

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 108/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 07 năm 2023

“V/v Đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN, Thông tư 03/2023/TT-NHNN và Thông tư 08/2020/TT-NHNN để thực hiện Nghị quyết 97/NQ-CP ngày 08/07/2023 của Chính phủ”

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất **hoan nghênh** Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã phát biểu chỉ đạo tại Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương ngày 04/07/2023 như sau: “Việc **Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ** đưa ra chủ trương **chuyển chính sách tiền tệ từ chặt chẽ trước tháng 10/2022 sang chính sách tiền tệ chắc chắn từ tháng 10/2022** và **bây giờ là tiếp tục chuyển sang chính sách tiền tệ linh hoạt, nới lỏng hơn** trong điều kiện hiện nay là **cần thiết** và cũng là **ơ hội**” (được Đài truyền hình Việt Nam VTV1 dẫn lại trong Chương trình thời sự 19:00 04/07/2023).

Tại **Nghị quyết 97/NQ-CP** ngày 08/07/2023 của Chính phủ về “**Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 6 năm 2023 và Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương**” đã giao nhiệm vụ cho “**Ngân hàng Nhà nước chủ trì, phối hợp với cơ quan, địa phương: a) Thực hiện các giải pháp điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, nới lỏng phù hợp, kịp thời, hiệu quả, phối hợp đồng bộ, chặt chẽ, hài hòa với chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm, hiệu quả, nhanh chóng, dứt khoát để **ưu tiên tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế**; b) Tiếp tục thực hiện các giải pháp đồng bộ, quyết liệt để **giảm mặt bằng lãi suất, nhất là giảm lãi suất cho vay (phần đầu giảm ít nhất khoảng từ 1,5 - 2%)** nghiên cứu, thực hiện **áp dụng đối với cả khoản vay mới và đang còn dư nợ**. Xác định hạn mức **tăng trưởng tín dụng** phù hợp với tình hình thực tiễn (cả năm khoảng **13 - 15%**, trường hợp thuận lợi thì có thể **tăng cao hơn**) và công bố ngay bằng biện pháp, hình thức phù hợp, hiệu quả chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng cho các ngân hàng thương mại đến hết năm 2023, **bảo đảm đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế**. Rà soát các **điều kiện, tiêu chí cho vay để điều chỉnh phù hợp, thuận lợi hơn cho người vay, bảo đảm tăng khả năng tiếp cận tín dụng của doanh nghiệp, người dân**; c) Tập trung, khẩn trương xử lý các ngân hàng thương mại yếu kém, bảo đảm thanh khoản, an toàn hệ thống, chú trọng xử lý nợ xấu; có các giải pháp hiệu quả đẩy mạnh triển khai thực hiện gói tín dụng 40 nghìn tỷ đồng hỗ trợ lãi suất và 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội”.**

Có thể nhận định, chủ trương “**chuyển chính sách tiền tệ từ chặt chẽ trước tháng 10/2022 sang chính sách tiền tệ chắc chắn từ tháng 10/2022 và **bây giờ là tiếp tục chuyển sang chính sách tiền tệ linh hoạt, nới lỏng hơn** trong điều kiện hiện nay là **cần thiết** và cũng là **ơ hội**” là quyết sách giữ vai trò **quyết định trực tiếp để hỗ trợ nền kinh tế, cộng đồng doanh nghiệp, người tiêu dùng và nhà đầu tư trong giai đoạn hiện nay**.**

Sau đó, tại buổi làm việc với Hiệp hội doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam ngày 06/07/2023, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính cũng đề nghị Ngân hàng Nhà nước theo dõi việc triển khai **Thông tư số 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại nợ** và **Thông tư số 03/2023/TT-NHNN về mua lại trái phiếu doanh nghiệp, để điều chỉnh kịp thời nếu cần thiết**.

Hiệp hội nhận thấy, việc sửa đổi ngay một số quy định **không phù hợp** của văn bản quy phạm pháp luật **vừa ban hành đã có tiền lệ**, như việc Chính phủ **ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP** ngày 05/03/2023 **sửa đổi Nghị định 65/2022/NĐ-CP** ngày 16/09/2022 **vừa ban hành chỉ 5 tháng**, hoặc ngày 13/07/2023, Chính phủ có **Công văn số 333/CP-CN “V/v Đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 25/06/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng” mới vừa ban hành ngày 25/06/2023**.

Hiệp hội nhận thấy, **Thông tư 03/2023/TT-NHNN đã ban hành trước Nghị quyết 97/NQ-CP** của Chính phủ, hoặc **Thông tư 16/2022/TT-NHNN đã ban hành trước Nghị định số 65/2022/NĐ-CP** ngày 16/09/2022, **Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** và **Nghị quyết 33/NQ-CP** ngày 11/03/2023 của Chính phủ, trong đó có một số quy định của các Thông tư này **chưa thật sát với tình hình thực tế và không còn phù hợp** với **“chủ trương chuyển chính sách tiền tệ từ chặt chẽ trước tháng 10/2022 sang chính sách tiền tệ chắc chắn từ tháng 10/2022 và bây giờ là tiếp tục chuyển sang chính sách tiền tệ linh hoạt, nới lỏng hơn trong điều kiện hiện nay là cần thiết và cũng là cơ hội”** và thực hiện ý kiến chỉ đạo trên đây của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, nên Hiệp hội **khẩn thiết** đề nghị **Ngân hàng Nhà nước quan tâm** xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của **Thông tư số 06/2023/TT-NHNN, Thông tư số 03/2022/TT-NHNN** và **Thông tư 08/2020/TT-NHNN**.

