

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 86/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 08 năm 2017

"V/v Kiến nghị các giải pháp nhằm
phát triển bền vững thị trường căn hộ
du lịch nghỉ dưỡng (condotel) "

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Bộ Tài chính
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư
- Bộ Tư pháp
- Bộ Tài nguyên và Môi trường
và Tổng cục Quản lý đất đai
- Thường trực Thành ủy Tp Hồ Chí Minh
- Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được báo cáo tình hình thực tiễn và đề xuất các giải pháp nhằm phát triển bền vững thị trường căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, như sau:

1/-Tình hình thực tiễn thị trường căn hộ du lịch nghỉ dưỡng:

Trong những năm gần đây, nhất là từ năm 2014 đến nay, trên phạm vi cả nước đã xuất hiện cơn sốt đầu tư phát triển một loại hình sản phẩm bất động sản du lịch mới ở nước ta (nhưng đã có từ lâu trên thế giới), đó là các dự án căn hộ khách sạn, biệt thự trong các khu du lịch nghỉ dưỡng (sau đây gọi là căn hộ condtel), đang được tập trung phát triển tại các khu vực ven biển, hải đảo như Vân Đồn, Hạ Long, Sầm Sơn, Đà Nẵng, Quy Nhơn, Nha Trang, Mũi Né, Phú Quốc...trong đó, Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc là 3 địa bàn đang phát triển nóng; Năm 2016, tổng nguồn cung căn hộ condtel đã lên đến 16.000 căn; Trong giai đoạn 2017-2019, dự kiến trung bình mỗi năm sẽ có khoảng 27.000 - 29.000 căn hộ condtel được mở bán, với diện tích căn hộ khoảng trên dưới 45 m²; Sự phát triển các dự án căn hộ condtel đã giúp gia tăng số phòng lưu trú, các dịch vụ, tiện ích phục vụ du khách, làm thay đổi diện mạo và hiệu quả hoạt động của ngành du lịch nhiều địa phương; Các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, cùng với các dự án bất động sản nhà ở cao cấp đã thu hút nguồn vốn tín dụng và nguồn vốn rất lớn của xã hội, của các nhà đầu tư thứ cấp, dẫn đến hiện tượng lệch pha dòng tiền đầu tư hiện nay cũng đang là vấn đề rất đáng quan ngại mà Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần cảnh báo.

Nước ta có nhiều tiềm năng và điều kiện để phát triển du lịch, nhưng trong những năm qua, ngành du lịch chưa phát triển tương xứng để trở thành một động lực của nền kinh tế. Ngày 16/01/2017, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 08-NQ/TW "về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn" đã định hướng chiến lược, tạo mọi điều kiện để phát triển ngành du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, là ngành kinh tế tổng hợp, có tính liên ngành, liên vùng, xã hội hóa và hội nhập quốc tế, mang đậm bản sắc văn hóa Việt Nam. Riêng năm 2016, nước ta đã có hơn 72 triệu lượt khách du lịch, trong đó có hơn 10 triệu lượt khách quốc tế, tăng gấp đôi so với năm 2010, đóng góp đến 13,9% GDP; và trong 07 tháng đầu năm 2017 đã có hơn 7,2 triệu lượt khách quốc tế, tăng 28,8% so với cùng kỳ năm trước. Hệ thống cơ sở hạ tầng du lịch trước hết là khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng đã có sự tăng

trường mạnh trong thời gian qua, với nhiều dịch vụ và tiện ích, đáp ứng được một phần nhu cầu đa dạng của du khách trong nước và nước ngoài; sản phẩm căn hộ condotel cũng đã thu hút được sự quan tâm đầu tư của rất nhiều nhà đầu tư trong thời gian qua.

Hiệp hội rút ra một số vấn đề trong quá trình phát triển các dự án condotel các năm qua, như sau:

- Lãnh đạo nhiều địa phương đã mời gọi và tạo điều kiện về quỹ đất, về thủ tục hành chính để thu hút các nhà đầu tư để đầu tư phát triển các dự án condotel phục vụ du lịch;

- Để đầu tư dự án condotel, bên cạnh nguồn vốn chủ sở hữu ban đầu, các chủ đầu tư chủ yếu vay nguồn vốn tín dụng ngân hàng, và tận dụng nguồn vốn nhà thầu để xây dựng cơ sở hạ tầng ban đầu và công trình của dự án condotel đến thời điểm huy động vốn của nhà đầu tư thứ cấp

- Sau đó, chủ đầu tư bán căn hộ condotel cho khách hàng (*nhà đầu tư thứ cấp*) nhằm mục đích huy động vốn để thực hiện dự án, **theo phương thức tương tự như bán nhà ở hình thành trong tương lai (mặc dù pháp luật chưa cho phép thực hiện phương thức này đối với các dự án không phải là bán nhà ở hình thành trong tương lai)**. Thực hiện phương pháp bán hàng này, chủ đầu tư được lợi rất lớn vì thu hồi vốn đầu tư nhanh; có thêm nguồn vốn bổ sung thay thế vốn vay tín dụng; lại được quyền kinh doanh căn hộ condotel đã bán cho nhà đầu tư thứ cấp; mặc dù phải trả lợi nhuận cam kết cho nhà đầu tư thứ cấp nhưng vẫn rất có lợi so với đi vay ngân hàng; và được nhà đầu tư thứ cấp cùng gánh chịu, chia sẻ rủi ro trong quá trình khai thác, kinh doanh sau này;

