vật liệu và trang thiết bị của nhà đầu tư thì họ sẽ phải gánh chịu thiệt hại do chất lượng và giá trị của căn hộ bị giảm đi so với thoả thuận ban đầu.

Ba là trường hợp thay đổi đơn vị quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch. Sức hấp dẫn của một cơ sở lưu trú khách sạn đối với khách du lịch phụ thuộc rất lớn vào tính chuyên nghiệp và hiệu quả quản lý, vận hành khách sạn của đơn vị quản lý, vận hành khách sạn. Nên quyết định chọn mua căn hộ du lịch tại một tổ hợp căn hộ du lịch cụ thể của người mua có thể đã bị tác động bởi thương hiệu của đơn vị quản lý, vận hành khách sạn mà nhà đầu tư đã giới thiệu sẽ thuê để vận hành tổ hợp căn hộ du lịch. Nếu nhà đầu tư sau khi bàn giao căn hộ du lịch mà lại thay đổi đơn vị quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, đặc biệt là đổi sang một đơn vị có thương hiệu ít uy tín hơn đơn vị ban đầu đã dự kiến, chào bán, giới thiệu với người mua, sẽ làm ảnh hưởng đến khả năng vận hành và hiệu quả kinh doanh, sinh lời của căn hộ du lịch, khiến người mua không đạt được mục đích ban đầu của mình khi giao kết hợp đồng. Vì vậy, pháp luật cũng có thể quy định đây là trường hợp mà người mua căn hộ du lịch có quyền yêu cầu huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà không bị áp dụng biện pháp khắc phục.

4.2.5. Sửa đổi, bổ sung một số quy định pháp luật về thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Thứ nhất, cần sửa đổi, bổ sung quy định về việc áp dụng sự kiện bất khả kháng để được miễn trách nhiệm khi không thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng. Theo nghiên cứu sinh, cần bổ sung thêm quy định tại Điều 156.1 Bộ luật Dân sự: nếu các bên có thoả thuận xác định sự kiện cụ thể nào đó là sự kiện bất khả kháng thì sự kiện được xác định đó vẫn phải thoả mãn đầy đủ các yếu tố của sự kiện bất khả kháng được nêu trong quy định này. Ngoài ra, cũng cần phải có quy định về điều kiện mà bên không thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng phải đáp ứng để được viện dẫn sự kiện bất khả kháng nhằm loại trừ trách nhiệm do không thực hiện đúng nghĩa vụ, đó là: khi sự kiện bất khả kháng xảy ra, bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo ngay cho bên kia biết về sự kiện bất khả kháng, nếu không thông báo thì mất quyền viện dẫn sự kiện bất khả kháng để được loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

Thứ hai, cần bổ sung thêm quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản về quyền được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của người mua. Cụ thể trong Điều 49.1 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cần bổ sung thêm hợp đồng mua

bán căn hộ du lịch thành một trong những loại hợp đồng được chuyển nhượng theo quy định của Luật này. Mà trong đó, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch không chỉ bị giới hạn trong trường hợp căn hộ du lịch chưa được bàn giao, bởi đặc trưng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là chưa chấm dứt khi các bên hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ và trả tiền mua căn hộ, hợp đồng còn là căn cứ pháp lý cho để phân bổ rủi ro và bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu căn hộ du lịch và các bên khác liên quan đến quá trình quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch, nên người mua lại căn hộ du lịch khi căn hộ đã được bàn giao và đưa vào vận hành cũng phải được kế thừa các quyền lợi và các nghĩa vụ của người mua ban đầu theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch ban đầu.

4.2.6. Sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do căn hộ du lịch không còn tồn tại

Việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khi các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ cơ bản gồm bàn giao căn hộ du lịch và thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ du lịch là không hợp lý. Nên quy định pháp luật về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần sửa đổi nội dung này. Ngoài các trường hợp chấm dứt hợp đồng do các bên thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng, hoặc một bên quyết định huỷ bỏ, đơn phương chấm dứt hợp đồng, hoặc theo quy định của Toà án, thì pháp luật cần quy định rõ hơn về vấn đề liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do căn hộ du lịch không còn tồn tại (do bị hư hỏng, do hết thời hạn hoạt động của dự án tổ hợp căn hộ du lịch, hay hết thời hạn sử dụng đất (xây dựng tổ hợp căn hộ du lịch) mà không được gia hạn sử dụng, do quyền sử dụng đất bị thu hồi, hoặc do phần lớn chủ sở hữu căn hộ du lịch thống nhất việc giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch).

Liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do căn hộ du lịch không còn tồn tại, cần quy định rõ các vấn đề sau đây:

Một là, cần quy định về điều kiện để giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch. Mặc dù, chủ sở hữu tài sản (căn hộ du lịch) có quyền tuyệt đối với tài sản của mình, nhưng trong trường hợp tài sản sở hữu là căn hộ du lịch thì việc giữ lại hay từ bỏ tài sản này của một chủ sở hữu còn ảnh hưởng đến các chủ sở hữu căn hộ khác, nên không thể duy trì quy tắc phải có sự nhất trí của tất cả các chủ sở hữu căn hộ du lịch thì tổ hợp căn hộ du lịch mới có thể bị giải thể/chấm dứt. Sẽ rất khó để đạt được sự nhất trí của tất

cả chủ sở hữu – người mua căn hộ du lịch, vì thế sẽ không thể giải quyết được vấn đề giải thể tổ hợp căn hộ du lịch trong trường hợp mà rõ ràng điều này đem lại lợi ích cho nhiều người. Do vậy, pháp luật cần quy định về điều kiện giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch như sau: trừ trường hợp bắt buộc giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch, do hết thời hạn sử dụng đất, hoặc hết thời hạn hoạt động của dự án mà không được gia hạn, thì cần có ít nhất 80% trong tổng số chủ sở hữu căn hộ du lịch – là người mua căn hộ du lịch (không phải nhà đầu tư) đồng ý giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch. Nghiên cứu sinh đề xuất con số 80% là vì đây là tỉ lệ trung bình mà nhiều quốc gia trên thế giới hiện nay đang quy định là điều kiện để giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ chung cư. Pháp luật cũng có thể cho phép các chủ sở hữu căn hộ du lịch thoả thuận một tỷ lệ khác làm điều kiện cho việc ra quyết định giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ và ghi tỷ lệ đó trong quy chế quản lý, vận hành tổ hợp căn hộ du lịch.

