

Kính gửi: Chị Hoàng Nga - Phóng viên Bản tin Tài chính Kinh doanh, VTV24 - Đài Truyền hình Việt Nam.

Cám ơn chị đã quan tâm và tạo điều kiện để ALMA gặp gỡ và phúc đáp các vấn đề liên quan tới các thông tin về mô hình Sở Hữu Kỳ Nghỉ và dự án mà ALMA đang triển khai tại Nha Trang, Khánh Hòa.

Bên cạnh biên bản cuộc họp ngày 14/04/2017, Công ty ALMA xin gửi lại chị văn bản trả lời một số câu hỏi mà phóng viên đã nêu ra trước cuộc họp, cũng như văn bản trả lời các câu hỏi mà phóng viên đã gửi sau buổi họp.

1. Về hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ

1.1 Điều 9. Bồi thường

Nội dung này được soạn thảo hoàn toàn phù hợp với các quy định của Bộ Luật dân sự - điều này thể hiện nguyên tắc tự nguyện cam kết, tự do thỏa thuận giữa các bên và khi các bên đã thực hiện trên tinh thần tự do, tự nguyện thì cần tôn trọng các thỏa thuận trên. Cụ thể: Điều 4 (Nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận), 122 (Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự), 389 (Nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự) – Bộ luật dân sự 2005 và Điều 3 (Các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự), điều 117 (Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự) BLDS 2015.

Nếu đọc đầy đủ và không cố tình cắt xén nhằm bóp méo cách hiểu nội dung của Điều 9 thì Điều 9 của Hợp đồng không hề hạn chế quyền của Khách hàng trong việc khiếu nại hoặc khiếu kiện đối với Công ty. Mục đích của Điều 9 là để xác nhận rằng khi ký Hợp đồng, Khách hàng đã hiểu rõ toàn bộ các nội dung của Hợp đồng và do đó nếu có tranh chấp phát sinh thì Khách hàng sẽ không lấy lý do là khi ký Hợp đồng Khách hàng không nhận thức đầy đủ về bất kỳ hoặc toàn bộ các quy định trong Hợp đồng và từ đó yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền tuyên bố Hợp đồng vô hiệu để Khách hàng có thể thoái thác các trách nhiệm của mình theo Hợp đồng. Cần phải nhấn mạnh rằng Hợp đồng hoàn toàn không hạn chế quyền khiếu nại hoặc khiếu kiện của Khách hàng.

Thực tế, nội dung này hầu hết được quy định trong các hợp đồng, thỏa thuận, giao kết tại Việt Nam với nội dung như:

“Hai bên đã nghe người làm chứng đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên”

“Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.”

1.2 Điều 13. Bảo mật

Đây cũng là một quy định được áp dụng rộng rãi trong các giao dịch dân sự, đặc biệt nội dung này cũng đã được pháp luật dân sự quy định đó là một trách nhiệm trong giao kết hợp đồng, cụ thể: Khoản 2 Điều 387 BLDS 2015 về Thông tin trong giao kết Hợp đồng quy định: “Trường hợp một bên nhận được thông tin bí mật của bên kia trong quá trình giao kết hợp đồng thì có

trách nhiệm bảo mật thông tin và không được sử dụng thông tin đó cho mục đích riêng của mình hoặc cho mục đích trái pháp luật khác”

Phải làm rõ rằng thỏa thuận của các bên tại Điều 13 của Hợp đồng không phải và cũng không thể bị coi là hành vi cản trở việc cung cấp thông tin cho báo chí của Khách hàng. Do Hợp đồng có chứa nhiều thông tin cá nhân (họ tên, thông tin về vợ/chồng, địa chỉ liên lạc, số điện thoại, email v.v.) cũng như các điều khoản riêng biệt áp dụng cho từng Khách hàng (chẳng hạn như giá trị hợp đồng, thời hạn thanh toán, căn hộ lựa chọn, thời điểm nghỉ dưỡng v.v.), cho nên cần phải đặt ra quy định về bảo mật thông tin nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên trong Hợp đồng, đặc biệt là về phía Khách hàng.

Quy định này được cả Công ty và Khách hàng thỏa thuận và áp dụng cho cả hai bên theo đúng nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết và thỏa thuận cũng như nguyên tắc bình đẳng theo Bộ luật Dân sự. Nói cách khác, không bên nào cản trở bên nào trong việc cung cấp thông tin cho báo chí, mà đây là thỏa thuận tự nguyện của các bên nhằm tôn trọng quyền bảo mật thông tin của nhau.

