

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

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

-----000-----

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: **162a/2023/CV- HoREA**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 11 năm 2023*

*“V/v Đề xuất một số giải pháp về tín dụng để thực hiện Công điện 993/CD-TTg, Công điện 990/CD-TTg của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết 97/NQ-CP của Chính phủ”*

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 162/2023/CV-HoREA ngày 17/11/2023 *“V/v Báo cáo thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2023 và đề xuất một số giải pháp về tín dụng để triển khai thực hiện hiệu quả các văn bản chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, nhất là các Công điện số 993/CD-TTg ngày 24/10/2023”*.

Nay, Hiệp hội có Văn bản 162a/2023/CV-HoREA trích một phần nội dung của Văn bản số 162/2023/CV-HoREA về việc đề xuất Ngân hàng Nhà nước xem xét **một số giải pháp về tín dụng để thực hiện Công điện 993/CD-TTg, Công điện 990/CD-TTg của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết 97/NQ-CP của Chính phủ**, như sau:

Hiệp hội nhận thấy, để *“các ngân hàng thương mại tiếp tục thúc đẩy việc cho vay tín dụng với lĩnh vực bất động sản”* thì **giải pháp đầu tiên** lại là *“giải pháp phi tín dụng”*, phụ thuộc vào việc các cơ quan có thẩm quyền từ Trung ương đến địa phương **khẩn trương tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** cho các dự án bất động sản, để vừa có đủ điều kiện vay tín dụng (*dự án bất động sản có đủ pháp lý trở thành tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng*), vừa tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án.

Để thực hiện được **“giải pháp phi tín dụng”**, tháo gỡ **“vướng mắc pháp lý”** cho các dự án bất động sản thì phải phát huy hơn nữa *“vai trò, trách nhiệm Tổ trưởng Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ”* của Bộ trưởng Bộ Xây dựng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Mục 2 Công điện 993/CD-TTg và phát huy vai trò của **Tổ công tác của Chính phủ**.

Đồng thời, Hiệp hội xin đề xuất với Ngân hàng Nhà nước một số **giải pháp về tín dụng**, như sau:

**1/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN theo hướng có “nói một chút” điều kiện vay vốn, không quy định “khách hàng có đủ các điều kiện” mà chỉ quy định “khách hàng có các điều kiện” và bổ sung phương thức “khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư, thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán”, để hỗ trợ ngân hàng thương mại thẩm định, đánh giá tính khả thi của dự án đầu tư và tạo điều kiện cho khách hàng tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn:**

**“Điều 7. Điều kiện vay vốn**

Tổ chức tín dụng xem xét, quyết định cho vay khi khách hàng có ~~đủ~~ các điều kiện sau đây:

1. Khách hàng là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật. Khách hàng là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật hoặc từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi không bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

2. Nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp. **Khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư, thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán.**

3. Có phương án sử dụng vốn khả thi.

4. Có khả năng tài chính để trả nợ. **Khách hàng được tổ chức tín dụng đánh giá là có tình hình tài chính minh bạch”.**

**2/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các ngân hàng thương mại tiếp tục thực hiện Thông tư số 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong một thời gian nhất định cho đến khi nền kinh tế phục hồi và tăng trưởng trở lại bình thường, để tăng khả năng “chống chịu” cho doanh nghiệp và có thêm cơ hội tiếp cận được các khoản vay tín dụng mới:**

Hiệp hội rất **hoan nghênh** Ngân hàng Nhà nước đã kịp thời ban hành Thông tư 02/2023/TT-NHNN “Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn” để hỗ trợ cho các doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư vượt qua khó khăn trong tình hình hiện nay.

Đây là một Thông tư có vai trò, vị trí rất đặc biệt, là “giải pháp khác thường” để xử lý “tình thế bất thường”, nên Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các tổ chức tín dụng **tiếp tục thực hiện Thông tư 02/2023/TT-NHNN** trong một thời gian nhất định nữa cho đến khi nền kinh tế phục hồi và tăng trưởng trở lại bình thường.