Về thủ tục, pháp luật nên quy định về việc tổ chức hội nghị các chủ sở hữu căn hộ du lịch để ra quyết định về việc giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch. Nếu phần lớn chủ sở hữu tham dự Hội nghị chấp thuận giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch thì cần phải lập một văn bản thoả thuận giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch. Văn bản thoả thuận này sau đó phải được gửi đến từ chủ sở hữu căn hộ để lấy ý kiến từng người, có đồng ý chấp thuận hay phản đối văn bản thoả thuận. Ý kiến của từng người phải thể hiện thành văn bản, có chữ ký xác nhận của người đó. Nếu có 80% trên tổng số chủ sở hữu căn hộ du lịch chấp thuận văn bản thoả thuận giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch, thì văn bản thoả thuận đó cần được đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất. Tiếp đó, chủ sở hữu nào không chấp thuận giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch có thể bán lại căn hộ du lịch cho đại diện của các chủ sở hữu theo giá cả thoả thuận giữa các bên hoặc giá mua bán sẽ được xác định bởi một hội đồng thẩm định do các bên mua bán lập ra. Còn các chủ sở hữu chấp thuận giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch sẽ uỷ quyền cho đại diện của tất cả chủ sở hữu để tiến hành thanh lý tài sản ở tổ hợp căn hộ du lịch. Số tiền thu được từ thanh lý tài sản được phân bổ cho các chủ căn hộ du lịch đã chấp thuận giải thể/chấm dứt tổ hợp căn hộ du lịch.

Kết luận Chương 4

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam tại chương 3, kết hợp với kết quả nghiên cứu lý luận về pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại chương 2, nghiên cứu sinh đã xác định phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, cũng như đề xuất một số nội dung quy định pháp luật cần sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và trình bày các nội dung tại chương 4 của luận án như sau:

Về phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, cần phải tiếp tục đảm bảo quyền tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong đó chú trọng bảo vệ mong đợi hợp lý của người mua căn hộ du lịch. Để thực hiện mục tiêu đó, pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cần phải coi trọng yếu tố thiện chí và hợp tác giữa các bên mua bán căn hộ du lịch, khuyến khích các bên đối xử thiện chí, hợp tác với nhau từ khi đàm phán, giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng cho đến khi quyền sở hữu căn hộ du lịch chấm dứt. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng phải đảm bảo thống nhất với hệ thống pháp luật chung về hợp đồng, đồng thời đảm bảo đồng bộ với hệ thống chính sách, pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch tại Việt Nam hiện nay. Kết quả của việc hoàn thiện pháp luật hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là hướng tới ban hành một văn bản quy phạm pháp luật quy định riêng điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Về các giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, luận án đã đề cập đến các giải pháp kiểm soát thông tin bất cân xứng với các quy định bắt buộc về cung cấp thông tin, quy định thủ tục đặc thù trong giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch; đề xuất các quy định đảm bảo quyền lợi của người mua căn hộ du lịch hình thành trong tương lai; bổ sung, sửa đổi các quy định về thực hiện hợp đồng, trong đó có sửa đổi quy định về biện pháp xử lý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ; sửa đổi, bổ sung các quy định về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

KẾT LUẬN

Nhằm mục tiêu đảm bảo các lợi ích công bằng giữa các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản du lịch nói riêng trong giai đoạn tiếp theo, việc nghiên cứu đề tài “Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch theo pháp luật Việt Nam” của luận án này đã làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành để xác định những vấn đề bất cập của pháp luật trong việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hiện nay tại Việt Nam, hướng tới các đề xuất hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Từ quá trình nghiên cứu, luận án đã đưa ra những kết luận sau đây:

Một là, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch là một phần của mối quan hệ lâu dài giữa người mua và nhà đầu tư, được thực hiện trong một thời gian dài và có nhiều đặc điểm đặc thù phân biệt với các loại hợp đồng khác. Do đó, cần phải có các quy định pháp luật riêng biệt phù hợp với tính đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch để điều chỉnh hợp đồng này. Trong phần chương 2, luận án đã đề xuất được cấu trúc pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

Hai là, qua việc phân tích thực trạng pháp luật điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong thời gian qua tại Việt Nam cho thấy các quy định pháp luật hiện nay chưa phù hợp với tính đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trong bối cảnh nền kinh tế - xã hội Việt Nam. Luận án đã chỉ ra những hạn chế và bất cập cụ thể của pháp luật hiện hành tại chương 3, để làm cơ sở cho các nghiên cứu xác định phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại chương 4.

Ba là, luận án đã xác định các phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong đó quan trọng nhất là phải tiếp tục đảm bảo quyền tự do ý chí của các bên tham gia hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, đồng thời với việc đề cao sự thiện chí, hợp tác của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch phải đảm bảo tính thống nhất với hệ thống pháp luật chung về hợp đồng và đảm bảo tính đồng bộ với hệ thống chính sách, pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch tại Việt Nam. Trên cơ sở các phương hướng đó, luận án đã đề xuất các quy định pháp luật cần sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch.

DANH MỤC CÁC CÔNG. TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ

1. Đào Thu Hà (2020), “Regulations on the relationship between condo hotel’s developers and buyers in Vietnam”, *Conference proceedings – 3rd International Conference on Contemporary Issues in Economics, Management and Business*, National Economics University Publishing House, ISBN 978-604-79-2605-3, pp. 723-738.
2. Đào Thu Hà (2021), “Pháp luật Hoa Kỳ bảo vệ người mua căn hộ du lịch – Những gợi mở cho Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, Số 07(431)-T4/2021, trang 54-64.
3. Đào Thu Hà (2024), “Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và những vấn đề cần được điều chỉnh bằng quy định pháp luật đặc thù”, *Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội*, ISSN: 0866-756X

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Tài liệu tiếng Việt

1. Nguyễn Quế Anh (2021), “Hợp đồng theo mẫu trong kinh doanh bất động sản du lịch và một số vấn đề pháp lý”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.230-236
2. Đặng Quốc Anh (2021), “Bảo vệ quyền lợi người đã mua căn hộ du lịch với mục đích sử dụng đất là đất ở không hình thành đơn vị ở”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, số 4, tr.78-89
3. Đoàn Văn Bình (2021), “Bất động sản du lịch ở Việt Nam – Thực trạng phát triển và kiến nghị hoàn thiện chính sách, pháp luật”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.104-118
4. Đoàn Văn Bình (2022), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam*, Nxb Tư pháp, Hà Nội
5. Chính phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
6. Chính phủ (2017), Nghị định 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch
7. Chính phủ (2022), *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 6/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội
8. Chính phủ (2022), *Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản*, Hà Nội
9. Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch (2019), *Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 về ban hành quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch*, Hà Nội
10. Lê Thị Bích Chi, Vương Nữ Minh Khuê (2021), “Nghĩa vụ cung cấp thông tin trong hợp đồng mua bán condotel tại Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 23 (447), tr.23–30

