

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 23/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2022

*“V/v Nhiệt liệt hoan nghênh Thông
điệp của Thủ tướng Chính phủ: Không
hình sự hoá các quan hệ dân sự, kinh
tế”*

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản **nhiệt liệt hoan nghênh và trân trọng cảm ơn** Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã đưa ra **Thông điệp: Không hình sự hóa các quan hệ dân sự, kinh tế** tại Hội nghị phát triển thị trường vốn an toàn, minh bạch, hiệu quả, bền vững nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, ngày 22/04/2022.

Theo Báo Chính phủ điện tử ngày 22/04/2022, trong thời gian qua Thủ tướng Chính phủ đã có các Công điện số 8857/CĐ-VPCP ngày 03/12/2021, Công điện số 304/CĐ-TTg ngày 07/04/2022, Công điện số 311/CĐ-TTg ngày 11/04/2022 và Văn bản số 14/TTg-KTTH ngày 14/04/2022 chỉ đạo các Bộ, ngành, cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao chủ động thực hiện ngay các biện pháp nhằm bảo đảm an ninh, an toàn hoạt động thị trường tài chính, tiền tệ để thị trường vốn hoạt động an toàn, minh bạch, hiệu quả và yêu cầu Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ được giao chủ động thực hiện ngay các biện pháp ổn định thị trường tài chính tiền tệ, chứng khoán.

Theo đó, Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phối hợp với các cơ quan liên quan làm việc, yêu cầu các doanh nghiệp thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật; trường hợp phát hiện công bố thông tin không rõ ràng, không chính xác thì yêu cầu cải chính và xử lý nghiêm theo quy định pháp luật. Đồng thời, thực hiện ngay việc công bố và cung cấp thông tin chính thức, trung thực về vụ việc và tình hình, triển vọng phát triển kinh tế-xã hội đất nước cho các cơ quan báo chí và nhà đầu tư **để ổn định tâm lý nhà đầu tư để nhà đầu tư tin tưởng, yên tâm** tiếp tục thực hiện các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh theo quy định pháp luật.

Phát biểu kết luận Hội nghị, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính nêu rõ: *“Các ý kiến đều đánh giá Hội nghị hôm nay rất kịp thời, đáp ứng mong muốn của thị trường, **nhà đầu tư, doanh nghiệp**, người dân, đã và đang có hiệu quả trên thực tế, có ý nghĩa quan trọng để thực hiện mục tiêu phát triển thị trường vốn lành mạnh, hiệu quả, bền vững, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, nhất là trong bối cảnh cả nước đang quyết liệt thực hiện Chương trình phục hồi nhanh và phát triển bền vững kinh tế xã hội sau khi đã kiểm soát được dịch bệnh CoViD-19 và mở cửa nền kinh tế”*.

Thủ tướng Chính phủ đã công bố **những con số thuyết phục mang lại niềm tin cho nhân dân**, như tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I năm 2022 ước tăng 5,03% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 4,72% của quý I năm 2021. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội trong quý I năm 2022, trong đó vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt mức cao nhất so với quý I các năm từ 2018-2022. Các cân đối lớn được bảo đảm. Kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát. Đây là những con số ý nghĩa để minh chứng tín hiệu tích cực của sự phục hồi kinh tế, huy động và sử dụng vốn đầu tư góp phần cho cho tăng trưởng kinh tế năm 2022 và những năm tiếp theo.

Thủ tướng Chính phủ khẳng định quyết tâm thực hiện hiệu quả Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

Thủ tướng Phạm Minh Chính nhấn mạnh: “*Chính phủ thể hiện rất rõ quan điểm xử lý nghiêm và quyết liệt những hành vi sai trái, để minh bạch hóa thị trường và bảo vệ nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân. Chính vì vậy, chúng ta phải tập trung giải quyết ngay những bất cập đã và đang được nhận diện trong thẩm quyền của Chính phủ và các Bộ ngành*”.

Chính phủ quyết tâm cao làm lành mạnh thị trường, quyết liệt xử lý nghiêm sai phạm, bảo vệ nhà đầu tư chân chính, không để một số vụ việc ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư, đảm bảo thị trường vốn hoạt động an toàn, minh bạch, hiệu quả và sớm ban hành Nghị quyết phát triển thị trường vốn lành mạnh, hiệu quả, bền vững.

