

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

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 110/2023/CV- HoREA

“V/v Góp ý Văn bản giải thích của Ngân hàng Nhà nước ngày 18/06/2023 để xây dựng hoàn thiện Thông tư số 06/2023/TT-NHNN để tạo điều kiện cho khách hàng được vay tín dụng thuận lợi hơn”

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2023

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước ngày 18/07/2023 đã có Văn bản giải thích “*Một số nhu cầu vốn tổ chức tín dụng không được cho vay quy định tại Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/06/2023 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng*” chỉ 02 ngày sau khi Hiệp hội gửi Văn bản số 108/2023/CV-HoREA ngày 16/07/2023 đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi** một số quy định của **Thông tư 06/2023/TT-NHNN** ngày 28/06/2023 (*sẽ có hiệu lực kể từ ngày 01/09/2023*) để tạo điều kiện cho khách hàng được tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn, nhưng vẫn đảm bảo an toàn cho hệ thống tín dụng, để thực hiện “**chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, nói 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**” theo Nghị quyết 97/NQ-CP ngày 08/07/2023 của Chính phủ.

Hiệp hội xin được **góp ý bổ sung** với Ngân hàng Nhà nước để **xây dựng hoàn thiện Thông tư 06/2023/TT-NHNN** để tạo điều kiện cho **khách hàng vay tín dụng thuận lợi hơn**, nhất là đối với cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp nhỏ và vừa, các doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư bất động sản, như sau:

1/- Ngân hàng Nhà nước giải thích khoản 8 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (*được bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN*) như sau:

“2. 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.

- Quy định này chỉ áp dụng đối với mục đích 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. Đối với mục đích góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty cổ phần niêm yết thì TCTD thực hiện cho vay theo quy định.

- Phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh là vốn điều lệ của công ty trên báo cáo tài chính, do vậy nếu hình thành từ vốn vay sẽ phản ánh không chính xác năng lực tài chính của công ty.

- Đồng thời, thực tiễn thời gian qua cho thấy việc TCTD cho vay đối với nhu cầu vốn này trong nhiều trường hợp tiềm ẩn rủi ro do:

+ Đây là nhu cầu vốn khó kiểm soát mục đích sử dụng tiền vay do TCTD không kiểm soát được việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn, không có cơ sở để đánh giá thường xuyên đối với tình hình tài chính, tình hình hoạt động, khả năng trả nợ của bên nhận vốn góp và đây là một trong những hình thức mà khách hàng có thể sử dụng để che giấu hình thức sở hữu lẫn nhau.

+ Về phía khách hàng và việc sử dụng vốn vay: Nguồn trả nợ của khách hàng phụ thuộc hoàn toàn vào nguồn tiền từ chủ đầu tư (hoàn trả vốn góp và lợi tức); giá trị khoản vay khá lớn, khách hàng vay có thể là các doanh nghiệp mới thành lập, không có nguồn trả nợ nào khác, hoặc nếu có nguồn trả nợ khác thì không đáng kể so với số tiền vay vốn. Trên thực tế, bên nhận vốn góp sử dụng khoản vay góp vốn của khách hàng tại TCTD phần lớn để kinh doanh/khai thác vào các dự án; trong khi các dự án này chưa đảm bảo tính pháp lý, chưa đủ điều kiện triển khai theo quy định của pháp luật. Trường hợp rủi ro xảy ra, do dự án chưa đảm bảo tính pháp lý, việc xử lý tài sản đảm bảo sẽ phát sinh rất nhiều vướng mắc và khó xử lý”.

Hiệp hội xin có ý kiến nhận xét và đề xuất như sau:

(1) Hiệp hội tán thành Thông tư số 06/2023/TT-NHNN bổ sung khoản 8 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, trong đó 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 quy định tại khoản 5 Điều 128 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và Điều 12 Thông tư 22/2019/TT-NHNN, nhưng việc 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 phù hợp thực tế, chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với các quy định pháp luật sau đây:

1. Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư 2020 quy định “1. Nhà đầu tư có quyền thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh trong các ngành, nghề mà Luật này không cấm (...); 2. Nhà đầu tư (...) được tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng, quỹ hỗ trợ, sử dụng đất đai và tài nguyên khác theo quy định của pháp luật”, có nghĩa là nhà đầu tư hoạt động đầu tư kinh doanh **hợp pháp được tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng** theo quy định của pháp luật về tín dụng.