11. Lê Thị Bích Chi, Trương Trọng Hiếu (2022), “Nhận diện rủi ro pháp lý đối với giao dịch về condotel”, Tạp chí *Nhà nước và Pháp luật*, số 3, tr.29-38
12. Lê Thị Bích Chi (2022), “Quyền tiếp cận thông tin của người mua trong hợp đồng mua bán condotel ở Việt Nam hiện nay”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 8 (456), tr.36-43
13. Lê Thị Bích Chi (2022), “Chế độ sử dụng đất xây dựng condotel ở VN hiện nay”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 20 (468), tr.44-51
14. Lê Thị Bích Chi, Trương Trọng Hiếu (2023), “Sự kiện bất khả kháng và thực tiễn vận dụng trong hợp đồng mua bán condotel”, Tạp chí *Luật học*, số 1, tr.106-119
15. Lê Thị Bích Chi, Trương Trọng Hiếu, Nguyễn Trọng Đạt (2023), “Bất cân xứng thông tin trong các mẫu hợp đồng mua bán condotel”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 16 (488), tr.30-38
16. Lê Thị Bích Chi (2023), “Bảo đảm quyền sở hữu của bên mua trong hợp đồng mua bán condotel – Một số bất cập và hướng hoàn thiện”, *Kỷ yếu Hội thảo Kinh doanh bất động sản du lịch - Thực trạng và những vấn đề pháp lý đặt ra*, Viện nghiên cứu lập pháp, Hà Nội, tr.25-42
17. Đinh Văn Cường (2020), “Thực trạng pháp luật và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về chế tài phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thương mại và mối quan hệ giữa hai chế tài”, Tạp chí *Khoa học Kiểm sát*, số 03, tr.50-55
18. Đinh Văn Cường (2020), “Các trường hợp loại trừ trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thương mại theo pháp luật Việt Nam và so sánh với pháp luật Cộng hoà Pháp”, Tạp chí *Dân chủ và Pháp luật*, số 9, tr.47-53
19. Vũ Cường (2020), “Tìm khung pháp lý cho kinh doanh căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng”, Tạp chí *Pháp luật và phát triển*, Số 9+10, tr.4-5
20. Thái Thị Tuyết Dung (2023), “Hoàn thiện quy định pháp luật về bảo đảm an toàn pháp lý đối với hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản”, Tạp chí *Pháp luật và Thực tiễn*, số 57, tr.1-15
21. Nguyễn Ngọc Điện, Lê Thị Bích Chi (2023), “Chứng nhận quyền sở hữu căn hộ condotel cho bên mua - một số bất cập và hướng hoàn thiện”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 14, tr.23-31

22. Trương Thanh Đức (2018), “Bình luận về hoàn thiện pháp luật hợp đồng từ thực tiễn loại hình Condotel”, Tham luận tại Hội thảo hỗ trợ doanh nghiệp của Bộ Tư pháp, <<https://caulacboquanlytoanha.vn/binh-luan-ve-hoan-thien-phap-luat-hop-dong-tu-thuc-tien-loai-hinh-condotel/>>, (4/7/2018)
23. Jay M. Feinman (2010), *Luật 101: Mọi điều bạn cần biết về pháp luật Hoa Kỳ*, Nxb Hồng Đức, Hà Nội
24. Phạm Hoàng Giang (2006), “Sự phát triển của pháp luật hợp đồng: từ nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng đến nguyên tắc công bằng”, Tạp chí *Nhà nước và pháp luật*, số 10, tr.28–31
25. Trần Thị Thu Hà (2014), “Về hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức”, Tạp chí *Toà án nhân dân*, số 2 (kỳ 2), tr.1-3
26. Đoàn Thị Ngọc Hải (2022), “Giải thích hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam”, <<https://danchuphapluat.vn/giai-thich-hop-dong-theo-quy-dinh-cua-phap-luat-viet-nam>>, (20/01/2022)
27. Hà Hải (2023), *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận án tiến sĩ, Học viện khoa học xã hội
28. Nguyễn Minh Hằng, Nguyễn Thuỳ Trang (2021), “Tranh chấp trong kinh doanh bất động sản du lịch tại Việt Nam – khuyến nghị hoàn thiện khung pháp luật”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.367-384
29. Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (2020), *Văn bản kiến nghị hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh loại hình dự án căn hộ du lịch (condotel)*, ban hành ngày 15/02/2020, Thành phố Hồ Chí Minh
30. Ninh Thị Hiền (2020), “Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”, Tạp chí *Dân chủ và Pháp luật*, Ấn phẩm đặc biệt dành cho Hiệp hội công chứng viên Việt Nam, tr.161-187
31. Ninh Thị Hiền, Ngô Gia Hoàng (2021), “Bàn về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”, Tạp chí *Dân chủ và Pháp luật*, <<https://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/phap-luat-kinh-te.aspx?ItemID=392>>, (24/02/2021)

32. Hồ Ngọc Hiến, Đỗ Giang Nam (2019), “Một số vấn đề về biện pháp xử lý việc không thực hiện đúng hợp đồng theo pháp luật Việt Nam”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 9 (385), tr.15-23
33. Trương Trọng Hiếu (2020), “Condotel liệu có “shock” ngược với hướng dẫn mới”, <<https://cafeland.vn/phan-tich/condotel-lieu-co-shock-nguoc-voi-huong-dan-moi-85606.html>>, (29/02/2020)
34. Đỗ Thị Hoa (2021), “Nghĩa vụ tiền hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự hiện hành”, Tạp chí *Dân chủ và Pháp luật*, số 7 (352), tr.27-32
35. Ngô Trung Hoà (2018), “Phát triển và quản lý condotel - cơ sở pháp lý và thực tiễn”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 13, tr.47-51
36. Ngô Gia Hoàng (2023), “Một số vấn đề pháp lý về mua bán căn hộ du lịch”, *Kỷ yếu Hội thảo Kinh doanh bất động sản du lịch - Thực trạng và những vấn đề pháp lý đặt ra*, Viện nghiên cứu lập pháp, Hà Nội, tr.64–75
37. Đinh Tiên Hoàng (2020), “Thoả thuận giao kết hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai”, Tạp chí *Công thương*, số 17, tr.74-78
38. Lê Văn Hồi (2021), “Sức hấp dẫn của thị trường bất động sản du lịch Việt Nam và tính cấp thiết của việc hoàn thiện hành lang pháp lý”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.77-83
39. Đặng Văn Huân (2021), “Hướng giải quyết tranh chấp phát sinh từ các thương vụ mua bán bất động sản du lịch”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.360-366
40. Lê Minh Hùng (2014), “Sửa đổi các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản”, Tạp chí *Khoa học pháp lý*, số 2, tr.42-50
41. Lê Minh Hùng và cộng sự (2015), *Hình thức của hợp đồng*, Nxb Hồng Đức, Hà Nội
42. Phạm Quang Huy (2014), “Bàn về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 06 (kỳ II), tr.24-37
43. Nguyễn Ngọc Khánh (2006), “Hợp đồng: Thuật ngữ và khái niệm”, Tạp chí *Nhà nước và Pháp luật*, số 8, tr.39-43