Đồng thời, Thủ tướng Chính phủ nhấn mạnh thêm những yếu tố khó khăn tác động đến nền kinh tế của Việt Nam nói chung và thị trường tài chính nói riêng trong thời gian tới, như giá cả nguyên liệu đầu vào, nhiên liệu, chi phí logistics tăng, đặc biệt là giá xăng dầu tăng cao, gây áp lực lên lạm phát, tác động hậu dịch bệnh CoViD-19 đến nền kinh tế còn nặng nề và các yếu tố chưa thể dự báo được và tình hình sẽ có nhiều khó khăn, thách thức nhiều hơn thuận lợi và thời cơ, cần chuẩn bị để không bị động, bất ngờ và Thủ tướng Chính phủ cũng nhấn mạnh phải **phát triển cân đối, hài hòa giữa các thị trường.**

Về những tồn tại, bất cập của thị trường tài chính, Thủ tướng Chính phủ khái quát hoá những điểm chính như sau:

Thứ nhất: Tồn tại lớn nhất của thị trường tiền tệ, chủ yếu là huy động vốn ngắn hạn nhưng cho vay trung và dài hạn; trong khi đó thị trường vốn (*thị trường chứng khoán, trong đó có thị trường trái phiếu*) chủ yếu cung ứng vốn trung và dài hạn nhưng chưa phát triển hài hòa, bền vững.

Vốn trung và dài hạn đang dựa chủ yếu vào hệ thống ngân hàng. Điều này tạo sức ép và rủi ro đối với tổ chức tín dụng mà về nguyên lý là chủ yếu cung ứng vốn ngắn hạn và có thể gây rủi ro đối với nền kinh tế vì ngân hàng không thể gánh được phần lớn vốn trung hạn và dài hạn.

Thứ hai: Đối với thị trường trái phiếu, cần thẳng thắn nhìn nhận, qua những vụ việc vừa qua, đặc biệt là Tập đoàn Tân Hoàng Minh bị hủy 9 đợt phát hành trái phiếu do che giấu thông tin đã bộc lộ bất cập, đặc biệt về cơ chế chính sách để bị lợi dụng. Đó là sự thiếu minh bạch thông tin, điều kiện phát hành lỏng lẻo, sử dụng vốn sai mục đích, chuyển nhượng vốn lòng vòng, tỷ lệ an toàn tài chính, tiêu chí đánh giá xếp hạng... của doanh nghiệp phát hành và sự giám sát, kiểm tra, quản lý của cơ quan chủ quản và các cơ quan tổ chức liên quan chưa chặt chẽ, hiệu quả, quyết liệt và vẫn còn những khoảng trống pháp lý để quản lý, giám sát thị trường. Nhiều nhà đầu tư cá nhân chưa hiểu biết rõ về pháp luật trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp.

Thứ ba: Đối với thị trường chứng khoán trong những năm qua đã có bước phát triển mạnh mẽ, là kênh quan trọng huy động vốn trung và dài hạn nhưng quy mô còn nhỏ, chưa đáp ứng nhu cầu của nền kinh tế và cũng bộc lộ những hạn chế làm cho nhà đầu tư cũng đặt câu hỏi liệu có hay không việc thao túng, làm giá của chính các công ty chứng khoán thông tin công bố của một số doanh nghiệp đại chúng, công ty niêm yết, nhà đầu tư chưa bảo đảm tính chính xác, hoặc có những doanh nghiệp thậm chí làm ăn thua lỗ nhưng giá chứng khoán tăng tính bằng nhiều lần, không theo quy luật nào, hoặc hình thức xử phạt chưa phù hợp, như trường hợp có hành vi thao túng thị trường chứng khoán của ông Chủ tịch Tập đoàn FLC, gây bức xúc cho nhà đầu tư trong giai đoạn gần đây. Điều này phải được nhìn nhận thẳng thắn.

Thứ tư: Đối với thị trường tiền tệ, cần phải được đảm bảo ổn định để góp phần ổn định kinh tế vĩ mô và cung ứng vốn chủ yếu cho nền kinh tế. Việc điều hành chính sách tiền tệ phối hợp nhịp nhàng với các chính sách vĩ mô khác để góp phần kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng, đảm bảo ổn định giá trị đồng tiền, tỷ giá, mặt bằng lãi suất phù hợp.

Tuy nhiên, thị trường tiền tệ có những tồn tại hiện hữu như vẫn còn tình trạng sở hữu chéo, tình trạng nợ xấu tiềm ẩn sau đại dịch CoViD-19 có thể sẽ gia tăng, khó khăn trong thực hiện việc tái cơ cấu và xử lý tổ chức tín dụng yếu kém. Bên cạnh đó là hiện tượng sử dụng vốn không đúng mục đích vẫn còn tồn tại, đặc biệt là sử dụng vốn vay không đúng mục đích trong lĩnh vực bất động sản và chứng khoán..., thậm chí thành lập nhiều công ty sân sau để vay vốn ngân hàng, chuyển vốn lòng vòng...