2. Đồng thời, khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định “1. **Tổ chức tín dụng phải yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu chứng minh phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính của mình, mục đích sử dụng vốn hợp pháp, biện pháp bảo đảm tiền vay trước khi quyết định cấp tín dụng**” và **điểm a khoản 2** Điều 22 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại **khoản 6 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN**) cũng quy định “a) **Điều kiện cho vay**, trong đó quy định các tiêu chí cụ thể xác định **nhu cầu vay vốn sử dụng vào mục đích hợp pháp**, có phương án sử dụng vốn khả thi và có khả năng tài chính để trả nợ; các nhu cầu vốn không được cho vay; phương thức cho vay; lãi suất cho vay và phương pháp tính lãi tiền vay...”, có nghĩa là nhà đầu tư có **“nhu cầu vay vốn sử dụng vào mục đích hợp pháp”** thì được **tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng** theo quy định của pháp luật về tín dụng.

3. Bên cạnh đó, 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 hoạt động “**góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh**”.

Theo các quy định pháp luật trên đây thì nhà đầu tư có **nhu cầu vay vốn sử dụng vào mục đích hợp pháp**, mà hoạt động “**góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh**” là hoạt động **hợp pháp** và **nhu cầu vay vốn sử dụng vào mục đích hợp pháp, chính đáng** nên nhà đầu tư được **tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng** theo quy định của pháp luật về tín dụng.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, khoản 8 Điều 8 Thông tư 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**” là chưa phù hợp, chưa đồng bộ, thống nhất với khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư 2020, khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010, khoản 2 Điều 5 Nghị định 153/2020/NĐ-CP và với cả điểm a khoản 2 Điều 22 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN).

(2) Ngân hàng Nhà nước nhận định “**phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh là vốn điều lệ của công ty trên báo cáo tài chính, do vậy nếu hình thành từ vốn vay sẽ phản ánh không chính xác năng lực tài chính của công ty. Đồng thời, thực tiễn thời gian qua cho thấy việc TCTD cho vay đối với nhu cầu vốn này trong nhiều trường hợp tiềm ẩn rủi ro do đây là nhu cầu vốn khó kiểm soát mục đích sử dụng tiền vay do TCTD không kiểm soát được việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn, không có cơ sở để đánh giá thường xuyên đối với tình hình tài chính, tình hình hoạt động, khả năng trả nợ của bên nhận vốn góp và đây là một trong những hình thức mà khách hàng có thể sử dụng để che giấu hình thức sở hữu lẫn nhau. Về phía khách hàng và việc sử dụng vốn vay: Nguồn trả nợ của khách hàng phụ thuộc hoàn toàn vào nguồn tiền từ chủ đầu tư (hoàn trả vốn góp và lợi tức); giá trị khoản vay khá lớn, khách hàng vay có thể là các doanh nghiệp mới thành lập, không có nguồn trả nợ nào khác, hoặc nếu có nguồn trả nợ khác thì không đáng kể so với số tiền vay vốn. Trên thực tế, bên nhận vốn góp sử dụng khoản vay góp vốn của khách hàng tại TCTD phần lớn để kinh doanh/khai thác vào các dự án; trong khi các dự án này chưa đảm bảo tính pháp lý, chưa đủ điều kiện triển khai theo quy định của pháp luật. Trường hợp rủi ro xảy ra, do dự án chưa đảm bảo tính pháp lý, việc xử lý tài sản đảm bảo sẽ phát sinh rất nhiều vướng mắc và khó xử lý**”, Hiệp hội có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 25 Luật Đầu tư 2020 thì “1. **Nhà đầu tư được góp vốn** vào tổ chức kinh tế theo các hình thức sau đây: (...) b) **Góp vốn vào công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh**” và theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 25 Luật Đầu tư 2020 thì “2. **Nhà đầu tư mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế** theo các hình thức sau đây: (...) b) **Mua phần vốn góp của thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn để trở thành thành viên của công ty trách nhiệm hữu hạn**; c) **Mua phần vốn góp của thành viên góp vốn trong công ty hợp danh để trở thành thành viên góp vốn của công ty hợp danh**”, đồng thời theo quy định tại Điều 34 Luật Doanh nghiệp 2020 về “tài sản góp vốn” thì “1. **Tài sản góp vốn là Đồng Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, tài sản khác có thể định giá được bằng Đồng Việt Nam**; 2. **Chỉ cá nhân, tổ chức là chủ sở hữu hợp pháp hoặc có quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản quy định tại khoản 1 Điều này mới có quyền sử dụng tài sản đó để góp vốn** theo quy định của pháp luật”.

