

TÀI LIỆU HỘI THẢO

HỘI THẢO

BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG

Thời gian



07h30 - 11h30

Thứ Năm, ngày 07/9/2023



Địa điểm

Thành phố Phan Thiết, Bình Thuận





MỘT SỐ NHỮNG VƯỚNG MẮC ĐIỂN HÌNH TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH BÌNH THUẬN

Ông Nguyễn Văn Khoa

Chủ tịch Hiệp hội Du lịch tỉnh Bình Thuận



HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”



1

I. Những thuận lợi, hạn chế trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản du lịch

2

1. Thị trường du lịch của tỉnh và Quy hoạch phát triển du lịch Bình Thuận đến năm 2025 và định hướng đến năm 2023

1.1. Tình hình phát triển du lịch trong 8 tháng đầu năm 2023 và dự báo cuối năm 2023

CHỈ SỐ	8 THÁNG ĐẦU NĂM 2023	DỰ BÁO NĂM 2023
Khách lưu trú	6.145.592 lượt/ 6.720.000 lượt (tăng 79,33% so với cùng kỳ năm trước đạt 91,45% kế hoạch năm)	8.000.000 lượt
Doanh thu	15.575 tỷ đồng/ 15.900 tỷ (tăng 2 lần so với cùng kỳ năm trước, đạt 98% kế hoạch năm)	20.000 tỷ đồng
Số lượng phòng	17.658 phòng (hiện có 600 cơ sở lưu trú du lịch)	

3

1. Thị trường du lịch của tỉnh và Quy hoạch phát triển du lịch Bình Thuận đến năm 2025 và định hướng đến năm 2023

1.2. Mục tiêu phát triển du lịch Bình Thuận (theo KH số 848/KH- UBND ngày 22/3/2022 của UBND Bình Thuận)

CHỈ SỐ	KẾ HOẠCH NĂM 2025	KẾ HOẠCH NĂM 2030
Khách lưu trú	<ul style="list-style-type: none"> 8.9 triệu lượt (trong đó khách quốc tế từ 10 – 12%) Cần 21.000 phòng 	<ul style="list-style-type: none"> 16 triệu lượt (trong đó khách quốc tế từ 20 - 22%) Cần 41.000 phòng
Doanh thu	23.300 tỷ đồng (tăng trưởng từ 18-20%)	63 tỷ đồng (tăng trưởng 20 - 22%/ năm)
Góp vào GRDP của tỉnh	10 – 11%	12 – 13%
Tổng số việc làm	<ul style="list-style-type: none"> +24.000 Các việc làm trực tiếp mới từ ngành DL 	<ul style="list-style-type: none"> + 21.000 Các việc làm trực tiếp mới từ ngành DL
Tổng số phòng	15.000	21.000

4

1. Thị trường du lịch của tỉnh và Quy hoạch phát triển du lịch Bình Thuận đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

1.3. Theo nghiên cứu của Mckinsey & Company Vietnam

CHỈ SỐ	KẾ HOẠCH ĐẾN NĂM 2025	DỰ BÁO NĂM 2030
Khách lưu trú	<ul style="list-style-type: none"> 13 triệu lượt (trong đó khách quốc tế là 2,4 triệu) Cần 32.000 phòng 	<ul style="list-style-type: none"> 22 triệu lượt (trong đó khách quốc tế là 5,5 triệu) Cần 65.000 phòng
Doanh thu	23.000 tỷ đồng	
Tác động GDP	<ul style="list-style-type: none"> 49 nghìn tỷ đồng 2.5 tỷ USD 	<ul style="list-style-type: none"> 99 nghìn tỷ đồng 5.2 tỷ USD
Tổng số việc làm	<ul style="list-style-type: none"> +95.000 Các việc làm trực tiếp mới từ ngành DL 	<ul style="list-style-type: none"> + 135.000 Các việc làm trực tiếp mới từ ngành DL
Tổng số phòng	32.000	65.000

5

2. Giải pháp để phát triển cơ sở vật chất phục vụ du lịch

2.1. Hiện trạng cơ sở lưu trú du lịch (bao gồm Bất động sản du lịch)

Hiện có
17.658 phòng

- Loại hình Khách sạn, > 12.000 phòng Resort
- Loại hình Condotel 557
- Biệt thự Nghỉ dưỡng 315