44. 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
45. Charles L.Knapp (2007), “Luật hợp đồng”, *Những vấn đề cơ bản của luật pháp Mỹ*, Alan B. Morrison (chủ biên), Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr.303-362
46. Vũ Lê (2019), “Giá condotel giảm”, <<https://vnexpress.net/gia-condotel-giam-4026121.html>>, (12/12/2019)
47. Hoàng Giang Linh (2020), “Áp dụng pháp luật liên quan đến mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở”, *Tạp chí Nghề luật*, số 7, tr.7-10
48. Ngô Trí Long (2021), “Hoàn thiện pháp lý về bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng để phát huy tài nguyên du lịch xứng tầm”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.344-355
49. Trần Viết Long, Nguyễn Văn Tứ (2020), “Một số vấn đề pháp lý về condotel ở Việt Nam hiện nay”, *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn*, số 42, tr.52-63
50. Cấn Văn Lực (2022), “Tổng quan thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng: Vai trò, những nút thắt và giải pháp tháo gỡ”, *Tạp chí Pháp lý*, số 5, tr.11-18
51. Đỗ Giang Nam (2020), “Từ công bằng thủ tục đến công bằng nội dung: Thành tựu và thách thức của chế định kiểm soát điều khoản mẫu trong pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 6, tr.15-25
52. Đỗ Giang Nam (2020), “Kiểm soát điều khoản bất công: Từ lý thuyết tự do hợp đồng đến lý thuyết công bằng hợp đồng”, *Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp bộ - Những vấn đề lý luận hiện đại về nhà nước và pháp luật*, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội và Trường Đại học Luật Hà Nội, tập 4, Hà Nội, tr.16-30
53. Đỗ Giang Nam (2023), “Hình thức của hợp đồng liên quan đến bất động sản ở một số quốc gia trên thế giới và hàm ý chính sách cho Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 12 (484), tr.53-64
54. Bạch Thị Nhã Nam (2022), “Nghĩa vụ cung cấp thông tin tiền hợp đồng dưới góc nhìn kinh tế học pháp luật”, *VNU Journal of Science: Legal Studies*, Vol. 38, No. 2, tr.1-20

55. 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, tr.56-65
56. Nguyễn Thị Nga (2021), “Pháp luật kinh doanh bất động sản du lịch tiếp cận dưới khía cạnh bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.184-200
57. Nguyễn Thị Hằng Nga (2015), “Bảo vệ bên yếu thế trước các điều kiện thương mại chung bất công bằng – Cách giải quyết của pháp luật một số quốc gia trên thế giới”, Tạp chí *Nghề Luật*, số 2, tr.64-68
58. Lương Thị Bích Ngân (2020), “Nhận diện bất động sản condotel tại Việt Nam và một số vướng mắc pháp lý cần trao đổi”, Tạp chí *Pháp luật và Thực tiễn*, số 42, tr.64-69
59. Doãn Hồng Nhung và Hoàng Anh Dũng (2017), “Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong giao kết và thực hiện hợp đồng theo mẫu khi mua bán căn hộ chung cư tại Việt Nam”, Tạp chí *Luật học*, số 9, tr.80-92
60. Doãn Hồng Nhung và Vũ Thị Liên (2018), “Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel – Kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản Condotel phát triển tại Việt Nam”, Tạp chí *Công thương*, số 12, tr.35-42
61. Doãn Hồng Nhung và Đàm Minh Hiếu (2018), “Những rủi ro trong giao kết hợp đồng theo mẫu trong mua bán căn hộ chung cư tại dự án nhà ở thương mại tại Việt Nam”, Tạp chí *Công thương*, số 13, tr.36-40
62. Doãn Hồng Nhung, Trần Văn Dũng, Lê Hương Giang (2023), “Bản chất pháp lý của Mô hình Condotel – Nhìn từ góc độ căn hộ du lịch trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản”, *Kỷ yếu hội thảo Kinh doanh bất động sản du lịch - Thực trạng và những vấn đề pháp lý đặt ra*, Viện nghiên cứu lập pháp, Hà Nội, tr.15-24
63. Nguyễn Minh Oanh (2015), “Hoàn thiện các quy định về bảo vệ lợi ích của bên yếu thế trong quan hệ hợp đồng của Dự thảo Bộ luật dân sự (sửa đổi)”, Tạp chí *Nhà nước và Pháp luật*, số 4, tr.11-15

64. Trần Vang Phủ, Huỳnh Nguyễn Đăng Khoa (2019), “Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại”, Tạp chí *Toà án nhân dân*, số 18, tr.19-22
65. Ngô Hữu Phước, Đặng Quốc Anh (2023), “Bàn về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch”, Tạp chí *Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 2, tr.30-44
66. Nguyễn Thị Minh Phượng (2016), “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu”, Tạp chí *Kiểm sát*, số 12, tr.46-51
67. Nguyễn Thị Minh Phượng (2017), *Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam*, Luận án tiến sĩ, Học viện khoa học xã hội
68. Trương Nhật Quang (2020), *Pháp luật về hợp đồng – Các vấn đề pháp lý cơ bản*, Nxb Dân trí, Hà Nội
69. Nguyễn Xuân Quang và Trần Ngọc Tuấn (2020), “Pháp luật về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”, Tạp chí *Toà án nhân dân*, số 24, tr.14-20
70. Đặng Anh Quân (2020), “Bàn về tính pháp lý của kinh doanh căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng trong mối liên hệ với kinh doanh nhà chung cư”, Tạp chí *Nhà nước và Pháp luật*, số 10, tr.27-40
71. Quốc hội (2005), *Luật Thương mại số 36/2005/QH11*, thông qua ngày 14/6/2005, Hà Nội
72. Quốc hội (2010), *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12*, thông qua ngày 17/11/2010, Hà Nội
73. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13*, thông qua ngày 25/11/2014, Hà Nội
74. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13*, thông qua ngày 25/11/2014, Hà Nội
75. Quốc hội (2015), *Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13*, thông qua ngày 24/11/2015 Hà Nội
76. Quốc hội (2017), *Luật Du lịch số 09/2017/QH13*, thông qua ngày 19/06/2017, Hà Nội
77. Quốc hội (2023), *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15*, thông qua ngày 20/6/2023, Hà Nội
78. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15*, thông qua ngày 27/11/2023, Hà Nội

79. Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15*, thông qua ngày 28/11/2023, Hà Nội
80. Lê Trường Sơn (2014), “Việc ghi nhận nghĩa vụ cung cấp thông tin tiền hợp đồng: Thực tiễn thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam”, Tạp chí *Khoa học Pháp lý*, số 05 (84), tr.11-18
81. Lưu Quốc Thái (2020), “Những vấn đề pháp lý về Condotel”, Tạp chí *Khoa học pháp lý*, số 6, tr.10-19
82. Lưu Quốc Thái (2023), “Các biện pháp đảm bảo an toàn cho khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 12 (484), tr.16-27
83. Trần Chí Thành (2021), “Áp dụng quy định pháp luật về “thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản” trong bối cảnh dịch covid-19”, Tạp chí *Toà án nhân dân (điện tử)*, <<https://tapchitoaan.vn/ap-dung-quy-dinh-phap-luat-ve-“thuc-hien-hop-dong-khi-hoan-canhh-thay-doi-co-ban”-trong-boi-canhh-dich-covid-19>>, (06/07/2021)
84. Lê Thị Hồng Thơm, Hồ Ngọc Hiến (2020), “Một số vấn đề pháp lý bảo vệ bên yếu thế trong hợp đồng mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai ở Việt Nam hiện nay”, Tạp chí *Nhân lực Khoa học Xã hội*, số 12
85. Lê Thị Hồng Thơm, Hồ Ngọc Hiến (2021), “Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ở Việt Nam hiện nay”, Tạp chí *Nhân lực Khoa học Xã hội*, số 9, tr.3-10
86. Lê Thị Hồng Thơm (2023), *Pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ở Việt Nam từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận án tiến sĩ, Học viện khoa học xã hội
87. Võ Song Toàn (2023), “Pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam hiện nay”, Tạp chí Công Thương, số 23, <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/phap-luat-ve-hop-dong-trong-kinh-doanh-bat-dong-san-o-viet-nam-hien-nay-114358.htm>, (03/12/2023)
88. Tổng cục thống kê (2019), “Tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2019”, <<https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2019/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2019/>>, (27/12/2019)