Trên thực tiễn, quy định về bảo mật thông tin vẫn thường xuyên được các bên thỏa thuận trong hợp đồng và không hề vi phạm pháp luật về báo chí của Việt Nam. Quy định này cũng thường có một hướng “mở”, theo đó không bên nào bị ngăn cản thực hiện bất kỳ việc tiết lộ nào theo yêu cầu của pháp luật, sở giao dịch chứng khoán, quy định, phán quyết ràng buộc, lệnh hoặc yêu cầu của tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền với điều kiện là bên tiết lộ trước hết sẽ thông báo cho bên kia về ý định của mình trong việc tiết lộ thông tin đó. Điều 13 của Hợp đồng cũng đã ghi nhận nội dung này nhằm tránh việc áp đặt quyền bảo mật thông tin một cách bất hợp lý và trái pháp luật.

1.3 ALMA giải thích thêm về quy định chọn trọng tài quốc tế chứ không phải trọng tài trong nước để giải quyết tranh chấp

Pháp luật Việt Nam cho phép các bên lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp và có thể lựa chọn các cơ quan giải quyết tranh chấp như: Tòa án Việt Nam, Trọng tài Việt Nam, Trọng tài quốc tế, Trọng tài nước ngoài, trọng tài do các bên tranh chấp thỏa thuận thành lập theo Điều 12 Luật đầu tư 2005 và Điều 14 Luật đầu tư 2015. Do đó, hợp đồng ghi nhận lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là SIAC là phù hợp với quy định của pháp luật.

Sở hữu kỳ nghỉ là một hoạt động kinh doanh khá mới mẻ ở VN, do đó, nhiều người bao gồm người có chức năng giải quyết tranh chấp tại Việt Nam chưa có nhiều kinh nghiệm thực tế trong việc giải quyết tranh chấp liên quan tới vấn đề này – do đó, việc lựa chọn một đơn vị trọng tài thương mại quốc tế có kinh nghiệm trong lĩnh vực này và uy tín trong giải quyết tranh chấp như SIAC sẽ giúp việc giải quyết tranh chấp được nhanh chóng, thấu đáo, phù hợp thông lệ và đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Việc lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là SIAC cũng đã được ALMA và các đơn vị tư vấn luật hàng đầu cân nhắc tới các yếu tố của hợp đồng và hài hòa lợi ích giữa các bên: Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ có một nội dung quan trọng là quy định quyền trao đổi kỳ nghỉ quốc tế giữa khách hàng của ALMA với các khu nghỉ dưỡng khác trên toàn thế giới - điều này có nghĩa quan hệ hợp đồng này sẽ có liên quan tới các tổ chức, cá nhân nước ngoài như: RCI (Tổ chức

trao đổi kỳ nghỉ quốc tế), chủ sở hữu những resort khác trên toàn thế giới có tham gia RCI.... Chính vì vậy, khi phát sinh tranh chấp, sẽ có thể có yếu tố nước ngoài tham gia - do đó, việc lựa chọn một tổ chức giải quyết tranh chấp trung gian như SIAC là hợp lý nhất. Đặc biệt SIAC là một tổ chức trọng tài thương mại quốc tế có vị trí gần Việt Nam nhất.

Tuy vậy, cần nhắc các ý kiến đề nghị của khách hàng cũng như kiến nghị từ phía các cơ quan hữu quan và truyền thông, ALMA đã xin tư vấn luật pháp để thay đổi cơ quan giải quyết tranh chấp sang Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC). Việc thay đổi này sẽ được áp dụng cho các khách hàng mới của ALMA kể từ 20/04/2017. Các khách hàng cũ của ALMA đã ký hợp đồng trước thời điểm này được quyền lựa chọn 1 trong 2 cơ quan giải quyết tranh chấp SIAC hoặc VIAC.

1.4. Cơ sở pháp lý của Hợp đồng Sở hữu Kỳ Nghỉ?

Hợp đồng Sở hữu Kỳ nghỉ được tư vấn soạn thảo bởi công ty luật hàng đầu Việt Nam VILAF. Cơ sở pháp lý của hợp đồng là Luật Du lịch, Luật Thương Mại và Bộ luật Dân sự.

Đối tượng của Hợp đồng Sở hữu Kỳ nghỉ không phải là hoạt động cho thuê phòng thông thường mà là dịch vụ lưu trú, là việc Công ty cung cấp cho khách hàng quyền được sử dụng (hoặc trao đổi/mua bán) quyền nghỉ dưỡng hoặc quyền Sở hữu Kỳ nghỉ theo các điều khoản của hợp đồng.

