

CNC<sup>®</sup>

Hãng luật chuyên sâu lĩnh vực bất động sản



## Hợp Đồng Quản Lý Khách Sạn

Cùng với sự phát triển của ngành du lịch, các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn ngày nay có thể đa dạng hơn trong việc hợp tác với các chủ khách sạn để có thể phát triển (xây dựng, quản lý, vận hành) khách sạn một cách hiệu quả.

Cụ thể, các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn ngày nay có thể:

- (i) cùng kết hợp với các chủ khách sạn để phát triển một (một chuỗi) các khách sạn (đơn vị quản lý và vận hành khách sạn cũng là một đối tác – một chủ sở hữu của khách sạn);
- (ii) thuê một phần hoặc toàn bộ khách sạn để vận hành;
- (iii) trực tiếp quản lý và vận hành khách sạn theo một hợp đồng dịch vụ quản lý và vận hành khách sạn;
- (iv) nhượng quyền việc sử dụng một thương hiệu sẵn có hoặc được phát triển theo yêu cầu của chủ khách sạn.

Tuy nhiên, có thể thấy việc khai thác các khách sạn tại Việt Nam vẫn theo hình thức truyền thống. Theo đó, các chủ khách sạn bổ nhiệm (các) đơn vị quản lý và vận hành khách sạn để vận hành khách sạn theo các tiêu chuẩn, và bảng kế hoạch kinh doanh – ngân sách định sẵn và đơn vị quản lý khách sạn sẽ nhận.

Dưới hình thức khai thác này, các chủ sở hữu có thể linh hoạt để lựa chọn đơn vị quản lý và vận hành khách sạn theo một trong các phương án dưới đây (tùy theo nhu cầu, ngân sách và các tiêu chuẩn nhất định), bao gồm:

### **Phương án sử dụng các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn chuyên nghiệp**

Ở dạng này, các chủ khách sạn thường làm việc rất chặt chẽ với các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn có uy tín qua đó có thể giúp khách sạn được vận hành một cách chuyên nghiệp, hiệu quả và dưới danh nghĩa của một thương hiệu được thống nhất từ trước.

Tương tự, các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn cũng có sự lựa chọn, sàng lọc rất kỹ lưỡng những dự án mà họ sẽ đảm nhận, bắt đầu từ quy mô của khách sạn, các tiêu chuẩn được áp dụng cho khách sạn, khu vực địa lý và khả năng hoạt động ổn định của khách sạn trong một thời gian dài.

Thậm chí, không ít trường hợp, các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn còn tham gia rất sâu, ngay trong thời gian khách sạn còn đang được xây dựng bằng việc cung cấp các dịch vụ như mô hình hoạt động kinh doanh (business model), thiết kế, hỗ trợ kỹ thuật (technical services), dịch vụ tiền khai trương (pre-opening). Tất cả để đảm bảo rằng uy tín của các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn được duy trì.

Dưới hình thức quản lý, vận hành khách sạn này, không khó để nhận ra các khách sạn tại các thành phố lớn, hoặc tại các khu du lịch trọng điểm đều đang sử dụng các đơn vị quản lý, vận hành nổi tiếng như Marriot International, Hilton Worldwide, InterContinental Hotels Group, AccorHotels, Wyndham Hotel Group, Choice Hotels International, Best Western International, Hyatt Hotels v.v

## **Phương án sử dụng các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn mới nổi trong và ngoài nước**

Không ít các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn đến từ các quốc gia có dịch vụ quản lý khách sạn phát triển trong khu vực như Indonesia, India, Japan, Thailand, và Malaysia đang trở thành lựa chọn lý tưởng cho các khách sạn được phát triển bởi các chủ khách sạn tại Việt Nam.

Những lợi thế của các đơn vị quản lý và vận hành khách sạn này chính là cơ cấu phí quản lý phù hợp, tiêu chuẩn vận hành khách sạn tiệm cận được các tiêu chuẩn được thừa nhận trên thế giới, có hệ thống dịch vụ đa dạng và linh hoạt, và am hiểu các văn hóa, phong tục, quy tắc địa phương.

## **Phương án tự quản lý và vận hành thông qua các công ty con**

Phương án này tất nhiên sẽ phù hợp với các trường hợp mà chủ sở hữu khách sạn có nguồn lực có thể đảm nhận việc quản lý khách sạn, hoặc khi quy mô khách sạn nhỏ, được vận hành theo mô hình gia đình.

Tất nhiên, dù dưới bất kỳ hình thức quản lý và vận hành nào thì chủ khách sạn và các đơn vị quản lý, vận hành đều phải sử dụng hợp đồng quản lý và vận hành khách sạn (Hotel Management Agreement - HMA) như một công cụ, vừa để hạch toán, phân định quyền và nghĩa vụ của các bên đồng thời cũng là cơ sở để giải quyết các bất đồng (nếu có).

