

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 50/2023/CV-HoREA  
"V/v Đề xuất một số giải pháp về tín dụng và chuyển nhượng dự án để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản".

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023

**Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) trân trọng cảm ơn và hoan nghênh Chính phủ đã ban hành **Nghị định 08/2023/NĐ-CP** ngày 05/03/2023 "Sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế" đã xây dựng được **khung khổ pháp lý để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, bất cập** trong hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là đã quy định **cơ chế xử lý trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đến hạn**.

Nghị định 08/2023/NĐ-CP đã **tác động rất tích cực** làm tăng "**niềm tin**" cho thị trường và nhà đầu tư, đã cho thấy sự lắng nghe, thấu hiểu và **hành động phản ứng chính sách kịp thời** của Bộ Tài chính và Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Nghị định 08/2023/NĐ-CP là cơ sở pháp lý **mở đường** cho việc thực hiện **thỏa thuận đàm phán** giữa doanh nghiệp đã phát hành **trái phiếu sắp đến hạn** và nhà đầu tư trái phiếu (**trái chủ**) để **cùng nhau tìm kiếm giải pháp tốt nhất, tìm được "điểm cân bằng về lợi ích"**, bảo đảm hài hòa quyền lợi **hợp pháp, chính đáng** của "**trái chủ**" và doanh nghiệp, vừa tạo điều kiện cho doanh nghiệp đã phát hành **trái phiếu sắp đến hạn có tài sản bảo đảm vượt qua khó khăn hiện nay** để tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cơ cấu đầu tư, tái cơ cấu sản phẩm bất động sản, nhà ở hướng đến nhu cầu thực, để **hoàn thành được dự án, tạo được dòng tiền để trả nợ** cho "**trái chủ**" và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Tuy nhiên, phạm vi điều chỉnh của Nghị định 08/2023/NĐ-CP chỉ quy định cơ chế **thương lượng thỏa thuận** giữa doanh nghiệp đã phát hành **trái phiếu sắp đến hạn** và "**trái chủ**" (bao gồm cơ chế xử lý trường hợp không đạt được thỏa thuận với "**trái chủ**") và đặc biệt là cơ chế **hoán đổi trái phiếu để thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác**, nên Hiệp hội nhận thấy rất cần thiết **bổ sung thêm một số giải pháp về tín dụng và về chuyển nhượng dự án, đồng thời tập trung tháo gỡ vướng mắc "pháp lý"**.

Nhưng **tại thời điểm hiện nay thì khó khăn lớn nhất nổi lên** lại là tình trạng **doanh nghiệp thiếu "dòng tiền", thiếu "thanh khoản" nghiêm trọng**.

Mới đây, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã có Văn bản trả lời cử tri thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu **ngân hàng thương mại có trách nhiệm mua lại trái phiếu doanh nghiệp** trong trường hợp **ngân hàng thực hiện hoạt động đại lý phát hành và có cam**

**kết, ký hợp đồng với nhà đầu tư về việc mua lại trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành, mà trong hợp đồng ký với nhà đầu tư có nêu rõ điều kiện, điều khoản về việc mua lại trái phiếu và phải tuân thủ quy định của Ngân hàng Nhà nước về các giới hạn, tỉ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động ngân hàng khi thực hiện cam kết này.**

Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cũng yêu cầu **các tổ chức tín dụng chỉ được cung cấp dịch vụ liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp** theo đúng giấy phép được cấp; cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác cho nhà đầu tư theo phương án phát hành trái phiếu đã được duyệt.

Để **thực hiện hiệu quả** Nghị định 08/2023/NĐ-CP và để **hỗ trợ 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 để tháo gỡ “ách tắc” về dòng tiền** và **tính thanh khoản** hiện nay, nhất là đối với các **doanh nghiệp chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật và đang nỗ lực duy trì hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh** và để **hỗ trợ thiết thực** cho doanh nghiệp và **“trái chủ”** trong tình hình hiện nay, Hiệp hội xin có ý kiến đề xuất như sau:

**1/- Đề nghị Ngân hàng Nhà nước 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 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 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 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 các **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.

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 **hỗ trợ các “trái chủ”**.

**(2)** Hiệp hội hoan nghênh **Ngân hàng Nhà nước** vừa giảm lãi suất điều hành kéo theo xu thế các ngân hàng thương mại giảm lãi suất huy động tiết kiệm và giảm lãi suất cho vay **một chút**, nhưng nhìn chung mặt bằng **lãi suất cho vay vẫn còn cao**.

Hiệp hội đề nghị **Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo** các ngân hàng thương mại xem xét **giảm lãi suất cho vay thực chất hơn** và **quan trọng hơn** là tạo điều kiện cho doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà **được tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn**.