Bên cạnh đó, Hiệp hội đề nghị tham khảo kinh nghiệm của Trung Quốc trong việc **“xử lý khủng hoảng”** thị trường bất động sản do có nhiều điểm tương đồng như bài báo **“Trung Quốc phát tín hiệu tăng hỗ trợ cho thị trường bất động sản”** đăng trên Báo Tuổi trẻ 15/07/2023 12:15 cho biết **“Dự báo Trung Quốc sẽ có nhiều biện pháp hỗ trợ kinh tế, sau khi chính quyền gia hạn các khoản vay cho các công ty bất động sản. Trước đó, các cơ quan quản lý tài chính Trung Quốc đã tăng áp lực lên các ngân hàng để nới lỏng các điều khoản vay cho các công ty bất động sản. Đồng thời, khuyến khích hai bên đàm phán để gia hạn nợ. Mục đích việc giãn nợ nhằm giúp các công ty đảm bảo việc giao nhà đang xây dựng được đúng hạn. Theo Hãng tin Bloomberg, cuộc khủng hoảng bất động sản ở Trung Quốc đang cản trở sự phục hồi của nền kinh tế lớn thứ hai thế giới. Vì thế các nhà kinh doanh bất động sản kỳ vọng chính phủ sẽ thực hiện nhiều bước hơn để phục hồi thị trường. Tạp chí Chứng Khoán Trung Quốc, tờ báo chứng khoán hàng đầu nước này, cho biết Trung Quốc dự kiến “đẩy nhanh” việc triển khai các chính sách hỗ trợ nhằm thúc đẩy sự phát triển ổn định và lành mạnh của thị trường bất động sản. Trong một thông tin độc quyền, tạp chí này cũng cho biết chính phủ có thể đưa ra các biện pháp để tăng cường “niềm tin” với các công ty tư nhân, nhà nước và nước ngoài sau các cuộc họp gần đây của các quan chức với giám đốc điều hành các công ty. Trong khi đó, trang tin tức Chứng Khoán Thượng Hải dẫn lời Wang Qing, trưởng bộ phận phân tích vĩ mô tại Golden Credit Rating, cho biết các nhà hoạch định chính sách có thể thực hiện các biện pháp tiếp theo như nới lỏng các quy tắc mua và thế chấp tài sản, cũng như cắt giảm lãi suất cho vay mua nhà để thị trường bất động sản “hạ cánh an toàn” (<https://tuoitre.vn/trung-quoc-phat-tin-hieu-tang-ho-tro-cho-thi-truong-bat-dong-san-20230714141352436.htm>)**

1/- **Đánh giá tình hình kinh tế xã hội 6 tháng đầu năm 2023, các thách thức, cơ hội và định hướng các nhiệm vụ, giải pháp thúc đẩy nền kinh tế phục hồi và phát triển trong thời gian tới, trong đó có giải pháp tín dụng:**

1.1)- Đánh giá tình hình kinh tế xã hội 6 tháng đầu năm 2023, các thách thức, cơ hội và định hướng các nhiệm vụ, giải pháp thúc đẩy nền kinh tế phục hồi và phát triển trong thời gian tới của Nghị quyết 97/NQ-CP ngày 08/07/2023 của Chính phủ:

Hiệp hội rất hoan nghênh Nghị quyết số 97/NQ-CP ngày 08/07/2023 về “*Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 6 năm 2023 và Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương*” đã cho thấy bức tranh tổng thể về tình hình kinh tế xã hội 6 tháng đầu năm 2023, các thách thức và cơ hội và các nhiệm vụ, giải pháp thúc đẩy nền kinh tế phục hồi và phát triển trong thời gian tới.

Nghị quyết 97/NQ-CP đã cho thấy nỗ lực vượt bậc của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, các Phó Thủ tướng, các Bộ, ngành và các địa phương đã vào cuộc quyết liệt để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy nền kinh tế dần phục hồi và phát triển trở lại. Nỗ lực hoạt động của Chính phủ thể hiện qua các con số rất ấn tượng, “*trong 6 tháng đầu năm, Chính phủ đã ban hành 44 Nghị định, 106 Nghị quyết; Thủ tướng Chính phủ đã ban hành 18 Quyết định quy phạm pháp luật, 844 Quyết định cá biệt, 22 Chỉ thị, 43 Công điện và nhiều văn bản chỉ đạo, điều hành; tổ chức nhiều cuộc họp, hội nghị, làm việc, chuyển công tác*”.

