

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 117/2023/CV- HoREA

“V/v Kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 06/2023/TT-NHNN để nâng cao khả năng tiếp cận tín dụng cho doanh nghiệp”

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

-----000-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2023

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ với **quan điểm** chỉ đạo **“Tất cả các chủ thể có liên quan phải đề cao trách nhiệm; chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền vững”** và Nghị quyết 97/NQ-CP ngày 08/07/2023 của Chính phủ đã giao Ngân hàng Nhà nước chủ trì, phối hợp với cơ quan, địa phương **“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 (...)** 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 **du nợ**”, đồng thời rất cần thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính là **“sai đâu, sửa đó; sai ở cấp nào thì cấp đó có trách nhiệm tự sửa”**, trong đó có công tác ban hành văn bản quy phạm pháp luật vì có thể phù hợp tại thời điểm ban hành, nhưng sau đó tình hình đã thay đổi thì cần cập nhật để sửa đổi cho phù hợp, không **“sĩ diện”**, mà điển hình là Chính phủ đã ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 để sửa đổi một số nội dung của Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 mới vừa ban hành trước đó 05 tháng.

Hiệp hội nhận thấy, Thông tư 06/2023/TT-NHNN ngày 28/06/2023 của Ngân hàng Nhà nước sửa đổi, bổ sung Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 **“quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng”** do được ban hành trước Nghị quyết 97/NQ-CP ngày 08/07/2023 của Chính phủ nên chưa thể hiện đầy đủ chủ trương chuyển chính sách tiền tệ của Chính phủ trong giai đoạn hiện nay, nên khoản 2 Điều 1 **“Thông tư 06”** bổ sung **“khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN”** có quy định có dấu hiệu chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với một số quy định pháp luật và chưa thật phù hợp với thực tiễn hoạt động đầu tư, xây dựng, sản xuất, kinh doanh của cộng đồng doanh nghiệp nói chung, trong đó có các doanh nghiệp bất động sản và các doanh nghiệp hoạt động theo phương thức đối tác công tư (PPP)...

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp rất hoan nghênh Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều văn bản chỉ đạo và tổ chức nhiều cuộc họp để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, đặc biệt là mới đây, Thủ tướng Chính phủ có Văn bản 746/TTg-KTTH ngày 16/08/2023 **“V/v các giải pháp nâng cao khả năng tiếp cận tín dụng của doanh nghiệp”** như sau:

“Qua các phản ánh của các chủ thể chịu tác động và các cơ quan báo chí, các chuyên gia; để tiếp tục thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các giải pháp nâng cao khả năng tiếp cận tín dụng, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính có ý kiến chỉ đạo:

Với tinh thần cầu thị, lắng nghe ý kiến của doanh nghiệp, người dân, **bảo đảm chính sách khi ban hành phải đúng, trúng, không cản trở sự phát triển và phù hợp, kịp thời xử lý vướng mắc**; giao Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái khẩn trương chủ trì họp ngay với Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, lãnh đạo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Văn phòng Chính phủ để **nghe báo cáo và nghiên cứu chỉ đạo về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28 tháng 6 năm 2023 và những điểm bất hợp lý của Thông tư số 03/2023/TT-NHNN ngày 17 tháng 4 năm 2023, báo cáo lại Thủ tướng Chính phủ trước ngày 20 tháng 8 năm 2023**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước **khẩn trương** xem xét sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 06/2023/TT-NHNN để góp phần cùng **“chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền vững”**, mà nêu tại thời điểm hiện nay không kịp thời sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN thì kể từ ngày **01/09/2023** (Thông tư 06/2023/TT-NHNN có hiệu lực) thì sẽ có **“những nhu cầu vốn hợp pháp”** như hoạt động đầu tư, góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp, hoặc để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, hoặc để bù đắp tài chính, nhưng các **tổ chức tín dụng “không được cho vay”**, mặc dù nhà đầu tư vay tín dụng vẫn **phải đáp ứng “điều kiện vay vốn”** theo quy định tại Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN, **phải chứng minh năng lực tài chính, có khả năng trả lãi và vốn gốc hoặc dự án có tính khả thi hoặc có tài sản bảo đảm và tổ chức tín dụng có quyền quyết định cấp tín dụng hoặc không cấp tín dụng** theo khoản 2 Điều 7 Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định **“tổ chức tín dụng có quyền từ chối yêu cầu cấp tín dụng, cung ứng các dịch vụ khác nếu thấy không đủ điều kiện, không có hiệu quả, không phù hợp với quy định của pháp luật”**.