- Chủ đầu tư bán căn hộ condotel với **giá phổ biến dao động từ khoảng 25 - 45 triệu đồng/m², khoảng trên 1 tỷ đồng đến 3 tỷ đồng/căn** tùy thuộc đẳng cấp dự án, địa điểm dự án, vị trí căn hộ, và có cam kết lợi nhuận hoặc không có cam kết lợi nhuận cho nhà đầu tư thứ cấp. **Giá bán này cao** vì gần như tương đương với giá bán căn hộ trung cao cấp tại thành phố Hồ Chí Minh, trong đó: (1)- *Đối với những dự án mà chủ đầu tư cam kết lợi nhuận từ 8 - 12% trong 8 - 12 năm thì trong giá bán có thể đã bao gồm đủ khoản chi phí phải trả cho cam kết lợi nhuận này; cả chi phí trang bị căn hộ; chi phí quản lý khai thác kinh doanh;* (2)- *Đối với những dự án condotel mà chủ đầu tư không cam kết lợi nhuận thì nhà đầu tư thứ cấp phải chịu thêm chi phí trang bị căn hộ, chi phí quản lý khai thác kinh doanh;* (3)- *Hiệp hội nhận thấy đối với loại hợp đồng mua bán căn hộ condotel có cam kết lợi nhuận, nhưng chưa thấy chủ đầu tư đề cập các biện pháp bảo đảm thực hiện cam kết trả lợi nhuận thật chắc chắn cho nhà đầu tư thứ cấp; cũng như chưa có giải pháp rõ ràng để hỗ trợ nhà đầu tư thứ cấp kinh doanh căn hộ condotel sau khi hết hạn cam kết lợi nhuận (sau 8 - 12 năm) để nhà đầu tư thứ cấp yên tâm;* (4)- *Nhà đầu tư thứ cấp còn phải chịu thuế thu nhập cá nhân khi kinh doanh căn hộ condotel;*

- **Một số chủ đầu tư đã cam kết với nhà đầu tư thứ cấp sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài, không hình thành đơn vị ở** đối với căn hộ condotel (*nhưng cho đến nay vẫn chưa thấy thực tế cuốn sổ đỏ căn hộ condotel*). Cam kết này không phù hợp với quy định tại khoản 3 điều 126 Luật Đất đai đã quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư không quá 50 năm, tại những vùng khó khăn thì không quá 70 năm. Do vậy, **theo quy định pháp luật hiện hành thì quyền sử dụng đất căn hộ condotel trong các dự án du lịch nghỉ dưỡng được sử dụng đất có thời hạn (theo thời hạn của dự án), và có thể được gia hạn;**

- Trong vài năm tới, nguồn cung căn hộ condotel tiếp tục có dấu hiệu phát triển nóng, tăng đột biến, có thể dẫn đến tình trạng bội thực cung vượt cầu, trong lúc hiệu quả khai thác, kinh doanh có thể không đạt như kỳ vọng, nhất là giai đoạn sau sự kiện APEC cuối năm 2017. Hơn nữa, hiện nay đang có một nghịch lý là tỷ lệ căn hộ condotel tại Việt Nam chiếm 56%, trong lúc tỷ lệ phòng khách sạn chỉ chiếm 44% là không bình thường,

vì ở các nước khác tỷ lệ phòng khách sạn bao giờ cũng cao hơn căn hộ condotel, nên cần phải có giải pháp định hướng phát triển phù hợp, bền vững;

- Ngoài loại hình căn hộ condotel trên đây, còn xuất hiện một dạng khác của căn hộ condotel là "**căn hộ homotel**" cũng là căn hộ du lịch trong các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, cũng được chủ đầu tư cam kết có sổ đỏ quyền sử dụng đất ổn định lâu dài (?!), nhưng điểm khác biệt mà chủ đầu tư công bố là người sở hữu căn hộ homotel được quyền sử dụng căn hộ để nghỉ dưỡng (như là căn nhà thứ 2), hoặc tự cho thuê, và chỉ nộp phí quản lý theo thỏa thuận với chủ đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng (nếu có). Bên cạnh đó, còn có **những dự án hỗn hợp tại các khu vực đã được quy hoạch là khu du lịch, nghỉ dưỡng**, nhưng chủ đầu tư lại công bố nhiều loại sản phẩm bất động sản như khách sạn, căn hộ condotel, căn hộ chung cư, nhà phố, biệt thự mà người mua được cư trú lâu dài, có sổ đỏ ổn định lâu dài...**dẫn đến gây nhầm lẫn cho nhà đầu tư thứ cấp là quyền sở hữu căn hộ condotel và quyền sử dụng đất cũng tương tự căn hộ chung cư nhà ở;**