Nghị quyết 97/NQ-CP đã đánh giá chính xác “*tình hình KTXH nước ta tháng 6 và quý II tiếp tục xu hướng tích cực, tháng sau tốt hơn tháng trước, quý sau cao hơn quý trước, góp phần vào kết quả chung của 06 tháng đầu năm và tạo đà cho phục hồi, phát triển thời gian tới. Kinh tế vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định, lạm phát được kiểm soát; tăng trưởng được thúc đẩy; các cân đối lớn của nền kinh tế cơ bản được bảo đảm. GDP quý II tăng 4,14% so với cùng kỳ năm 2022; cao hơn so với mức tăng trưởng của Quý I (3,32%), tính chung 6 tháng tăng 3,72%. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tiếp tục xu hướng giảm, bình quân 6 tháng tăng 3,29%. Thị trường tiền tệ, tỷ giá cơ bản ổn định; lãi suất huy động và cho vay tiếp tục giảm; an toàn hệ thống được bảo đảm. Thu ngân sách nhà nước 6 tháng đạt 54% dự toán năm (...) Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý II tăng 5,5% so với cùng kỳ (quý I tăng 3,6%), tính chung 6 tháng tăng 4,7%. Giải ngân vốn đầu tư công 6 tháng đạt 30,49% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, cao hơn so với cùng kỳ (27,75%); số tuyệt đối cao hơn khoảng 65 nghìn tỷ đồng, vốn FDI đăng ký quý II đạt gần 8 tỷ USD, tăng gần 50% so với quý I; vốn FDI thực hiện 6 tháng đạt 10,2 tỷ USD, tăng 0,5% so với cùng kỳ. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa đạt 316,65 tỷ USD; xuất siêu 12,25 tỷ USD (cùng kỳ là 1,2 tỷ USD). Các vấn đề tồn đọng, vướng mắc tiếp tục được tập trung tháo gỡ, nhất là về thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp, dự án, doanh nghiệp yếu kém... tiếp tục chuyển biến tích cực. Các ngành, lĩnh vực chủ yếu của nền kinh tế tiếp tục đà phục hồi, đặc biệt lĩnh vực công nghiệp tăng trở lại*”.

Nghị quyết 97/NQ-CP nhận định “*Tuy nhiên, tình hình KTXH nước ta còn những hạn chế, bất cập và khó khăn, thách thức. Tăng trưởng kinh tế thấp hơn so với kịch bản đề ra. Hoạt động sản xuất kinh doanh trong nhiều ngành, lĩnh vực gặp khó khăn (...) Những bất cập, vướng mắc của thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp chưa được giải quyết một cách căn cơ, bền vững, hiệu quả. Dự nợ tín dụng tăng thấp (đạt 4,73%, cùng kỳ là 9,35%) trong khi nhu cầu về vốn tín dụng rất lớn, nhiều doanh nghiệp vẫn khó tiếp cận tín dụng mới; kết quả triển khai các gói tín dụng 40 nghìn tỷ đồng và 120 nghìn tỷ đồng chưa đạt như kỳ vọng*”.

Nghị quyết 97/NQ-CP cũng chỉ rõ các thách thức trong “*Thời gian tới, bên cạnh những yếu tố thuận lợi, tình hình thế giới dự báo tiếp tục biến động phức tạp, khó lường, ở trong nước, khó khăn, thách thức nhiều hơn thời cơ, thuận lợi, nền kinh tế tiếp tục chịu “tác động kép” từ những yếu tố bất lợi bên ngoài và những hạn chế, bất cập nội tại kéo dài nhiều năm bộc lộ rõ hơn trong khó khăn*”.

Nghị quyết 97/NQ-CP đã giao nhiệm vụ cho các Bộ, ngành, địa phương, trong đó đã xác định vai trò rất quan trọng của việc **bảo đảm nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế trong tình hình hiện nay**, nên ngay tại Mục 2 Nghị quyết 97/NQ-CP của Chính phủ đã giao nhiệm vụ cho **Ngân hàng Nhà nước trước tiên**.

1.2)- Đánh giá về tình hình thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2023:

a. Đánh giá của Bộ Xây dựng:

Báo cáo 6 tháng đầu năm 2023 của Bộ Xây dựng đã nhận định **thị trường bất động sản trầm lắng, khó khăn dẫn đến các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là trong việc tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng**, dẫn đến doanh nghiệp **thiếu vốn**, phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án, cắt giảm lao động.

Trong 5 tháng đầu năm 2023 đã có khoảng **88.000 doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường tăng 22,6%** và số doanh nghiệp thành lập mới **giảm khoảng 50%** so với cùng kỳ năm 2022 và **vốn đăng ký mới** của doanh nghiệp cũng **giảm mạnh**.

Thị trường bất động sản vẫn đang trong tình trạng **thiếu nguồn cung nhà ở trầm trọng** trong tất cả phân khúc sản phẩm và **cơ cấu sản phẩm nhà ở vẫn mất cân đối, “lệch”** về phân khúc **nhà ở cao cấp, thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở giá vừa túi tiền**. Cụ thể trong 6 tháng qua, cả nước mới **hoàn thành 25 dự án** nhà ở thương mại với khoảng **10.000 căn, chỉ bằng 50%** so với 06 tháng cuối 2022 và hiện đang triển khai thực hiện **659 dự án, giảm 39,6%** so với 06 tháng cuối 2022; số dự án được chấp thuận đầu tư chỉ có **23 dự án, giảm 70,59%** so với 06 tháng cuối 2022 và chỉ có **30 dự án** đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, bằng **37,5%** so với 06 tháng cuối năm 2022.

Với phân khúc **bất động sản phục vụ lưu trú** có **56 dự án** với **25.368 căn** đang triển khai trên cả nước, gồm **20.470 căn hộ du lịch, 4.616 căn biệt thự du lịch và 282 căn văn phòng kết hợp lưu trú, giảm 55,6%** so với quý 4/2022 và chỉ có **1 dự án** được cấp phép mới, bằng 25% so với quý 4/2022.

Về số lượng giao dịch bất động sản trong 6 tháng đầu năm, tổng cộng chỉ có khoảng **187.000 giao dịch thành công, giảm 63,87%**, chủ yếu tập trung ở phân khúc **đất nền**, trong đó số lượng **giao dịch nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ giảm đến 59,31%** so với 06 tháng cuối năm 2022.