Mô hình kinh doanh chia sẻ quyền nghỉ dưỡng không phải là hoạt động kinh doanh bất động sản hay hoạt động cho thuê phòng theo cách hiểu truyền thống của các hoạt động đó. Khách hàng khi mua quyền nghỉ dưỡng tại Khu nghỉ dưỡng ALMA sẽ lựa chọn tuần nghỉ cố định trong năm và loại hình không gian nghỉ dưỡng xác định (ví dụ như căn hộ loại A,B...). Khách hàng sở hữu quyền nghỉ dưỡng chứ hoàn toàn không sở hữu căn hộ cụ thể, hay bất động sản cụ thể. Xin nhấn mạnh lại rằng Hợp đồng Sở Hữu kỳ nghỉ hoàn toàn không phải là hợp đồng mua bán bất động sản, do vậy không có quyền sở hữu bất động sản nào được phát sinh từ các giao dịch trong hợp đồng này.

2. Về xây dựng và tiến độ của dự án

Hỏi: Liên quan tới tiến độ xây dựng dự án, trong hợp đồng có ghi khu nghỉ dưỡng sẽ đi vào khai trương chính thức trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành giấy phép xây dựng cuối cùng của dự án, vậy hiện nay công ty đã nhận được giấy phép xây dựng cuối cùng của dự án chưa?

Kế hoạch của Công ty là khai trương khu nghỉ dưỡng vào năm 2018. Đó là mục tiêu đã đặt ra và dự án đang được xây dựng đúng tiến độ theo mục tiêu đó. Trong suốt quá trình hoạt động và xây dựng dự án, Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành các thủ tục và giấy tờ pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty hiện đang làm việc với Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa, Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Khánh Hòa, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch Đầu tư để đảm bảo rằng mọi hoạt động của doanh nghiệp đều được các cơ quan chức năng cho phép. Công ty luôn cầu thị lắng nghe và làm theo các hướng dẫn, các cơ quan chức năng có thẩm quyền như đã nói ở trên cũng luôn tạo điều kiện

tối đa để hỗ trợ dự án được phát triển thuận lợi đúng theo kế hoạch khai trương như đã định vào năm 2018.

36 tháng chỉ là thời hạn tối đa để đảm bảo khu nghỉ dưỡng đi vào hoạt động chính thức. Công ty luôn muốn khách hàng của mình sớm được trải nghiệm mô hình nghỉ dưỡng mà Công ty cung cấp. Do vậy ngay từ sau khi khách hàng ký hợp đồng, khách hàng đã được thực hiện quyền nghỉ dưỡng tùy chọn của mình mà không cần phải chờ đợi dự án khai trương chính thức mới được thực hiện kỳ nghỉ. Khách hàng có thể lựa chọn đi nghỉ trong nước hoặc quốc tế. Sau khi ký hợp đồng, khách hàng được thực hiện kỳ nghỉ của mình mỗi 12 tháng một lần. Tại Việt Nam Công ty đang làm việc với những đối tác cung cấp dịch vụ và không gian nghỉ dưỡng sang trọng như The Costa Residence Nha Trang, Novotel Phú Quốc, A la carte Đà Nẵng,...Hàng ngàn khách hàng của Công ty đã đi nghỉ tại các địa điểm trong nước như vậy.

Nếu khách hàng muốn đi nghỉ quốc tế họ có thể thực hiện việc trao đổi kỳ nghỉ trên toàn cầu. Khoảng 400 khách hàng của Công ty đã đi nghỉ tại nước ngoài bằng việc sử dụng sản phẩm dịch vụ mà Công ty cung cấp. Hiện tại Công ty đang hợp tác với mạng lưới trao đổi kỳ nghỉ lớn nhất thế giới RCI và đưa ra hơn 4000 lựa chọn các điểm nghỉ dưỡng khi khách hàng đi du lịch quốc tế trải khắp các quốc gia và châu lục: Mỹ, Úc, Châu Á... Xin nhắc lại, Công ty mong muốn khách hàng có thể trải nghiệm mô hình nghỉ dưỡng mà ALMA cung cấp cho họ ngay từ sau khi khách hàng ký hợp đồng. Tất nhiên cùng lúc với việc đảm bảo các điều kiện để khách hàng được thực hiện ngay các kỳ nghỉ trong nước hoặc quốc tế, Công ty cũng tập trung dồn sức và đẩy nhanh tiến độ xây dựng dự án, cũng như tuân thủ nhanh chóng các hướng dẫn của các cơ quan bộ ngành có liên quan như Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa. Công ty đã nộp lên Sở bản kế hoạch tiến trình xây dựng cụ thể để đảm bảo dự án đi vào hoạt động chính thức vào năm 2018.

