



# HIỂU RÕ 100% BẢN CHẤT PHÁP LÝ BIỆT THỰ BIỂN & CONDOTEL NĂM 2017

PHIÊN BẢN ĐẶC BIỆT  
TẶNG RIÊNG CHO NHÀ ĐẦU TƯ

“

Ebook trình bày những thông tin chính thức xoay quanh vấn đề pháp lý khi đầu tư biệt thự biển và condotel 2017.

Và tổng hợp những ý kiến, phân tích, đánh giá của tôi - chuyên gia tư vấn đầu tư BĐS cá nhân Nguyễn Hoàng Anh nhằm giúp các nhà đầu tư đưa ra những quyết định đúng đắn khi đầu tư vào loại hình BĐS này.

”

Anh/chị đang quan tâm tìm hiểu cơ hội đầu tư vào các dự án BĐS nghỉ dưỡng biệt thự biển và condotel của tập đoàn lớn tại Việt Nam như Vingroup, Sun Group, Bim Group, FLC Group, Ceo Group... năm 2017?

» Anh/chị đang gặp khó khăn với nhiều thông tin về pháp lý condotel và biệt thự biển tràn lan trên mạng?

» Anh/chị đang băn khoăn không biết nên lựa chọn đầu tư vào dự án condotel & biệt thự biển nào sẽ có sổ đỏ lâu dài cho nhà đầu tư?

» Anh/chị không biết quy trình thủ tục mua bán BĐS nghỉ dưỡng cần chú ý những điểm gì về pháp lý?

» Anh/chị muốn tránh được những rủi ro pháp lý khi đầu tư condotel & biệt thự nghỉ dưỡng?

» Anh/chị lo lắng condotel không được cấp sổ đỏ lâu dài?

» Anh/chị muốn hiểu rõ bản chất pháp lý của condotel và biệt thự biển hiện nay ra sao?

» Anh/chị cần tài liệu làm rõ vấn đề pháp lý bất động sản nghỉ dưỡng?

» Anh/chị đã quá mệt mỏi với các môi giới thiếu kinh nghiệm chỉ “hứa suông” khi bị hỏi về pháp lý dự án?

» Anh/chị muốn an tâm trước khi xuống tiền đầu tư condotel và biệt thự biển?...

» Cuốn Ebook: “Để hiểu rõ 100% bản chất pháp lý biệt thự biển và condotel 2017” dành riêng cho nhà đầu tư là tất cả những gì anh/chị cần đọc ngay lúc này trước khi quá muộn!



Kính chào quý anh/chị!

Tôi là **Nguyễn Hoàng Anh**. Và tôi đến từ Website: [nguyenhoanganh.net](http://nguyenhoanganh.net) - Blog tư vấn đầu tư BĐS chuyên sâu số 1 Việt Nam.

Tôi có một đam mê và mục tiêu cháy bỏng của cuộc đời đó là "**Định nghĩa lại nghề môi giới bất động sản**" tại Việt Nam.



Năm 2016, Việt Nam thu hút đến con số kỷ lục là 10 triệu lượt khách quốc tế và khoảng 62 triệu lượt khách trong nước đóng góp 6.8% GDP và lan toả 14% GDP. Theo nghị quyết 08 - Bộ Chính trị đã đưa ra mục tiêu 2020 Việt Nam sẽ thu hút 20 triệu khách quốc tế, 82 triệu khách nội địa tổng doanh thu 35 tỷ đô la từ ngành du lịch. Với sự đầu tư mạnh mẽ của các tập đoàn lớn nhất Việt Nam như Vin Group, Sun Group, Bim Group, FLC Group, CEO Group... Đầu tư vào BĐS nghỉ dưỡng bao gồm các loại hình căn hộ khách sạn (condotel) và biệt thự biển nghỉ dưỡng tại các thành phố du lịch nổi tiếng như Nha Trang, Phú Quốc, Đà Nẵng, Hội An, Quy Nhơn, Hạ Long... đang là kênh đầu tư tốt nhất 2017.

