

Khởi thông thị trường bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng, phát triển du lịch, đòi hỏi phải có chính sách thu hút vốn đầu tư

10:29 22/04/2022

Để giải quyết điểm nghẽn về mặt pháp lý BĐS du lịch, nghỉ dưỡng các chuyên gia BĐS cho rằng, về quy trình, đa số đều cho rằng, căn cơ phải điều chỉnh nhiều nhất là Luật Đất đai. Bên cạnh đó, phải nhìn nhận về cách tiếp cận luật chi tiết hay sự tổng thể cần gắn với thực tế.



Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đang có nhiều vướng mắc, điểm nghẽn cần được tháo gỡ.

Vướng mắc chính sách tạo rào cản thu hút đầu tư

Trong bối cảnh hiện nay, nhiều doanh nghiệp sau thời gian ngưng trệ hoạt động vì dịch Covid-19 rất khao khát mở cửa, phục vụ du khách. Cùng với đó, phân khúc bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cũng cần có chính sách linh hoạt để thu hút đầu tư.

TS. Nguyễn Văn Minh, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho rằng, khi thông tin trong bất động sản du lịch càng nhiều thì càng cần có chính sách thu hút vốn đầu tư.

chung thì cần nhanh chóng có các chính sách rõ ràng, minh bạch thúc đẩy sự phát triển trong, ngoài thị trường để thu hút đầu tư cho doanh nghiệp phát triển và nhà đầu tư.

Vấn đề chính sách đã tạo ra rào cản thu hút đầu tư phát triển. Các chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản như đăng ký vốn, chia cổ phần, chia thành phần, thuế, ngân sách và ngân sách là những vấn đề trong hoạt động đầu tư kinh doanh của thị trường này.

Còn, theo ông, nhìn các doanh nghiệp phát triển đã ảnh hưởng đến ngân sách và vốn. Trong khi, ngân hàng giữ hạn chế về tài chính thì doanh nghiệp phải kêu gọi các nhà đầu tư tham gia, nhưng khi các nhà đầu tư tham gia cùng thì thị trường lại chia rẽ như rõ ràng về pháp lý.

Vấn đề của nhà đầu tư là không biết hợp tác đầu tư hay góp vốn... mà không có giấy tờ pháp lý minh bạch có thể do chuyển nhượng tài sản đầu tư trên thị trường dẫn đến việc kém thanh khoản, rủi ro pháp lý.

Hơn nữa là làm mất lòng các nhà đầu tư tham gia và thực tế là làm giảm sút lợi nhuận đầu tư này vào hoạt động phát triển bất động sản du lịch nghỉ dưỡng trong khoảng 3 năm và qua.

Còn theo PGS. TS. Đinh Trọng Thịnh, Nút thắt chủ yếu về bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng là việc xác định khái niệm, rõ ràng và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng các bất động sản như condotel, shophouse, bit thu nhập; việc phân chia quyền sử dụng; việc xác định hạn sử dụng bất động sản; việc quản lý, khai thác các bất động sản...

Khánh Hòa có thể là thị trường của các bất động sản du lịch nghỉ dưỡng các khu vực trong thị trường. Riêng thị trường du lịch Bắc bán ở Cam Ranh, hơn 40 dự án thì có không ít nhà đầu tư liên quan đến "tình hình thành lập".

Còn nhiều dự án vốn chia sẻ lợi ích nhưng vấn đề, cái bit là quyền lợi của hàng ngàn người mua căn hộ du lịch, bit thu nhập xây dựng trong các dự án này.

Vấn đề về các chủ đầu tư các nhà đầu tư tham gia hoàn toàn hợp pháp theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Xét về bản chất, cái gì của condotel, shophouse, bit thu nhập, du lịch... là đầu tư tài chính. Đó là việc các chủ đầu tư dự án huy động vốn từ các nhà đầu tư tham gia hình thành các khu du lịch, nghỉ dưỡng.

Các chuyên gia BĐS nhận thấy, sự thiếu nhất quán trong thực thi chính sách, sự chậm trễ của các cơ quan chức năng và pháp luật trong thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho nhà đầu tư tham gia mua BĐS xây dựng trên đất nông thôn (tình hình thành lập) đang là vấn đề bất cập, gây "nghẽn" nhiều pháp luật trên các khu vực: Khánh Hòa, Bà Rịa, Vũng Tàu, Phú Quốc, Phan Thít (Bình Thuận), Kiên Giang, Bình Định...

Hàng rào gì "khó" cho doanh nghiệp và nhà đầu tư tham gia?

PGS.TS. Đinh Trọng Thịnh cho rằng, giải quyết các vấn đề về xác định phân chia quyền sử dụng các bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cần dựa trên bản chất của việc góp vốn đầu tư là đầu tư tài chính. Đây là một khoản đầu tư dài hạn và quản lý vì quá trình thực hiện lâu dài của dự án, nên ý muốn thu hút và tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư vào loại hình bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng này, chính quyền địa phương có thêm quyền có thể cùng với chủ đầu tư cấp một vốn bản "Quyền sử dụng tài sản", xác định rõ các quyền và lợi ích của các nhà đầu tư tham gia.

Vấn đề này cần có chủ đầu tư thực hiện và cấp cho các chủ đầu tư tham gia. Nhưng tránh các rủi ro trong thị trường đầu tư lâu dài, vấn đề này cần có sự xác nhận của chính quyền cấp có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất dự án. Bên cạnh đó, cần có luật hóa trong Luật Kinh doanh Bất động sản và các luật có liên quan.