Cũng theo Báo cáo của Bộ Xây dựng, trong **6 tháng cuối năm 2023 tổng giá trị trái phiếu đến hạn** lên đến khoảng **158.500 tỷ đồng**, trong đó phần lớn là **trái phiếu bất động sản đến hạn** với giá trị **80.952 tỷ đồng**, chiếm 51%, tiếp theo là nhóm trái phiếu ngân hàng với **27.261 tỷ đồng**, chiếm 17,2%.

b. Đánh giá của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh:

(1) Trong 6 tháng đầu năm 2023 tại thành phố Hồ Chí Minh, **hoạt động kinh doanh bất động sản tiếp tục tăng trưởng âm -11,58%** so với cùng kỳ (*nhưng mức độ có giảm nhẹ hơn so với quý 1/2023 tăng trưởng âm đến -16,2%*) và chỉ có **8 dự án đủ điều kiện huy động vốn** bán nhà ở hình thành trong tương lai với **6.313 căn giảm 33,3%** so với 6 tháng đầu năm 2022; **doanh thu kinh doanh bất động sản giảm 8,3%** so với cùng kỳ (*nhưng mức độ có giảm nhẹ hơn so với 4 tháng đầu năm giảm 14,6%, 5 tháng đầu năm giảm 11,5% so với cùng kỳ*).

Kết quả này đã cho thấy thị trường bất động sản tuy **vẫn còn nhiều khó khăn** nhưng đã có dấu hiệu hồi phục, **“giảm đà rơi”**, kéo theo ngành xây dựng cũng có dấu hiệu dần hồi phục như quý 1/2023 **tăng trưởng âm -19,8%**, 6 tháng đầu năm 2023 mức độ **tăng trưởng âm giảm còn -8,45%**.

(2) Trong 6 tháng đầu năm 2023 chỉ có **689** doanh nghiệp **bất động sản thành lập mới, giảm 52,6%** với **vốn đăng ký đạt 26.750 tỷ đồng, giảm 63,5%** so với cùng kỳ năm trước. Về thu hút vốn đầu tư nước ngoài FDI vào lĩnh vực bất động sản có **03 dự án** được cấp phép mới với vốn đăng ký **5,8 triệu USD, 04 lượt dự án điều chỉnh** với vốn đăng ký **25,6 triệu USD, 25 lượt góp vốn** với **99,6 triệu USD**, nâng tổng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản 6 tháng là **131 triệu USD**, so với quý 1/2023 chỉ có **6,9 triệu USD** (*không có dự án cấp mới, điều chỉnh vốn, chỉ có góp vốn*) thì quý 2/2023 thu hút được vốn FDI tăng 18 lần. Kết quả này cho thấy các **nhà đầu tư nước ngoài vẫn quan tâm**, đặt nhiều kỳ vọng và sẵn sàng rót vốn vào thị trường bất động sản.

(3) Trong 06 tháng đầu năm 2023 chỉ có **02 dự án nhà ở thương mại** được “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*”, nhưng có đến **62 dự án không đáp ứng đủ điều kiện làm chủ đầu tư** do “*vướng mắc pháp lý*” theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Đầu tư và có tới **55 dự án đang được xem xét giải quyết**, nên **nguồn cung dự án bị “úch tắc”** dẫn đến thiếu hụt nguồn cung nhà ở, nhất là thiếu hụt nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá vừa túi tiền.

Hiệp hội nhận thấy, “*vướng mắc*” về yêu cầu “*phù hợp với quy hoạch đô thị*” của pháp luật về đầu tư khi thực hiện thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” đối với các dự án nhà ở xã hội và dự án nhà ở thương mại sẽ được giải quyết khi Nghị quyết 98/2023/QH1 của Quốc hội “*Về thí điểm một số cơ chế, đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*” có hiệu lực từ ngày **01/08/2023**.

1.3)- Vai trò rất quan trọng của “đòn bẩy” tín dụng hiện nay để đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng của doanh nghiệp, người tiêu dùng và nhà đầu tư, trong đó có thị trường bất động sản:

a. Vấn đề mấu chốt thứ nhất là tăng “tổng cầu” cho thị trường bất động sản:

(1) Hiệp hội nhận thấy, trong tình thế thị trường bất động sản vẫn còn rất khó khăn do “*sức mua*” rất yếu hiện nay dẫn đến tình trạng doanh nghiệp tiếp tục bị **thiếu dòng tiền, bị sụt giảm thanh khoản** thậm chí bị **mất thanh khoản** lại đang bị “*tắc*” các nguồn vốn khác như bị “*tắc*” nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp hoặc bị “*tắc*” nguồn vốn huy động từ khách hàng thì việc **được tiếp cận nguồn vốn tín dụng là “chiếc phao cứu sinh”** đối với các doanh nghiệp bất động sản.

Ngân hàng Nhà nước cũng cho biết **tín dụng tiêu dùng bất động sản sụt giảm** trong 6 tháng đầu năm 2023 so với cùng kỳ năm trước đã cho thấy người mua nhà và nhà đầu tư bất động sản khó tiếp cận tín dụng hoặc giảm nhu cầu tín dụng có liên quan đến tâm lý “*giảm niềm tin thị trường*”, mà nếu có cơ chế hỗ trợ về tín dụng sẽ giúp làm tăng “*sức mua*” và tăng “*tổng cầu*” cho thị trường bất động sản.

