

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 44/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 06 năm 2022

*“V/v Góp ý Dự thảo Thông tư sửa đổi,
bổ sung một số điều của Thông tư số
39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của
Ngân hàng Nhà nước”*

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu “*Dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước*” (“*Dự thảo Thông tư*”) và rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã **giữ nguyên** nội dung Điều 7 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN quy định về “***điều kiện vay vốn***”, theo đó “*khách hàng có nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp*” đều có thể được tổ chức tín dụng giải quyết cho vay nếu “*có phương án sử dụng vốn khả thi; có khả năng tài chính để trả nợ; trường hợp khách hàng vay vốn của tổ chức tín dụng theo lãi suất cho vay quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư này, thì khách hàng được tổ chức tín dụng đánh giá là có tình hình tài chính minh bạch, lành mạnh*”, có nghĩa là hoạt động cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp, cá nhân, hộ gia đình được thực hiện bình thường.

Hiệp hội nhận thấy, mục tiêu của “*Dự thảo Thông tư*” nhằm **kiểm soát chặt chẽ mục đích sử dụng vốn** của khách hàng vay và **kiểm soát rủi ro tín dụng**.

Hiệp hội **thống nhất** về việc cần thiết **bổ sung** quy định tổ chức tín dụng **không được cho vay “*thanh toán tiền đặt cọc để thực hiện các giao dịch trong tương lai mà tại thời điểm đặt cọc chưa đủ điều kiện để thực hiện theo quy định của pháp luật*”**.

Bởi lẽ, “*Dự thảo Thông tư*” vẫn cho phép tổ chức tín dụng cho vay để “*thanh toán tiền đặt cọc để thực hiện các giao dịch trong tương lai mà tại thời điểm đặt cọc có đủ điều kiện để thực hiện theo quy định của pháp luật*”, nên các doanh nghiệp bất động sản làm ăn **đàng hoàng**, tuân thủ pháp luật, chấp hành pháp luật thì **không bị ảnh hưởng** bởi lẽ các dự án kinh doanh bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai **hội đủ các điều kiện** huy động vốn thì khách hàng vẫn được vay tín dụng để thanh toán tiền đặt cọc.

Tổ chức tín dụng **chỉ không được cho vay** để “*thanh toán tiền đặt cọc để thực hiện các giao dịch trong tương lai*” như các trường hợp **phân lô bán nền trái phép**, hoặc các dự án nhà chung cư **chưa xây dựng xong phần móng**, **chưa hội đủ các điều kiện** để được huy động vốn theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về “***điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh***” và Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 còn quy định: “***chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính***”.

Các quy định pháp luật và đề xuất tại “*Dự thảo Thông tư*” (nêu trên) vừa **bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp**, **chính đáng** của khách hàng mua, thuê mua bất động sản,

nhà ở hình thành trong tương lai, vừa góp phần xây dựng **thị trường bất động sản lành mạnh**.

Hiệp hội xin được góp ý một số nội dung như sau:

1/- Góp ý sửa đổi, bổ sung khoản 7 và khoản 8 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”):

Hiệp hội nhận thấy, có một số nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung khoản 7 và khoản 8 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”) **chưa thật hợp lý, chưa hạn chế được rủi ro tín dụng** nhưng lại có **biểu hiện của việc thắt chặt tín dụng**, nên Hiệp hội xin góp ý kiến như sau:

1.1)- Kiến nghị tổ chức tín dụng cho vay “để chứng minh khả năng tài chính của khách hàng vay” trong trường hợp khách hàng vay có tài sản bảo đảm:

a. Nhận xét:

