

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 158/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 11 năm 2023

“V/v Góp ý một số quy định của Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi)”

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế Quốc hội
- Ngân hàng Nhà nước**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh “Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi)” sau đây gọi là “Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng” đã quy định đầy đủ các nội dung về thành lập, tổ chức, hoạt động, tổ chức lại, giải thể, phá sản tổ chức tín dụng; việc thành lập, tổ chức, hoạt động của chi nhánh ngân hàng nước ngoài, văn phòng đại diện của tổ chức tín dụng nước ngoài, tổ chức nước ngoài khác có hoạt động ngân hàng; việc xử lý nợ xấu và xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu. Đặc biệt là đã bổ sung các quy định về “can thiệp sớm tổ chức tín dụng”, về “phá sản tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt”, về “xử lý trường hợp tổ chức tín dụng bị rút tiền hàng loạt”, về “vay, cho vay đặc biệt” và về “xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu”.

Bên cạnh đó, do vẫn còn một số quy định “bắt cập” của Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng nên Hiệp hội xin được góp ý, như sau:

1/- Góp ý về phạm vi điều chỉnh:

1.1)- Nhận xét:

Hiệp hội đề nghị bổ sung “tiêu đề” của “Chương X. Kiểm soát đặc biệt, chuyển giao bắt buộc, phá sản tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt”, “Chương XI. Xử lý trường hợp tổ chức tín dụng bị rút tiền hàng loạt”, “Chương XII. Vay, cho vay đặc biệt” là các nội dung rất quan trọng vào “Điều 1. Phạm vi điều chỉnh” của Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, không nên ngại “dài”.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 1 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng để bảo đảm đầy đủ “phạm vi điều chỉnh”, như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về việc thành lập, tổ chức, hoạt động, tổ chức lại, giải thể, phá sản tổ chức tín dụng; việc thành lập, tổ chức, hoạt động của chi nhánh ngân hàng nước ngoài, văn phòng đại diện của tổ chức tín dụng nước ngoài, tổ chức nước ngoài khác có hoạt động ngân hàng; việc kiểm soát đặc biệt, chuyển giao bắt buộc, phá sản tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt, xử lý trường hợp tổ chức tín dụng bị rút tiền hàng loạt, vay, cho vay đặc biệt, xử lý nợ xấu và xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu”.

2/- Góp ý về giải thích từ ngữ:

2.1)- Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ về “cấp tín dụng ưu đãi” và “cho vay ưu đãi” để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 5 Điều 77 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội được “5. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân...” và điểm đ khoản 2 Điều 85 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ” và trong gần 20 năm qua thì chính sách này cũng đã được các tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở 2005, 2014 và pháp luật về tín dụng, nhưng khoản 18 và khoản 20 Điều 4 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng chưa quy định về “cấp tín dụng ưu đãi”, “cho vay ưu đãi” để thực hiện dự án nhà ở xã hội hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa Luật các tổ chức tín dụng với Luật Nhà ở (Ghi chú: Riêng khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 bị “trục trặc” do chỉ quy định các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân xây nhà, sửa chữa nhà ở mà “thiếu” quy định trường hợp vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội).

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 18 Điều 4 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“18. Cấp tín dụng là việc thỏa thuận để tổ chức, cá nhân sử dụng một khoản tiền hoặc cam kết cho phép sử dụng một khoản tiền theo nguyên tắc có hoàn trả bằng nghiệp vụ cho vay, chiết khấu, cho thuê tài chính, bao thanh toán, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác. Cấp tín dụng ưu đãi để thực hiện dự án nhà ở xã hội hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở là việc cấp tín dụng cho tổ chức, cá nhân sử dụng một khoản tiền hoặc cam kết cho phép sử dụng một khoản tiền với lãi suất vay ưu đãi, thời gian vay ưu đãi theo quy định của Luật này và pháp luật về nhà ở”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 20 Điều 4 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“20. Cho vay là hình thức cấp tín dụng, theo đó bên cho vay giao hoặc cam kết giao cho khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích xác định trong một thời gian nhất định theo thỏa thuận với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi cho bên cho vay. Cho vay ưu đãi để thực hiện dự án nhà ở xã hội hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở là việc bên cho vay giao hoặc cam kết giao cho khách hàng một khoản tiền với lãi suất vay ưu đãi, thời gian vay ưu đãi theo quy định của Luật này và pháp luật về nhà ở”.