(2) Trong tình thế thị trường bất động sản vẫn còn rất khó khăn hiện nay thì giải pháp tín dụng là giải pháp có tính “*đột phá*” và có tính “*lan tỏa*” nhanh nhất, rộng khắp nhất, nên đây là một quyết sách rất quan trọng của Nghị quyết 97/NQ-CP của Chính phủ khi giao nhiệm vụ cho “*Ngân hàng Nhà nước thực hiện các giải pháp điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, nới lỏng phù hợp, kịp thời, hiệu quả (...) để ưu tiên tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát (...); để giảm mặt bằng lãi suất, nhất là giảm lãi suất cho vay (phần đầu giảm ít nhất khoảng từ 1,5 - 2%) nghiên cứu, thực hiện áp dụng đối với cả khoản vay mới và đang còn dư nợ. Xác định hạn mức tăng trưởng tín dụng phù hợp với tình hình thực tiễn (cả năm khoảng 13 - 15%, trường hợp thuận lợi thì có thể tăng cao hơn) (...), bảo đảm đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế. Rà soát các điều kiện, tiêu chí cho vay để điều chỉnh phù hợp, thuận lợi hơn cho người vay, bảo đảm tăng khả năng tiếp cận tín dụng của doanh nghiệp, người dân (...); có các giải pháp hiệu quả đầy*”

manh triển khai thực hiện gói tín dụng 40 nghìn tỷ đồng hỗ trợ lãi suất và 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội”.

(3) Hiệp hội đánh giá cao nỗ lực của Ngân hàng Nhà nước và các tổ chức tín dụng trong 6 tháng đầu năm 2023 đã đạt dư nợ tín dụng trên 12,49 triệu tỷ đồng, tăng 4,73% và mặt bằng lãi suất cho vay giảm khoảng 1% so với cuối năm 2022.

Hiệp hội hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước vào ngày 10/07/2023 đã **giao thêm hạn mức** tín dụng cho toàn hệ thống từ mức 11% đã giao từ Quý 1 lên **khoảng 14%**, mà với 3% hạn mức giao thêm thì các tổ chức tín dụng có thêm khoảng **358.000 tỷ đồng**, nâng tổng nguồn cung tín dụng lên đến khoảng **1,1 triệu tỷ đồng** để **bơm** vào nền kinh tế trong các tháng cuối năm và đang nỗ lực triển khai gói tín dụng **“ưu đãi” 120.000 tỷ đồng** có **tác động tích cực** đối với **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và **người mua nhà** tại các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

b. Vấn đề mấu chốt thứ hai là tăng “nguồn cung” cho thị trường bất động sản, trước hết là tháo gỡ “vướng mắc pháp lý” để tăng “nguồn cung dự án” từ đó làm tăng “nguồn cung nhà ở” đi đôi với “điều chỉnh cơ cấu sản phẩm nhà ở” để tăng nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá vừa túi tiền:

Hiệp hội rất hoan nghênh nỗ lực của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ Trung ương đến địa phương đã tập trung **tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** là **vướng mắc lớn nhất**, trước hết là Quốc hội đang tập trung thực hiện Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 và đặc biệt là nỗ lực của **Chính phủ** thể hiện rất rõ nét qua việc **ban hành đến 44 Nghị định** chỉ trong **6 tháng** đầu năm 2023. Trong đó, **ấn tượng nhất** là **Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** ngày **05/03/2023** sửa đổi, bổ sung và ngưng thi hành một số điều của **Nghị định 65/2022/NĐ-CP** ngày **16/09/2022** vừa ban hành **trước đó 5 tháng**.

Bên cạnh đó, các Tổ công tác của Chính phủ, của Thủ tướng Chính phủ và các địa phương đã nỗ lực **tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** cho hàng trăm dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị trong cả nước, sẽ giúp làm tăng nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở trong thời gian tới.

Hiệp hội đang nỗ lực góp ý các dự thảo Luật, đặc biệt là Dự thảo Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) với kỳ vọng các Luật sắp được Quốc hội ban hành sẽ **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, sát với thực tiễn** và tạo cơ chế, chính sách thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển **minh bạch, an toàn, bền vững**.

Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đề nghị Ngân hàng Nhà nước **theo dõi** việc triển khai **Thông tư số 02/2023/TT-NHNN** về **cơ cấu lại nợ** và **Thông tư số 03/2023/TT-NHNN** về **mua lại trái phiếu doanh nghiệp, để điều chỉnh kịp thời nếu cần thiết**, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung một số quy định của **Thông tư số 06/2023/TT-NHNN**, **Thông tư số 03/2023/TT-NHNN** và **Thông tư số 08/2020/TT-NHNN**.

2/- Hiệp hội khẩn thiết đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 06/2023/TT-NHNN:

Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/06/2023 trong **1 tháng** rưỡi nữa sẽ có **hiệu lực** thi hành kể từ ngày **01/09/2023**, trong đó **đáng quan ngại** là các quy định tại **khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN** (*sửa đổi, bổ sung Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN*) đã **bổ sung thêm 4 trường hợp khách hàng “có nhu cầu vốn không được cho vay tín dụng”**, trong đó có một số quy định **chưa thật hợp lý, chưa thật sát thực tế, chưa thật bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với một số quy định pháp luật.

Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN **dựng thêm “rào chắn”** làm cho việc **tiếp cận tín dụng** **khó khăn hơn** so với trước đây do đã quy định **tăng thêm từ 6 lên**

10 trường hợp mà tổ chức tín dụng **không được cho vay**, trong đó các khoản **8, 9 và 10** sẽ dẫn đến tình trạng một số **doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực của nền kinh tế có nhu cầu vay vốn**, trong đó có các **doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư bất động sản** sẽ rất khó tiếp cận được tín dụng, mà việc tiếp cận vốn tín dụng là **“phao cứu sinh”** để vượt qua khó khăn hiện nay, bởi lẽ thị trường trái phiếu doanh nghiệp đang rất khó khăn, trong lúc doanh nghiệp bất động sản cũng chưa thể huy động được nguồn vốn từ khách hàng do dự án bị vướng mắc pháp lý nên chưa thể triển khai, thực hiện.

Hiệp hội nhận thấy, **Thông tư 06/2023/TT-NHNN** ngày **28/06/2023** của Ngân hàng Nhà nước được **ban hành trước Nghị quyết 97/NQ-CP** ngày **08/07/2023** nên cần được xem xét sửa đổi để Ngân hàng Nhà nước **“thực hiện các giải pháp điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, nới lỏng phù hợp, kịp thời, hiệu quả, phối hợp đồng bộ, chặt chẽ, hài hòa với chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm, hiệu quả, nhanh chóng, dứt khoát để ưu tiên tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế”**.

Hiệp hội có một số nhận xét và kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định của **Thông tư số 06/2023/TT-NHNN**, như sau:

2.1)- Nhận xét:

a. “Bắt cập” của khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN bổ sung khoản 8 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN:

Khoản 2 Điều 1 **Thông tư số 06/2023/TT-NHNN** bổ sung **khoản 8 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN** quy định tổ chức tín dụng **không được cho vay “để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty cổ phần chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom”**.

Hiệp hội nhận thấy, quy định tổ chức tín dụng **không được cho vay “để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty cổ phần chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom”** là **đúng** và phù hợp với Điều 12 Thông tư 22/2019/TT-NHNN.

Nhưng, quy định tổ chức tín dụng **không được cho vay “8. Để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** lại không đúng, không phù hợp thực tế, không bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với khoản 2 Điều 5 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP) quy định **“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 hoặc mục đích phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật chuyên ngành”**, mà trong **“các chương trình, dự án đầu tư”** bao gồm cả hoạt động **“góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”**.

Do vậy, quy định tổ chức tín dụng **không được cho vay “để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** là chưa hợp lý, chưa đồng bộ, thống nhất với khoản 2 Điều 5 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

b. “Bắt cập” của khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN bổ sung khoản 9 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN:

“Bắt cập” của khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN bổ sung **khoản 9 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN** quy định tổ chức tín dụng **không được cho**

vay “9 Để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật tại thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay”, như sau:

(1) **Khoản 9 Điều 8** Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) chưa đồng bộ, chưa thống nhất với một số quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 tại khoản 2 Điều 3 quy định “2. Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”, hoặc khoản 1 Điều 504 quy định “1. Hợp đồng hợp tác là sự thỏa thuận giữa các cá nhân, pháp nhân về việc cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm”.

(2) **Khoản 9 Điều 8** Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) cũng chưa đồng bộ, chưa thống nhất với khoản 2 Điều 21 và Điều 24 Luật Đầu tư 2020 quy định “đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp”, mà “đầu tư theo hình thức góp vốn” là 01 hình thức “hợp đồng hợp tác” theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015.

Hiệp hội nhận thấy, với các quy định trên đây của Bộ Luật Dân sự 2015 và Luật Đầu tư 2020 thì việc cá nhân, pháp nhân “góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh” tại mọi giai đoạn thực hiện dự án đều hợp pháp, nên Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét cho phép tổ chức tín dụng được cho vay “để góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh” và phải có tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về tín dụng.

Tuy nhiên, để kiểm soát rủi ro thì đề nghị Ngân hàng Nhà nước quy định tổ chức tín dụng có trách nhiệm quy định cụ thể việc cho vay theo tình trạng pháp lý của từng dự án, ví dụ Dự án A đã có “quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư” thì tổ chức tín dụng có thể cho vay với tỷ lệ không quá 30% tổng mức đầu tư, hoặc Dự án B đã có “Giấy phép xây dựng” thì tổ chức tín dụng có thể cho vay với tỷ lệ không quá 50% tổng mức đầu tư...

(3) **Khoản 9 Điều 8** Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) quy định tổ chức tín dụng không được cho vay “để thanh toán tiền góp vốn để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật tại thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay” cũng chưa đồng bộ, thống nhất với Điều 55 và Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định phải đảm bảo “điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh” thì mới được giao dịch và thực hiện “thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai”.

Bởi lẽ, sau khi chủ đầu tư đã bỏ ra một khoản tiền rất lớn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền “chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp phép xây dựng” thì đây là thời điểm mà chủ đầu tư có nhu cầu vay vốn tín dụng để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án và tại thời điểm này thì dự án đã có đủ pháp lý thuộc “giai đoạn thực hiện dự án”, nhưng “chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh”, chưa được huy động vốn của khách hàng.

Nếu dự án “đủ đủ điều kiện đưa vào kinh doanh” thì chủ đầu tư “không đại gì” đi vay tín dụng ngân hàng với lãi suất cao, bởi lẽ tại thời điểm này thì chủ đầu tư đã được phép “mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai”, được huy động vốn từ khách hàng là nguồn vốn “rẻ nhất, hiệu quả nhất” do không bị áp lực phải trả lãi, trả vốn gốc, mà chỉ cần sớm hoàn thành dự án để bàn giao nhà cho khách hàng.