Hiệp hội **thống nhất** về nguyên tắc tổ chức tín dụng **không được cho vay “để chứng minh khả năng tài chính của khách hàng vay”** tại khoản 7 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”), nhưng đề nghị tổ chức tín dụng **được cho vay “để chứng minh khả năng tài chính của khách hàng vay”** trong trường hợp khách hàng vay **có tài sản bảo đảm cho khoản vay**, ví dụ: (i) Cho vay mở sổ tiết kiệm chứng minh khả năng tài chính đi du học, du lịch; (ii) Cho vay chứng minh khả năng tài chính để đấu thầu, đấu giá... mà khách hàng vay **có tài sản bảo đảm cho khoản vay**.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”) như sau:

“7. Để chứng minh khả năng tài chính của khách hàng vay trong các quan hệ giao dịch dân sự với bên thứ ba, **trừ trường hợp khách hàng vay có tài sản bảo đảm cho khoản vay**”.

1.2)- Kiến nghị tổ chức tín dụng cho vay để “góp vốn, hợp tác đầu tư” trong trường hợp khách hàng vay có tài sản bảo đảm:

a. Nhận xét:

(1) Hiệp hội **thống nhất** về nguyên tắc tổ chức tín dụng **không được cho vay “góp vốn, hợp tác đầu tư”** tại khoản 8 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”), nhưng đề nghị tổ chức tín dụng vẫn **được cho vay “góp vốn, hợp tác đầu tư”** trong trường hợp khách hàng vay **có tài sản bảo đảm cho khoản vay**, ví dụ: (i) Cho vay để góp vốn thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần; (ii) Cho vay để hợp tác đầu tư với bên thứ ba; (iii) Nhận chuyển nhượng vốn góp; (iv) Bù đắp vốn tự có/hoàn tiền vay để mua bất động sản/hàng hóa mà **người vay có tài sản bảo đảm cho khoản vay**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, để **kiểm soát rủi ro** trong hoạt động **cho vay tín dụng** thì cần phải dựa vào các yếu tố sau: **(i) Năng lực chủ thể của khách hàng vay; (ii) Năng lực tài chính/năng lực trả nợ của khách hàng vay; (iii) Tài sản bảo đảm của khách hàng vay; (iv) Lịch sử tín dụng/uy tín của khách hàng vay; (v) Các điều kiện tín dụng của khoản vay.**

Do vậy, việc **kiểm soát nhu cầu vốn** thông qua biện pháp **không được cho vay tín dụng** chỉ nên quy định trong các trường hợp như sau: **(i) Nhu cầu vốn cho các mục đích mà pháp luật cấm, ví dụ như mua bán vũ khí, ma túy, buôn lậu; (ii) Nhu cầu vốn cho các**

lĩnh vực kinh doanh có điều kiện, ví dụ như mua bán vàng miếng; (iii) Nhu cầu vốn **để đảo nợ** hoặc nhằm mục đích **che giấu nợ quá hạn/nợ xấu**.

Đối với các ngành nghề **không khuyến khích cho vay** thì chỉ yêu cầu áp dụng các **điều kiện** tín dụng **khắt khe hơn** để hạn chế tín dụng, ví dụ như giới hạn tỷ lệ cho vay/tài sản bảo đảm; giới hạn về tỷ lệ cho vay/tổng dự nợ...

Đối với khách hàng vay **có lịch sử tín dụng tốt, có tài sản bảo đảm tốt**, thanh khoản cao, **pháp lý đầy đủ** thì tài sản đó cũng được xem là nguồn lực tài chính của khách hàng như là vốn tự có, vốn đối ứng, ứng trước của khách hàng trong dự án/phương án vay vốn.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung và **tách** khoản 8 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”) thành **khoản 8** và **khoản 9 (mới)**, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị nội dung **khoản 8** Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”) như sau:

“8. Góp vốn, hợp tác đầu tư, kinh doanh mà vốn góp hình thành nên vốn điều lệ của bên nhận vốn góp; góp vốn, hợp tác đầu tư, kinh doanh không hình thành nên vốn điều lệ của bên nhận vốn góp; nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty khác; bù đắp vốn tự có/hoàn tiền vay để mua bất động sản/hàng hóa, **trừ trường hợp khách hàng vay có tài sản bảo đảm cho khoản vay**”.