1/- Kiến nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bỏ “khoản 8 Điều 8”** do có dấu hiệu **chưa phù hợp** với khoản 2 Điều 51 **Hiến pháp 2013** và một số quy định của luật như khoản 1 Điều 94 **Luật các tổ chức tín dụng 2010**; khoản 2 Điều 2 Bộ Luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 7, khoản 1 Điều 52, điểm h khoản 1 Điều 76, điểm d khoản 1 Điều 111, khoản 3 Điều 180 **Luật Doanh nghiệp 2020** và khoản 2 Điều 5, khoản 1, khoản 2 Điều 25 **Luật Đầu tư 2020**:

“**Khoản 8 Điều 8**” 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; 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”** có dấu hiệu **chưa phù hợp** với khoản 2 Điều 51 **Hiến pháp 2013** và một số quy định của luật như khoản 1 Điều 94 **Luật các tổ chức tín dụng 2010**; khoản 2 Điều 2 **Bộ Luật Dân sự 2015**; khoản 3 Điều 7, khoản 1 Điều 52, điểm h khoản 1 Điều 76, điểm d khoản 1 Điều 111 và khoản 3 Điều 180 **Luật Doanh nghiệp 2020** và khoản 2 Điều 5, khoản 1, khoản 2 Điều 25, Điều 26 **Luật Đầu tư 2020**, như sau:

1.1)- Nhận xét:

a. “**Khoản 8 Điều 8**” có dấu hiệu **chưa phù hợp** với khoản 2 Điều 51 **Hiến pháp 2013** do chưa bảo đảm tính **“bình đẳng”** giữa **đa số** các doanh nghiệp là **“công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; công ty cổ phần chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom”** với **thiểu số** các doanh nghiệp khác là **“công ty cổ phần niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom”**:

Đối chiếu “**khoản 8 Điều 8**” với khoản 2 Điều 51 **Hiến pháp** 2013 quy định “2. **Các thành phần kinh tế đều là bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Các chủ thể thuộc các thành phần kinh tế bình đẳng, hợp tác và cạnh tranh theo pháp luật**”, Hiệp hội nhận thấy, đa số các doanh nghiệp là **công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; công ty cổ phần chưa niêm yết** trên thị trường chứng khoán hoặc **chưa đăng ký giao dịch** trên hệ thống giao dịch Upcom cần **phải được đối xử bình đẳng** như thiểu số các doanh nghiệp khác là “**công ty cổ phần niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom**”, trong đó có nhu cầu vốn của nhà đầu tư được **đề xuất vay tín dụng để đầu tư vào các công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; công ty cổ phần chưa niêm yết** trên thị trường chứng khoán hoặc **chưa đăng ký giao dịch** trên hệ thống giao dịch Upcom và nhà đầu tư **phải đáp ứng “điều kiện vay vốn”** của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật về tín dụng.