Với lợi nhuận cam kết tối thiểu từ 9%-12%/năm trong từ 5 đến 15 năm đầu tiên cùng chính sách chia sẻ kỳ nghỉ (Times-share) 15 đêm mỗi năm, chia sẻ lợi nhuận thực tế cao 80%-85% trên cả nước ít nhất đã có 70.000 tỷ đồng đầu tư vào

BĐS nghỉ dưỡng trong gần 3 năm qua. Song đằng sau những con số lợi nhuận % mơ ước là nhiều rủi ro tiềm ẩn. Đặc biệt là pháp lý của condotel và biệt thự biển hiện nay còn nhiều "uẩn khúc" chưa được làm rõ từ các cơ quan chức năng. Nếu anh/chị đang tìm hiểu đầu tư loại hình BĐS nghỉ dưỡng và đang băn khoăn những câu hỏi sau mà chưa tìm được đáp án:

1. Căn hộ khách sạn (condotel) có được cấp sổ đỏ lâu dài theo quy định của các bộ luật hiện hành hay không?
2. Biệt thự biển nghỉ dưỡng có được cấp sổ đỏ lâu dài hay không?
3. Tại sao 1 số dự án condotel, biệt thự biển chỉ có thời hạn 50 năm, 70 năm và 1 số lại có sổ đỏ lâu dài?
4. Bao giờ thì luật pháp có quy định cụ thể về tính pháp lý của condotel và biệt thự biển?
5. Phân biệt pháp lý dự án chung cư, khách sạn và condotel?
6. Vì sao các chủ đầu tư lớn vẫn cam kết condotel và biệt thự biển của họ sẽ được cấp sổ đỏ lâu dài?

Cuốn Ebook này sẽ giúp quý anh/chị có đáp án cho những câu hỏi trên. Để từ đó anh/chị sẽ có cái nhìn chính xác nhất về pháp lý dự án BĐS nghỉ dưỡng trước khi anh/chị quyết định xuống tiền đặt cọc 1 sản phẩm nào đó.

Nếu đọc xong cuốn sách mà anh/chị vẫn còn những thắc mắc khác về BĐS nghỉ dưỡng, xin vui lòng liên hệ:

**Mr NGUYỄN HOÀNG ANH - CEO - CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BEELAND**

Người sáng lập: [nguyenhoanganh.net](http://nguyenhoanganh.net) - Blog tư vấn đầu tư BĐS chuyên sâu số 1 Việt Nam!

Hotline: 0904.919.619 - 0948.888.515

Email: [kysuhoanganh@gmail.com](mailto:kysuhoanganh@gmail.com)



Danh sách các bài viết “chia sẻ” về nghề bất động sản trên báo chí chính thống và uy tín trên cả nước của Nguyễn Hoàng Anh:

- <http://vietnamnet.vn/.../mua-nha-dat-o-ha-noi-dac-biet-nen-lu...>
- <http://cafebiz.vn/lam-moi-gioi-bds-may-nguoi-kiem-tien-ty-m...>
- <http://vietnamnet.vn/.../bi-mat-than-thanh-ve-email-marketing...>
- <http://vietnamnet.vn/.../biet-dieu-nay-moi-gioi-khong-bao-gio...>
- <http://vietnamnet.vn/.../tuyet-chieu-ban-nha-qua-facebook-kho...>
- <https://cafeland.vn/.../nghe-thuat-ban-nha-qua-telesales-6031...>
- <https://cafeland.vn/.../moi-gioi-va-nghe-thuat-dang-tin-bat-d...>
- <https://cafeland.vn/.../moi-gioi-nha-dat-bi-quyet-gay-an-tuon...>
- <http://vietnamnet.vn/.../nhung-tu-huyet-phai-biet-ve-bat-dong...>

*Xin chân thành cảm ơn!*  
Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2017  
Tác giả

NGUYỄN HOÀNG ANH

## MỤC LỤC

Lời tựa	3
I. Căn hộ khách sạn (condotel) có được cấp sổ đỏ lâu dài theo quy định của pháp luật hiện hành hay không?	6
II. Biệt thự biển nghỉ dưỡng có được cấp sổ đỏ lâu dài hay không?	8
III. Tại sao 1 số dự án condotel, biệt thự biển được cấp sổ đỏ lâu dài, có dự án lại chỉ có thời hạn 50 năm hay 70 năm?	13
IV. Bao giờ thì luật pháp có quy định cụ thể về tính pháp lý của condotel và biệt thự biển?	13
Sáng ngày 15/10, tại Đà Nẵng diễn ra diễn đàn Đầu tư Đà Nẵng 2017, Thủ Tướng Nguyễn Xuân Phúc đã chỉ đạo:	13
V. Phân biệt pháp lý dự án chung cư, dự án khách sạn và dự án condotel?	14
VI. Vì sao các chủ đầu tư lớn vẫn cam kết condotel và biệt thự biển của họ sẽ được cấp sổ đỏ lâu dài?	15
HỆ THỐNG BLOG TƯ VẤN ĐẦU TƯ BĐS CHUYÊN SÂU NGUYENHOANGANH.NET & CỘNG SỰ	17