89. Toà án nhân dân tỉnh Bình Định (2023), *Bản án số 42/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 20/4/2023
90. Toà án nhân dân tỉnh Bình Định (2023), *Bản án số 44/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng*, ngày 20/4/2023
91. Toà án nhân dân tỉnh Bình Định (2023), *Bản án số 157/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 8/12/2023
92. Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh (2022), *Bản án số 39/2022/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 5/9/2022
93. Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh (2022), *Bản án số 42/2022/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 6/9/2022
94. Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh (2022), *Bản án số 52/2022/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng*, ngày 19/9/2022
95. Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh (2023), *Bản án số 45/2023/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 25/8/2023
96. Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh (2023), *Bản án số 55/2023/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 31/8/2023
97. Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2024), *Bản án số 51/2022/DS-PT, về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu hoàn trả tiền đã thanh toán, tiền lãi theo hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng*, ngày 30/8/2022
98. Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2024), *Bản án số 45/2024/DS-PT, về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*, ngày 23/2/2024
99. Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2024), *Bản án số 47/2024/DS-PT, về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*, ngày 26/2/2024
100. Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà (2023), *Bản án số 06/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 2/2/2023
101. Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà (2023), *Bản án số 30/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 23/3/2023

102. Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà (2023), *Bản án số 48/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng*, ngày 10/5/2023
103. Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà (2023), *Bản án số 50/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 11/5/2023
104. Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà (2023), *Bản án số 51/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 12/5/2023
105. Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà (2023), *Bản án số 92/2023/DS-PT, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 17/8/2023
106. Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn (2022), *Bản án số 300/2022/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 29/9/2022
107. Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn (2022), *Bản án số 303/2022/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 29/9/2022
108. Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn (2023), *Bản án số 143/2023/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 28/7/2023
109. Toà án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (2022), *Bản án số 05/2022/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 8/4/2022
110. Toà án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (2023), *Bản án số 26/2023/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 9/8/2023
111. Toà án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (2023), *Bản án số 29/2023/DS-ST, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*, ngày 14/8/2023
112. Nguyễn Hữu Trí (2017), “Condotel đã phát triển như thế nào tại Việt Nam?”, <<https://baoxaydung.com.vn/condotel-da-phat-trien-nhu-the-nao-tai-viet-nam-201476.html>>, (23/01/2017)
113. Chế Văn Trung (2020), “Pháp luật về hoạt động mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện”, *Tạp chí Công thương*, số 14, tr.35-39
114. Nguyễn Quang Tuyền (2021), “Tổng quan về hệ thống chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.119-139

115. Viện Khoa học pháp lý (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội
 116. Phạm Xuân Vương (2023), “Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam hiện nay - Một số bất cập và kiến nghị hoàn thiện”, *Tạp chí Công thương*, số 23, <<https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/phap-luat-ve-kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-o-viet-nam-hien-nay-mot-so-bat-cap-va-kien-ngh-i-hoan-thien-114419.htm>> (07/12/2023)
 117. Vũ Thị Hồng Yến (2021), “Hoàn thiện pháp luật dân sự liên quan đến bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại Việt Nam”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế - Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, tr.395-408
- B. Tài liệu tiếng nước ngoài**
118. Sugata Bag (2018), *Economic analysis of Contract Law: Incomplete Contracts and Asymmetric Information*, Springer International Publishing A&G, Switzerland
 119. Brian H. Bix (2018), “Consent and Contracts”, *The Routledge Handbook of the Ethics of Consent*, Andreas Muller and Peter. Schaber (eds.), Routledge, New York, USA
 120. Dan Brown (2010), “Condo Hotels As Securities: Has the Litigation Boom Begun?”, <https://www.hotelexecutive.com/business_review/1293/condo-hotels-as-securities-has-the-litigation-boom-begun>, (01/2010)
 121. Jim Butler (2012), “The hotel purchase and sale agreement — What is the value of the seller’s representations and warranties to a hotel buyer?”, <https://hotellaw.jmbm.com/ reps_and_warranties - why_does_it_matter.html>, (09/11/2012)
 122. Jim Butler (2014), “Using condo hotels for financing new hotel development: Traditional condo hotel structures as non-securities”, <<https://hotellaw.jmbm.com/original-formula-condo-hotels-as-non-securities.html>>, (04/11/2014)
 123. David Campbell (2022), *Contractual Relations: A Contribution to the Critique of the Classical Law of Contract*, Oxford: Oxford University Press, UK

124. Hanoch Dagan & Michael Heller (2013), "Freedom of Contracts", *Columbia Law & Economics Working Paper*, no.458, <https://scholarship.law.columbia.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2826&context=faculty_scholarship>
125. Gemma Caballé Fabra (2018), "Buying a hotel room in Spain: the condohotels", *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, Vol.10, Issue 3, pp.172-186
126. Daniel A. Farbe (1983), "Contract law and modern economic theory", *Northwestern University Law Review*, Vol.78, no.2, pp.303-339
127. Jay M. Feinman (2000), "Relational contract theory in context", *Northwestern University Law Review*, no. 94(3), pp.737-748
128. Jay M. Feinman (2015), "The duty of good faith: A perspective on Contemporary Contract Law", *Hastings Law Journal*, Vol.66, pp.937-950
129. James W. Fox Jr. (2003), "Relational Contract Theory and Democratic Citizenship", *Case Western Reserve Law Review*, Vol.54, Issue 1, pp.1-67
130. Sonja Gosine (2019), "Condo Contract – The NYC Condominium Contract Explained", <<https://www.hauseit.com/condo-contract-nyc-condominium-contract-explained/>>
131. 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
132. Peng Guo (2018), *Good Faith in Long-Term Relational Supply Contracts in the Context of Hardship: A Comparative Perspective with a focus on the UNIDROIT Principles*, Thesis for the degree of Doctor of Philosophy, Faculty of Law, UNSW, Australia
133. Douglas C. Harris (2021), "Embedded Property", *Condominium Governance and Law: Global Urban Perspectives*, Randy K Lippert & Stefan Treffers (eds.), Abingdon: Routledge, USA

