

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 13/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2024

*“V/v Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 200 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) để tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng xử lý nợ xấu có tài sản bảo đảm là dự án bất động sản”*

**Kính gửi:**

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế Quốc hội
- Ngân hàng Nhà nước

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Cơ quan soạn thảo và Cơ quan thẩm tra Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) đã lắng nghe, tiếp thu nhiều ý kiến đề xuất của các Hiệp hội, chuyên gia, doanh nghiệp để hoàn thiện lại nhiều nội dung quy định, trong đó có khoản 24 Điều 4 về “*người có liên quan*”, Điều 99 về “*nội dung hoạt động được phép của tổ chức tín dụng*”, Điều 139 về “*kinh doanh bất động sản*” của tổ chức tín dụng và đã xây dựng Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) về cơ bản đủ điều kiện để trình Quốc hội xem xét thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ Năm khai mạc vào sáng ngày 15/01/2024.

Tuy nhiên, Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết phải xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 200** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) quy định về “*chuyển nhượng tài sản bảo đảm*”, quy định “**3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản** và quy định khác của pháp luật có liên quan nhưng **không phải áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện, hồ sơ về chủ thể của bên chuyển nhượng của dự án được chuyển nhượng.** Chính phủ quy định chi tiết khoản này”.

Bởi lẽ, nếu **giữ nguyên** nội dung **khoản 3 Điều 200** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) quy định “*tổ chức tín dụng được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ*” phải thực hiện “**theo quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản**” có thể dẫn đến hệ quả làm “**ách tắc**” hoạt động xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng đối với khoản “*nợ xấu*” có tài sản bảo đảm là dự án, một phần dự án bất động sản do phải đáp ứng điều kiện của khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 quy định “**3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy**

chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyên nhượng”.

Hiệp hội nhận thấy, trên thực tế các năm qua có nhiều “*dự án hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ*” của các tổ chức tín dụng, nhưng **chủ đầu tư dự án** hoặc một phần dự án bất động sản này **chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính** về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai đối với Nhà nước, nên có thể chính vì xuất phát từ thực tiễn này mà khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng chỉ quy định “*xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản*” phải “*có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” chứ không quy định điều kiện “*phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” của dự án, phần dự án chuyên nhượng và cũng không quy định chủ đầu tư chuyên nhượng “*phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính*” đối với dự án, phần dự án chuyên nhượng và tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 còn quy định “*2. Bên nhận chuyển nhượng dự án phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án và tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng*”, trong đó bên nhận chuyển nhượng dự án “*kế thừa các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án*” bao gồm nghĩa vụ “*phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính*” của dự án, phần dự án chuyên nhượng đối với Nhà nước trong trường hợp chủ đầu tư chuyên nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai đối với Nhà nước.

Hiệp hội nhận thấy, mặc dù khoản 15 Điều 210 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) về “*quy định chuyển tiếp*” có quy định “*15. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đã nhận làm tài sản bảo đảm trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để thu hồi nợ không phải đáp ứng quy định về điều kiện, hồ sơ về chủ thể của bên chuyển nhượng dự án của pháp luật về kinh doanh bất động sản nhưng phải đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Dự án bất động sản chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm a, d, đ, g và h khoản 1 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và phải có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” tương tự như quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội, có nghĩa là khoản 15 Điều 210 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) không yêu cầu chủ đầu tư của dự án hoặc một phần dự án bất động sản đã nhận làm tài sản bảo đảm phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai đối với Nhà nước (quy định tại khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản 2023).

Tuy nhiên, khoản 15 Điều 210 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) chỉ quy định xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp tổ chức tín dụng được “*chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đã nhận làm tài sản bảo đảm trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để thu hồi nợ*”, nhưng đối với các trường hợp tổ chức tín dụng được “*chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đã nhận làm tài sản bảo đảm sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành để thu hồi nợ*” thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*), có nghĩa là dự án, một phần dự án bất động sản đã nhận làm tài sản bảo đảm thì chủ đầu tư phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước rồi mới được thế chấp tài sản.