## ĐỂ HIỂU RÕ 100% BẢN CHẤT PHÁP LÝ BIỆT THỰ BIỂN VÀ CONDOTEL 2017

### PHIÊN BẢN ĐẶC BIỆT - TẶNG RIÊNG CHO NHÀ ĐẦU TƯ

#### I. Căn hộ khách sạn (condotel) có được cấp sổ đỏ lâu dài theo quy định của pháp luật hiện hành hay không?

Condotel – Căn hộ khách sạn mới  
được phát triển mạnh ở Việt Nam  
trong vòng 3 năm qua bắt đầu từ  
năm 2014 với dự án Vinpearl Empire  
Condotel – 46 Lê Thánh Tôn – Nha  
Trang của Vingroup. Từ đó đến nay  
trên cả nước các dự án căn hộ khách  
sạn với quy mô lớn lần lượt được ra  
mặt ở khắp các địa phương như Nha  
Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc, Hội An,  
Hạ Long, Quy Nhơn, Vũng Tàu...



Vậy thuật ngữ condotel có nghĩa  
là gì?

Condotel, hay Condo hotel là từ  
được viết tắt của condo & hotel, có ý  
nghĩa là khách sạn căn hộ hay căn hộ  
khách sạn.

Về hình thức, đó là một condo-  
minium (chung cư cao cấp) nhưng  
hoạt động như một khách sạn.

Cách thức hoạt động:

+ Condotel có chức năng của một

khách sạn bởi: Condotel có hệ thống đặt phòng và các  
dịch vụ khách sạn khác như hồ bơi, câu lạc bộ sức khỏe,  
hộp đêm, nhà hàng, cửa hàng, dịch vụ thư tín và dịch vụ  
phòng 24/24. Điểm khác của Condotel với khách sạn đó  
là Condotel cho phép khách mua hoàn toàn quyền sở  
hữu căn hộ để nghỉ dưỡng và cho thuê.

+ Condotel có chức năng của một căn hộ vì: Khách sạn  
căn hộ được thiết kế với đầy đủ các tiện ích bếp, phòng  
khách, phòng ngủ,... với đầy đủ dụng cụ nấu nướng và  
cho du khách có thể đi chợ và trải nghiệm phong cách sống  
như chính ngôi nhà của mình. Tuy nhiên Condotel khác  
căn hộ thông thường ở chỗ nó cần phải có một đơn vị  
đứng ra quản lý và điều hành các vấn đề về việc cho thuê  
lại và hoạt động hàng ngày của khách sạn.

(Hình ảnh banner minh hoạ)



Chủ sở hữu:

Chủ sở hữu khách sạn căn hộ thường là 2 nhóm chính:

+ Nhà đầu tư: Đây là nhóm khách hàng có nhu cầu mua  
căn hộ khách sạn với mục đích đầu tư để tăng lợi nhuận.  
Với họ, điểm hấp dẫn của condotel là khả năng thu hồi  
vốn nhanh. Việc bán sản phẩm Condotel giống như bán  
một căn hộ là có thể mang lại lợi nhuận ngay lập tức

+ Khách du lịch, doanh nhân thành đạt và người có  
mức thu nhập trung lưu: Đây là nhóm khách hàng mua  
hoặc thuê Condotel để hưởng thụ cuộc sống, muốn tận  
hưởng kỳ nghỉ dài cũng như muốn thể hiện đẳng cấp  
thượng lưu tại một ngôi nhà đầy đủ tiện nghi với chi phí  
vừa phải.



Lợi ích tài chính:

Có 4 yếu tố chính tập trung khi bàn về lợi ích tài chính của việc sở hữu Condo Hotel:

- + Lợi nhuận từ việc cho thuê
- + Dòng tiền
- + Sự tăng giá
- + Bài toán tài chính



Mô hình dự án condotel đang trở thành xu hướng của bất động sản nghỉ dưỡng trên toàn thế giới bởi những lợi ích “kép” mà nó mang lại, bao gồm: Đầu tư – nghỉ dưỡng – cho thuê và trao đổi với các resort liên kết ở các quốc gia khác. Sở hữu condotel, bạn không chỉ có những kỳ nghỉ tuyệt vời tại “ngôi nhà thứ 2” sang trọng, đẳng cấp mà nó còn mang lại cho bạn những khoản lợi nhuận ổn định và sinh lợi cao.