2.2)- Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ về “người có liên quan” là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với tổ chức, cá nhân khác:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 32 Điều 4 quy định về “người có liên quan” trong hoạt động tín dụng cần được kiểm soát là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với tổ chức, cá nhân khác, tại điểm d quy định trường hợp “d) Cá nhân với vợ, chồng; cha mẹ; con; anh, chị, em; ông bà nội, ông bà ngoại; cháu nội, cháu ngoại; bác ruột, cô

ruột, dị ruột, chú ruột, cậu ruột và ngược lại” đã quy định **hiều** trường hợp có “**quan hệ huyết thống**” và chỉ quy định **01** trường hợp có “**quan hệ hôn nhân**” là “**vợ**” hoặc “**chồng**”, nhưng **chưa** quy định **đầy đủ** các trường hợp “**người có liên quan**” là “**pháp nhân, cá nhân khác có mối quan hệ tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động của tổ chức tín dụng**” cần được kiểm soát, như sau:

1. “**Người có quan hệ hôn nhân**” khác như “**con dâu, con rể, anh chị em của vợ, anh chị em của chồng**”.

2. “**Người có quan hệ pháp luật**” như “**cha nuôi, mẹ nuôi, con nuôi, người bảo trợ (đỡ đầu)**”.

3. “**Người bị lệ thuộc về lợi ích hoặc là bên yếu thế**” như đã xảy ra trong một số vụ án hình sự vừa qua, đề nghị Ngân hàng Nhà nước và các tổ chức tín dụng quan tâm kiểm soát, nhất là trong việc xây dựng “**Quy định nội bộ**” của tổ chức tín dụng và ứng dụng công nghệ để nâng cao chất lượng công tác quản trị ngân hàng.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 32 Điều 4** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“**d) Cá nhân với vợ, chồng; cha mẹ; con; anh, chị, em; ông bà nội, ông bà ngoại; cháu nội, cháu ngoại; bác ruột, cô ruột, dì ruột, chú ruột, cậu ruột và ngược lại; con dâu, con rể, anh chị em của vợ, anh chị em của chồng, cha nuôi, mẹ nuôi, con nuôi, người bảo trợ (đỡ đầu)**”.

2.3)- Đề nghị **bổ sung** cụm từ “**hoặc theo quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền**” để giải thích từ ngữ về “**người có liên quan**” là pháp nhân, cá nhân khác có mối quan hệ tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động của tổ chức tín dụng:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, **điểm g** khoản 32 Điều 4 **chưa dẫn chiếu** việc áp dụng pháp luật theo quy định của **pháp luật về phòng chống rửa tiền** đối với pháp nhân, cá nhân khác có mối quan hệ **tiềm ẩn rủi ro** cho hoạt động của tổ chức tín dụng.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm g** khoản 32 Điều 4 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“**g) Pháp nhân, cá nhân khác có mối quan hệ tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được xác định theo quy định nội bộ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của Ngân hàng Nhà nước thông qua hoạt động thanh tra, giám sát hoặc theo quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền**”.

3/- Đề nghị Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (**sửa đổi**) quy định **chặt chẽ** hoạt động kinh doanh bất động sản của các tổ chức tín dụng:

Khoản 2 Điều 90 Luật các tổ chức tín dụng 2010 **và** **khoản 2 Điều 98** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng đều quy định “**2. Tổ chức tín dụng không được tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào ngoài các hoạt động ngân hàng, hoạt động kinh doanh khác ghi trong Giấy phép được Ngân hàng Nhà nước cấp cho tổ chức tín dụng**”.