3. Về việc thay đổi phương án thiết kế

Thiết kế gốc của Khu nghỉ dưỡng ALMA với các tòa nhà hình chữ T chỉ đảm bảo được khoảng 60% góc nhìn hướng biển từ không gian nghỉ dưỡng của các chủ sở hữu. Do vậy, Công ty đã thay đổi thiết kế mới để tất cả các khách hàng khi nghỉ ngơi trong các căn hộ và biệt thự của khu nghỉ dưỡng đều có được góc nhìn hướng biển tốt nhất, đem lại nhiều lợi ích hơn cho người sử dụng. Đồng thời trong thiết kế mới, Công ty cũng đặc biệt chú trọng tới yếu tố thân thiện với môi trường bằng cách thiết kế các tầng mái phủ cây xanh và hệ thống tấm chắn thông gió phủ cây xanh. Thiết kế mới này của khu nghỉ dưỡng ALMA đã được nhận giải thưởng Asia Property Awards cho hạng mục Best Leisure Architecture.

Khu nghỉ dưỡng ALMA được xây dựng trên quy mô 30 ha. Đây là một dự án lớn, có sự phối hợp của rất nhiều các đơn vị thiết kế uy tín trên toàn thế giới. Hơn 155 nhà thiết kế từ các công ty thiết kế của Israel, Mỹ, Anh, Singapore, Việt Nam tham gia vào các hạng mục thiết kế khác nhau của dự án.

Đồng thời, ALMA cũng là dự án đầu tiên tại Việt Nam triển khai mô hình sở hữu kỳ nghỉ. Do vậy, toàn bộ các nhân sự làm việc cho dự án đều phải nỗ lực hết sức với thái độ làm việc nghiêm túc, sự cống hiến và trách nhiệm cao nhất để đảm bảo khu nghỉ dưỡng ALMA trở thành một địa điểm nghỉ dưỡng đặc sắc và cao cấp. Với tình yêu dành cho Việt Nam của chủ đầu tư dự án, đồng thời cũng là Lãnh sự danh dự Việt Nam tại Israel, Công ty hi vọng rằng sự

lành mạnh về môi trường đầu tư ở Việt Nam, sự cởi mở của thị trường và người tiêu dùng với những xu hướng mới sẽ là động lực để mở rộng thu hút đầu tư phát triển thêm những dự án khác tại Việt Nam của Ông Igal Ahouvi nói riêng cũng như các nhà đầu tư nước ngoài khác nói chung.

Là doanh nghiệp với 95% vốn đầu tư nước ngoài, hoạt động trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, Công ty đảm bảo tất cả các hoạt động kinh doanh của ALMA bao gồm cả việc thông báo về thay đổi thiết kế và xin phép cho thiết kế mới đều được thực hiện đúng theo các thủ tục, quy định và hướng dẫn của các cơ quan chức năng có thẩm quyền, cụ thể là Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.

Khu nghỉ dưỡng được dự kiến đưa vào hoạt động chính thức vào năm 2018 theo đúng cam kết với khách hàng.

4. Hỏi: Theo Bộ Văn hóa Thể thao & Du lịch, quyền Sở hữu Kỳ nghỉ chỉ được phép bán khi tài sản đã hiện hữu. Tuy nhiên hiện tại dự án vẫn chưa xây xong?

Hợp đồng Sở Hữu Kỳ Nghỉ của Công ty được soạn thảo bởi VILAF – một trong những đơn vị tư vấn luật uy tín nhất cả nước. Hợp đồng này bao gồm những điều khoản hoàn toàn hợp pháp, logic và thiết yếu. Theo như tư vấn luật từ VILAF, ngay khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Công ty được phép hoạt động và vận hành dự án theo cách mà Công ty đang thực hiện và tự tin rằng toàn bộ hệ thống kinh doanh mà Công ty đang vận hành đều hoàn toàn tuân thủ pháp luật Việt Nam. Công ty làm việc chặt chẽ với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ xây dựng và tuân thủ đúng các hướng dẫn từ các Bộ ngành này.

5. Hỏi: Pháp luật Israel có cho phép bán quyền Sở hữu Kỳ nghỉ giống như dự án đang làm ở Việt Nam hay không?

Tại Israel, mô hình Sở hữu kỳ nghỉ giống như ALMA đang thực hiện tại Việt Nam đã được triển khai từ nửa cuối thập niên 80 của thế kỷ XX. Pháp luật Israel hiện hành công nhận hình thức bán quyền Sở Hữu Kỳ nghỉ như dự án của Công ty đang làm tại Việt Nam là hoàn toàn hợp pháp.

Công ty hy vọng quý đài sẽ có cái nhìn khách quan, công tâm trên cơ sở pháp lý để đảm bảo quyền lợi chính đáng và nỗ lực của Doanh nghiệp và những người lao động đang công tác tại Công ty.

Trân trọng cảm ơn.

Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đường.