

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 160/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 11 năm 2023

“V/v Góp ý khoản 1 Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng và khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)”

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ngân hàng Nhà nước
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, khoản 1 Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) 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*” và khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về “*điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*” chưa “*luật hóa*” đầy đủ nội dung Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội “*về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*” nên Hiệp hội xin được góp ý như sau:

1/- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội “*về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*” quy định: “**Điều 10. Xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản:** 1. *Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; b) Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất đã được thụ lý nhưng chưa được giải quyết hoặc đang được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền; không đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.* 2. *Bên nhận chuyển nhượng dự án phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án và tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng*”.

- Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) 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 và khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về nguyên tắc, điều kiện 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 (...); 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**”.

2/- Việc “**luật hóa**” đầy đủ nội dung Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội vào Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) phù hợp với tính chất và “**phạm vi điều chỉnh**” của từng Luật này là hết sức cần thiết và cấp bách:

(1) Hiệp hội nhận thấy, việc “**luật hóa**” đầy đủ nội dung Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội vào Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) là **rất cần thiết và cấp bách**, bởi lẽ Nghị quyết 42/2017/QH14 sẽ **hết hiệu lực** vào ngày 31/12/2023 mà nếu **không được “gia hạn”** hoặc “**luật hóa**” thì sẽ có “**khoảng trống pháp lý**” trong việc xử lý các “**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**” của các tổ chức tín dụng.

(2) Nghị quyết 42/2017/QH14 được thực hiện **thí điểm** trong thời hạn **05 năm** và đã được Quốc hội **cho phép gia hạn 1 lần** đến hết ngày 31/12/2023, nên khó thể tiếp tục gia hạn do **không phù hợp** với tính chất “**thí điểm**” của Nghị quyết, nên chỉ có thể lựa chọn thực hiện theo 1 trong 2 phương án, một là **chấm dứt hiệu lực** của Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội vào ngày 31/12/2023 do đã thực hiện “**thí điểm**” trong gần **7 năm, không thể tiếp tục kéo dài** việc thực hiện “**thí điểm**” này; hoặc hai là phải xem xét việc “**luật hóa**” Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội vào Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) **phù hợp** với tính chất của từng Luật này để **xây dựng thành quy phạm pháp luật “ổn định”** để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý “**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**”.

(3) Nghị quyết 42/2017/QH14 đã được thực hiện **thí điểm** trong hơn **6 năm** qua và đã chứng minh được “**tính ổn định; tính hiệu lực, hiệu quả**” của quy phạm pháp luật trong việc xử lý “**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**” của các tổ chức tín dụng.

Hiệp hội nhận thấy, 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 chuyên nhượng và cũng **không quy định** chủ đầu tư chuyên nhượng **“phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính”** đối với dự án, phần dự án chuyên 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 chuyên nhượng và nhà đầu tư nhận chuyên nhượng dự án, phần dự án, đồng thời đã tạo điều kiện để nhà đầu tư nhận chuyên 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 chuyên 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 và đã **không làm thất thu ngân sách nhà nước**.

(4) Trong thực tiễn thì hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng gần như luôn luôn có thể phát sinh **“các khoản nợ xấu”**, trong đó có các **“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”**, nên các tổ chức tín dụng phải có các biện pháp để kiểm soát và xử lý các khoản nợ xấu theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, nhất là đối với tổ chức tín dụng có tỷ lệ nợ xấu nội bảng trên 3%, để bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng.

Thực tiễn các năm gần đây cho thấy **“tỷ lệ nợ xấu”** có dấu hiệu **tăng, đáng lo ngại** **“Tính đến cuối tháng 06/2023, tỷ lệ nợ xấu nội bảng của các tổ chức tín dụng ở mức 3,36% (cuối năm 2020 là 1,69%, năm 2021 là 1,49%, năm 2022 là 2%. Tỷ lệ nợ xấu nội bảng, nợ xấu tại Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) chưa xử lý và nợ tiềm ẩn trở thành nợ xấu so với tổng dư nợ ở mức 5,1%”** (trích bài **“Nợ xấu tại các ngân hàng vẫn trong tầm kiểm soát”** đăng trên vtv.vn 01:43 PM ngày 16/10/2023). Trong đó, tỷ lệ nợ xấu thấp nhất thuộc về nhóm 04 ngân hàng thương mại cổ phần lớn nhất (Big 4 gồm Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV, trong đó Vietcombank đặt mục tiêu đưa tỷ lệ nợ xấu về **dưới 1%**), nhưng **tỷ lệ nợ xấu có dấu hiệu tăng** tại một số ngân hàng thương mại tư nhân là **rất đáng quan ngại**.