Theo quy định trên đây thì **“tài sản góp vốn”** để hình thành **“vốn điều lệ”** của **“công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** có thể bằng tiền **“Đồng Việt Nam” (tiền mặt hoặc chuyển khoản)** mà nguồn **“tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** bằng tiền **“Đồng Việt Nam”** nếu được **vay từ tổ chức tín dụng thì vẫn “phản ánh chính xác năng lực tài chính của công ty”**. Bởi lẽ **phần vốn góp** của nhà đầu tư bằng tiền **“Đồng Việt Nam”** vào **“công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** trong trường hợp này là **“tiền thật”** nên **“vốn điều lệ”** cũng là **“vốn thật”** và sẽ **không xảy ra** tình trạng **“nếu hình thành từ vốn vay sẽ phản ánh không chính xác năng lực tài chính của công ty”**, còn việc nhà đầu tư có nhu cầu vay khoản tín dụng này thì phải **chứng minh năng lực tài chính**, khả năng trả nợ, trả lãi vay hoặc phải **có tài sản bảo đảm** cho khoản vay, nên khoản vay này **không gây “rủi ro”** cho tổ chức tín dụng và việc góp vốn này **không phải là “một trong những hình thức mà khách hàng có thể sử dụng để che giấu hình thức sở hữu lẫn nhau”** như giải thích của Ngân hàng Nhà nước.

2. Ngân hàng Nhà nước **quan ngại** **“việc TCTD cho vay đối với nhu cầu vốn này trong nhiều trường hợp tiềm ẩn rủi ro do đây là nhu cầu vốn khó kiểm soát mục đích sử dụng tiền vay do TCTD không kiểm soát được việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn, không có cơ sở để đánh giá thường xuyên đối với tình hình tài chính, tình hình hoạt động, khả năng trả nợ của bên nhận vốn góp”** thì vấn đề đặt ra là **cần phải thực hiện giải pháp “kiểm soát rủi ro”** chứ **không nên vì quan ngại này mà cấm, không cho vay tín dụng, mà giải pháp hiệu quả nhất là tổ chức tín dụng thực hiện hết trách nhiệm về “quyền và nghĩa vụ”** của mình được quy định tại Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 về **“xét duyệt cấp tín dụng, kiểm tra sử dụng tiền vay”** quy định **“1. Tổ chức tín dụng phải yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu chứng minh phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính của mình, mục đích sử dụng vốn hợp pháp, biện pháp bảo đảm tiền vay trước khi quyết định cấp tín dụng (...)** 3. **Tổ chức tín dụng có quyền, nghĩa vụ kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng; 4. Tổ chức tín dụng có quyền yêu cầu khách hàng vay báo cáo việc sử dụng vốn vay và chứng minh vốn vay được sử dụng đúng mục đích vay vốn”**, chứ không phải do **“khó kiểm soát mục đích sử dụng tiền vay do TCTD không kiểm soát được việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn, không có cơ sở để đánh giá thường xuyên đối với tình hình tài chính, tình hình hoạt động, khả năng trả nợ của bên nhận vốn góp”** như Ngân hàng Nhà nước đã giải thích.

3. Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước **không nên có “định kiến tiêu cực”** về **“doanh nghiệp mới thành lập”**, bởi lẽ **“doanh nghiệp mới thành lập”** thường do người trẻ khởi nghiệp và cũng có thể do các doanh nhân dày dặn kinh nghiệm thành lập, nhưng mấu chốt là **“doanh nghiệp mới thành lập” cũng phải chứng minh được năng lực tài chính, khả năng trả nợ** khi tiếp cận tín dụng ngân hàng theo quy định của pháp luật về tín dụng.

4. Hiệp hội **rất chia sẻ quan ngại** của Ngân hàng Nhà nước đối với **“các dự án chưa đảm bảo tính pháp lý, chưa đủ điều kiện triển khai theo quy định của pháp luật. Trường hợp rủi ro xảy ra, do dự án chưa đảm bảo tính pháp lý, việc xử lý tài sản đảm bảo sẽ phát sinh rất nhiều vướng mắc và khó xử lý”**, bởi lẽ trong các năm qua có nhiều dự án đã triển khai thực hiện nhưng lại **thuộc diện “rà soát lại pháp lý”, bị dừng triển khai thực hiện, gây khó khăn cho cả chủ đầu tư, tổ chức tín dụng, khách hàng và các đơn vị liên quan.** Nhưng, cũng cần nhận thấy rõ **nỗ lực** của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong công tác **xây dựng, hoàn thiện các luật, văn bản dưới luật để tháo gỡ vướng mắc pháp lý** của các dự án đầu tư, kể cả xử lý các trường hợp có sai phạm pháp luật.