6

2. Giải pháp để phát triển cơ sở vật chất phục vụ du lịch

2.1. Hiện trạng cơ sở lưu trú (bao gồm Bất động sản du lịch)

Chủ yếu các nhà đầu tư nhỏ và vừa chưa tạo ra những khu phức hợp du lịch mang tầm quốc gia và quốc tế



7

2. Giải pháp để phát triển cơ sở vật chất phục vụ du lịch

2.1. Hiện trạng cơ sở lưu trú (bao gồm Bất động sản du lịch)

Cần có những nhà đầu tư lớn có thương hiệu, tiềm lực tài chính mạnh (**Cần có loại hình thích hợp để thu hút nguồn lực tài chính trong nước và quốc tế**)



8

2. Giải pháp để phát triển cơ sở vật chất phục vụ du lịch

2.2. Giải pháp

Loại hình BĐS du lịch

Có thể:



Thu hút nhà đầu lớn



Thu hút được nguồn tài chính lớn trong nước và quốc tế (qua nhà đầu tư thứ cấp)



Gia tăng kịp thời cơ sở vật chất phục vụ sự phát triển của thị trường du khách

9

2. Giải pháp để phát triển cơ sở vật chất phục vụ du lịch

2.2. Giải pháp

Cần sớm có hành lang pháp lý đầy đủ để phát triển thị trường BĐS du lịch

- Trước mắt cần sử dụng ND 10/2023/NĐ CP, ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai
- Thực hiện NQ 08/BCT, ngày 16/01/2017

10

II. Một số vướng mắc, trở ngại điển hình và đề xuất của doanh nghiệp trong phát triển du lịch bất động sản du lịch

11

Pháp lý

1. Pháp lý về đất

- Thuê đất:
 - Trả tiền thuê hàng năm
 - Trả tiền thuê 1 lần (giao đất có thu tiền sử dụng đất)
- Xác định giá bán

=> Dự án BĐS du lịch: Biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch (condotel) là những dự án lớn, có tính phối hợp các loại hình du lịch

12

1. Pháp lý

1.1. Pháp lý về đất

Đề xuất: Áp dụng khoản 01 điều 172 Luật đất đai 2013 “Tổ chức kinh tế được phép lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê” và giữ điều này trong Luật Đất đai năm 2023

13

Pháp lý

1. Pháp lý về đất

- Thời hạn thuê đất:

Do qui mô dự án lớn -> việc giao đất và cho thuê đất nhiều thời điểm khác nhau

=> Cần có qui định về thời gian thuê thống nhất chung các dự án lớn (có nhiều thời điểm giao đất khác nhau)

14

Pháp lý

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình đối với BĐS du lịch

Theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai

=> Cần có thông tư hướng dẫn thực hiện

15

Pháp lý

3. Pháp lý về đầu tư

Điều chỉnh tiến độ đầu tư: Nhiều doanh nghiệp do vướng Covid, đền bù giải tỏa, đang đầu tư nhiều hạng mục, ... không kịp thực hiện trong 24 tháng được gia hạn


=> Việc xem xét gia hạn lại cho điều chỉnh hơn 24 tháng

16

Tóm lại:

Cần có khung pháp lý rõ ràng cho mô hình BĐS du lịch từ giai đoạn dự án -> đầu tư -> khai thác vận hành. Đây là hướng đi để thị trường BĐS du lịch phát triển và phát triển bền vững.

17




LEGAL MANAGEMENT
SERIES 2023

THANK YOU

Ông Nguyễn Văn Khoa
Chủ tịch Hiệp hội Du lịch Tỉnh Bình Thuận

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

VIAC VOCI 

18



NÚT THẮT PHÁP LÝ ĐỐI VỚI BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG VÀ CÁC TÁC ĐỘNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, ĐẦU TƯ



Ông Trương Trọng Nghĩa

Đại biểu Quốc hội,
Luật sư thành viên Công ty Luật TNHH YKVN,
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”



1

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

Nhận diện những vấn đề pháp lý tồn tại để tháo gỡ vướng mắc cho phân khúc bất động sản (BDS) du lịch