Điểm khác biệt của condotel và khách sạn:



Condotel cho phép khách hàng mua hoàn toàn quyền sở hữu và sử dụng căn hộ, hoặc đăng ký chương trình cho thuê căn hộ với chủ đầu tư

Có đơn vị quản lý vận hành và bảo dưỡng chuyên nghiệp

Hoạt động theo mô hình timeshares chia sẻ lợi nhuận ưu đãi

Các căn hộ và dự án Condotel thường ở phân khúc BĐS nghỉ dưỡng và phát triển mạnh ở các thành phố có tiềm năng về du lịch

Kết hợp với các tiện ích chung của toàn hệ thống

Luôn có yếu tố đầu tư sinh lời hấp dẫn với khả năng tăng giá cao

Như vậy, nếu chiếu theo các bộ luật hiện hành tại Việt Nam như:



- Luật Đất đai 45/QH13 năm 2013
- Luật Xây dựng 2014
- Luật Nhà ở 2014
- Luật Kinh doanh BĐS 2014

Chưa có định nghĩa nào mang tên condotel và chưa có quy định pháp lý cụ thể về condotel – căn hộ khách sạn có được cấp sổ đỏ lâu dài hay không.

Như vậy kết luận pháp luật chưa có quy định cho loại hình condotel.



## II. Biệt thự biển nghỉ dưỡng có được cấp sổ đỏ lâu dài hay không?

Đầu tiên, anh/chị cần phải hiểu rõ bản chất đất xây dựng dự án biệt thự nghỉ dưỡng đó được cấp phép là loại đất như thế nào?

Trích lục chi tiết Luật đất đai số 45/QH13-2013:



Chương X

### CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1

#### THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 125. Đất sử dụng ổn định lâu dài

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp

công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này;

6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
7. Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật này;
8. Đất tín ngưỡng;
9. Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;
10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật này.

Điều 126. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu



tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.

6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

7. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 127. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất đối với

hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn

định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 128. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Như vậy, Theo Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014, các dự án nhà ở được giao đất (đất ở) để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, người mua nhà ở được cấp giấy chứng nhận sở hữu và được sử dụng ổn định lâu dài. Tuy vậy, các dự án du lịch khách sạn (đất thương mại dịch vụ - đất phi nông nghiệp) thực hiện kinh doanh theo dự án du lịch, chỉ được cho thuê các biệt thự, căn hộ.

(Hình ảnh banner minh họa)

Muốn các căn biệt thự nghỉ dưỡng được cấp giấy chứng nhận sở hữu lâu dài thì dự án phải được giao đất (đất ở) hoặc phải chuyển đổi mục đích sử dụng qua đất ở (kèm hình thức thuê đất sang giao đất).

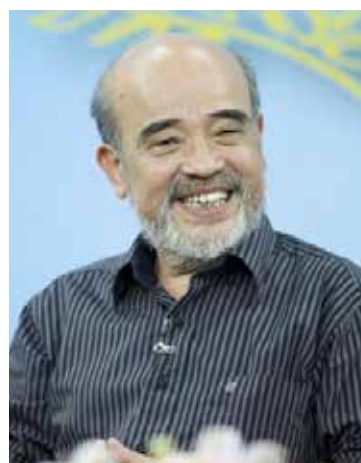
Trên thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này không dễ, vì ngoài lý do sẽ phải tốn thêm nhiều khoản chi phí phát sinh, đặc biệt là liên quan đến tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng căn hộ để bán (tính theo giá đất ở), thì việc này cũng ảnh hưởng quy hoạch xây dựng đô thị của từng địa phương, nên cần thời gian để lãnh

đạo từng địa phương xem xét trong trường hợp đồng ý chuyển đổi.

Ví dụ tháng 5/2016, CTCP Tập đoàn FLC đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với khu resort, chuyển đổi mục đích sử dụng khu khách sạn hạng sang dạng căn hộ du lịch và cho thuê tại Dự án FLC Sầm Sơn (thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa), nhằm cho phép người mua được cấp giấy chứng nhận sở hữu riêng (sổ đỏ lâu dài).



Còn theo GS. TSKH. Đặng Hùng Võ – Nguyên Thứ trưởng Bộ TNMT cho biết: “Để phân khúc BĐS nghỉ



dưỡng thực sự hấp dẫn, chủ đầu tư dự án phải thực hiện chuyển đổi

mục đích sử dụng từ đất kinh doanh thương mại phi nông nghiệp sang đất ở. Tuy nhiên, để làm được điều này, các chủ đầu tư phải đóng phí chuyển đổi lên tới 20% giá trị BĐS. Nhiều nhà đầu tư không muốn bỏ một khoản phí cao như vậy...”.

