

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 77/2021/CV- HoREA

*“V/v Góp ý Dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 01/2020/TT-NHNN và Thông tư 03/2021/TT-NHNN cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng của dịch CoViD-19”*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 08 năm 2021

**Kính gửi: - Ngân hàng Nhà nước**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đang lấy ý kiến góp ý Dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 01/2020/TT-NHNN về “*cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19*” (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 03/2021/TT-NHNN ngày 02/04/2021) đáp ứng được nguyện vọng và nhu cầu cấp thiết của cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản và người vay tiền là cá nhân, hộ gia đình, đồng thời vẫn đảm bảo được mục tiêu kiểm soát lạm phát, ổn định giá trị đồng tiền, ổn định vĩ mô, hài hòa lợi ích của doanh nghiệp, người dân, đảm bảo an toàn hoạt động của ngân hàng và sự ổn định tài chính của quốc gia trong ngắn hạn và trung dài hạn.

Hiệp hội nhận thấy, đại dịch CoViD-19 đã tạo ra cơn đại khủng hoảng trên phạm vi toàn cầu và tác động nghiêm trọng đến nền kinh tế nước ta, từng doanh nghiệp, từng hộ gia đình và từng người dân.

Sau hơn một năm rưỡi đồng hành với Nhà nước trong phòng, chống đại dịch CoViD-19 và nỗ lực chống chịu để tự cứu mình, cho đến nay có thể nhận thấy rõ là hầu hết các doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản đã dần kiệt sức, thậm chí có một số doanh nghiệp lâm vào cảnh sức cùng lực kiệt, nguồn lực bị bào mòn, có nguy cơ bị phá sản, nếu không được Nhà nước hỗ trợ kịp thời thêm.

Hiệp hội nhận thấy, lĩnh vực bất động sản đóng góp khoảng 7-8% GDP cả nước và có liên quan đến hơn 35 ngành nghề khác nhau và tạo công ăn việc làm cho hàng triệu người lao động. Do vậy, Nhà nước có cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản vượt qua cơn bão đại dịch CoViD-19 lần này, để tiếp tục đóng góp vào tăng trưởng kinh tế và đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở cho các tầng lớp nhân dân.

Hiện nay, **muôn vàn cái khó cùng một lúc đang bủa vây** hầu hết các doanh nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp bất động sản khi phải thực hiện giãn cách xã hội qua 4 đợt bùng phát dịch bệnh, kể từ đầu năm 2020 cho đến nay và dịch CoViD-19 còn đang diễn biến phức tạp, khó lường.

Cái khó đầu tiên “*nói hoài nói mãi*” là “**ách tắc, vướng mắc**” do một số quy định pháp luật “**bất cập**” và quy trình thủ tục hành chính chòng chéo đối với các dự án nhà ở thương mại. Nhưng, các doanh nghiệp bất động sản luôn khẳng định không xin Nhà nước hỗ trợ bằng tiền, chỉ xin Nhà nước tháo gỡ các “**ách tắc, vướng mắc**” về thể chế, pháp luật và kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, lành mạnh thì doanh

ngành và thị trường bất động sản sẽ từng bước phục hồi và phát triển trở lại sau khi kiểm soát được đại dịch CoViD-19.

Nhưng hiện nay, **“thiếu dòng tiền”** mới là **cái khó trực tiếp lớn nhất** và đáng quan ngại nhất, vì tương tự như cơ thể bị **“thiếu ô-xy”**, việc **“thiếu ô-xy dòng tiền”** có thể làm cho doanh nghiệp bị **“ngộp thở”** ngay lập tức, do không còn tiền để trả lãi vay, trả nợ, không còn tiền để duy trì bộ máy và hỗ trợ, giữ chân người lao động, không còn tiền để **“cắm cọc”** qua giai đoạn quá khó khăn này, do các dự án không thể triển khai đúng tiến độ, phải dừng công trình xây dựng, thiếu sản phẩm trong lúc thị trường bị **“đứng hình”**, giao dịch bị sụt giảm mạnh, không bán được sản phẩm, doanh số bán hàng bị **“rơi thẳng đứng”**, không thể huy động được vốn như trước đây.

Cái khó **“thiếu dòng tiền”** có liên quan trực tiếp đến **“cái khó về tín dụng”** vì trong lúc này lãi suất vay ngân hàng chưa giảm như kỳ vọng và doanh nghiệp vẫn phải trả lãi ngân hàng **“đều đặn”** hàng tháng.

Mỗi một ngày qua đi, doanh nghiệp phải chạy đôn chạy đáo vay mượn, thậm chí phải **“vay nóng”** để trả lương, để duy trì hoạt động tối thiểu, để trả lãi ngân hàng, nhất là các khoản vay tín dụng đến hạn. Bởi lẽ, theo quy chế hoạt động của ngân hàng, nếu không trả được các khoản vay đáo hạn thì ngay lập tức ngân hàng **“tự động”** chuyển sang **“nợ xấu”**, hoặc nhóm **“nợ xấu hơn”**, mà đã bị xếp loại **“nợ xấu, nhóm nợ xấu hơn”** thì doanh nghiệp sẽ lâm vào **“bế tắc”** vì không thể tiếp cận được các khoản vay mới để vượt qua khó khăn.

**“Kẹt tiền, kẹt vốn, bị mất thanh khoản”** là **rủi ro** và là **nguy cơ lớn nhất** của mọi doanh nghiệp phải đương đầu, mặc dù có thể vẫn còn tài sản nhưng do chưa bán được dẫn đến **“thiếu dòng tiền”**, nên doanh nghiệp có thể bị **“chết trên đồng tài sản”** của chính mình.