(4) Quy định **cấm cho vay** của **khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**) không chỉ **tác động** đến **hoạt động kinh doanh bất động sản** thuộc “ngành nghề đầu tư, kinh doanh có điều kiện”, mà còn **tác động “tiêu cực”** đến **đầu tư phát triển** nói chung vì **áp dụng** đối với **mọi dự án đầu tư**, nên một số dự án đầu tư khác cũng sẽ bị rơi vào trường hợp bị **cấm cho vay**, như các dự án đầu tư theo phương thức **PPP** thực hiện các công trình hạ tầng, cầu đường, cảng, sân bay, nhà máy phát điện, bệnh viện, trường học, nông, lâm, ngư nghiệp...

Bởi lẽ, khi các dự án **PPP** này **đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh** cũng là lúc mà dự án **đã hoàn thành** thì chủ đầu tư sẽ **có nguồn thu** từ dự án, ví dụ như dự án đầu tư nguồn phát điện sau khi đã hoàn công, đấu nối, phát thử nghiệm, đã có giá bán điện, thì **tại thời điểm** này các chủ đầu tư **không còn nhu cầu huy động vốn** để thực hiện dự án đầu tư nữa.

Do vậy, doanh nghiệp sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ đầu tư dự án PPP thì **đã có đủ pháp lý** và tại **tại thời điểm** này mới **phát sinh nhu cầu huy động vốn** để **bù đắp tài chính** cho các khoản đầu tư thực hiện dự án, hoặc có nhu cầu tìm “**bên thứ 3**” để mời góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án. Nhưng, **khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**) lại quy định tổ chức tín dụng **không được cho vay** đối với “**bên thứ 3**”.

Điều cấm này dẫn đến vấn đề là **chủ đầu tư phải có đủ nguồn vốn đầu tư** hoặc có khả năng tự mình vay vốn để thực hiện dự án, hoặc tìm được “**bên thứ 3**” có đủ năng lực hoặc có thể **huy động vốn của nước ngoài** để có thể tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh phát triển dự án, nên có thể thấy rõ với **điều cấm** này thì khả năng **đáp ứng của các doanh nghiệp trong nước không nhiều**, nhưng lại **tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài** do có lợi thế “**nguồn vốn rẻ**”.

(5) Do vậy, **khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**) **chưa tạo điều kiện** cho chủ đầu tư dự án bất động sản được **hợp tác** với các **nhà đầu tư** do **khoản 9 Điều 8 không cho phép** nhà đầu tư vay vốn tín dụng “**để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư**” trong giai đoạn dự án **đang triển khai đầu tư xây dựng** nhưng “**chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh**”, mặc dù dự án đã có **đầy đủ pháp lý** như “**quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư**” hoặc “**Giấy phép xây dựng**”... và đây cũng là **thời điểm** mà chủ đầu tư có nhu cầu hợp tác với nhà đầu tư thứ cấp để được bổ sung vốn, cùng hưởng lợi nhuận, cùng chia sẻ rủi ro.

c. “**Bắt cập**” của khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN** **bổ sung khoản 10 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** về quy định chi phí “**phát sinh dưới 12 tháng**”:

Khoản 10 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**) quy định tổ chức tín dụng **không được cho vay “để bù đắp tài chính”** trừ trường hợp **đáp ứng đủ 02 điều kiện** quy định tại điểm a và điểm b khoản 10 Điều 8, nhưng tại **điểm a khoản 10** lại quy định điều kiện các chi phí thực hiện dự án **phải “phát sinh dưới 12 tháng”** tính đến thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay **chưa sát với thực tế** triển khai dự án, nhất là do tình trạng bị “**vướng mắc pháp lý**” hiện nay, mà nên quy định **thời hạn “dưới 36 tháng”** thì hợp lý hơn.

2.2)- Đề nghị xem xét gia hạn thêm 12 tháng đối với quy định các tổ chức tín dụng phải tuân thủ tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn đến 01/10/2024 thay vì thời hạn 01/10/2023 để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng thực hiện Nghị quyết 97/NQ-CP:

Hiệp hội nhận thấy, điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư số 22/2019/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 **Thông tư 08/2020/TT-NHNN**) quy định “5. Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải tuân thủ tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn theo lộ trình sau đây: (...) **d) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2023: 30%**”, nhưng trong tình hình hiện nay, Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết gia hạn áp dụng thêm 1 năm, kể từ ngày 01/10/2024** để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng **đẩy mạnh việc thực hiện hoạt động cấp tín dụng cho nền kinh tế** trong thời gian tới, nhất là trong **05 tháng cuối năm 2023** với mô tín dụng hơn **1 triệu tỷ đồng** để thực hiện Nghị quyết số 97/NQ-CP của Chính phủ.