<http://baophapluat.vn/bat-dong-san/-bat-dong-san-ng-hi-duong-dung-mong-co-so-do-286316.html>

Như vậy có thể đưa ra kết luận:

Biệt thự nghỉ dưỡng có thể được cấp sổ đỏ lâu dài nếu chủ đầu tư chuyển đổi từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở không hình thành đơn vị ở (lưu trú) không được cấp sổ hộ khẩu. Quý anh/chị cần xem xét và nghiên cứu kỹ tính pháp lý cấp phép dự án, nên chọn các CĐT uy tín và tiềm lực lớn như Vingroup, SunGroup, FLC Group, CEO Group, Bim Group... để an tâm xuống tiền.

### III. Tại sao 1 số dự án condotel, biệt thự biển được cấp sổ đỏ lâu dài, có dự án lại chỉ có thời hạn 50 năm hay 70 năm?

Như mục 2 đã nêu rõ đa số các dự án condotel và biệt thự biển đất xây dựng dự án là đất thương mại dịch vụ. Thời gian thuê đất 50 năm, còn những vùng sâu vùng xa khó khăn thời gian thu hồi vốn lâu hơn sẽ tối đa 70 năm. Như vậy nếu các chủ đầu tư không xin được chuyển đổi đất thương mại dịch vụ sang đất ở không hình thành đơn vị ở (không được cấp sổ hộ khẩu) thì các sản phẩm tại dự án đó như condotel hay villas chỉ có thời hạn 50 năm hay 70 năm chứ không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất với thời hạn lâu dài.



### IV. Bao giờ thì luật pháp có quy định cụ thể về tính pháp lý của condotel và biệt thự biển?

<http://cafef.vn/hon-35-ngh-in-ty-dau-dau-tu-vao-da-nang-thu-tu-ong-chi-dao-xay-dung-hanh-lang-phap-ly-phat-trien-condotel-20171015085402525.chn>

Sáng ngày 15/10, tại Đà Nẵng diễn ra diễn đàn Đầu tư Đà Nẵng 2017, Thủ Tướng Nguyễn Xuân Phúc đã chỉ đạo:

“Tôi đánh giá cao việc chính quyền thành phố đã chủ động lắng nghe các vấn đề của doanh nghiệp và có các đề xuất về việc sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách thông thoáng hơn cho các nhà đầu tư. Cụ thể, liên quan đến kiến nghị của Đà Nẵng về khung pháp lý cho các dự án căn hộ - khách sạn (condotel), tôi đề nghị Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các bộ, ngành có liên quan sớm nghiên cứu trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh công tác quản lý nhà nước đối với loại hình dự án đầu tư căn hộ khách sạn nhằm tạo hành lang pháp lý an toàn cho doanh nghiệp”, Thủ tướng chỉ đạo thêm.



Theo ông Mai Văn Phấn, Phó cục trưởng Cục Đăng ký thống kê, Tổng cục Đất đai, Bộ TN&MT ngày 10/10/2017 trên Báo Giao Thông cho biết:

“Để condotel được cấp sổ đỏ vĩnh viễn cần phải có sự đánh giá và chỉnh sửa đồng bộ hệ thống pháp luật liên quan tới đất đai, xây dựng, tài chính... Lấy ví dụ, chỉ riêng một yếu tố có chấp nhận đơn vị ở trên đất sản xuất kinh doanh hay không cũng là vấn đề phức tạp. Theo Luật Xây dựng hiện hành, không có quy định tài sản là căn hộ trên đất được giao và cho thuê với mục đích sản xuất kinh doanh. Như vậy, bên đăng ký đất đai cũng cứ căn cứ đó là công trình gắn với đất cho thuê, nên chỉ cấp giấy sở hữu tài sản có thời hạn.

Về phía Bộ TN&MT, xuất phát từ mong muốn của người mua condotel được sở hữu căn hộ vĩnh viễn, nội dung này cũng đã được đặt ra và đưa vào chương trình sửa đổi Luật Đất đai trong năm 2018. Hiện, Bộ cũng đang lấy ý kiến của các tỉnh, thành phố và bộ ngành liên quan nhằm đánh giá lại kết quả thi hành và các nhóm vấn đề cần phải chỉnh sửa.”