Vic ký kt các hp ng kinh doanh, phân chia kt qu kinh doanh, quy nh mi nm nhà u t th cp c ngh bao lâu, iu kin nh th nào cn c thc hin tách riêng so vi “Quy n s hu tài sn” m bo tính linh hot ca vic kinh doanh dch v du lch, ngh dng tùy tng thi im, tng a phng và tng d án.

Tóm li, trong ngn hn, cn thit nghiên cu ban hành nhng quy nh m bo quy n và li ích ca nhà u t th cp khi tham gia góp vn vào u t d án bt ng sn du lch to s an tâm cho các nhà u t khi b ra mt ngun tin ln.

Vic kp thi và ch ng hoàn thin các cn c pháp lý iu chnh theo hng có các quy nh c th phù hp vi thc tin, góp phn qun lý, khai thác và phát trin tt nht loi hình bt ng sn du lch, ngh dng s to iu kin khi thông ngun vn u t trong phân khúc này, góp phn trong quá trình phát trin kinh t - xã hi ca t nc.

Di góc chuyên gia BS, ông ng Hùng Võ, tháo g các im nghn, to iu kin phát trin bt ng sn du lch ngh dng, làm nn tng thúc y phc hi và nâng tm v th ngành du lch Vit Nam, iu u tiên, tôi cho rng, Chính ph nên có mt vn bn sau khi ã xin ý kin ca y ban thng v Quc hi (bi hin nay y ban thng v Quc hi là c quan có trách nhim gii thích pháp lut) v cách áp dng pháp lut hin hành gii quy t các d án ang b ách tc. Vn bn nh vy cng là c s sa i trit các vn bn quy phm pháp lut có liên quan.

V lâu dài, khi thông th trng bt ng sn du lch - ngh dng, phát trin du lch, òi hi phi có chính sách thu hút vn u t mt cách hieu qu, thc s to ra c s hp dn v li ích cho các bên tham gia và m bo tng thu cho ngân sách Nhà nc. T thc t, có th khng nh rng nu chúng ta cho các bt ng sn du lch ngh dng c s dng t lâu dài thì ây chính là s hp dn thu hút các nhà u t th cp.

Tuy nhiên, cn da trên quy hoch và nhu cu s dng t cp quy n s dng ngn hn hay dài hn ch không phi loanh quanh tên gi “t không hình thành n v” hay tên gi khác. Quy hoch phi c th t quy hoch chung n quy hoch phân khu, quy hoch chi tit thc thi mt cách hieu qu.

Bên cnh ó, có th cân nhc sa i Lut t ai 2013 theo hng cho phép ngi cn t c la chn gia hai hình thc mua lâu dài quy n tài sn t ai hoc thuê t vi mi loi t. Nu mua quy n tài sn t ai lâu dài s phi chu thu tài sn vi t sut cao, thuê quy n s dng t có thi hn thì ch phi chi tr tin thuê t cho Nhà nc.

Không nên da vào mc ích s dng t quy nh t ó là dài hn hay ngn hn. Cách quy nh ó là hoàn toàn manh mún và bt hp lý, vic qun lý s vt v hn nhieu.

TS Nguy n Vn ính thì cho rng, rt cn thit phi y nhanh iu chnh các quy nh pháp lut. Trong ó, chú trng iu chnh Lut t ai 2013. Trong lut cn làm rõ, t ai a vào u t bt ng sn du lch hoc mt s nhóm ngành dch v quan trng thì các quy n ca nhng nhà u t ó là quy n s hu tài sn. C th là làm rõ vic cp giy t khng nh quy n s dng.

Quy nh rõ các quy chun, tiêu chun k thut i vi các bt ng sn thng mi dch v c hu làm c s phát trin bn vng các sn phm ngh dng mi.

Cng theo ông ính, trong ngn hn, cn thit nghiên cu ban hành nhng quy nh m bo nhà u t th cp có nhng giy t có giá tr khng nh quy n quy t nh i vi bt ng sn du lch ngh dng mà h ã u t. Nhng loi giy t ó có th là chuy n nhng quy n s dng, th chp... mà các c quan, t chc liên quan n tha nhn. Nói cách khác chính là tài sn ca nhà u t c pháp lut bo v.

Bên cnh ó, các ch u t khi a sn phm ca mình ra th trng kêu gi u t, cn có phng án u t, ch rõ hieu qu kinh doanh, xoá b tâm lý u t sn phm này là ngn hn, cn phi a ý tng u t dài hn s mang li hieu qu rt

ln trong tng lai. Hin nay, ch u t mi ch nói n hieu qu kinh doanh trc mt, nh cam kt li nhun 10 - 12%/nm, mà cha nói n giá tr lâu dài. Câu chuyn và bài hc t Cocobay à Nng cam kt li nhun mà không thc hin c vn cha bao xa.

i vi im nghn ti Khánh Hoà, thit ngh c quan chính quyn cn phi báo cáo Chính ph và các b ngành chuyên môn liên quan bàn tho, a ra gii pháp khc phc. Nh vy, mi ly li nìm tin cho th trng, nhà u t.

Nhiu ý kin chuyên gia...ng thun vi hng gii pháp: nhng d án BS ã c cp Giy chng nhn theo loi hình t ti nông thôn (t không hình thành n v) nhng cha trin khai xây dng s chuyn sang t thng mi dch v; i vi các d án ã xây dng và hoàn thành nghim thu a vào s dng s cp Giy chng nhn quyn s dng t và tài sn trên t theo hin trng t ti nông thôn, thi hn s dng lâu dài cho các nhà u t th cp (khách hàng mua bit th, cn h ngh dng).

Khánh Yên