Điều 138 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng về kinh doanh bất động sản quy định “**Tổ chức tín dụng không được kinh doanh bất động sản, trừ các trường hợp sau đây:**

1. Mua, đầu tư, sở hữu **bất động sản để sử dụng làm trụ sở kinh doanh, địa điểm làm việc** hoặc cơ sở kho tàng phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của tổ chức tín

dụng; 2. **Cho thuê một phần trụ sở kinh doanh thuộc sở hữu của tổ chức tín dụng chưa sử dụng hết**; 3. **Nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay. Trong thời hạn 05 năm** kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản, tổ chức tín dụng **phải bán, chuyển nhượng hoặc mua lại bất động sản này để bảo đảm tỷ lệ đầu tư vào tài sản cố định và mục đích sử dụng tài sản cố định quy định tại khoản 3 Điều 143 của Luật này**”, tại **khoản 3 Điều 138** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng **đã có 01 thay đổi** là quy định **“thời hạn 05 năm** kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản, tổ chức tín dụng **phải bán, chuyển nhượng hoặc mua lại bất động sản này**” thay vì chỉ có **“thời hạn 03 năm**” như quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật các tổ chức tín dụng 2010.

Hiệp hội có nhận xét và kiến nghị như sau:

3.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 90 Luật các tổ chức tín dụng 2010 **và khoản 2 Điều 98** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng **đều** quy định **“tổ chức tín dụng không được tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào ngoài các hoạt động ngân hàng”** và Điều 132 Luật các tổ chức tín dụng 2010 **và Điều 138** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng **đều** quy định **“tổ chức tín dụng không được kinh doanh bất động sản”**.

Nhưng, **do quy định tiếp theo** tại khoản 2 Điều 90 Luật các tổ chức tín dụng 2010 **và khoản 2 Điều 98** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng **lại cho phép** tổ chức tín dụng được thực hiện **“hoạt động kinh doanh khác ghi trong Giấy phép được Ngân hàng Nhà nước cấp cho tổ chức tín dụng”** **và do quy định tiếp theo** về các trường hợp **“ngoại lệ”** được phép **“hoạt động kinh doanh bất động sản”** tại Điều 132 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và **Điều 138** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, nên đã dẫn đến **tình trạng thực tế** là hầu như **tất cả tổ chức tín dụng** đều có **“hoạt động kinh doanh khác”**, mà chủ yếu là **“hoạt động kinh doanh bất động sản”** dựa vào các quy định **“bật đèn xanh”** cho phép sau đây:

(1) Với quy định cho phép **“mua, đầu tư, sở hữu bất động sản để sử dụng làm trụ sở kinh doanh, địa điểm làm việc”** và được phép **“cho thuê một phần trụ sở kinh doanh thuộc sở hữu của tổ chức tín dụng chưa sử dụng hết”** đã dẫn đến tình trạng tổ chức tín dụng có xu hướng mở rộng mạng lưới chi nhánh, địa điểm làm việc, cơ sở kho tàng, nhất là xây dựng các tòa nhà cao ốc văn phòng **“hoành tráng”** để vừa làm trụ sở, vừa có **“một phần”** không nhỏ **“trụ sở kinh doanh thuộc sở hữu của tổ chức tín dụng chưa sử dụng hết”** để kinh doanh bất động sản cho thuê.

(2) Với quy định cho phép **“nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay”**, mà theo Luật các tổ chức tín dụng 2010 thì tổ chức tín dụng **chỉ được nắm giữ “trong thời hạn 03 năm”** kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản thì các tổ chức tín dụng mới **“phải bán, chuyển nhượng hoặc mua lại bất động sản này”** thì đã tạo **“du địa”** cho các tổ chức tín dụng thực hiện **“hoạt động kinh doanh bất động sản”** không khác gì hoạt động của một **doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp**.

Nay, Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng **tăng** thời hạn cho phép **“nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay”** lên **05 năm** thì càng **rộng đường** thực hiện **“hoạt động kinh doanh bất động sản”**, nên cần giữ lại quy định chỉ cho phép tổ chức tín dụng **“nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay trong thời hạn 03 năm”** kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản thì **khá hợp lý** hơn.

(3) Hiệp hội nhận thấy, với các quy định **“bật đèn xanh”** cho phép tổ chức tín dụng được thực hiện **“hoạt động kinh doanh bất động sản”** theo các quy định trên đây **e rằng không phù hợp** với tinh thần của quy định **“tổ chức tín dụng không được tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào ngoài các hoạt động ngân hàng”** và **“tổ chức tín dụng không được kinh doanh bất động sản”** tại **khoản 2 Điều 98** và **Điều 138** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, nên cần sửa đổi, bổ sung để **quy định chặt chẽ** các trường hợp mà

tổ chức tín dụng được **“hoạt động kinh doanh khác”** hoặc được **“hoạt động kinh doanh bất động sản”** và cần xem xét quy định tỷ lệ mức trần **“doanh thu kinh doanh bất động sản không vượt quá ...% doanh thu của tổ chức tín dụng”** (có thể xem xét không vượt quá khoảng 15% doanh thu của tổ chức tín dụng).