134. Kevin Hawkins (2019), "Legal stability required for condotel investment", <<https://www.zicolaw.com/resources/alerts/legal-stability-required-for-condotel-investment>>, (07/08/2019)
135. Morton J. Horwitz (1974), "The Historical Foundations of Modern Contract Law", *Harvard Law Review*, Vol.87, no.5, pp.917-956
136. Friedrich Kessler (1943), "Contracts of Adhesion – Some thoughts about freedom of Contract", 43(5) *Columbia Law Review* 629
137. Randy K Lippert & Stefan Treffers (2016), "Legal Knowledges and Surveillance in the Condo World", *Social and Legal Studies*, Vol.25(4), 419-440
138. Kwangsup Lee (2006), *A study on the condo hotel concept and its introduction to Korea*, Thesis of KDI School of Public Policy and Management, Korea
139. Victoria Lemieux-Brown (2019), "The offer to purchase a Condominium: Some important Aspects", <<https://langlois.ca/offer-purchase-condominium-important-aspects/>>, (3/4/2019)
140. Mark C.K. Lu (2005), *The Cause and Consequences of Condo Hotel Conversion in Waikiki, Hawaii*, Unpublished dissertation, Massachusetts Institute of Technology, USA
141. Stewart Macaulay (2000), "Relational Contracts Floating on a Sea of Custom? Thoughts About the Ideas of Ian Macneil and Lisa Bernstein", *Northwestern University Law Review*, no.94, pp.775-804
142. Ian R. Macneil (1980), *The New Social Contract: An Inquiry Into Modern Contractual Relations*, Yale University Press, USA
143. Ian R. Macneil (1983), "Values in Contract: Internal and External", *Northwestern University Law Review*, Vol.78, Issue 2, pp.340-418
144. Mihai Olariu (2014), "Contracts in Roman Law", *Contemporary Legal Institutions*, Vol.6, Issue 1, pp.1-13
145. Richard A. Posner (2014), *Econommmic analysis of Law*, Aspen Publishers, 9th ed., USA

146. Magda Raczynska (2020), “Good faiths and Contract Terms”, *Contents of commercial contracts: Terms Affecting Freedom*, Pauls S. Davies and Magda Raczynska (eds.), Hart Publishing, Great Britain
147. Magda Raczynska và Paul S.Davies (2020), “Freedom of Contract and Terms Affecting Freedoms”, *Contents of commercial contracts: Terms Affecting Freedom*, Pauls S. Davies and Magda Raczynska (eds.), Hart Publishing, Great Britain
148. Sophie Riley and Grace Li (2009), “Serviced Strata Schemes: Real Property or A Financial Product?”, *Proceedings of Pacific Rim Real Estate Society 15th Annual Conference*, Pacific Rim Real Estate Society, Sydney, Australia, 1-15
149. Stuart M. Saft (2013), “Structuring Condominium Hotels”, *New York Law Journal*,
<<https://www.hklaw.com/files/Uploads/Documents/Articles/Saft031113.pdf>>,
(11/3/2013)
150. Irvin W.Sandman and Kelly C. Aldrich (2006), “Condo-Hotels: How Developers and Owners’ Associations can Avert a Hotel Implosion”, *Fifth Annual Hospitality Law Conference*, Houston, Texas, USA
151. Alan Schwartz (2000), “Contract theory and Theories of Contract Régulation”, *Revue d’économie industrielle*, vol.92 (no 2 + 3/2000), pp.101-110
152. Alan Schwartz and Robert E. Scott (2003), “Contract Theory and the Limits of Contract Law”, *The Yale Law Journal*, vol.113, no.3, pp.541-619
153. Jeremy Scott and Katrine Kofoed (2012), “Managed and serviced apartments in Dubai - Considerations from a Jointly Owned Property (Strata) and Hotel Operation perspective”, <<https://www.tamimi.com/law-update-articles/managed-and-serviced-apartments-in-dubai-considerations-from-a-jointly-owned-property-strata-and-hot/>>, (01/2013)
154. D. Gordon Smith and Brayden G. King (2008), “Contracts as Organizations”, *Arizona Law Review*, Vol.51, no.1, pp.1-46
155. Jan M. Smits (2016), “The expanding circle of contract law”, *Stellenbosch Law Review*, Vol.27, no.2 , pp.227-237

156. Arthur Spaulding (2013), “Condo-Hotel Unit Sales, Rental Programs and Securities Laws”,
<https://www.hotelexecutive.com/business_review/3677/condo-hotel-unit-sales-rental-programs-and-securities-laws>, (10/2013)
157. Adrian Adhitana Tedja and Erni Agustin (2019), “Liablity of the Parties of Condotel Management Contract”, *Yuridika – Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, pp.215-236
158. S.M. Waddamst, Stephen Michael (1983), “The Modern Role of Contract Law”, *Canadian Business Law Journal*, Vol.8, pp.2-10
159. Lutz-Christian Wolff (2020), “The relationship between contract law and property law”, *Common Law World Review*, Vol 49(1), 31-55
160. Uniform Law Commission (2021), *Uniform Commoon Interest Ownership Act*, USA

PHỤ LỤC 1

KHẢO SÁT VỀ VIỆC MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH

Xin chào các anh/chị, nhằm mục đích nghiên cứu về thực tiễn mua bán căn hộ du lịch, xác định bản chất pháp lý của mối quan hệ giữa người mua và người bán căn hộ du lịch và quá trình thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam hiện nay, chúng tôi thực hiện cuộc khảo sát này và mong muốn anh/chị hỗ trợ cung cấp các thông tin liên quan đến việc mua bán căn hộ du lịch của anh/chị. Các thông tin anh/chị cung cấp rất quý báu và quan trọng để giúp cho nghiên cứu của chúng tôi có tính khoa học và đáng tin cậy. Chúng tôi cam kết giữ bí mật về tất cả các thông tin có tính chất cá nhân và cam kết các thông tin thu thập được từ phiếu khảo sát này chỉ được sử dụng vào mục đích nghiên cứu khoa học.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, hỗ trợ của anh/chị, mong anh/chị dành thời gian đọc và trả lời phiếu khảo sát này. Xin hãy trả lời các câu hỏi trong phiếu khảo sát này bằng cách đánh dấu (x) vào ô vuông phía trước đáp án đúng nhất.

Xin lưu ý: Nhà đầu tư xây dựng và phát triển dự án căn hộ du lịch được gọi tắt là “nhà đầu tư”.

1. Xin cho biết độ tuổi của anh/chị?

- | | |
|--|--|
| ☐ 20 tuổi đến 30 tuổi | ☐ 40 tuổi đến 50 tuổi |
| ☐ 30 tuổi đến 40 tuổi | ☐ Trên 50 tuổi |

2. Xin cho biết anh/chị thuộc trường hợp nào sau đây?

- | | |
|--|---|
| ☐ Là công dân Việt Nam, sống tại Việt Nam | ☐ Là người gốc Việt Nam, nhưng không có quốc tịch Việt Nam |
| ☐ Là công dân Việt Nam, sống tại nước ngoài | ☐ Là người nước ngoài sống tại Việt Nam |

3. Số dự án căn hộ du lịch mà anh/chị đã mua là:

- | | |
|---|---|
| ☐ Chưa mua căn hộ du lịch nào | ☐ Đã mua căn hộ du lịch tại 1 dự án |
| ☐ Đang nghiên cứu mua căn hộ du lịch | ☐ Đã mua căn hộ du lịch tại 2 dự án |
| | ☐ Đã mua căn hộ du lịch tại từ 3 dự án trở lên |