Nhưng, “**khoản 8 Điều 8**” lại 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”** là **chưa đối xử bình đẳng** với các **công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh, công ty cổ phần chưa niêm yết** trên thị trường chứng khoán hoặc **chưa đăng ký giao dịch** trên hệ thống giao dịch Upcom, trong lúc các loại hình **công ty khác** như **công ty cổ phần niêm yết** hoặc **đã đăng ký giao dịch** trên hệ thống giao dịch Upcom thì tổ chức tín dụng **được cho nhà đầu tư vay để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp, hoặc tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng cổ phần.**

Hơn nữa, trong cả nước **chỉ có khoảng 67 doanh nghiệp bất động sản** là công ty cổ phần đại chúng **niêm yết trên sàn chứng khoán** chỉ chiếm khoảng **0,16%** và theo thông tin từ trang web <https://yuanta.com.vn> ngày 12/09/2022 thì có khoảng **09 doanh nghiệp bất động sản** là công ty cổ phần **đăng ký giao dịch** trên hệ thống giao dịch Upcom chỉ chiếm khoảng **0,02%** trong tổng số hơn 40.000 doanh nghiệp bất động sản trong cả nước, có nghĩa là đa số các doanh nghiệp bất động sản có **nhu cầu** tiếp nhận nguồn vốn đầu tư từ các nhà đầu tư tổ chức, cá nhân, trong đó có nguồn vốn mà các **nhà đầu tư vay của tổ chức tín dụng**, nhưng “**khoản 8 Điều 8**” quy định **tổ chức tín dụng không được cho vay** đối với các nhà đầu tư này.

Do vậy, “**khoản 8 Điều 8**” có dấu hiệu **chưa phù hợp** với khoản 2 Điều 51 **Hiến pháp** 2013 do **chưa bảo đảm đối xử “bình đẳng”** giữa các doanh nghiệp.

b. “Khoản 8 Điều 8” có dấu hiệu chưa phù hợp với khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định mục đích sử dụng vốn hợp pháp:

Đối chiếu “**khoản 8 Điều 8**” với **khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010** quy định về “**xét duyệt cấp tín dụng, kiểm tra sử dụng tiền vay**” như sau “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**”, Hiệp hội nhận thấy, việc nhà đầu tư **đề xuất vay tín dụng** của nhà đầu tư “**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**” là hoạt động đầu tư có “**mục đích sử dụng vốn hợp pháp**” theo quy định của **Luật các tổ chức tín dụng 2010, Luật Đầu tư 2020 và Luật Doanh nghiệp 2020.**

Do vậy, “**khoản 8 Điều 8**” 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” có dấu hiệu chưa phù hợp với khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và Luật Đầu tư 2020, Luật Doanh nghiệp 2020.

c. “**Khoản 8 Điều 8**” có dấu hiệu chưa phù hợp với khoản 2 Điều 2 Bộ Luật Dân sự 2015 do đã hạn chế “quyền” của các nhà đầu tư được tiếp cận tín dụng để đầu tư vào các công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh, 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, “**khoản 8 Điều 8**” không hạn chế “**quyền**” tiếp cận tín dụng của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh, công ty cổ phần chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom, nhưng đã hạn chế “quyền” của các nhà đầu tư là tổ chức kinh tế và nhà đầu tư cá nhân không được vay tín dụng để đầu tư vào các công ty nói trên.

Đối chiếu “**khoản 8 Điều 8**” với khoản 2 Điều 2 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định “**2. Quyền dân sự chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng**”, mà đề xuất vay tín dụng của nhà đầu tư “**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**” cũng là “**quyền dân sự**” và không thuộc trường hợp “**quyền dân sự có thể bị hạn chế**”.

Nhưng, “**khoản 8 Điều 8**” lại quy định **tổ chức tín dụng không được cho nhà đầu tư vay tín dụng “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”**, có nghĩa là đã “**hạn chế quyền dân sự**” của các nhà đầu tư đề xuất vay tín dụng để đầu tư vào các loại hình công ty này và hơn nữa, “**khoản 8 Điều 8**” lại được quy định tại “**Thông tư 06**” chứ không phải “**theo quy định của luật**” nên có dấu hiệu chưa phù hợp với khoản 2 Điều 2 Bộ Luật Dân sự 2015.

d. “**Khoản 8 Điều 8**” có dấu hiệu chưa phù hợp với khoản 3 Điều 7, khoản 1 Điều 52, điểm h khoản 1 Điều 76, điểm d khoản 1 Điều 111 và khoản 3 Điều 180 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 2 Điều 5, khoản 1 và khoản 2 Điều 25 Luật Đầu tư 2020:

- Khoản 3 Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định “**quyền của doanh nghiệp**” được “**3. Lựa chọn hình thức, phương thức huy động, phân bổ và sử dụng vốn**”.