Rất tiếc, pháp luật Việt Nam hiện hành không có quy định cụ thể, rõ ràng về loại hợp đồng này. Bước tiếp cận mới và mở trên nền tảng tôn trọng sự thỏa thuận giữa các bên của Bộ Luật Dân Sự 2015 chỉ giúp khẳng định rằng mỗi hợp đồng quản lý khách sạn được ký kết sẽ vẫn hiệu lực pháp luật nếu nó tuân thủ các yêu cầu của Bộ Luật Dân Sự 2015<sup>1</sup>, hoặc việc thực hiện hợp đồng quản lý khách sạn sẽ được đảm bảo bởi các nguyên tắc của pháp luật dân sự<sup>2</sup>.

Ngoài những vấn đề đó, hợp đồng quản lý khách sạn đặt ra cho chủ sở hữu khách sạn, đơn vị quản lý và vận hành nhiều vấn đề pháp lý phải giải quyết, chẳng hạn:

- (i) việc xác định luật áp dụng cho vấn đề sáng tạo, đăng ký, khai thác và sử dụng các sản phẩm trí tuệ - điển hình là các thương hiệu gắn liền với Khách Sạn có thuộc phạm trù điều chỉnh của pháp luật về sở hữu trí tuệ;
- (ii) việc phân biệt giữa hợp đồng nhượng quyền – franchise agreement với hợp đồng quản lý khách sạn theo quy định của Luật Thương Mại và Bộ Luật Dân Sự 2015;
- (iii) việc xác định trách nhiệm của chủ sở hữu và đơn vị quản lý, vận hành khách sạn đối với vấn đề thuê mướn, quản lý nguồn nhân sự theo quy định của pháp luật lao động.

Thiết nghĩ, việc tạo dựng một hành lang pháp lý giúp xác định rõ ràng, đầy đủ bản chất của hợp đồng quản lý khách sạn, sẽ giúp các bên tránh được những tranh chấp, bất đồng hoặc ít nhất việc giới thiệu

---

<sup>1</sup> Xem Điều 117 [Điều Kiện Có Hiệu Lực Của Giao Dịch Dân Sự], Điều 119 [Hình Thức Giao Dịch Dân Sự], Các Điều 122 tới Điều 130, Điều 385 [Khái Niệm Hợp Đồng], Điều 407 [Hợp Đồng Vô Hiệu].

<sup>2</sup> Xem Điều 3 [Các Nguyên Tắc Cơ Bản Của Pháp Luật Dân Sự], Điều 4 [Áp Dụng Bộ Luật Dân Sự].

những quy định như vậy sẽ giúp các cơ quan tài phán có cái nhìn toàn diện, đồng nhất và thống nhất khi phải giải quyết những vấn đề phát sinh từ đó thúc đẩy ngành dịch vụ, du lịch phát triển.

Kinh nghiệm thực tiễn của chúng tôi chỉ ra rằng, đối với mỗi mỗi hợp đồng quản lý khách sạn thì những điều khoản dưới đây là cần thiết và cần được thảo luận kỹ lưỡng, cụ thể<sup>3</sup>:

- (1) Các định nghĩa
- (2) Bổ nhiệm Nhà Quản Lý
- (3) Thời hạn quản lý khách sạn;
- (4) Nghĩa vụ của Nhà Quản Lý
  - (i) Nghĩa vụ chung
  - (ii) Ngân sách
  - (iii) Nhân sự
  - (iv) Sổ sách
  - (v) Khách thuê mặt bằng và khách lưu trú
  - (vi) Bảo trì, bảo dưỡng
  - (vii) Các dịch vụ và mua sắm
  - (viii) Dịch vụ của tập đoàn
  - (ix) Giấy phép
  - (x) Tuân thủ luật pháp
  - (xi) Thanh toán các loại thuế
  - (xii) Giao dịch với công ty liên kết
  - (xiii) Các dịch vụ bổ sung
  - (xiv) Thông báo cho chủ sở hữu
  - (xv) Cam kết và đảm bảo của Nhà Quản Lý
- (5) Chi phí vận hành khách sạn
  - (i) Chi phí vận hành khách sạn
  - (ii) Chi phí hoàn lại cho nhà quản lý
  - (iii) Chi phí nhà quản lý tự chi trả
- (6) Vốn hoạt động và tài khoản ngân hàng

---

<sup>3</sup> Đây chỉ là các vấn đề cần thiết trong mỗi hợp đồng quản lý khách sạn. Các bên sẽ lựa chọn và điều chỉnh mẫu hợp đồng quản lý khách sạn mà họ cho là phù hợp nhất với bối cảnh mà họ tham gia.