2.3)- Hiệp hội “rất chia sẻ” với nhiệm vụ nặng nề của Ngân hàng Nhà nước vừa bảo đảm cung ứng vốn cho nền kinh tế, vừa phải “gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế”:

Nghị quyết số 97/NQ-CP của Chính phủ yêu cầu việc “**thực hiện các giải pháp điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, nới lỏng phù hợp, kịp thời, hiệu quả” phải “phối hợp đồng bộ, chặt chẽ, hài hòa với chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm, hiệu quả, nhanh chóng, dứt khoát để ưu tiên tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế”, trong lúc nguồn vốn huy động trong 6 tháng cuối năm 2023 gặp nhiều thách thức (do lãi suất huy động giảm) và “rủi ro nợ xấu” tăng thêm.**

Do vậy, việc sửa đổi các Thông tư trên đây của Ngân hàng Nhà nước cũng phải “**gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát**” và **bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng, không làm giảm mức xếp hạng tín nhiệm quốc gia** hiện nay đã được Tổ chức xếp hạng **Moody’s Investors Service nâng mức xếp hạng quốc gia của Việt Nam lên 1 bậc, từ mức Ba3 lên mức Ba2, Triển vọng Ổn định** và đã có **12 tổ chức tín dụng được Moody’s nâng hạng.**

2.4)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN** sửa đổi, bổ sung **khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN**, như sau:

“Điều 8. Những nhu cầu vốn không được cho vay

Tổ chức tín dụng không được cho vay đối với các nhu cầu vốn: (...)

8. ~~Để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty cổ phần chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom.~~

9. Để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật tại thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay, **trừ trường hợp dự án đã có đầy đủ pháp lý hoặc dự án có sử dụng đất đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc đã được cấp Giấy phép xây dựng.**

10. Để bù đắp tài chính, trừ trường hợp khoản vay đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Khách hàng đã ứng vốn của chính khách hàng để thanh toán, chi trả chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh, mà các chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh này phát sinh dưới **12 36 tháng tính đến thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay (...)**”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm d** khoản 5 Điều 16 **Thông tư 22/2019/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 **Thông tư 08/2020/TT-NHNN**), như sau:

“5. Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải tuân thủ tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn theo lộ trình sau đây: (...) d) Từ ngày 01 tháng 10 năm ~~2023~~ **2024**: 30%”.

3/- Đề nghị Ngân hàng Nhà nước tiếp tục xem xét theo hướng “bãi bỏ” điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN:

3.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 03/2023/TT-NHNN ngày 23/04/2023 về **mua lại trái phiếu** doanh nghiệp và trong 6 tháng đầu năm 2023 Ngân hàng Nhà nước đã **4 lần giảm lãi suất điều hành** tạo điều kiện để các ngân hàng thương mại giảm lãi suất cho vay, đồng thời Ngân hàng Nhà nước đã có Văn bản số 4985/NHNN-CSTT ngày 27/06/2023 chỉ đạo các tổ chức tín dụng “*tiếp tục triển khai các biện pháp để giảm lãi suất tiền gửi, qua đó tạo dư địa để giảm lãi suất cho vay đối với khách hàng. Đồng thời, tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí để phần đầu giảm lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi và phát triển sản xuất, kinh doanh*”, nhằm giúp **tháo gỡ một phần khó khăn** cho các doanh nghiệp, người tiêu dùng, nhà đầu tư và trước đó, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Văn bản số 2308/NHNN-TD ngày 01/04/2023 “*Triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP*” với **gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng có tác động tích cực** đối với **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư và **người mua nhà** tại các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư.

Hiệp hội nhận thấy, Thông tư số 03/2023/TT-NHNN **chưa xem xét** sửa đổi quy định “*bắt cập*” tại **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**, nên đề nghị Ngân hàng Nhà nước **tiếp tục** xem xét theo hướng “*bãi bỏ*” **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN** để bảo đảm **tính đồng bộ, thống nhất** với khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP, mà Hiệp hội đã góp ý tại Văn bản 65/2023/CV-HoREA ngày 17/04/2023 về “*Dự thảo Thông tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN*” trước thời điểm ban hành Thông tư 03/2023/TT-NHNN. Bởi lẽ, các tổ chức tín dụng 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 hoặc mục đích phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật chuyên ngành*”, nên **cần bãi bỏ cả điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**.

(2) Hơn nữa, Ngân hàng Nhà nước **đã chấp thuận** đề nghị của Hiệp hội **bỏ** điểm c khoản 1 Điều 1 “*Dự thảo Thông tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN*” nên Ngân hàng Nhà nước đã **không đưa** nội dung điểm c khoản 1 Điều 1 “*Dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN*” vào **Thông tư 03/2023/TT-NHNN**.

(3) Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bổ sung Thông tư 03/2023/TT-NHNN** để quy định **cho phép** các tổ chức tín dụng 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 Thông tư 02/2023/TT-NHNN, 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 để 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 tổ chức tín dụng được phép **nhận thế chấp bằng chính trái phiếu này** và có tài sản bảo đảm theo phương thức tổ chức tín dụng 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 theo quy định tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, nếu thực hiện cơ chế 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 cho các “trái chủ” giúp cho **thị trường bất động sản** phục hồi trở lại theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững.

3.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **bãi bỏ điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**, để cho phép tổ chức tín dụng **được mua trái phiếu doanh nghiệp có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ** của chính mình, như sau:

“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 (...)”,

(2) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bổ sung Thông tư 03/2023/TT-NHNN** để quy định **cho phép** các tổ chức tín dụng 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 Thông tư 02/2023/TT-NHNN, 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 tổ chức tín dụng **được phép nhận thế chấp bằng chính trái phiếu này** với điều kiện **có tài sản bảo đảm** theo phương thức tổ chức tín dụng giải ngân trực tiếp đến các trái chủ, để đảm bảo việc sử dụng vốn vay đúng mục đích.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
Bộ Thông tin Truyền thông;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- 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