- Sau khi xem xét kiến nghị của các chủ đầu tư dự án condotel, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 381/BXD-QLN ngày 28/02/2017 báo cáo đề xuất Thủ tướng Chính phủ một số nội dung liên quan đến loại hình căn hộ condotel, như sau: (1) Về pháp luật xây dựng, theo Bộ Xây dựng, cần nghiên cứu ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn cụ thể đối với loại hình công trình này (Bộ Xây dựng sẽ sớm nghiên cứu, ban hành theo thẩm quyền); (2) Về pháp luật đất đai, Bộ Xây dựng cho rằng, cần sửa đổi, bổ sung quy định về việc phân loại và cơ chế sử dụng đất hỗn hợp (vừa sử dụng làm đất ở, vừa là đất thương mại dịch vụ) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với loại hình bất động sản này (đề nghị giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì nghiên cứu); (3) Về tài chính đất đai, Bộ Xây dựng đề nghị cần bổ sung quy định về thu tiền sử dụng đất đối với đất hỗn hợp để phù hợp với loại hình bất động sản này (đề nghị giao Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì nghiên cứu).

2/- Kiến nghị một số giải pháp nhằm phát triển bền vững thị trường căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel):

Hiệp hội nhận thấy các quy định pháp luật hiện hành về cơ bản đã có thể điều chỉnh được loại hình căn hộ condotel, nhưng cần được tiếp tục hoàn thiện hơn, như sau:

(1)- Về quy chuẩn, tiêu chuẩn cụ thể đối với loại hình công trình căn hộ condotel, Hiệp hội nhận thấy tiêu chuẩn phòng khách sạn (không có nhà bếp riêng), căn hộ khách sạn (có nhà bếp riêng), biệt thự trong khu du lịch nghỉ dưỡng, đã có tiêu chuẩn tùy theo khách sạn, resort 5 sao, 4 sao...Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng phối hợp Bộ Văn hóa, thể thao, du lịch để hoàn thiện bộ quy chuẩn, tiêu chuẩn cụ thể đối với loại hình công trình căn hộ condotel;

(2)- Về pháp luật đất đai, Hiệp hội nhận thấy vấn đề này đã được quy định rõ tại khoản 3 điều 126 Luật Đất đai về thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư không quá 50 năm, tại những vùng khó khăn thì không quá 70 năm. Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ condotel thuộc đối tượng được sử dụng đất có thời hạn do không phải là dự án nhà ở. Do vậy, nhà đầu tư mua căn hộ condotel sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và quyền sử dụng đất có thời hạn theo thời hạn sử dụng đất của dự án, khi hết hạn sử dụng đất thì được gia hạn nếu có nhu cầu theo quy định của pháp luật; Hiệp hội nhận thấy các chủ đầu tư đề xuất hình thức giao quyền sử dụng đất ổn định lâu dài, không hình thành đơn vị ở đối với căn hộ condotel là không phù hợp với quy định của Luật Đất đai;

(3)- Về tài chính đất đai, Hiệp hội nhận thấy đây là vấn đề rất lớn trong Luật Đất đai cần phải được xem xét giải quyết tổng thể, trước hết là tiền sử dụng đất đối với các dự án nhà ở; tiền thuê đất đối với đất phi nông nghiệp trong đó có đất được quy hoạch

phát triển các khu du lịch, nghỉ dưỡng, các dự án condotel, để đảm bảo mức thu hợp lý và không bị thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước;

(4)- Hiệp hội kiến nghị cho cá nhân nước ngoài được mua căn hộ condotel để đầu tư (theo Luật Nhà ở, cá nhân nước ngoài chỉ được mua nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại ngoài khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh), nhằm tăng thêm tính thanh khoản và bổ sung thêm nguồn vốn đầu tư phát triển các dự án căn hộ condotel, tạo điều kiện cho ngành du lịch phát triển bền vững;

(5)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng có biện pháp yêu cầu các chủ đầu tư dự án condotel có trách nhiệm: (a) Công bố đầy đủ thông tin về quyền sở hữu căn hộ condotel và quyền sử dụng đất có thời hạn khi bán căn hộ condotel cho nhà đầu tư thứ cấp để tránh nhầm lẫn; (b) Yêu cầu chủ đầu tư dự án condotel phải công bố các giải pháp bảo đảm thực hiện cam kết lợi nhuận; (c) Công bố minh bạch các chi phí trang bị căn hộ, chi phí quản lý trong quá trình kinh doanh, các quyền lợi mà nhà đầu tư thứ cấp được hưởng; (d) Bàn bạc, thảo luận thống nhất với nhà đầu tư thứ cấp về việc khai thác, kinh doanh căn hộ condotel sau khi đã hết thời hạn cam kết (sau 8-12 năm) để nhà đầu tư thứ cấp yên tâm đầu tư;

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com