(2) Hiệp hội đề nghị **tách** nội dung **khoản 9 (mới)** Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Thông tư”) như sau:

“9. Thanh toán tiền đặt cọc để thực hiện các giao dịch trong tương lai mà tại thời điểm đặt cọc chưa đủ điều kiện để thực hiện theo quy định của pháp luật; **để đảo nợ hoặc nhằm mục đích che giấu nợ quá hạn/nợ xấu**”.

2/- Kiến nghị “**quy định nội bộ**” của tổ chức tín dụng nhằm mục tiêu “**nâng cao chất lượng và hiệu quả công tác quản lý**” thay vì “**kiểm soát**” việc “**cho vay để đầu tư kinh doanh chứng khoán; cho vay mua, kinh doanh bất động sản; cho vay cho các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; cho vay các nhu cầu vốn phục vụ đời sống có giá trị lớn theo xác định của tổ chức tín dụng**”:

2.1)- Nhận xét:

Điểm b khoản 7 Điều 1 “Dự thảo Thông tư” bổ sung điểm h khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN quy định: “h) **Kiểm soát** việc **cho vay để đầu tư kinh doanh chứng khoán; cho vay mua, kinh doanh bất động sản; cho vay cho các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; cho vay các nhu cầu vốn phục vụ đời sống có giá trị lớn theo xác định của tổ chức tín dụng**”.

Hiệp hội nhận thấy, việc Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo nâng cao chất lượng và hiệu quả công tác **xây dựng “quy định nội bộ”** của các tổ chức tín dụng là **rất cần thiết**, vừa phục vụ công tác quản lý **của chính tổ chức tín dụng**, vừa **phục vụ** công tác quản lý nghiệp vụ, quản lý ngành của Ngân hàng Nhà nước.

Nhưng, do điểm b khoản 7 Điều 1 “Dự thảo Thông tư” sử dụng từ “**kiểm soát**” việc “**cho vay mua, kinh doanh bất động sản**” và “**kiểm soát**” việc “**cho vay các nhu cầu vốn phục vụ đời sống có giá trị lớn**”, nên đã dẫn đến **luồng dư luận** cho là Ngân hàng Nhà nước định hướng “**thắt chặt**” tín dụng đối với lĩnh vực **bất động sản**, bao gồm

cả **“thắt chặt”** cho vay để **mua bất động sản cao cấp** do đây là khoản vay **“có giá trị lớn”**, có thể dẫn đến hệ quả là các tổ chức tín dụng **“ngại”** hoặc **“không dám”** cho vay đối với **doanh nghiệp** bất động sản, **nhà đầu tư** thứ cấp và kể cả **cá nhân, hộ gia đình** vay để mua, thuê mua bất động sản, nhà ở, hoặc vay để xây nhà, sửa chữa nhà, mà điều này sẽ **tác động tiêu cực** đến sự phát triển **lành mạnh, ổn định, bền vững** của thị trường bất động sản.

Do vậy, nên **thay thế** từ **“kiểm soát”** bằng từ **“quản lý”** hoặc cụm từ **“tăng cường quản lý”** và Ngân hàng Nhà nước cần quy định **“khoản vay có giá trị lớn”** để thuận tiện cho công tác thông kê và quản lý.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm b khoản 7 Điều 1 **“Dự thảo Thông tư”** bổ sung điểm h khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN như sau:

“h) ~~Kiểm soát~~ Quản lý (hoặc **Tăng cường quản lý**) việc cho vay để đầu tư kinh doanh chứng khoán; cho vay mua, kinh doanh bất động sản; cho vay cho các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; cho vay các nhu cầu vốn phục vụ đời sống có giá trị lớn (từ ... **đồng đối với khoản vay của cá nhân, hộ gia đình; từ ... đồng đối với khoản vay của tổ chức**) ~~theo xác định của tổ chức tín dụng~~”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
- 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