(4) Để thực hiện được các đề xuất trên đây, Hiệp hội nhận thấy vai trò **“cầm trịch”** của Ngân hàng Nhà nước là **rất quan trọng**, bởi lẽ theo khoản 1 Điều 2 Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam 2010 quy định Ngân hàng Nhà nước vừa là **“cơ quan ngang Bộ của Chính phủ”**, vừa là **“Ngân hàng Trung ương”** của nước ta và tại khoản 3 Điều 90 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và tại **khoản 3 Điều 98** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng đều quy định **“3. Hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng quy định tại Luật này thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước”**.

3.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 98** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

*“2. Tổ chức tín dụng không được tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào ngoài các hoạt động ngân hàng, **trừ** hoạt động kinh doanh khác ghi trong Giấy phép được Ngân hàng Nhà nước cấp cho tổ chức tín dụng”*.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước **xem xét chặt chẽ** việc **cho phép** thực hiện **“hoạt động kinh doanh khác ghi trong Giấy phép được Ngân hàng Nhà nước cấp cho tổ chức tín dụng”**, nhất là **“hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê văn phòng”** tùy thuộc năng lực của từng tổ chức tín dụng.

(2) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung Điều 138** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“Điều 138. Kinh doanh bất động sản

Tổ chức tín dụng không được kinh doanh bất động sản, trừ các trường hợp sau đây:

1. *Mua, đầu tư, sở hữu bất động sản để sử dụng làm trụ sở kinh doanh, địa điểm làm việc hoặc cơ sở kho tàng phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của tổ chức tín dụng;*

2. *Cho thuê một phần trụ sở kinh doanh thuộc sở hữu của tổ chức tín dụng chưa sử dụng hết;*

3. *Nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay. Trong thời hạn 05 **03** năm kể từ ngày quyết định xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản, tổ chức tín dụng phải bán, chuyển nhượng hoặc mua lại bất động sản này để bảo đảm tỷ lệ đầu tư vào tài sản cố định và mục đích sử dụng tài sản cố định quy định tại khoản 3 Điều 143 của Luật này;*

4. ***Doanh thu kinh doanh bất động sản không vượt quá ...% doanh thu của tổ chức tín dụng”**.*

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước **xem xét quản lý chặt chẽ** việc tổ chức tín dụng **“mở rộng mạng lưới trụ sở, chi nhánh, cơ sở kho tàng”** để mở rộng **“hoạt động kinh doanh bất động sản”**.

4/- Góp ý khoản 1 và khoản 3 Điều 101 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, đề nghị bổ sung quy định khuyến khích khách hàng cung cấp **“đánh giá, xếp hạng doanh nghiệp hoặc đánh giá tính khả thi của dự án đầu tư (nếu có) của đơn vị tư vấn độc lập”** và bổ sung quy định tổ chức tín dụng có trách nhiệm kiểm tra xác thực thông tin do khách hàng cung cấp về **“người có liên quan”** khi xét duyệt cấp tín dụng:

4.1)- Nhận xét:

(1) Về xét duyệt cấp tín dụng, **khoản 1 Điều 101** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, quy định “1. Tổ chức tín dụng phải yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu, dữ liệu chứng minh phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính của mình, mục đích sử dụng vốn hợp pháp trước khi quyết định cấp tín dụng”, nhưng **chưa quy định khuyến khích** khách hàng cung cấp **đánh giá, xếp hạng doanh nghiệp** hoặc **đánh giá tính khả thi** của dự án đầu tư (nếu có) của **đơn vị tư vấn độc lập**, để từng bước **đổi mới và nâng cao** chất lượng của hoạt động xét duyệt cấp tín dụng, để **khuyến khích doanh nghiệp** đảm bảo các chuẩn mực theo thông lệ quốc tế trong hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh.