Như vậy, theo kinh nghiệm của tôi thì đến quý 2/2018, Luật Đất đai sẽ sửa đổi bổ sung quy định condotel và biệt thự nghỉ dưỡng được cấp sổ đỏ lâu dài.



## V. Phân biệt pháp lý dự án chung cư, dự án khách sạn và dự án condotel?

+ Căn hộ chung cư: Là dự án đất ở xây chung cư mà người dân cư trú lâu dài và được đăng ký hộ khẩu thường trú bình thường. Nếu khách hàng muốn tìm đến loại hình đầu tư căn hộ một thời gian và sau này có nhu cầu để ở thì phải tìm đến loại hình này. Loại hình này được cấp "sổ đỏ" như bình thường.



+ Dự án kinh doanh khách sạn đơn thuần: Là dự án được xây dựng trên đất cấp phép thương mại dịch vụ lưu trú, hoạt động kinh doanh khách sạn đơn thuần, không được cấp: Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho từng căn riêng.



+ Condotel: Là loại hình căn hộ khách sạn dành cho khách đến lưu trú. Khu đất xây dựng condotel là đất thương mại dịch vụ. Tài sản trên đất có khả năng được cấp sổ

sở hữu lâu dài nhưng không hình thành đơn vị ở. Khách mua không được cấp hộ khẩu tại tài sản mà mình sở hữu.

<http://baodautau.vn/bat-dong-san/-co-so-phap-ly-nao-cho-condotel-39757.html>



## VI. Vì sao các chủ đầu tư lớn vẫn cam kết condotel và biệt thự biển của họ sẽ được cấp sổ đỏ lâu dài?

Trên thực tế, một số địa phương có dự án bất động sản nghỉ dưỡng phát triển mạnh mẽ trong thời gian vừa qua là Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc... đã có chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất thương mại dịch vụ thành đất ở không hình thành đơn vị ở (áp dụng đối với các biệt thự nghỉ dưỡng), qua đó tạo cơ sở để người mua bất động sản nghỉ dưỡng tại các trọng điểm du lịch này được sở hữu lâu dài.

Phương án chuyển đổi này nên được áp dụng tương tự đối với condotel ven biển. Theo đó, các dự án condotel ven biển được chuyển đổi đất thương mại dịch vụ sang đất ở không hình thành đơn vị ở.

Đây là hình ảnh biệt thự biển Vinpearl được cấp sổ đỏ lâu dài đến tay khách hàng:



Và đây là sổ đỏ lâu dài condotel dự án FLC Quy Nhơn:  
<http://nguyenhoanganh.net/du-an-condotel-dau-tien-duoc-cap-so-do/>





## HỆ THỐNG BLOG TƯ VẤN ĐẦU TƯ BĐS CHUYÊN SÂU NGUYENHOANGANH.NET & CỘNG SỰ

1. Website cá nhân:  
[nguyenhoanganh.net](http://nguyenhoanganh.net)
2. Website Công ty CP đầu tư Beeland:  
[beeland.vn](http://beeland.vn)
3. Chuỗi dự án đầu tư BĐS nghỉ dưỡng Vinpearl:  
[kinhnghiemdautuvinpearl.com](http://kinhnghiemdautuvinpearl.com)
4. Chuỗi dự án căn hộ khách sạn condotel trên cả nước:  
[ceogroupcondotel.com](http://ceogroupcondotel.com)  
[flcgrandcondotel.com](http://flcgrandcondotel.com)  
[flccoastalhillcondotel.com](http://flccoastalhillcondotel.com)  
[tmsluxurycondotel.com](http://tmsluxurycondotel.com)  
[vogueresortcamranh.com.vn](http://vogueresortcamranh.com.vn)
5. Dự án biệt thự liền kề Vinhomes Thăng Long:  
[vinhomesthanglonghoaiduc.com](http://vinhomesthanglonghoaiduc.com)

### LIÊN HỆ ĐẶT LỊCH HẸN TƯ VẤN CHUYÊN SÂU:

Mr Nguyễn Hoàng Anh – Chuyên gia tư vấn đầu tư BĐS cá nhân  
Website cá nhân: [nguyenhoanganh.net](http://nguyenhoanganh.net)  
Hotline: 0904.919.619 – 0948.888.515  
Email: [kysuhoanganh@gmail.com](mailto:kysuhoanganh@gmail.com)  
Fanpage: <http://facebook.com/nguyenhoanganh.net>  
Facebook cá nhân: <http://facebook.com/hoanganhbeeland>