- Điều 34 Luật Doanh nghiệp 2020 về “**tài sản góp vốn**” quy định “**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**”.

- Khoản 1 Điều 52 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định “**1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 51, khoản 6 và khoản 7 Điều 53 của Luật này, thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình cho người khác...**”.

- Điểm h khoản 1 Điều 76 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định “**quyền**” của chủ sở hữu công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được “**h) Quyết định tăng vốn điều lệ**

của công ty; **chuyển nhượng** một phần hoặc toàn bộ **vốn điều lệ** của công ty cho tổ chức, cá nhân khác; quyết định phát hành trái phiếu”.

- Điểm d khoản 1 Điều 111 Luật Doanh nghiệp 2020 về công ty cổ phần, quy định d) **Cổ đông có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần** của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 và khoản 1 Điều 127 của Luật này”.

- Khoản 3 Điều 180 Luật Doanh nghiệp 2020 về “**hạn chế quyền đối với thành viên hợp danh**” quy định “3. Thành viên hợp danh không được chuyển một phần hoặc toàn bộ **phần vốn góp** của mình tại công ty cho tổ chức, cá nhân khác nếu không được sự **chấp thuận** của các thành viên hợp danh còn lại”.

- Khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư 2020 quy định “2. Nhà đầu tư được tự quyết định và tự chịu trách nhiệm về hoạt động đầu tư kinh doanh theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; **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”.

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 25 Luật Đầu tư 2020 quy định “1. Nhà đầu tư được góp vốn vào tổ chức kinh tế theo các hình thức sau đây: a) **Mua cổ phần** phát hành lần đầu hoặc cổ phần phát hành thêm của công ty cổ phần; b) **Góp vốn vào công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh (...)**”.

Hiệp hội nhận thấy, đối chiếu “**khoản 8 Điều 8**” với các quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 (trên đây) thì doanh nghiệp có quyền “**lựa chọn hình thức, phương thức huy động, phân bổ và sử dụng vốn**”; “**công ty trách nhiệm hữu hạn có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình cho người khác**”; cổ đông của công ty cổ phần “**có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác**”; thành viên hợp danh “**được chuyển một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình tại công ty cho tổ chức, cá nhân khác**” nếu “**được sự chấp thuận của các thành viên hợp danh còn lại**”.

Đồng thời, đối chiếu “**khoản 8 Điều 8**” với các quy định của Luật Đầu tư 2020 (trên đây), Hiệp hội nhận thấy “**nhà đầu tư được tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng** theo quy định của pháp luật; **nhà đầu tư được góp vốn** vào tổ chức kinh tế theo các hình thức **mua cổ phần của công ty cổ phần; góp vốn vào công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh**”.

Do vậy, nhà đầu tư đề xuất vay tín dụng để đầu tư vào các “**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**” là hoạt động có “**mục đích sử dụng vốn hợp pháp**”.

Hiệp hội nhận thấy, Điều 34 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định trường hợp “**tài sản góp vốn là Đông Việt Nam**” và “**chỉ cá nhân, tổ chức là chủ sở hữu hợp pháp hoặc có quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản mới có quyền sử dụng tài sản đó để góp vốn** theo quy định của pháp luật”, trong đó nguồn “**vốn vay tín dụng**” để góp vốn cũng là “**Đông Việt Nam**” mà nhà đầu tư là “**chủ sở hữu hợp pháp hoặc có quyền sử dụng hợp pháp**”.