Để hạn chế **“rủi ro pháp lý”**, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các tổ chức tín dụng xem xét **giải quyết cấp tín dụng** cho các dự án đầu tư, các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị **“có đủ pháp lý”** như đã có **“chấp thuận chủ trương đầu tư”**, hoặc **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**, hoặc **“phê**

duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Giấy phép xây dựng”, hoặc “quyết định giao đất, cho thuê đất”... thì sẽ không xảy ra tình trạng cấp tín dụng cho “các dự án chưa đảm bảo tính pháp lý, chưa đủ điều kiện triển khai theo quy định của pháp luật” như quan ngại của Ngân hàng Nhà nước.

Do vậy, tại Văn bản 108/2023/CV-HoREA ngày 16/07/2023 Hiệp hội đã đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi **Thông tư 06/2023/TT-NHNN** theo hướng **bổ quy định** tổ chức tín dụng không được cho vay đối với nhu cầu vốn **“để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** tại khoản 8 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, như sau:

“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”.

2/- Ngân hàng Nhà nước giải thích **khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** (được bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**) như sau:

“3. Tổ chức tín dụng không được cho vay 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 TCTD quyết định cho vay.

- Quy định này chỉ áp dụng đối với các dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật. Đối với các dự án đầu tư đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật, TCTD tiếp tục xem xét cho khách hàng vay để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định; đồng thời, để đảm bảo kiểm soát rủi ro, trường hợp TCTD cho khách hàng vay đối với nhu cầu vốn này, Thông tư 06 bổ sung quy định TCTD phải có biện pháp kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình tài chính, nguồn trả nợ của khách hàng, đảm bảo khả năng thu hồi đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay đúng hạn theo thỏa thuận, kiểm soát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích.

- Thực tiễn thời gian qua cho thấy việc cho vay đối với các nhu cầu vốn này để thực hiện dự án, mà dự án lại không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật tiềm ẩn rủi ro do: (i) Các khoản hợp tác kinh doanh, góp vốn có thời gian góp vốn và lợi tức góp vốn cố định, không phụ thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị nhận góp vốn; mà nguồn trả nợ phụ thuộc hoàn toàn vào nguồn tiền của chủ đầu tư, khách hàng vay vốn không có nguồn trả nợ nào khác hoặc có thì không đáng kể so với số tiền vay vốn. (ii) Nếu dự án chưa bảo đảm tính pháp lý, điều kiện để triển khai (đơn cử như tài liệu thể hiện chủ đầu tư được phép huy động vốn theo quy định của pháp luật hoặc tài liệu thể hiện chủ đầu tư được phép triển khai dự án như Giấy chứng nhận đầu tư, Biên bản bàn giao đất, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng,...) thì phát sinh rủi ro khi dự án không có nguồn thu, ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của khách hàng và vướng mắc trong việc xử lý tài sản đảm bảo”.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN** bổ sung **khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** quy định tổ chức tín dụng không được cho vay **“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”** chưa phù hợp thực tế, chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với các quy định pháp luật sau đây:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **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**” và khoản 2 Điều 21 và Điều 24 **Luật Đầu tư 2020** quy định nhà đầu tư được phép “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, có nghĩa là “**hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư**” của nhà đầu tư, trong đó có 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 là **hợp pháp, được tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng** theo quy định của pháp luật về tín dụng,

Do vậy, 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**”, nhưng người vay phải chứng minh năng lực tài chính, khả năng thanh toán khoản nợ hoặc 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 thể **quy định cụ thể việc cho vay tùy 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 **50-60%** tổng mức đầu tư...

(2) Hiệp hội nhận thấy, **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”** chưa đồng bộ, thống nhất với Điều 55 và khoản 1 Điều 56 **Luật Kinh doanh bất động sản 2014**, do khái niệm “**dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh**” của **khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** khác với khái niệm “**điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**” của Điều 55 và khoản 1 Điều 56 **Luật Kinh doanh bất động sản 2014**.

Do vậy, **khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** đã “**bít đường**” vay tín dụng đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị ngay tại thời điểm mà chủ đầu tư có nhu cầu bổ sung vốn tín dụng cao nhất để triển khai thực hiện xây dựng các công trình của dự án.

Bởi lẽ tại thời điểm này, sau khi chủ đầu tư đã bỏ ra một khoản tiền rất lớn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án 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 (bổ sung) để đầu tư xây dựng các 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**” nên chưa được phép huy động vốn của khách hàng theo quy định tại Điều 55 **Luật Kinh doanh bất động sản 2014** quy định “**Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: 1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải**

có biên bản **nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng** của tòa nhà đó; 2. (...) cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm **trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua**; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do” và khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định “1. 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 của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng...**”.

