

VẤN ĐỀ GIAO KẾT VÀ ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DU LỊCH: THỰC TIỄN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN

TS. Nguyễn Thanh Lý¹, ThS. Đào Thu Hà²

¹Học viện Khoa học xã hội

²Đại học Kinh tế Quốc dân

Tác giả liên hệ: nguyently262@gmail.com

Ngày nhận: 26/02/2024

Ngày nhận bản sửa: 05/3/2024

Ngày duyệt đăng: 14/3/2024

Tóm tắt

Căn hộ du lịch là loại bất động sản có đặc điểm pháp lý đặc thù, nên hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cũng có những đặc tính khác biệt với hợp đồng mua bán các loại bất động sản khác trên thị trường. Bài viết này tìm hiểu về khái niệm, đặc điểm của căn hộ du lịch, phân tích một số bất cập của quy định pháp luật về giao kết và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, từ đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Từ khóa: Căn hộ du lịch, bất động sản, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, giao kết hợp đồng.

Issues of Formation and Validity of Condotel Sales Contracts: Legal Regulations and Solutions for Enhancement

Dr. Nguyen Thanh Ly¹, MA. Dao Thu Ha²

¹Graduate Academy of Social Sciences,

²National Economics University

Corresponding Author: nguyently262@gmail.com

Abstract

Condotels possess unique legal characteristics that result in noticeable distinctions in their sales contracts compared to other real estate types. This article explores the concept and inherent characteristics of condotels, analyzes existing legal regulations governing the formation and validity conditions of condotel sales contracts, identifies shortcomings in the current legal framework, and proposes solutions to address these inadequacies and enhance the efficacy of relevant legal provisions.

Keywords: Condotel, real estate, condotel sales contract, contracting.

Đặt vấn đề

Ở Việt Nam hiện nay, chưa có văn bản quy phạm pháp luật dành riêng cho việc điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Tuy nhiên, kết hợp xem xét

phạm vi điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật hiện có và tính chất, đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cho thấy các quy định pháp luật có thể sử dụng để điều chỉnh các khía cạnh

của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch tại Việt Nam xuất hiện trong một số văn bản quy phạm pháp luật như: Bộ luật Dân sự 2015, Luật Thương mại 2005, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023. Ngoài các đạo luật kể trên, còn có Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và một số văn bản dưới luật khác cũng có nội dung liên quan đến việc điều chỉnh loại hợp đồng này. So với các loại bất động sản khác thì căn hộ du lịch và hợp đồng mua bán căn hộ du lịch còn khá mới mẻ, vì vậy, nghiên cứu quy định pháp luật về căn hộ du lịch rất có ý nghĩa về mặt pháp lý và thực tiễn.

1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

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, trong đó, căn hộ du lịch được các nhà đầu tư 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.

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, nhưng đều thống nhất những đặc điểm sau: (1) Căn hộ du lịch là một phần cấu thành nên một khách sạn, do đó, nó được xây dựng và mua bán vì mục đích khai thác và sử dụng nó để

lưu trú ngắn hạn trong thời gian nghỉ dưỡng, du lịch [1]; (2) Căn hộ du lịch có tất cả đặc tính về sở hữu của một căn hộ chung cư thông thường, nhưng lại không được sử dụng để ở, mà được sử dụng để nghỉ dưỡng, du lịch trong ngắn hạn của khách du lịch, có thể cung cấp dịch vụ khách sạn kèm theo như dịch vụ dọn dẹp phòng hàng ngày [2]; (3) Giống như việc sở hữu căn hộ chung cư, người sở hữu căn hộ du lịch sẽ đồng thời là đồng chủ sở hữu của các tài sản chung không phân chia bao gồm đất để xây dựng toà nhà và các công trình được xây dựng vì mục đích sử dụng chung và các phần chung khác thuộc kết cấu của toà nhà; (4) Khác với căn hộ chung cư thông thường là tài sản của các chủ căn hộ và phần tài sản riêng của nhà đầu tư trong nhà chung cư không nhất thiết có sự gắn kết với nhau, còn đối với căn hộ du lịch, tài sản của chủ căn hộ du lịch và tài sản riêng (các tiện ích cho hoạt động nghỉ dưỡng) của nhà đầu tư trong tổ hợp khách sạn là những bộ phận thống nhất, không thể tách rời trong quá trình khai thác, sử dụng căn hộ du lịch.

Từ các đặc điểm đặc thù của căn hộ du lịch, 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. 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.

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. Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết và hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Mặc dù không có một văn bản pháp luật riêng điều chỉnh về hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, nhưng qua nghiên cứu pháp luật có thể thấy, các quy định pháp luật đã điều chỉnh nhiều khía cạnh khác nhau 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 [3]. 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. Và 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 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 do nhà đầu tư đưa ra [4], 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. 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 [5].

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 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 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. 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, mà chưa chú ý đến những 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.

3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao kết và điều kiện có hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ du lịch

Từ đặc thù của hợp đồng mua bán căn hộ du lịch và những bất cập của quy định pháp luật hiện hành điều chỉnh hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, chúng tôi đề xuất một số giải pháp sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của nhà đầu tư nhằm đảm bảo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được xác lập trên cơ sở tự do, tự nguyện.

Để đảm bảo nguyên tắc tự 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 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, tự nguyện 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, 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:

(1) 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.

(2) 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. Đồng thời, cần khẳng định quyền được tiếp cận đầy đủ nội dung bản tuyên bố này của mọi chủ thể có nhu cầu. Ngoài ra, cần có quy định 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.

(3) Các nội dung thông tin cần phải có trong bản tuyên bố của nhà đầu tư, theo chúng tôi, 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 sạn 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 người mua ra quyết định mua căn hộ du lịch.

Thứ hai, ban hành quy trình giao kết hợp đồng đặc thù dành riêng cho việc mua bán căn hộ du lịch nhằm ngăn chặn các bất công cho người mua căn hộ du lịch.

Vì 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 thủ tục, trình tự giao kết hợp đồng mua bán căn hộ du lịch như sau:

(1) 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.

(2) Sau khi hợp đồng mua bán căn hộ du lịch được giao kết, người mua vẫn có quyền huỷ bỏ hợp đồng này mà không cần phải có lý do. Thời hạn để thực hiện quyền này có thể 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, 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. Và 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.

Thứ ba, bổ sung các quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho người mua căn hộ du lịch ở dạng tài sản 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. 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, 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.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Tammie J. Kaufmann, Conrad Lashley, Lisa Ann Schreier, *Timeshare Management: The Key Issues of Hospitality Managers*. Publisher Butterworth-Heinemann, pp. 167-183, 2010.
- [2]. Nguyễn Thị Nga, “Những vấn đề pháp lý và thực tiễn về kinh doanh condotel ở Việt Nam hiện nay”, *Tạp chí Luật học*, số 9/2019.
- [3]. Võ Song Toàn, “Pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam hiện nay”, *Tạp chí Công Thương*, số 23 tháng 10/2023.
- [4]. Doãn Hồng Nhung và Hoàng Anh Dũng, “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 9/2017.
- [5]. Phạm Quang Huy, “Bàn về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 06 (kỳ II), 2014.