**3/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Thông tư 08/2020/TT-NHNN và mặc dù quy định đã có hiệu lực thi hành từ ngày 31/10/2023) gia hạn hiệu lực thi hành thêm 12 tháng, đến ngày 31/10/2024 để tăng thêm nguồn cung tiền cho các tổ chức tín dụng mà vẫn bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng:**

“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%”.

**4/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung Thông tư số 03/2023/TT-NHNN theo hướng “bỏ” điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 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”.~~

**5/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét bãi bỏ tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi bổ sung tại**

*điểm c khoản 6 và điểm b khoản 9 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN*), để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trong đó có “**đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh**” và bảo đảm “**quyền**” của “**bên nhận đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh**”, trong đó có “**bên nhận đặt cọc**” là chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại:

(1) “*(iii) Trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, phải có biện pháp phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên tại thỏa thuận cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm*”.

(2) “*5. Trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, tổ chức tín dụng phải phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên tại thỏa thuận cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm*”.

**6/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét bãi bỏ khoản 8, khoản 9, khoản 10 Điều 8 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng và khách hàng thực hiện việc xét duyệt cho vay và vay tín dụng.**

**7/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét “mở rộng hơn” một số đối tượng được vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng bao gồm chủ đầu tư và người mua nhà thuộc các dự án nhà ở thương mại có giá bán không vượt quá 3 tỷ đồng/căn và có ưu tiên cho “người mua căn nhà đầu tiên”:**

Để thực hiện Công điện 993/CD-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước “*chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng rà soát kỹ các thủ tục điều kiện cho vay thuận lợi thông thoáng, kiểm soát được và đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ. Chỉ đạo các Ngân hàng Thương mại khẩn trương hướng dẫn các thủ tục vay vốn tín dụng đối với các dự án đã được công bố đủ điều kiện và có nhu cầu vay vốn đối với cả chủ đầu tư và người cần mua nhà của chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng*”, Hiệp hội đề xuất các giải pháp như sau:

(1) Tương tự như đề xuất trên đây, Hiệp hội đề nghị **giải pháp đầu tiên** đề “*các ngân hàng thương mại đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ*” lại cũng là **giải pháp “phi tín dụng”** phụ thuộc vào việc các cơ quan có thẩm quyền từ Trung ương đến địa phương **khẩn trương tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ để triển khai thực hiện dự án, tạo ra sản phẩm nhà ở để có đủ điều kiện vay gói 120.000 tỷ đồng.

Để thực hiện được **giải pháp “phi tín dụng”, tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** cho các dự án bất động sản, trong đó có dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ thì phải phát huy hơn nữa “*vai trò, trách nhiệm Tổ trưởng Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ*” của Bộ trưởng Bộ Xây dựng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Mục 2 Công điện 993/CD-TTg.

(2) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét “**mở rộng hơn**” các đối tượng được vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng này, bao gồm chủ đầu tư và người mua

**nhà thuộc các dự án nhà ở thương mại có giá bán không vượt quá 3 tỷ đồng/căn và có ưu tiên cho “người mua căn nhà đầu tiên”.**

(3) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng tiếp tục phối hợp với Ngân hàng Nhà nước, Bộ Kế hoạch Đầu tư, Bộ Tài chính để xây dựng gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội 110.000 tỷ đồng để thực hiện Luật Nhà ở dự kiến được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 và để thực hiện Chương trình phát triển tối thiểu 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030.

**8/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 101 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi), bổ sung phương thức “khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư, thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán”, để hỗ trợ ngân hàng thương mại thẩm định, đánh giá tính khả thi của dự án đầu tư và tạo điều kiện cho khách hàng tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn:**

*“4. Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cấp tín dụng theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng. Việc xét duyệt cấp tín dụng bằng phương tiện điện tử thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư, thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định này do khách hàng thanh toán”.*

**9/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 194 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, bổ sung quy định “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” để “dẫn chiếu” về Luật Kinh doanh bất động sản, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:**

**(1) “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) Đồng thời để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, 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”.*

**Ghi chú:** Đề đề xuất các giải pháp nhằm thúc đẩy việc triển khai, thực hiện Công điện 993/CĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của **Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch Đầu tư, Hiệp hội có văn bản đề xuất riêng.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

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