4. Anh/chị đã ký kết hợp đồng mua căn hộ du lịch trong khoảng thời gian nào?

- | | |
|---|---|
| ☐ Từ năm 2009 đến năm 2014 | ☐ Từ năm 2016 đến năm 2019 |
| ☐ Từ năm 2014 đến năm 2016 | ☐ Từ năm 2020 trở lại đây |

5. Căn hộ du lịch của anh/chị đã được nhà đầu tư bàn giao và đưa vào vận hành khi nào?

- | | |
|---|---|
| ☐ Từ năm 2009 đến năm 2014 | ☐ Từ năm 2016 đến năm 2019 |
| ☐ Từ năm 2014 đến năm 2016 | ☐ Từ năm 2020 đến nay |
| | ☐ Chưa được bàn giao |

6. Căn hộ du lịch của anh/chị có bị bàn giao chậm tiến độ không?

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| ☐ Có | ☐ Không |
|-----------------------------|--------------------------------|

7. Nếu căn hộ du lịch của anh/chị đã bị bàn giao chậm tiến độ, xin hay cho biết vì lý do gì?

- ☐ Nhà đầu tư không có năng lực triển khai dự án
- ☐ Dự án chưa đáp ứng các điều kiện pháp lý để hoàn thiện, bàn giao, đưa vào sử dụng
- ☐ Nhà đầu tư viện dẫn lý do sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh covid-19
- ☐ Lý do khác

8. Anh/chị có hài lòng về căn hộ du lịch đã được bàn giao (với các trang thiết bị được bàn giao kèm theo căn hộ và chất lượng dịch vụ quản lý, vận hành khách sạn được cung cấp) không? (câu hỏi dành cho anh/chị có căn hộ du lịch đã được bàn giao)

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| ☐ Có | ☐ Không |
|-----------------------------|--------------------------------|

9. Anh/chị có khiếu nại với nhà đầu tư về chất lượng căn hộ du lịch và các trang thiết bị được bàn giao kèm theo căn hộ du lịch không? (câu hỏi dành cho anh/chị có căn hộ du lịch đã được bàn giao)

☐ Có

☐ Không

10. Ở dự án căn hộ du lịch mà anh/chị có sở hữu ít nhất một căn hộ du lịch, Hội nghị các chủ sở hữu căn hộ có được tổ chức không? (câu hỏi dành cho anh/chị có căn hộ du lịch đã được bàn giao)

☐ Có

☐ Không

11. Xin cho biết, anh/chị có được tham gia lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành căn hộ du lịch không? (câu hỏi dành cho anh/chị có căn hộ du lịch đã được bàn giao)

☐ Có

☐ Không

12. Anh/chị có phải là người đứng tên trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hay không?

☐ Có, tôi là người đứng tên trong hợp đồng

☐ Không, chồng/vợ của tôi đứng tên trong hợp đồng

13. Anh/chị đã mua căn hộ du lịch trong trường hợp nào? (trong câu hỏi này, anh/chị có thể chọn nhiều đáp án)

☐ Mua căn hộ du lịch từ nhà đầu tư khi dự án căn hộ du lịch đang được xây dựng

☐ Mua căn hộ du lịch từ nhà đầu tư khi dự án căn hộ du lịch đã được hoàn thiện và đưa vào vận hành kinh doanh khách sạn

☐ Mua lại căn hộ du lịch của người mua trước, khi đó căn hộ du lịch đang được xây dựng

☐ Mua lại căn hộ du lịch của người mua trước, khi đó căn hộ du lịch đã được bàn giao và đưa vào vận hành kinh doanh khách sạn

14. Anh/chị tìm hiểu để mua căn hộ du lịch từ các kênh thông tin nào?

☐ Tự tìm hiểu thông tin qua quảng cáo trên mạng xã hội

☐ Được nhân viên môi giới gọi điện giới thiệu

☐ Được nhân viên kinh doanh của nhà đầu tư giới thiệu

☐ Được người thân giới thiệu

☐ Qua kênh thông tin khác

15. Theo anh/chị, căn hộ du lịch được sử dụng cho mục đích nào?

☐ Căn hộ du lịch chỉ để lưu trú khi đi du lịch, không được dùng để ở

☐ Căn hộ du lịch có thể dùng để ở như căn hộ chung cư

☐ Chủ sở hữu căn hộ du lịch bị giới hạn thời gian sử dụng căn hộ trong năm, thời gian còn lại phải đưa căn hộ vào chương trình cho khách du lịch thuê

☐ Tuỳ nhu cầu của chủ sở hữu, căn hộ du lịch có thể dùng cho mục đích ở, hoặc lưu trú ngắn hạn, hoặc để cho cá nhân, gia đình khác thuê ở hoặc lưu trú du lịch ngắn hạn

16. Khi tìm hiểu về dự án căn hộ du lịch cụ thể, anh/chị có được quảng cáo về khả năng sinh lời bằng cách cho thuê lại căn hộ du lịch trong dự án đó không?

☐ Không, tôi không biết thông tin nào về việc có thể cho thuê lại căn hộ du lịch

☐ Có, tôi được giới thiệu về việc có thể kinh doanh căn hộ du lịch để thu lợi nhuận trong thời gian không sử dụng căn hộ bằng cách tự cho khách du lịch thuê

☐ Có, tôi được giới thiệu về việc căn hộ du lịch được quản lý bởi một thương hiệu khách sạn uy tín và tôi có thể uỷ thác cho thương hiệu khách sạn này kinh doanh căn hộ của mình với mức lợi nhuận cam kết

☐ Có, tôi được giới thiệu về việc căn hộ du lịch được quản lý bởi một thương hiệu khách sạn uy tín và tôi phải uỷ thác kinh doanh căn hộ của mình cho thương hiệu này với mức lợi nhuận cam kết

☐ Có, tôi được giới thiệu rằng mình có quyền lựa chọn giữa tự kinh doanh hoặc uỷ thác kinh doanh căn hộ du lịch với mức lợi nhuận cam kết

17. Lý do anh/chị quyết định mua căn hộ du lịch là gì? (xin hãy chọn một câu trả lời đúng nhất)

- ☐ Mua căn hộ du lịch để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng của cá nhân và gia đình
- ☐ Mua căn hộ du lịch để ở và tận hưởng chất lượng dịch vụ cao của khách sạn
- ☐ Mua căn hộ du lịch để tận dụng thời gian không sử dụng trong năm, cho khách du lịch thuê để thu lợi nhuận
- ☐ Mua căn hộ du lịch như là một cách đầu tư, để thu được lợi nhuận từ việc tự cho khách du lịch thuê
- ☐ Mua căn hộ du lịch như là một cách đầu tư, để uỷ thác cho đơn vị quản lý khách sạn kinh doanh và được hưởng lợi nhuận cam kết

18. Thương hiệu khách sạn được nhà đầu tư dự kiến thuê quản lý, vận hành dự án căn hộ du lịch có ảnh hưởng như thế nào đối với quyết định mua căn hộ du lịch của anh/chị?