- (i) Tài khoản hoạt động khách sạn
  - (ii) Vốn lưu động/hoạt động
  - (iii) Vốn dự phòng
  - (iv) Quỹ dự phòng ff&e
- (7) Sổ sách, chứng từ, kế toán
- (i) Sổ sách, chứng từ, kế toán
  - (ii) Báo cáo định kỳ
  - (iii) Cáo bạch hàng năm
- (8) Phí quản lý và thanh toán cho Nhà Quản Lý;
- (i) Phí quản lý cơ sở/cơ bản
  - (ii) Phí thưởng
  - (iii) Thanh toán cho nhà quản lý
- (9) Các chỉ tiêu đánh giá (thực hiện)
- (10) Góp vốn của nhà quản lý;
- (11) Bảo hiểm
- (12) Sử dụng nhãn hiệu/thương hiệu
- (13) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp khách sạn
- (14) Bán khách sạn;
- (15) Phá hủy, thiệt hại, tạm ngừng kinh doanh
- (16) Khu vực bị hạn chế;
- (17) Chấm dứt hợp đồng
- (18) Thông báo
- (19) Giải quyết tranh chấp
- (20) Các quy định chung
- (i) Không cạnh tranh
  - (ii) Quyền kiểm tra của Chủ Sở Hữu
  - (iii) Hiệu lực từng phần
  - (iv) Quyền của bên thứ ba
  - (v) Từ bỏ

- (vi) Điều khoản toàn bộ
  - (vii) Giải thích
  - (viii) Luật áp dụng
  - (ix) Giới hạn trách nhiệm của Chủ Sở Hữu
- (21) Các phụ lục
- (i) Mẫu báo cáo của GM cho Chủ Sở Hữu
  - (ii) Báo cáo lợi nhuận/thua lỗ
  - (iii) Mẫu kế hoạch kinh doanh và ngân sách hàng năm
  - (iv) Bảng kê ngân hàng
  - (v) Báo cáo doanh thu
  - (vi) Chi phí hoạt động/quỹ FF&E

Ngoài ra, để đảm bảo hoạt động minh bạch của khách sạn nói chung, mối quan hệ giữa Chủ Sở Hữu và đơn vị Quản Lý nói riêng, các bên cần thống nhất về nguyên tắc tài chính, kế toán được áp dụng. Hệ Thống Thống Nhất Các Tài Khoản Trong Ngành Khách Sạn/Tài Chính do Hiệp Hội Khách Sạn New York và Hội Đồng Quản Lý Tài Chính của Hiệp Hội Lưu Trú và Khách Sạn Mỹ (AH&LA) (Uniform Systems of Accounts for the Lodging Industry jointly developed by the Hotel Association of New York City and the Financial Management Committee of the American Hotel & Lodging Association (AH&LA), with funding from Hospitality Financial & Technology Professionals (HFTP) giới thiệu có thể là một lựa chọn được đánh giá cao.

## **Kết luận**

So với các lĩnh vực khác, du lịch và dịch vụ khách sạn có sự phát triển vượt bậc, đặc biệt là từ nửa sau của thế kỷ 20. Tất cả xuất phát từ sự phát triển của nền kinh tế hiện đại, việc phát triển của các phương tiện di chuyển, và nhu cầu du lịch, đầu tư trên thế giới.

Song song với đó, hợp đồng quản lý khách sạn cũng có những bước tiến đáng kể. Nhiều quy định mới, nhiều nội dung mới đã được các bên đưa ra, thảo luận và tìm cách giải quyết đã góp phần tạo nên những nền tảng vững chắc để các chủ sở hữu khách sạn, các nhà quản lý khách sạn và các cơ quan quản lý tại Việt Nam có thể học hỏi, tiếp cận với những quy định, quy tắc và thông lệ chung trong lĩnh vực này, giúp hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật, đảm bảo môi trường kinh doanh an toàn, ổn định cho các bên tham gia.

## LIÊN HỆ

Nguyễn Nhật Dương | Cộng Sự

T: (+84-28) 6276 9900

E: [duong.nguyen@cncounsel.com](mailto:duong.nguyen@cncounsel.com)

Nguyễn Thị Kim Ngân | Cộng Sự Cấp Cao

T: (+84-28) 6276 9900

E: [ngan.nguyen@cncounsel.com](mailto:ngan.nguyen@cncounsel.com)

**CNC® | A Boutique Property Law Firm**

63B Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1,

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T: (+84-28) 6276 9900 | F: (+84-28) 2220 0913

[cncounsel.com](http://cncounsel.com) | [contact@cncounsel.com](mailto:contact@cncounsel.com)

### **Miễn trừ:**

*Bản tin này được chuẩn bị hoặc được sử dụng vì mục đích giới thiệu hoặc cập nhật cho khách hàng những thông tin về những vấn đề và/hoặc sự phát triển các quan điểm pháp lý tại Việt Nam. Các thông tin được trình bày tại bản tin này không tạo thành ý kiến tư vấn thuộc bất kỳ loại nào và có thể được thay đổi mà không cần phải thông báo trước.*