Ngoài ra Hiệp hội còn nhận thấy, khoản 3 Điều 200 và khoản 15 Điều 210 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) đều sử dụng cụm từ “**chủ thể của bên chuyển nhượng của dự án, được chuyển nhượng**” là **chưa chính xác** và **chưa đồng bộ, thống nhất** với quy định về “**chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở**” hoặc “**chủ đầu tư chuyển nhượng dự án bất động sản**” của Luật Xây dựng 2014 (*sửa đổi năm 2020*), Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Với nhận thức về **hoạt động chuyển nhượng dự án** là “*quyền của doanh nghiệp*” trong đó có **quyền tự chủ kinh doanh, quyền tự do lựa chọn sản phẩm** và **thị trường** theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 và hoạt động chuyển nhượng dự án (M&A) là hoạt động kinh doanh **bình thường** của doanh nghiệp để thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cơ cấu đầu tư và cũng nhằm tháo gỡ khó khăn về dòng tiền, về thanh khoản của doanh nghiệp, nên Hiệp hội luôn **kiên trì kiến nghị** các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **cho phép** các doanh nghiệp được **chuyển nhượng dự án (M&A) theo nhu cầu đầu tư kinh doanh và nộp thuế cho Nhà nước**, đi đôi với việc **Nhà nước tạo điều kiện thông thoáng** để các bên thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án (M&A).

Đồng thời, do **Nghị quyết số 42/2017/QH14** của Quốc hội **đã hết hiệu lực ngày 31/12/2023** và Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) nếu được Quốc hội thông qua dự kiến sẽ **có hiệu lực từ ngày 01/01/2025** nên trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 (*trong cả năm nay*) sẽ phát sinh “**khoảng trống pháp luật**”, **không có cơ chế** để các tổ chức tín dụng xử lý các khoản “**nợ xấu**” có tài sản bảo đảm là dự án, **một phần dự án bất động sản** nên rất cần thiết cho phép “**áp dụng sớm**” khoản **15 Điều 210** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) **kể từ ngày 01/01/2024**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định của Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 200** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý các khoản “**nợ xấu**” có tài sản bảo đảm là dự án, một phần dự án bất động sản, như sau:

*“3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan nhưng không phải áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện, hồ sơ về chủ thể của bên chuyển nhượng của dự án được chuyển nhượng không phải đáp ứng quy định về điều kiện, hồ sơ về chủ đầu tư chuyển nhượng dự án của pháp luật về kinh doanh bất động sản nhưng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:*

*a) Dự án bất động sản chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm a, d, đ, g và h khoản 1 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và phải có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;*

*b) Bên nhận chuyển nhượng dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 2, 4 và 5 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.*

*Chính phủ quy định chi tiết khoản này”.*

(2) Trường hợp đề xuất trên đây **được chấp thuận** thì Hiệp hội đề nghị **bỏ khoản 15 Điều 210** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) vì **không còn cần thiết**.

Trường hợp đề xuất trên đây **không được chấp thuận** thì Hiệp hội đề nghị **thay thế** cụm từ “**chủ thể của bên chuyển nhượng của dự án**” bằng cụm từ “**chủ đầu tư chuyển nhượng dự án**” tại khoản 3 Điều 200 và khoản 15 Điều 210 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) cho **chính xác** và bảo đảm tính **đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật.

(3) Trường hợp đề nghị của Hiệp hội về sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 200 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) **không được chấp thuận** thì Hiệp hội đề nghị **cho phép “áp dụng sớm” khoản 15 Điều 210** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) **kể từ ngày 01/01/2024** để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý các khoản “*nợ xấu*” có tài sản bảo đảm là dự án, một phần dự án bất động sản.

Trường hợp đề nghị của Hiệp hội về sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 200 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) **được chấp thuận** thì Hiệp hội đề nghị **cho phép “áp dụng sớm” khoản 3 Điều 200** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) **kể từ ngày 01/01/2024** để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý các khoản “*nợ xấu*” có tài sản bảo đảm là dự án, một phần dự án bất động sản.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tài chính;  
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Tư pháp; Bộ Tài nguyên Môi trường;  
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- 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: lehoangchau1954@gmail.com