Hiệp hội đề nghị **Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo** các ngân hàng thương mại xem xét cho các doanh nghiệp **được giãn tiến độ trả nợ** theo chủ trương của **Nghị quyết số 33/NQ-CP** ngày 11/03/2023 của **Chính phủ** và tạo điều kiện cho doanh nghiệp bất động sản **được vay tín dụng** đối với **dự án đầy đủ pháp lý, có tính khả thi, có tài sản bảo đảm cho khoản vay.**

**2/- Đề nghị cho phép áp dụng tương tự cơ chế “thí điểm” chuyển nhượng dự án bất động sản theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội:**

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội khóa 14 “**về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng**” cho phép **“Tổ chức tín dụng (...) được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; b) Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”** và Nghị quyết này đã được Quốc hội cho phép **gia hạn đến năm 2025.**

Hiện nay, khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) đề xuất quy định: **“4. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng” đã “luật hoá” một phần khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14.**

Nhưng, nội dung khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) đã **đặt thêm yêu cầu** bên chuyển nhượng phải **“đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án”** nên **không thông thoáng bằng** nội dung khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội.

Hiệp hội nhận thấy, việc **xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu** của các tổ chức tín dụng mà tài sản **“đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** theo quy định của khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 trong thời gian qua **rất suôn sẻ**, đã chứng minh **tính hiệu quả và tính ổn định** của cơ chế, chính sách **“thí điểm”** này, nên **rất cần thiết** được **“luật hóa”** để áp dụng chung để đảm bảo tính **đồng bộ, thống nhất, công bằng.**

Việc thực hiện khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 **“rất có lợi”** cho các **tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại** trong xử lý **nợ xấu** có tài sản thế chấp là dự án bất động sản và lại **“càng có lợi”** cho các **doanh nghiệp đã gây ra “khoản nợ xấu”** này (*chỉ là thiếu số doanh nghiệp*) và đáng lưu ý là cơ chế, chính sách **“thí điểm”** về chuyển nhượng dự án cho **“thiếu số”** doanh nghiệp này, nhưng lại **không cho phép áp dụng cho “đơn vị” doanh nghiệp bất động sản “khỏe mạnh”, bình thường khác (!)**

Hiệp hội nhận thấy, nếu cho **phép áp dụng tương tự cơ chế “thí điểm” chuyển nhượng dự án bất động sản** theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 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 **hỗ trợ các “trái chủ”** và tạo điều kiện cho hoạt động **chuyển nhượng dự án bất động sản**

thông thoáng, tăng thêm nguồn thu ngân sách nhà nước và nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét cho phép áp dụng tương tự cơ chế “**thí điểm**” chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản theo khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội trên cơ sở xây dựng, hoàn thiện lại nội dung khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau: “**4. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. Trường hợp bên chuyển nhượng dự án, một phần dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính này**”, để các doanh nghiệp bất động sản được thỏa thuận chuyển nhượng dự án bất động sản (M&A) theo nhu cầu, vừa tôn trọng và bảo đảm quyền tự chủ kinh doanh, tự do kinh doanh của doanh nghiệp, vừa tạo được dòng tiền để vượt qua khó khăn, vừa giảm bớt lệ thuộc vào nguồn vốn tín dụng..

3/- Đề nghị nỗ lực thực hiện mục tiêu cụ thể của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng “**Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số Luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ thống nhất**” là giải pháp căn cơ, lâu dài để tháo gỡ “**vướng mắc pháp lý**” và xây dựng thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh, an toàn và bền vững:

Hiệp hội rất hoan nghênh các nỗ lực của cả hệ thống chính trị đã vào cuộc quyết liệt để thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng và dự kiến trong năm 2023, Quốc hội sẽ thông qua các Đề án Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu...

Nhưng Hiệp hội rất băn khoăn vì vẫn còn có một số quy định pháp luật trong các dự thảo Đề án Luật hiện nay chưa thật phù hợp, “**bất cập**”, hoặc chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

Hiệp hội hoan nghênh Thủ tướng Chính phủ đã có Công điện số 164/CĐ-TTg ngày 18/03/2023 “**về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**” yêu cầu trong thời gian tới, việc lấy ý kiến Nhân dân đóng góp cho dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) sẽ được tiếp tục thực hiện cho đến khi dự án Luật được Quốc hội thông qua.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp tục lắng nghe ý kiến đóng góp của người dân, các Hiệp hội, các chuyên gia để xây dựng các Dự thảo Đề án Luật có chất lượng tốt nhất. Bởi lẽ, Dự thảo Đề án Luật có chất lượng “**chuẩn, chính**” thì mới có Luật đảm bảo chất lượng “**chuẩn, chính**” được, nên trong các tháng sắp tới cần tập trung nỗ lực cao nhất để xây dựng hoàn thiện các Dự thảo Đề án Luật.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

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