Thứ năm: Cần có các công cụ quản lý, giám sát hiệu quả, chặt chẽ và các công cụ đánh giá tín nhiệm khoa học, khách quan, chính xác vì sự phát triển chung, vì lợi ích quốc gia, dân tộc, vì lợi ích của chính mình, của các nhà đầu tư, doanh nghiệp và người dân.

Thứ sáu: Thủ tướng Chính phủ nêu rõ, ai vi phạm phải xử lý nghiêm các hành vi vi phạm đối với thị trường trái phiếu, thị trường chứng khoán và tiền tệ với quyết tâm cao lãnh mạnh hóa thị trường, nhưng quan trọng nhất là bảo vệ các nhà đầu tư chân chính chiếm đa số trên thị trường, xử một người để cứu nhiều người, bảo vệ đa số các nhà đầu tư, nhất là các nhà đầu tư có hiệu quả. Ai cố tình vi phạm pháp luật thì phải cương quyết xử lý nhưng **không hình sự hóa các quan hệ dân sự, kinh tế.**

Thủ tướng Chính phủ cũng nêu rõ quan điểm **ổn định môi trường đầu tư; nhất quán, ổn định chính sách để nhà đầu tư yên tâm.**

Thứ bảy: Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Bộ Thông tin và Truyền thông chỉ đạo các cơ quan báo chí thông tin chính xác, đầy đủ, kịp thời những thông tin liên quan đến thị trường vốn; phát hiện, đề nghị và phối hợp với Bộ Công an xử lý nghiêm các hành vi đưa thông tin xuyên tạc, thiếu kiểm chứng, không chính xác ảnh hưởng đến thị trường. Phải khẳng định **những sai phạm vừa qua không đại diện cho đa số** và chúng ta đã xử lý, thực tế là các loại thị trường cơ bản đang phát triển đúng hướng, có hiệu quả.

Với tinh thần thượng tôn pháp luật, chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Hiệp hội khuyến nghị cộng đồng doanh nghiệp bất động sản **cam kết thực hiện** hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, huy động các nguồn vốn và sử dụng vốn huy động **đúng pháp luật, bảo đảm hài hòa lợi ích hợp pháp, chính đáng của doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng và lợi ích chung của cộng đồng xã hội.**

Bên cạnh đó, Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ quan tâm chỉ đạo các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét xây dựng **lộ trình từng bước kiểm soát hiệu quả hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp phù hợp với thông lệ quốc tế và thực tiễn của nước ta, có thể áp dụng kể từ đầu năm 2023 để các doanh nghiệp có thời gian điều chỉnh lại hoạt động đầu tư kinh doanh, huy động vốn.** Bởi lẽ, nguồn vốn huy động từ trái phiếu đang là một kênh dẫn vốn cực kỳ quan trọng cho nền kinh tế, nhằm bù đắp thiếu hụt nguồn vốn tín dụng, do Ngân hàng Nhà nước đang thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, trong đó có lĩnh vực bất động sản, trong lúc thị trường vốn của nước ta chưa phát triển hài hòa, đồng bộ, quy mô còn khiêm tốn.

Nếu ngay lập tức **“siết chặt”** cả **nguồn vốn tín dụng** và **nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp** thì thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản, các nhà đầu tư, người tiêu dùng và cả các tổ chức tín dụng **đều có thể gặp khó khăn, rủi ro.**

Một lần nữa, Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp trong đó có doanh nghiệp bất động sản **nhật liệt hoan nghênh và trân trọng cảm ơn** Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã đưa ra **Thông điệp “Không hình sự hóa các quan hệ dân sự, kinh tế”** và chỉ

đạo **tổng thể các giải pháp** nhằm phát triển thị trường vốn an toàn, minh bạch, hiệu quả, bền vững nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế tại Hội nghị phát triển thị trường vốn an toàn, minh bạch, hiệu quả, bền vững nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế ngày 22/04/2022 và rất phấn khởi về việc Thủ tướng Chính phủ nhất trí với đề xuất tổ chức định kỳ **Diễn đàn về vốn** hàng năm và tổ chức **Diễn đàn về thị trường bất động sản** trong **tháng 5 năm 2022**.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Xây dựng;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Công an; Bộ Tư pháp;
Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- 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