Do vậy, việc **“luật hóa”** Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội vào Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) **phù hợp với tính chất và “phạm vi điều chỉnh”** của từng Luật này là **hết sức cần thiết và cấp bách**.

(5) Cần xem xét khách quan thực trạng các **“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”** có lẽ **chỉ** liên quan đến khoảng **vài trăm** doanh nghiệp bất động sản do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan đã **“gây ra”** các **“khoản nợ xấu”** này, 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, **bất hợp lý** là cơ chế thí điểm xử lý nợ xấu **“rất thông thoáng”** của Nghị quyết 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.

(6) Đồng thời cũng cần nhận thấy, **“một mình”** doanh nghiệp không thể gây ra **khoản nợ xấu** mà còn có **trách nhiệm của tổ chức tín dụng để xảy ra nợ xấu** vì **“không thể vỗ tay bằng một bàn tay”** và cũng **không loại trừ** có thể đã có sự **“tiếp tay”** hoặc **“ưu ái”** cho **“doanh nghiệp thân hữu, thân sau”**, nên mới có các **“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”** mà **các dự án được thế chấp** để vay tín dụng đó **chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước**. Bởi lẽ, **“tổ chức tín dụng có quyền, nghĩa vụ kiểm**

tra, giám sát việc sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng” đã được quy định tại khoản 3 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và cũng được quy định tại khoản 5 Điều 101 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*).

(7) Về việc **thế chấp toàn bộ hoặc một phần bất động sản** để “*vay tín dụng*”, theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 thì việc “*thế chấp tài sản*” để “*vay tín dụng*” là một “*biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*” được quy định tại khoản 2 Điều 292, trong đó “*tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai*” được quy định tại khoản 3 Điều 295, đồng thời tại các khoản 1, 2, 3 Điều 318 Bộ Luật Dân sự 2015 về tài sản thế chấp quy định “*1. Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; 2. Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; 3. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Do vậy, việc **thế chấp toàn bộ hoặc một phần “dự án bất động sản hình thành trong tương lai”** để “*vay tín dụng*” là hoạt động **hợp pháp** được thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và doanh nghiệp chủ đầu tư dự án với “*tài sản thế chấp*” là “*dự án bất động sản hình thành trong tương lai*” bao gồm “*tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai*” và “*quyền tài sản*” như quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất thực hiện dự án, các công trình gắn liền với đất, các chi phí đã thực hiện và tài sản hình thành trong tương lai.

3/- Nhận xét về Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*):

Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) mới chỉ “**luật hóa**” một phần nội dung của Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội do mới chỉ 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**” điều kiện pháp lý của tài sản bảo đảm là dự án bất động sản phải “*đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” như Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 đã quy định.

Hiệp hội nhận thấy, do **tính chất** của Luật các tổ chức tín dụng nên cũng **không thể** quy định chi tiết **điều kiện pháp lý** của tài sản bảo đảm là dự án bất động sản như Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội đã quy định, nhưng Điều 194 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*) cần và có thể **bổ sung** quy định “**có đủ điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản**” để **dẫn chiếu** về Luật Kinh doanh bất động sản để bảo đảm **tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật.

4/- Nhận xét về khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản:

(1) Hiệp hội hoan nghênh **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 “*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 về “**điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản**” mới chỉ quy định 1 trường hợp là “*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 **khoản 3 Điều 39** chưa thể hiện được **“nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản”** của **khoản 3 Điều 38** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản.

Như vậy, **khoản 3 Điều 39** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản chưa quy định 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 nhận chuyển nhượng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính**” mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành, nên chưa “**luật hóa**” đầy đủ nội dung của Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội.

Bởi lẽ, dự án bất động sản, nhà ở thương mại chỉ thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Nhà nước 1 lần (trừ trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư), nên quy định “**bên nhận chuyển nhượng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính**” mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành là phù hợp và không làm thất thu ngân sách nhà nước.

(2) 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 và tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 quy định “**bên nhận chuyển nhượng dự án phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án và tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng**”.

(3) Hiệp hội nhận thấy, 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**” chưa “**chuẩn**” trong kỹ thuật xây dựng quy phạm pháp luật, nên đề nghị xem xét bỏ cụm từ này.

Bởi lẽ, nếu chủ đầu tư chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận thì chủ đầu tư đã “**có quyền**” chuyển nhượng dự án, một phần dự án theo ý chí của mình. Chính vì thế mà Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội chỉ quy định dự án, một phần dự án chuyển nhượng phải “**có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”, chứ không quy định phải “**có Giấy chứng nhận**” hoặc phải “**hoàn thành nghĩa vụ tài chính**”.

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 1 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.

5/- 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. **Việc 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 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 nhận:

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