Hiệp hội đề nghị phân biệt hành vi của “**nhà đầu tư vay vốn tín dụng**” và “**nhà đầu tư dùng số vốn vay**” này để “**góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh**” là 02 hoạt động riêng biệt, như sau:

1. “**Nhà đầu tư vay vốn tín dụng**” thì phải đáp ứng “**điều kiện vay vốn**” quy định tại Điều 7 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN và nhà đầu tư phải chứng minh năng lực tài chính, khả năng trả lãi và vốn gốc, hoặc có tài sản bảo đảm cho khoản vay, nên gần như không phát sinh “**rủi ro**” cho tổ chức tín dụng như 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”.

Vấn đề cần đặt ra là phải thực hiện giải pháp **“kiểm soát rủi ro”** chứ không nên vì quan ngại này mà cấm, không cho vay tín dụng, mà nếu tổ chức tín dụng thực hiện đầy đủ **“trách nhiệm”** và **“quyền”** của **“tổ chức tín dụng có quyền, nghĩa vụ kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng”** quy định tại khoản 3 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 thì sẽ hạn chế được rủi ro trong việc cấp tín dụng.

2. **“Nhà đầu tư dùng số vốn vay”** này để **“góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** và chịu trách nhiệm đối với phần vốn góp của mình và trong hoạt động đầu tư kinh doanh thì có thể có lãi, hòa vốn hoặc bị lỗ hoặc doanh nghiệp có thể bị phá sản là chuyện bình thường. Nhưng, khoản vay tín dụng để **“góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** thì nhà đầu tư đã chứng minh năng lực tài chính, khả năng trả lãi và vốn gốc, hoặc có tài sản bảo đảm cho khoản vay, nên gần như không phát sinh **“rủi ro”** cho tổ chức tín dụng.

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”**, trong đó có nguồn **“tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh”** là **vốn 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 là **vốn vay tín dụng** cũng 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”** 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 quan ngại của Ngân hàng Nhà nước.

Do vậy, **“khoản 8 Điều 8”** lại 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”** có dấu hiệu **chưa phù hợp** với khoản 3 Điều 7, khoản 1 Điều 52, điểm h khoản 1 Điều 76, điểm d khoản 1 Điều 111, khoản 3 Điều 180 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 2 Điều 5 và khoản 1, khoản 2 Điều 25 Luật Đầu tư 2020.

1.2)- Kiến nghị:

Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của **“Thông tư 06”** với các quy định pháp luật và đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư đề xuất tiếp cận vốn vay tín dụng có **“mục đích sử dụng vốn hợp pháp”**, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bổ “khoản 8 Điều 8”** do có dấu hiệu **chưa phù hợp** với khoản 2 Điều 51 Hiến pháp 2013 và một số quy định của Luật như khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010; khoản 2 Điều 2 Bộ Luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 7, khoản 1 Điều 52, điểm h khoản 1 Điều 76, điểm d khoản 1 Điều 111 và khoản 3 Điều 180 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 2 Điều 5, khoản 1, khoản 2 Điều 25 Luật Đầu tư 2020, 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/- Kiến nghị xem xét sửa đổi **“khoản 9 Điều 8”** quy định tổ chức tín dụng được cho vay đối với nhu cầu vốn **“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 đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện”:

2.1)- Nhận xét:

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** chưa phù hợp thực tế, chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, như sau:

(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**”; hoặc 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**” được **tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng** theo quy định của pháp luật về tín dụng tại **mọi giai đoạn** triển khai thực hiện dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị, như sau:

1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Gồm các công việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của dự án; có quyết định “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”; duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; có quyết định gia đất, cho thuê đất; có **Giấy phép xây dựng**. Trong giai đoạn này, **chủ đầu tư đã bỏ ra nguồn vốn đầu tư rất lớn**, chủ yếu là chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để **tạo lập quỹ đất** dự án.

2. Giai đoạn thực hiện dự án: Gồm các công việc ký hợp đồng với các nhà thầu thi công xây lắp, cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, trang thiết bị để thi công các công trình trong dự án thường mất thời gian khoảng từ **01 năm đến trên dưới 03 năm**.