(2) Đồng thời, **khoản 3 Điều 101** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, quy định “3. Khách hàng phải cung cấp thông tin về người có liên quan cho tổ chức tín dụng khi đề nghị cấp tín dụng. Ngân hàng Nhà nước quy định việc xác định khách hàng, thông tin phải cung cấp”, nhưng trên thực tế muốn làm được điều này thì tổ chức tín dụng **phải có “mẫu”** kê khai để **hướng dẫn khách hàng** “cung cấp thông tin về người có liên quan cho tổ chức tín dụng khi đề nghị cấp tín dụng” theo quy định “Ngân hàng Nhà nước quy định việc xác định khách hàng, thông tin phải cung cấp” tại khoản 3 Điều 101 trên đây.

Đồng thời, cần bổ sung quy định **tổ chức tín dụng phải có trách nhiệm thẩm tra, đánh giá mức độ “rủi ro tiềm ẩn”** về “**người có liên quan**” của **khách hàng** bằng các biện pháp nghiệp vụ, công nghệ thông tin, sử dụng cơ sở dữ liệu về khách hàng, liên thông với các tổ chức tín dụng khác hoặc cơ quan chức năng theo “**Quy định nội bộ**”, chứ **không nên chỉ** quy định “**một chiều**” là “**khách hàng phải cung cấp thông tin về người có liên quan cho tổ chức tín dụng**”.

4.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 3 Điều 101** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“1. Tổ chức tín dụng phải yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu, dữ liệu chứng minh phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính của mình, mục đích sử dụng vốn hợp pháp, **khuyến khích khách hàng cung cấp đánh giá, xếp hạng doanh nghiệp hoặc đánh giá tính khả thi của dự án đầu tư (nếu có) của đơn vị tư vấn độc lập để tổ chức tín dụng thực hiện thẩm tra theo Quy định nội bộ** trước khi quyết định cấp tín dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.

“3. Khách hàng phải cung cấp thông tin về người có liên quan cho tổ chức tín dụng khi đề nghị cấp tín dụng; **tổ chức tín dụng phải có trách nhiệm thẩm tra, đánh giá mức độ tiềm ẩn rủi ro về người có liên quan của khách hàng bằng các biện pháp nghiệp vụ, công nghệ thông tin, cơ sở dữ liệu về khách hàng, liên thông với các tổ chức tín dụng khác hoặc cơ quan chức năng theo Quy định nội bộ.** Ngân hàng Nhà nước quy định việc xác định khách hàng, thông tin phải cung cấp”.

5/- Đề nghị bổ sung quy định về “phá sản tổ chức tín dụng” do kinh doanh thua lỗ và không thuộc trường hợp “tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt”:

5.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, **Điều 181** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, quy định trường hợp “**phá sản tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt**”, nhưng **chưa quy định** trường hợp “**phá sản tổ chức tín dụng do kinh doanh thua lỗ, mất khả năng thanh toán**” **và không thuộc** trường hợp “**phá sản tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt**”, bởi lẽ theo quy định tại khoản 3 Điều 5 **Luật Phá sản 2014** đối với trường hợp “3. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, hợp tác xã có nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi doanh nghiệp, hợp tác xã **mất khả năng thanh toán**”, mà **tổ chức tín dụng** cũng là **doanh nghiệp** cũng có thể có “**yêu cầu mở thủ tục phá sản khi mất khả năng thanh toán**”.

5.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **bổ sung tiêu đề Điều 181** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi), như sau:

“Điều 181. Phá sản tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt, phá sản tổ chức tín dụng khi mất khả năng thanh toán”.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 4 Điều 181** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi), như sau:

“4. Phá sản tổ chức tín dụng mất khả năng thanh toán, không thuộc trường hợp phá sản tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt theo quy định của pháp luật về phá sản”.

6/- Hiệp hội rất hoan nghênh Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) quy định **“mua, bán khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai”** đã **“luật hóa”** một phần nội dung của Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội (sẽ hết hiệu lực vào ngày 31/12/2023) và Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:

6.1)- Quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng chỉ quy định **“xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản”** phải **“có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**.

- **Điều 194** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng về **“mua, bán khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai”** quy định **“1. Bên mua khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mà tài sản bảo đảm của khoản nợ đó là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được quyền nhận thế chấp, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là tài sản bảo đảm của khoản nợ đã mua; 2. Bên mua khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mà tài sản bảo đảm của khoản nợ đó là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp; 3. Tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được đăng ký thế chấp khi nhận bổ sung tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của khoản nợ đã mua; 4. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản bảo đảm của khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài”**.