Nếu dự án **“đã 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.

(3) 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 đối tác công tư 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 hệ quả 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”**, nên chưa tạo điều kiện hỗ trợ tốt nhất cho các **doanh nghiệp nội địa trên “sân nhà”**.

(4) **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.

Do vậy, tại Văn bản 108/2023/CV-HoREA ngày 16/07/2023 Hiệp hội đã đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN** theo hướng **bổ quy định tổ chức tín dụng không được cho vay** đối với **“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”** tại khoản 9 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, như sau:

“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”.

3/- Ngân hàng Nhà nước giải thích **khoản 10 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** (được bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**) như sau:

“4. Tổ chức tín dụng không được cho vay để bù đắp tài chính.

- Theo quy định tại Thông tư 06, cho vay bù đắp tài chính là việc TCTD cho khách hàng vay để bù đắp các chi phí đã thanh toán, chi trả bằng vốn của chính khách hàng, vốn vay từ cá nhân, tổ chức (không phải tổ chức tín dụng) nhằm thực hiện phương án, dự án hoạt động kinh doanh hoặc phương án, dự án phục vụ nhu cầu đời sống.

- Việc cho khách hàng vay để bù đắp tài chính tiềm ẩn rủi ro về việc sử dụng vốn vay do khó đánh giá sự phù hợp giữa nhu cầu vay vốn và giá trị tài chính khách hàng đã mượn, tính xác thực của các giao dịch. Ví dụ như không có hồ sơ, tài liệu đủ tin cậy chứng minh cho phương án vay vốn của khách hàng, nhiều trường hợp cho vay bù đắp nhu cầu phục vụ đời sống như để thanh toán giao dịch phát sinh từ lâu (5 năm, 10 năm trước đây) và chứng từ là giấy tờ viết tay mượn tiền giữa các cá nhân để mua bất động sản/hàng hóa thường với số tiền giá trị khá lớn... TCTD khó xác định nguồn tiền mà khách hàng đã ứng trước, không kiểm soát được việc khách hàng sử dụng số tiền được giải ngân cho vay...

- Tuy nhiên, trên thực tế có một số nhu cầu vốn vay bù đắp là chính đáng, như trường hợp doanh nghiệp đang làm thủ tục vay vốn trung, dài hạn để thực hiện dự án kinh doanh, trong thời gian chưa được phê duyệt khoản vay trung, dài hạn, doanh nghiệp cần phải thanh toán một số chi phí phát sinh liên quan đến dự án mà các khoản chi phí này đã được đưa vào phương án sử dụng vốn vay và theo đó, doanh nghiệp đã phải ứng trước vốn của mình để thanh toán, đảm bảo tiến độ dự án. Đối với trường hợp này, sau khi khoản vay trung dài hạn được phê duyệt, TCTD giải ngân số tiền doanh nghiệp ứng trước vốn đã thực hiện dự án; đồng thời, tiếp tục xem xét giải ngân để thực hiện dự án đó nếu doanh nghiệp có nhu cầu. Vì vậy Thông tư 06 đã bổ sung cho phép TCTD tiếp tục thực hiện cho vay đối với trường hợp này để tạo điều kiện cho doanh nghiệp duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án, qua đó, tăng khả năng tiếp cận vốn tín dụng của doanh nghiệp”.

Về nguyên tắc thì Hiệp hội **tán thành** 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 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** (được bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**).

Nhưng, căn cứ vào thực tế triển khai thực hiện các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị thì Hiệp hội nhận thấy quy định 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 là **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.

Do vậy, tại Văn bản số 108/2023/CV-HoREA ngày 16/07/2023 Hiệp hội đã đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN** theo hướng quy định “*các chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh này phát sinh dưới **36** tháng tính đến thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay*” tại **điểm a khoản 10** Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, như 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 (...)”.

4/- Đề tạo điều kiện về sử dụng hiệu quả nguồn vốn huy động ngắn hạn của các tổ chức tín dụng, 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**) theo hướng **gia hạn thêm 12 tháng**, 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%”.

5/- Đề bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với khoản 2 Điều 1 **Nghị định số 65/2022/NĐ-CP** (sửa đổi khoản 2 Điều 5 **Nghị định 153/2020/NĐ-CP**) 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”, Hiệp hội tiếp tục đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét “**bãi bỏ**” **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 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 (...)~~”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- 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;
Thanh tra Chính phủ;
Tổng Kiểm toán Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069;

Email: lehoangchau1954@gmail.com