Đây là giai đoạn mà **chủ đầu tư đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện dự án** và **phát sinh nhu cầu cần vay vốn tín dụng** (vốn tín dụng là “**bà đỡ**” của doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản), nhưng theo quy định tại “**khoản 9 Điều 8**” thì nhà đầu tư không được 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 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**”, nên quy định này **rất bất hợp lý, không hỗ trợ cho doanh nghiệp, nhà đầu tư và người mua nhà**, bởi lẽ trong giai đoạn này thì dự án chưa xây dựng xong, “**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**.

Do vậy, “**khoản 9 Điều 8**” đã “**bít đường**” vay tín dụng đối với nhà đầu tư muốn vay để đầu tư vào 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 nhiều nhất để triển khai thực hiện xây dựng các công trình của dự án.

Ở cuối giai đoạn thực hiện dự án nhà ở thương mại, sau khi đã xây dựng xong phần móng nhà chung cư, hoặc đã xây dựng xong hệ thống kết cấu hạ tầng của dự án thì chủ đầu

tư được huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai, nên không còn nhu cầu vay vốn tín dụng.

3. Giai đoạn hoàn thành đưa dự án vào khai thác kinh doanh: Thời điểm này thì chủ đầu tư **không có nhu cầu vay vốn tín dụng** hoặc **huy động vốn** của nhà đầu tư vì đã huy động được vốn của khách hàng.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **cho phép** tổ chức tín dụng được cho **doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng** mua nhà vay tín dụng “**để 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**” đối với dự án đầu tư **“đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện”** và người vay phải chứng minh năng lực tài chính, khả năng thanh toán trả lãi vay, nợ gốc hoặc phải có tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về tín dụng.

(2) Hiệp hội nhận thấy, “**khoản 9 Điều 8**” 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 quy định **điều kiện “dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh”** của “**khoản 9 Điều 8**” rất “**mơ hồ**” và khác với điều kiện của các dự án đầu tư, nhất là dự án bất động sản, nhà ở, khu đô thị hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) “**đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện**”, mà đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị đã có “**quyết định chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”, đã có quy hoạch chi tiết 1/500, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư có thể triển khai thực hiện dự án.

(3) “**Khoản 9 Điều 8**” quy định điều kiện “**dự án bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh”** mà căn cứ theo quy định tại **Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2014** áp dụng đối với trường hợp **bất động sản, nhà ở thương mại “có sẵn”** thì chủ đầu tư **không còn nhu cầu vay vốn tín dụng** vì đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình của dự án nên được toàn quyền bán sản phẩm ra thị trường mà không bị hạn chế; hoặc căn cứ **Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014** quy định “**điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai**” thì chủ đầu tư cũng gần như **không còn nhu cầu vay tín dụng** hoặc **huy động thêm vốn** của nhà đầu tư vì từ thời điểm này thì chủ đầu tư đã có thể huy động vốn của khách hàng.

Do vậy, 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.

(4) Quy định tổ chức tín dụng **không được cho nhà đầu tư vay để đầu tư vào dự án bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh** của “**khoản 9 Điều 8**” 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 “**khoản 9 Điều 8**” áp dụng đối với mọi dự án đầu tư, nên một số dự án đầu tư khác dù “**đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện**” nhưng “**không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh**” cũng sẽ bị rơi vào trường hợp tổ chức tín dụng **không được cho vay**, như các trường hợp nhà đầu tư muốn vay tín dụng để đầu tư vào 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; hoặc dự án BOT giao thông đã xây dựng hoàn thành thì chủ đầu tư đã có thể thu phí của người tham gia giao thông, nên tại thời điểm này thì các chủ đầu tư không còn nhu cầu vay tín dụng hoặc huy động thêm vốn của nhà đầu tư.