- ☐ Không quan trọng, tôi không quyết định mua căn hộ du lịch dựa vào thương hiệu khách sạn được sử dụng cho dự án căn hộ du lịch
- ☐ Có ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ du lịch của tôi, vì uy tín của thương hiệu khách sạn sẽ giúp tăng khả năng sinh lời của căn hộ du lịch
- ☐ Tôi quyết định mua căn hộ du lịch vì lý do chính là nó được quản lý, vận hành bởi thương hiệu khách sạn mà nhà đầu tư dự kiến thuê và giới thiệu khi chào bán

19. Anh/chị có được nhà đầu tư cung cấp mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch trước ngày hẹn ký kết hợp đồng không?

- ☐ Có, tôi được cung cấp mẫu hợp đồng trước ngày hẹn ký kết hợp đồng
- ☐ Không, tôi chỉ được cung cấp mẫu hợp đồng vào ngày hẹn ký kết hợp đồng

20. Anh/chị có đọc nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được nhà đầu tư cung cấp như thế nào?

- ☐ Tôi đã đọc toàn bộ nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do nhà đầu tư cung cấp
- ☐ Tôi có đọc một số nội dung quan trọng của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do nhà đầu tư cung cấp
- ☐ Tôi chỉ kiểm tra thông tin cá nhân, vị trí căn hộ, giá tiền và diện tích căn hộ trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do nhà đầu tư cung cấp

21. Anh/chị có thoả thuận để thay đổi điều khoản mà anh/chị cho là không hợp lý trong hợp đồng mua bán căn hộ du lịch do nhà đầu tư cung cấp không?

- ☐ Không, tôi không có yêu cầu gì khác với những nội dung đã được soạn trước bởi nhà đầu tư
- ☐ Không, tôi không thể yêu cầu thay đổi nội dung hợp đồng mẫu đã được nhà đầu tư soạn thảo, tôi chỉ có thể chấp nhận ký vào hợp đồng hoặc là không ký hợp đồng
- ☐ Có, tôi đã yêu cầu và nhà đầu tư chấp nhận sửa đổi nội dung trong hợp đồng

22. Anh/chị có được cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý của dự án căn hộ du lịch không?

- ☐ Không được cung cấp thông tin về bất kỳ giấy tờ pháp lý nào liên quan đến dự án căn hộ du lịch
- ☐ Được cung cấp thông tin về một số giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án căn hộ du lịch nhưng không được cung cấp văn bản đầy đủ để nghiên cứu
- ☐ Được cung cấp đầy đủ thông tin và toàn văn các giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án căn hộ du lịch

23. Theo anh/chị, có những rủi ro hay bất lợi nào sẽ xảy ra với anh/chị khi sở hữu căn hộ du lịch? (trong câu hỏi này, có thể chọn nhiều đáp án)

- ☐ Không được sử dụng căn hộ du lịch theo cách mình muốn
- ☐ Phải trả chi phí quản lý, vận hành trong khi không cho thuê được căn hộ du lịch
- ☐ Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê căn hộ du lịch thấp hơn chi phí quản lý, vận hành phải trả cho đơn vị quản lý

☐ Rủi ro cháy nổ, hư hỏng đối với căn hộ du lịch do mình phải gánh chịu ngay cả khi mình không quản lý, sử dụng căn hộ du lịch

☐ Tôi không nghĩ rằng sẽ xảy ra các vấn đề rủi ro hay bất lợi nêu trên

24. Anh/chị có cho rằng mình có đủ thời gian hợp lý để nghiên cứu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà nhà đầu tư cung cấp không?

☐ Có

☐ Không

25. Trước khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, anh/chị có sử dụng dịch vụ pháp lý của luật sư để được giải thích về hợp đồng do nhà đầu tư cung cấp không?

☐ Có

☐ Không

26. Hiện tại, anh/chị có thấy cần thiết phải tham vấn ý kiến luật sư về các nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà mình đã ký kết không?

☐ Có

☐ Không

27. Hiện tại, anh/chị có gặp trường hợp nào trong số trường hợp vướng mắc trong việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ du lịch sau đây không? (trong câu hỏi này, có thể chọn nhiều đáp án)

☐ Căn hộ du lịch đã được bàn giao nhưng tôi không thể khai thác, sử dụng căn hộ du lịch cho mục đích nghỉ dưỡng hoặc cho thuê vì các công trình tiện ích khách sạn chưa được hoàn thành

☐ Tôi phải trả mức phí cao cho việc quản lý, vận hành dự án căn hộ khách sạn trong thời gian tôi không sử dụng

☐ Nhà đầu tư thay đổi đơn vị quản lý, vận hành khách sạn, do đó chất lượng dịch vụ khách sạn giảm sút nhưng tôi không thể làm gì

☐ Các trang thiết bị bàn giao kèm theo căn hộ du lịch bị thay đổi so với hợp đồng và nhà đầu tư giải thích là các trang thiết bị có chất lượng tương đương với thỏa thuận hợp đồng, nhưng tôi không cho là vậy mà cũng không thể chứng minh

☐ Nhà đầu tư cắt giảm các công trình tiện ích khách sạn hoặc thay đổi thiết kế các công trình tiện ích khách sạn so với các thông tin giới thiệu ban đầu khi chào bán căn hộ du lịch

☐ Tôi gặp vấn đề vướng mắc khác. Nếu được, xin anh/chị nêu cụ thể:

.....

☐ Tôi không gặp phải bất kỳ vướng mắc nào

28. Anh/chị có cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của mình có chứa các điều khoản khó nhận biết không?

☐ Có

☐ Không

29. Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch của anh/chị có ghi mức phí quản lý căn hộ du lịch không? Nếu có, xin cho biết mức phí quản lý được quy định là bao nhiêu?

☐ Từ 10.000 VNĐ/m² đến 20.000 VNĐ/m²

☐ Trên 30.000 VNĐ/m²

☐ Từ 20.000 VNĐ/m² đến 24.000 VNĐ/m²

☐ Không ghi mức phí quản lý

☐ Từ 24.000 VNĐ/m² đến 30.000 VNĐ/m²

☐ Tôi không biết có quy định này trong hợp đồng

30. Xin cho biết, anh/chị phải thanh toán số tiền mua căn hộ du lịch (đợt cuối) để nhận bàn giao căn hộ du lịch khi nào?

☐ Tôi phải thanh toán ngay khi nhà đầu tư gửi thông báo bàn giao căn hộ du lịch

☐ Tôi phải thanh toán số tiền này trước ngày nhận bàn giao căn hộ được chủ đầu tư ấn định theo thông báo bàn giao

☐ Tôi phải thanh toán trong thời hạn đã viết trong hợp đồng, không phụ thuộc vào thông báo bàn giao căn hộ du lịch

☐ Tôi chỉ phải thanh toán khi đã kiểm tra thực tế căn hộ và đồng ý nhận bàn giao căn hộ

31. Anh/chị có phải nộp quỹ bảo trì cho phần diện tích thuộc sở hữu chung ở dự án căn hộ du lịch không?

☐ Có

☐ Không

32. Anh/chị có biết quỹ bảo trì của dự án căn hộ du lịch mà anh/chị có mua căn hộ du lịch được quản lý và sử dụng như thế nào không?

☐ Có

☐ Không

Anh/chị đã hoàn thành phiếu khảo sát, một lần nữa chúng tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ và hỗ trợ của anh/chị!