1. Chưa có một khung pháp lý thống nhất ở cấp độ luật cho phân khúc này. Vì vậy, phân khúc BDS này được quy định phân tán bởi nhiều đạo luật, nghị định, thông tư với quá nhiều quy chuẩn, tiêu chuẩn, tiêu chí, từ đó phải tuân thủ rất nhiều thủ tục.
2. Do tình hình trên, các quy định pháp luật vừa không bao quát hết thực tiễn phát triển của phân khúc BDS này, vừa không bảo đảm được tính nhất quán của pháp luật khi áp dụng vào các loại hình của phân khúc BDS này.
3. Từ đó, pháp luật hiện hành thay vì thúc đẩy, lại cản trở sự phát triển, và không bảo đảm được lợi ích hài hòa giữa nhà nước, nhà đầu tư và xã hội.

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

Nhận diện những vấn đề pháp lý tồn tại để tháo gỡ vướng mắc cho phân khúc bất động sản (BDS) du lịch

4. Tình hình này khiến cho ngành BDS và ngành du lịch là những ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước không khai thác được tiềm năng rất lớn của hai ngành này góp phần vào sự phát triển của đất nước để đạt các mục tiêu tăng trưởng mà Đại hội Đảng XIII đề ra cho cả nước và mục tiêu phát triển mà các đại hội đảng bộ địa phương đề ra cho từng địa phương.
5. Ngành du lịch đang phải cạnh tranh rất lớn trong điều kiện nước ta đã mở cửa và hội nhập rất sâu rộng hiện nay. Quốc hội và Chính phủ có trách nhiệm tạo hành lang pháp lý đầy đủ, ổn định, hợp lý và thuận lợi để phân khúc BDS du lịch tạo được bước phát triển đột phá trong thời gian tới. Nếu không chúng ta sẽ đánh mất nhiều thời cơ và cơ hội sẽ rơi vào tay những nước khác.

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

VIAC VOCI BinkThuan

3

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

Nhận diện những vấn đề pháp lý tồn tại để tháo gỡ vướng mắc cho phân khúc bất động sản (BDS) du lịch

- Nghị định 10 đã tháo gỡ một bước nhưng chưa tháo gỡ dứt điểm và toàn diện cho các vấn đề nêu trên.
- Do đó việc thực hiện tháo gỡ theo Nghị định 10 cũng chưa triệt để, nhanh chóng và đồng bộ ở các cơ quan nhà nước, chưa kể vẫn còn tình trạng sợ trách nhiệm đang khá phổ biến ở một bộ phận cán bộ, công chức.
- Tôi hy vọng Hội thảo này sẽ góp phần vào những mục tiêu sau đây.



LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

VIAC VOCI BinkThuan

4

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

Nhận diện những vấn đề pháp lý tồn tại để tháo gỡ vướng mắc cho phân khúc bất động sản (BDS) du lịch

1. Nhận diện những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện Nghị định 10;
2. Cung cấp thêm thông tin về những vướng mắc, tồn tại của khung pháp lý BDS du lịch; và
3. Kiến nghị những giải pháp, những sáng kiến, những kinh nghiệm trong nước và quốc tế để góp phần cùng Quốc hội và Chính phủ xây dựng những thể chế và cơ chế tối ưu phát triển phân khúc BDS du lịch.



VIAC VOCI BinkThuan

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

5



Ông Trương Trọng Nghĩa

Đại biểu Quốc hội,
Luật sư thành viên Công ty Luật TNHH YKVN,
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

VIAC VOCI BinkThuan

6



KIỂM SOÁT RỦI RO PHÁP LÝ VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH

Ông Nguyễn Công Phú

Nguyên Phó Chánh tòa Kinh tế, Tòa án Nhân dân TP. HCM
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)



HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”



1

AGENDA

Nội Dung Chính

MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CẦN CHÚ Ý TRONG KINH DOANH BĐS

LỰA CHỌN PHƯƠNG PHỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HIỆU QUẢ

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN CHÚ Ý TRONG TÓ TỤNG TRỌNG TÀI

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

2

Một số vấn đề pháp lý cần chú ý trong kinh doanh BĐS

- Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh
- Điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh
- Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản
- Thông báo cho CQ QL nhà ở về việc nhà ở đủ đk bán, cho thuê mua
- Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai
- Những hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản
- Chuyển nhượng HĐ mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong TL

Lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp hiệu quả

- **Thương lượng**
 - Luôn là phương thức ưu tiên số một
 - Cần lưu ý về thời gian, thời hiệu, vấn đề chứng cứ khi thương lượng
- **Hòa giải**
 - Nên tận dụng cơ hội hòa giải, nếu có thể
 - Cần lưu ý về thời gian hòa giải, thời hiệu khởi kiện
- **Trọng tài**
 - Ưu điểm (so với Tòa án): Nhanh gọn, linh hoạt, không công khai
 - Nhược điểm: Không xử lý được khi có liên quan bên thứ ba
- **Tòa án**: Ngược lại với Trọng tài

Một số vấn đề cần chú ý trong tố tụng trọng tài

- Hình thức, nội dung thỏa thuận trọng tài
- Lựa chọn hình thức trọng tài, tổ chức trọng tài, trọng tài viên
- Thời hiệu khởi kiện ra trọng tài
- Thời hạn gửi bản tự bảo vệ, đơn kiện lại
- Yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ
- Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời



Hình thức, nội dung thỏa thuận trọng tài

- **Hình thức:** Bằng văn bản hoặc tương đương văn bản (Đ16 LTTTM)
- **Nội dung:** Phải rõ ràng, cụ thể, chính xác
- **Trường hợp nội dung không cụ thể (K5 Đ43 LTTTM):**
 - Các bên phải thỏa thuận lại hình thức trọng tài, tổ chức trọng tài cụ thể
 - Nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn
- **Trường hợp vừa chọn Trọng tài vừa chọn Tòa án (K4 Đ2 NQ 01/HĐTP):**
 - So sánh thời điểm Trọng tài nhận đơn và thời điểm Tòa án thụ lý
 - Bên đến trước là bên có thẩm quyền



Lựa chọn hình thức trọng tài, tổ chức trọng tài

- **Hình thức trọng tài vụ việc:** Thích hợp với các tranh chấp trị giá nhỏ
- **Hình thức trọng tài quy chế:** Thích hợp với các tranh chấp trị giá lớn
- **Số lượng trọng tài viên:** Nên là 3 đối với các tranh chấp trị giá lớn
- **Nên lựa chọn các tổ chức trọng tài, TTV có uy tín, ưu tiên trong nước**



Thời hiệu khởi kiện ra trọng tài

- **Thời hiệu khởi kiện:**
 - Áp dụng LTTTM (Đ33)
 - Áp dụng luật chuyên ngành, nếu có
 - Không áp dụng BLDS (trừ các vấn đề phía dưới)
- **Thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện (Áp dụng Đ156 BLDS)**
- **Các trường hợp bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện (Áp dụng Đ157 BLDS)**



HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

Thời hạn gửi bản tự bảo vệ, đơn kiện lại

- 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện
- Có thể được Trung tâm gia hạn theo yêu cầu của một bên hoặc các bên
- Hậu quả pháp lý của việc không gửi bản tự bảo vệ trong thời hạn



VIAC VCCI BinkiThuan

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

9

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

Yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ

- Các bên có quyền tự thu thập hoặc yêu cầu HĐTT hoặc Tòa án thu thập
- So sánh yêu cầu HĐTT và yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ:
 - HĐTT: Nhanh hơn nhưng ít hiệu quả hơn
 - Tòa án: Hiệu quả hơn nhưng thường chậm hơn

Thực tiễn các bên thường tự thu thập hoặc yêu cầu Tòa án thu thập



VIAC VCCI BinkiThuan

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

10

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

- Phạm vi thẩm quyền của Tòa án rộng hơn thẩm quyền của HĐTT
- **Lưu ý:** Đã yêu cầu Tòa án thì không được yêu cầu Trọng tài và ngược lại
- Nên cân nhắc khi lựa chọn, trừ trường hợp không thể lựa chọn



VIAC VOCI BinkThuan

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

11



Ông Nguyễn Công Phú

Nguyên Phó Chánh tòa Kinh tế, Tòa án Nhân dân TP. HCM
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

HỘI THẢO “BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH: XỬ LÝ VƯỚNG MẮC VÀ THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG”

VIAC VOCI BinkThuan

12