- **Khoản 3 Điều 38** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản về **“nguyên tắc chuyển nhượng** toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản” quy định **“3. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng (...)”**, nhưng **khoản 3 Điều 39** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản mới **chỉ quy định** 01 trường hợp là **“3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần**

dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”, nên chưa thể hiện **“nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản”** quy định “sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, **bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng** và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng”.

6.2)- Nhận xét:

(1) Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng chỉ quy định **“xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản”** phải **“có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** chứ không quy định điều kiện **“phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”** của dự án, phần dự án chuyển nhượng và cũng không quy định chủ đầu tư chuyển nhượng **“phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính”** đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng.

Nghị quyết 42/2017/QH14 đã tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý được các khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm là bất động sản được chuyển nhượng dự án (M&A) **“thông thoáng”** và đã không gây rủi ro cho cả tổ chức tín dụng, chủ đầu tư chuyển nhượng và nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án, đồng thời đã tạo điều kiện để nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án có năng lực thực hiện nghĩa vụ **nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** của dự án mà nhà đầu tư chuyển nhượng chưa thực hiện để tái khởi động lại dự án bị **“trùm mền”** và đặc biệt có ý nghĩa rất quan trọng, tháo gỡ được một phần khó khăn cho thị trường bất động sản đang rất khó khăn hiện nay.

(2) Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng mới chỉ **“luật hóa” một phần** nội dung của Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội, như đã quy định **“bên mua khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng mà tài sản bảo đảm của khoản nợ đó là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp”**, nhưng chưa **“luật hóa” đầy đủ** nội dung về điều kiện pháp lý của tài sản bảo đảm là dự án bất động sản phải **“có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** hoặc chưa dẫn chiếu **“thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”**, nên chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

(3) Cần xem xét khách quan thực trạng các **“khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mà tài sản bảo đảm của khoản nợ đó là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai”** có lẽ chỉ có khoảng vài trăm doanh nghiệp bất động sản đã **“gây ra”** các **“khoản nợ xấu”** này, mà nếu so sánh với hơn 40.000 doanh nghiệp bất động sản trong cả nước thì số doanh nghiệp bất động sản đã **“gây ra”** các **“khoản nợ xấu”** chỉ là thiểu số. Nhưng, điều bất hợp lý là cơ chế xử lý **“thông thoáng”** của Nghị quyết số 42/2017/QH14 lại không được áp dụng cho đa số các doanh nghiệp bất động sản **“khỏe mạnh”**, không gây ra **“nợ xấu”** trong việc chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản là chưa công bằng, chưa **“đối xử bình đẳng”** đối với các doanh nghiệp.

Hơn nữa, trên thực tế thì chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Nhà nước 01 lần (trừ trường hợp điều chỉnh dự án dẫn đến phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung). Do vậy, nếu chủ đầu tư chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì chỉ cần quy định chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản phải **“kế thừa”** nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và việc này không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

(4) Cụm từ “mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng” tại khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) **không thật chuẩn** về kỹ thuật lập pháp nên có thể bỏ cụm từ này mà không làm thay đổi nội dung của quy phạm pháp luật, bởi lẽ người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận thì được thực hiện đầy đủ các quyền của mình, trong đó có quyền chuyển nhượng dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do vậy, nếu giữ lại cụm từ này thì chỉ có tác dụng “dễ hiểu” mà thôi.

6.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi), như sau:

“Điều 194. Mua, bán khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

1. Bên mua khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mà tài sản bảo đảm của khoản nợ đó là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được quyền nhận thế chấp, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là tài sản bảo đảm của khoản nợ đã mua và thực hiện chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm của khoản nợ đó theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

“3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng với Nhà nước thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thể thỏa thuận để bên nhận chuyển nhượng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành; trên cơ sở nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, bên nhận chuyển nhượng đã ký quỹ tại Kho bạc nhà nước hoặc được ngân hàng bảo lãnh để bảo đảm hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính này và các tài liệu này được kèm theo hợp đồng chuyển nhượng”.

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;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- 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