

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 65/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2023

“V/v Đề nghị ban hành Thông tư về cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ và Thông tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN theo thủ tục rút gọn”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Ngân hàng Nhà nước**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh và trân trọng cảm ơn Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, các Tổ công tác và các Bộ, ngành, các địa phương đã chỉ đạo quyết liệt để tháo gỡ vướng mắc, khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Mới nhất là Nghị định số 12/2023/NĐ-CP của Chính phủ vừa ban hành ngày 14/04/2023 cho phép “*Gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2023*”, trong các đối tượng áp dụng có doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản và Thông báo số 133/TB-VPCP ngày 16/04/2023 của Văn phòng Chính phủ “*Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại buổi làm việc với Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản*”.

Hiệp hội rất hoan nghênh Thường trực Chính phủ cùng các Bộ, ngành đã dành 02 ngày cuối tuần 15-16/04/2023 để trực tiếp khảo sát thực địa và làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh và Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo nhiều giải pháp quyết liệt để tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có thị trường bất động sản nhằm chặn đà giảm tốc và xây dựng cơ chế, chính sách vượt trội tạo động lực phát triển cho đầu tàu kinh tế thành phố Hồ Chí Minh với quan điểm thành phố Hồ Chí Minh vì cả nước, cả nước vì thành phố Hồ Chí Minh; thành phố Hồ Chí Minh phát triển thì tác động lan tỏa đến cả nước; thành phố Hồ Chí Minh khó khăn thì ảnh hưởng đến cả nước.

Hiệp hội rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Văn bản số 2308/NHNN-TD ngày 01/04/2023 “*Triển khai chương cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP*” (gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng) và đã dự thảo Thông tư “*Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN ngày 10/11/2021 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp*” để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với Nghị định số 08/2023/NĐ-CP về xử lý trái phiếu doanh nghiệp trong giai đoạn hiện nay và Ngân hàng Nhà nước cũng đang hoàn thiện Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) để trình Quốc hội xem xét.

Đặc biệt, Ngân hàng Nhà nước vừa hoàn thành “*Dự thảo Thông tư Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh*” để triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ và đang được các tổ chức tín dụng và tất cả các khách hàng của các tổ chức tín dụng bao gồm cộng đồng doanh nghiệp, nhà đầu tư, người mua nhà mong ngóng, chờ đợi.

Hiệp hội đánh giá cao nội dung “*Dự thảo Thông tư về cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ*” của Ngân hàng Nhà nước quy định về phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng; nhất là việc **cơ cấu lại thời hạn trả nợ; giữ nguyên nhóm nợ và phân loại nợ**; trích lập dự phòng rủi ro và trách nhiệm của các tổ chức tín dụng.

Do yêu cầu cấp bách phải khẩn trương tháo gỡ các khó khăn của nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, nên Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước trình Chính phủ cho phép xây dựng và ban hành (*Dự thảo*) “*Thông tư Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh*” theo **trình tự, thủ tục rút gọn**.

Bên cạnh đó, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước khẩn trương xem xét xây dựng hoàn thiện và ban hành **Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN** ngày 10/11/2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam “*quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp*”, như sau:

1/- Đề nghị bãi bỏ quy định tại **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**:

1.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, các ngân hàng thương mại có vai trò rất quan trọng trong việc tham gia xử lý trái phiếu doanh nghiệp sắp đáo hạn, nhưng lại không được phép mua lại trái phiếu doanh nghiệp do “*vướng*” quy định tại **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN**, theo đó “*8. Tổ chức tín dụng không được mua trái phiếu doanh nghiệp trong các trường hợp sau: a) Trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong đó có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành (...)*”, nên có độ “*vênh*”, không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP (*sửa đổi khoản 2 Điều 5 Nghị định 153/2020/NĐ-CP*) vẫn cho phép “*2. Mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư, cơ cấu lại nợ của chính doanh nghiệp...*”, nên rất cần thiết bãi bỏ **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bãi bỏ **điểm a khoản 8 Điều 4**, không cấm “*Tổ chức tín dụng được mua trái phiếu doanh nghiệp có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành*”.

2/- Đề nghị **bỏ đề xuất bổ sung điểm d khoản 8 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN tại điểm c khoản 1 Điều 1 “Dự thảo sửa đổi Thông tư số 16/2021/TT-NHNN”**:

2.1)- Nhận xét:

Điểm c khoản 1 Điều 1 “*Dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN*” đề xuất **bổ sung điểm d** khoản 8 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN quy định “*8. Tổ chức tín dụng không được mua trái phiếu doanh nghiệp trong các trường hợp sau:... “d) Trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong đó có mục đích để hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với doanh nghiệp khác*” có độ “*vênh*”, không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP (*sửa đổi khoản 2 Điều 5 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP*) vẫn cho phép “*2. Mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư hoặc mục đích phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Doanh nghiệp phải nêu cụ thể mục đích phát hành tại phương án phát hành theo quy định tại Điều 13 Nghị định này và công bố thông tin cho nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu. Việc sử dụng vốn huy động từ phát hành trái phiếu của doanh nghiệp phải đảm bảo đúng mục đích theo phương án phát hành và nội dung công bố thông tin cho nhà đầu tư*”, mà “*để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư*” thì trong đó “*có mục đích để hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu*

tu với doanh nghiệp khác”, nên rất cần thiết bổ đề xuất bổ sung điểm d khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN tại “Dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN”.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ đề xuất bổ sung điểm d** khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN tại điểm c khoản 1 Điều 1 “*Dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN*”.

3/- Hiệp hội đề nghị “Dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN” cho phép các ngân hàng thương mại được cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu sắp đến hạn có tài sản bảo đảm, có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và “trái chủ” được vay tái cấu trúc các khoản nợ trái phiếu sắp đến hạn:

(1) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước cho phép các ngân hàng thương mại được xem xét từng trường hợp doanh nghiệp phát hành trái phiếu sắp đến hạn đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 4 “*Dự thảo Thông tư Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh*”, **có tài sản bảo đảm, có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất được vay tái cấu trúc các khoản nợ trái phiếu sắp đến hạn với khoản vay có thể xem xét **không vượt quá 70%** giá trị gói trái phiếu đã phát hành và ngân hàng thương mại được **phép nhận thế chấp bằng chính gói trái phiếu này** và có tài sản bảo đảm để phát hành gói trái phiếu đó theo phương thức ngân hàng thương mại **giải ngân trực tiếp đến các “trái chủ”**.**

Đối với phần **30%** giá trị gói trái phiếu đã phát hành còn lại thì doanh nghiệp và các **“trái chủ”** thỏa thuận đàm phán với nhau theo quy định tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP.

(2) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét cho phép các ngân hàng thương mại được xem xét từng trường hợp cụ thể cho các “trái chủ” đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 4 “*Dự thảo Thông tư Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh*” được vay tín dụng để đầu tư kinh doanh và được thế chấp bằng trái phiếu với giá trị khoản vay tối đa không vượt quá 70% giá trị trái phiếu.

Hiệp hội nhận thấy, nếu có cơ chế, chính sách này thì sẽ **tác động tích cực ngay lập tức** và cùng với cơ chế, chính sách của Nghị định 08/2023/NĐ-CP sẽ **tháo gỡ được khó khăn** cho các **doanh nghiệp** phát hành trái phiếu **sắp đến hạn** và các **“trái chủ”** và **hỗ trợ thị trường bất động sản** phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; 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