Do vậy, doanh nghiệp sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ đầu tư dự án PPP và được triển khai thực hiện thì **“đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện”** và tại thời điểm này thì chủ đầu tư mới phát sinh nhu cầu huy động vốn **“bổ sung” 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”** lại quy định tổ chức tín dụng không được cho vay đối với **“bên thứ 3”**.

Quy định tổ chức tín dụng không được cho nhà đầu tư vay để đầu tư vào dự án bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của **“khoản 9 Điều 8”** 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 **“khoản 9 Điều 8”** 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 **“thâu tóm”** dự án 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”**.

Do vậy, **“khoản 9 Điều 8”** không tạo điều kiện để thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án (M&A) thông qua phương thức chuyển nhượng phần vốn góp để các nhà đầu tư có năng lực có thể tham gia tái cấu trúc doanh nghiệp để phát triển sản xuất, kinh doanh.

(5) **“Khoản 9 Điều 8”** chưa tạo điều kiện cho chủ đầu tư dự án bất động sản được hợp tác với các nhà đầu tư do đã 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 văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện, như đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất, cho thuê đất, 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.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội 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 **doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng** vay đối với **“trường hợp dự án đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện”** tại khoản 9 Điều 8 Thông tư 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 sản xuất, 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 văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện”.

3/- Đề nghị sửa đổi “khoản 10 Điều 8” quy định “*các chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh này phát sinh dưới 24 (hoặc 36) tháng tính đến thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay*” để phù hợp với tình hình thực tiễn thị trường bất động sản do “*vướng mắc pháp lý*” chiếm đến 70% khó khăn nên dự án bị “*dừng*” thực hiện chờ quyết định của cơ quan có thẩm quyền mà không phải do lỗi của doanh nghiệp:

3.1)- Nhận xét:

Về nguyên tắc, 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”, nhưng đề nghị xem xét lại về thời gian phát sinh chi phí.

Hiện nay, 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 Điều 8”** 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 dự án bị “*vướng mắc pháp lý*”, bị “*dừng*” thực hiện để **chờ quyết định** của cơ quan có thẩm quyền mà **không phải do lỗi của doanh nghiệp**.

Do vậy, nên quy định **thời hạn “dưới 24 (hoặc 36) tháng”** thì **hợp lý hơn**.

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi Thông tư số 06/2023/TT-NHNN** 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 24 (hoặc 36) tháng tính đến thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay (...)*”.

4/- Để 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/- Để 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 “**bổ**” **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:

5.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Thông tư 03/2023/TT-NHNN **chưa xem xét** sửa đổi quy định “**bất 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 khi ban hành Thông tư 03/2023/TT-NHNN.

Bởi lẽ, **Thông tư số 16/2021/TT-NHNN** ngày 10/11/2021 của Ngân hàng Nhà nước được **ban hành trước 01 năm** so với **Nghị định số 65/2022/NĐ-CP** ngày 16/09/2022, mà **Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đã 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...*” nên hoạt động phát hành trái phiếu để cơ cấu lại nợ của chính mình là **hợp pháp** và căn cứ khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 thì nhà đầu tư có quyền đề xuất vay tín dụng và tổ chức tín dụng có nghĩa vụ xem xét cấp tín dụng cho “*mục đích sử dụng vốn hợp pháp*” này của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về tín dụng, nên rất cần thiết phải “**bỏ**” **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN** để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất**.

Hiệp hội nhận thấy, 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 **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN** đã quy định “*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 đã “**vênh**”, **không phù hợp** với quy định tại **khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP**, nên đề nghị Ngân hàng Nhà nước **tiếp tục xem xét sửa đổi, bổ sung Thông tư 03/2023/TT-NHNN** theo hướng “**bỏ**” **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**.

(2) Hơn nữa, trong quá trình góp ý “*Dự thảo Thông tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN*” thì 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**.

5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đã đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi Thông tư số 03/2023/TT-NHNN** theo hướng “**bỏ**” **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**, 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 Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- 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