Được **tiếp cận tín dụng** trong lúc này hơn lúc nào hết chính là **“ô-xy tín dụng”** cấp cứu cho doanh nghiệp và phải trông cậy vào **“máy trợ thở dòng tiền”** từ **nguồn tín dụng** của các ngân hàng thương mại.

Trong lúc đại dịch CoViD-19 đang diễn biến phức tạp thì các ngân hàng thương mại chia sẻ, hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp cũng là đạo lý kinh doanh, vì tất cả đều cùng trên một con thuyền, cùng nhau chèo chống vượt qua phong ba bão táp, mà trước hết doanh nghiệp rất cần được giảm lãi vay; gia hạn thời gian trả nợ, hoãn nợ đáo hạn, không chuyển sang nợ **“xấu”**, hoặc nhóm nợ **“xấu hơn”** và tạo điều kiện cho doanh nghiệp được tiếp cận khoản vay **tín dụng mới** để thực hiện dự án.

Doanh nghiệp mà **“sống được”** thì ngân hàng mới **“sống khỏe”** được.

Không thể có chuyện nền kinh tế phát triển bình thường nếu xảy ra tình trạng hầu hết doanh nghiệp bị khó khăn, thua lỗ, còn các ngân hàng thì lãi to được, như thực tế số liệu công bố lợi nhuận **“khủng”** của không ít ngân hàng thương mại trong năm 2020 và 6 tháng đầu năm 2021 nhìn khá **“phản cảm”**, tương phản với bức tranh chung của nền kinh tế, bởi có quá nhiều doanh nghiệp và người dân đang phải chật vật đối phó với vô vàn khó khăn.

Tuy nhiên, các doanh nghiệp cũng cần thấu hiểu và chia sẻ với những **“cái khó riêng”** của các ngân hàng thương mại vì ngân hàng cũng là doanh nghiệp, phải tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh, nên ngân hàng và doanh nghiệp cần cùng nhau giải quyết hài hòa lợi ích của các bên.

Trong gần hai năm qua, Hiệp hội rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã chỉ đạo quyết liệt các ngân hàng thương mại thực hiện các giải pháp hỗ trợ khá hiệu quả cho doanh nghiệp. Các ngân hàng đã thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ, miễn, giảm lãi suất cho vay cho khoảng gần 800.000 khách hàng, bao gồm các doanh nghiệp, hộ gia đình với dư nợ gần 2 triệu tỷ đồng. Trong đó, đã giảm lãi vay trực tiếp, gián tiếp cho những khoản vay cũ hay khoản vay mới cho doanh nghiệp khoảng 18.830 tỷ đồng.

Tuy nhiên, hầu như các doanh nghiệp **bất động sản** chưa được các ngân hàng xem xét hỗ trợ thỏa đáng vì vẫn bị coi là lĩnh vực kinh doanh **tiềm ẩn rủi ro**.

Mới đây, 16 ngân hàng thương mại đã tự nguyện thống nhất cam kết các giải pháp hỗ trợ các doanh nghiệp, với số lãi vay sẽ được cắt giảm khoảng 20.300 tỷ đồng từ nay đến cuối năm. Riêng 4 ngân hàng lớn nhất là Vietcombank, VietinBank, BIDV, Agribank còn cam kết giảm thêm 1.000 tỷ đồng tiền lãi của mỗi ngân hàng để giảm lãi vay cho các khách hàng với mức giảm lãi suất từ 0,5%-1,5% tùy từng trường hợp, đồng thời có ngân hàng đưa mức lãi suất cho vay trung, dài hạn xuống còn 7%/năm.

Hiệp hội xin được góp ý dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 01/2020/TT-NHNN ngày 13/03/2020 “Về cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19” (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 03/2021/TT-NHNN ngày 02/04/2021), như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **Ngân hàng Nhà nước** cho phép các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài **được chủ động** xem xét quyết định việc **cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ của khách hàng (doanh nghiệp, bao gồm doanh nghiệp bất động sản, hộ gia đình, cá nhân)** và được áp dụng đối với **số dư nợ phát sinh trong khoảng thời gian từ 23/01/2020 đến ngày 30/06/2022** (do Thông tư 03/2021/TT-NHNN chỉ quy định kéo dài đến 31/12/2021), nhất là việc xem xét cho khách hàng **được vay vốn mới**, sẽ hỗ trợ thiết thực hơn cho các doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản bị ảnh hưởng bởi đại dịch CoViD-19, giúp giảm chi phí vốn vay, giảm chi phí đầu vào, được tiếp cận các khoản vay mới, để có thêm thời gian dần phục hồi sản xuất, kinh doanh trong điều kiện bình thường mới.

(2) Nhiều năm trước đây, Hiệp hội đã đề nghị các **ngân hàng thương mại** xem xét xây dựng cơ chế xác định lãi suất cho vay theo công thức cơ bản sau đây:

**Lãi vay = Lãi suất tiền gửi bình quân + NIM**

với  $NIM = \sim 2,5\% - 3\%$  (hoặc có thể cao hơn một chút) để vừa đảm bảo hiệu quả kinh doanh của ngân hàng, vừa xây dựng thị trường tín dụng phát triển bền vững, vừa hỗ trợ thiết thực cho doanh nghiệp và nền kinh tế.

Trên cơ sở lãi suất tiền gửi bình quân hiện nay, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước khuyến nghị các **ngân hàng thương mại** xem xét **giảm lãi cho vay khoảng 2%/năm cho các khách hàng là hợp lý hợp tình, đảm bảo hài hoà lợi ích của các bên**.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Ban Lãnh đạo 16 Ngân hàng Thương mại tham dự cuộc họp với Ngân hàng Nhà nước ngày 09/07/2021 .
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

**(đã ký và đóng dấu)**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com