TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hơn 146.000 condotel, officetel đứng trước đề xuất mới về pháp lý

14:19 03/09/2026

HoREA đề xuất thay cách quản lý riêng lẻ từng loại hình như condotel, biệt thự nghỉ dưỡng, officetel, nhà phố du lịch bằng một khung pháp lý thống nhất dựa trên công năng sử dụng. Động thái này được kỳ vọng tháo gỡ vướng mắc cho khoảng 146.438 sản phẩm bất động sản du lịch, lưu trú đã hình thành trên thị trường.



Ảnh minh họa, nguồn Internet

Đề xuất quản lý condotel, officetel theo công năng

Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) vừa đề xuất hoàn thiện quy định đối với nhóm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, du lịch, lưu trú, trong quá trình góp ý hoàn thiện dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi.

Theo HoREA, thị trường hiện đã xuất hiện nhiều sản phẩm có công năng tương tự nhưng tên gọi khác nhau, như căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch, nhà phố du lịch, officetel, căn hộ dịch vụ, farmstay, chung cư mini cho thuê hay

sleep box.

Trong khi đó, hệ thống pháp luật chưa có quy định đầy đủ và đồng bộ để điều chỉnh toàn diện hoạt động đầu tư, kinh doanh đối với nhóm bất động sản này. HoREA cho rằng nếu tiếp tục xây dựng quy định riêng cho từng tên gọi sản phẩm, pháp luật có thể khó theo kịp sự xuất hiện của các mô hình mới.

Vì vậy, Hiệp hội đề xuất sử dụng khái niệm chung là "công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, du lịch, lưu trú" thay vì chỉ liệt kê từng loại hình.

Theo HoREA, cách tiếp cận dựa trên công năng sẽ tạo cơ sở thống nhất hơn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và quản lý nhà nước, đồng thời hạn chế khoảng trống pháp lý khi thị trường xuất hiện các mô hình bất động sản mới.

Gần 150.000 sản phẩm đã hình thành

Quy mô thị trường là một trong những lý do HoREA cho rằng cần sớm hoàn thiện hành lang pháp lý.

Theo số liệu Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cung cấp cho HoREA, từ năm 2022 đến tháng 6/2026, thị trường đã phát triển thêm 35.538 sản phẩm, gồm 24.767 căn hộ du lịch và 10.771 biệt thự, nhà phố du lịch.

Tính cả nguồn cung hình thành trước đó, cả nước hiện có khoảng 146.438 sản phẩm thuộc nhóm căn hộ, biệt thự và nhà phố phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. Các sản phẩm tập trung tại nhiều địa phương có thế mạnh về du lịch, nghỉ dưỡng.

Đáng chú ý, phần lớn các dự án condotel được phát triển trong giai đoạn 2007-2020 từng phát sinh nhiều vướng mắc do thời điểm triển khai chưa có đầy đủ quy định pháp luật điều chỉnh, cùng những bất cập trong quá trình thực thi tại một số địa phương.

HoREA cho rằng việc hoàn thiện pháp lý không chỉ nhằm xử lý các dự án đang tồn tại mà còn tạo cơ sở để quản lý những sản phẩm mới tiếp tục xuất hiện trên thị trường.

Một nội dung đáng chú ý trong đề xuất của HoREA liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận đối với condotel đủ điều kiện.

Theo tài liệu được nêu, thời hạn sở hữu tài sản gắn liền với thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất của dự án, thông thường là 50 năm và tối đa không quá 70 năm.

Tuy nhiên, HoREA cũng lưu ý cần phân định rõ căn cứ pháp lý, bởi Luật Đất đai không trực tiếp quy định condotel là một loại hình bất động sản được xác định riêng theo cách diễn giải này.

Đây là vấn đề có ý nghĩa trực tiếp đối với quyền lợi của người mua, nhà đầu tư cũng như chủ đầu tư, bởi thời hạn sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là những nội dung quan trọng trong giá trị pháp lý của sản phẩm.

Vì vậy, HoREA đề xuất hoàn thiện quy định về điều kiện đưa các sản phẩm condotel, officetel và diện tích sàn có công năng văn phòng, du lịch, lưu trú vào kinh doanh; đồng thời cần thể hiện rõ công năng sử dụng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong hợp đồng.

Hơn 8.900 officetel tại TPHCM từng vướng sổ hồng

Không chỉ condotel, officetel cũng là loại hình từng phát sinh nhiều vấn đề pháp lý kéo dài tại TPHCM.

Theo số liệu được HoREA đề cập, thành phố có 8.918 căn officetel thuộc 29 dự án chưa được cấp sổ hồng do vướng mắc.

Đến tháng 12/2024, 7.174 căn thuộc 9 dự án đã được cấp sổ, tương đương khoảng 80%. Còn lại 1.744 căn tại 20 dự án tiếp tục được xem xét, tháo gỡ.

Thực tế này cho thấy những vấn đề liên quan đến quyền sở hữu, cấp giấy chứng nhận, công năng sử dụng và khai thác các loại hình bất động sản kết hợp vẫn là bài toán cần được xử lý bằng quy định pháp luật rõ ràng, thống nhất.

Từ “gọi tên sản phẩm” sang quản lý theo công năng

Theo HoREA, việc chuyển sang quản lý theo công năng có thể tạo ra một khung pháp lý linh hoạt hơn cho thị trường.

Thay vì mỗi khi xuất hiện một sản phẩm mới lại phải xác định sản phẩm đó thuộc nhóm nào để áp dụng quy định, pháp luật có thể căn cứ vào công năng văn phòng, du lịch hoặc lưu trú đã được phê duyệt để xác định điều kiện đầu tư, kinh doanh và quản lý.

Cách tiếp cận này cũng nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích giữa khách hàng, nhà đầu tư và chủ đầu tư, đồng thời tạo cơ sở cho cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình kiểm soát hoạt động của thị trường.

Đáng chú ý, đề xuất hiện nay cho thấy cách tiếp cận đối với condotel và bất động sản nghỉ dưỡng đang có sự thay đổi so với giai đoạn trước.

Năm 2020, Bộ Công an từng đề xuất trước mắt không phát triển thêm dự án condotel, biệt thự du lịch và không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở, trong bối cảnh lo ngại những bất cập về pháp lý, quản lý và rủi ro đối với người mua.

Hiện nay, thay vì tìm cách đưa condotel thành nhà ở, hướng được HoREA đề xuất là xác lập hành lang pháp lý riêng theo đúng công năng của công trình, qua đó phân định rõ quyền, nghĩa vụ và điều kiện kinh doanh.

Nếu được tiếp thu trong quá trình sửa đổi pháp luật, cách tiếp cận này có thể tạo cơ sở để xử lý lượng lớn sản phẩm đã hình thành, đồng thời hạn chế nguy cơ phát sinh thêm những “khoảng trống pháp lý” khi thị trường bất động sản tiếp tục xuất hiện các mô hình mới.

Thảo Phương *(t/h)*