

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 163/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 11 năm 2023

“V/v Đề nghị sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ một số quy định không còn phù hợp của Thông tư số 06/2023/TT-NHNN để thực hiện Công điện số 993/CĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ”

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

Để thực hiện Công điện số 993/CĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước *“chỉ đạo các ngân hàng thương mại tiếp tục thúc đẩy việc cho vay tín dụng với lĩnh vực bất động sản; Có giải pháp phù hợp tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất; Tiếp tục rà soát cắt giảm hơn nữa các thủ tục hành chính không phù hợp gây phiền hà, tốn kém để doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn. Có chính sách khuyến mại tín dụng đặc biệt dành cho các dự án bất động sản khả thi, tiến độ triển khai nhanh, tạo động lực cho tăng trưởng và thúc đẩy thị trường bất động sản”*, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ một số quy định không còn phù hợp của Thông tư số 06/2023/TT-NHNN và Thông tư có liên quan, như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN và Thông tư 10/2023/TT-NHNN theo hướng **bãi bỏ** khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (đã được bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN):

1.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, Thông tư 10/2023/TT-NHNN tại Điều 1 đã *“ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (...) cho đến ngày có hiệu lực thi hành của văn bản quy phạm pháp luật mới quy định về các vấn đề này”*, có nghĩa là mới chỉ *“ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8”* kể từ ngày 01/09/2023.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN về *“những nhu cầu vốn không được cho vay”* quy định *“tổ chức tín dụng không được cho vay đối với các nhu cầu vốn”* đối với các trường hợp tại khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 là **không phù hợp** với các quy định của pháp luật về dân sự, về đầu tư, về kinh doanh bất động sản và cũng **không phù hợp** với thực tiễn và đã bị *“ngưng hiệu lực thi hành”* kể từ ngày 01/09/2023.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bãi bỏ** khoản 8, khoản 9 và 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), 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.~~

~~9. Để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật tại thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay.~~

~~10. Để bù đắp tài chính, trừ trường hợp khoản vay đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:~~

~~a) Khách hàng đã ứng vốn của chính khách hàng để thanh toán, chi trả chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh, mà các chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh này phát sinh dưới 12 tháng tính đến thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay;~~

~~b) Các chi phí đã thanh toán, chi trả bằng vốn của chính khách hàng nhằm thực hiện dự án hoạt động kinh doanh là các chi phí có sử dụng nguồn vốn vay của tổ chức tín dụng theo phương án sử dụng vốn đã gửi tổ chức tín dụng để được xem xét cho vay trung, dài hạn nhằm thực hiện dự án hoạt động kinh doanh đó”.~~

2/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung tiết (ii) điểm b khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi bổ sung tại điểm c khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) theo hướng bổ quy định tổ chức tín dụng phải quy định cụ thể việc “kiểm soát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích”:

2.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, tổ chức tín dụng gần như **không thể thực hiện được trách nhiệm phải “có biện pháp kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình tài chính, nguồn trả nợ của khách hàng, đảm bảo khả năng thu hồi đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay đúng hạn theo thỏa thuận, kiểm soát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích”** đối với “trường hợp cho vay để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án”, bởi lẽ người sử dụng vốn vay “**cuối cùng**” là chủ đầu tư dự án là “**bên thứ 3**”, không phải là khách hàng trực tiếp vay khoản tín dụng này.

(2) Nhà đầu tư là khách hàng “**vay để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án**” thì số tiền vay này đã được tổ chức tín dụng chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư dự án, có nghĩa là khách hàng vay tín dụng đã sử dụng vốn vay đúng mục đích “**vay để thanh toán tiền góp vốn**”, nên không cần thiết quy định tổ chức tín dụng phải “**kiểm soát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích**”.

(3) Tổ chức tín dụng **không thể “kiểm soát việc sử dụng vốn vay”** đối với chủ đầu tư dự án là “**bên thứ 3**” sau khi đã nhận “**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**” của nhà đầu tư, trừ trường hợp có hợp đồng vay tín dụng “**tay ba**” giữa nhà đầu tư (khách hàng vay tín dụng) - tổ chức tín dụng - chủ đầu tư dự án có thỏa thuận về quyền của tổ chức tín dụng được “**kiểm tra, giám sát, đánh giá, kiểm soát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích**” của chủ đầu tư dự án và **không cần thiết** quy định nội dung này tại tiết (ii) điểm c khoản 2 Điều 22 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN.

(4) Quy định tại tiết (ii) điểm c khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi bổ sung tại điểm d khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) làm tăng thêm quy trình, thủ tục, tăng “**chi phí tuân thủ pháp luật**” của tổ chức tín dụng, “**gây khó**” cho cả tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bỏ** cụm từ “*kiểm soát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích*” tại **tiết (ii) điểm b khoản 2 Điều 22 Thông tư 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**), như sau:

“(ii) Trường hợp cho vay để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án, có biện pháp kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình tài chính, nguồn trả nợ của khách hàng, đảm bảo khả năng thu hồi đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay đúng hạn theo thỏa thuận, ~~kiểm soát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích~~”.

3/- 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 39/2016/TT-NHNN** (được sửa đổi bổ sung tại điểm c khoản 6 và điểm b khoản 9 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**), không quy định tổ chức tín dụng “**phải có biện pháp phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay**” đối với “**trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ**”, 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 “**đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh**” để bảo đảm “**quyền**” của “**bên nhận đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh**”, trong đó có trường hợp “**đặt cọc**” để mua, thuê mua bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai:

3.1)- Nhận xét:

Quy định tổ chức tín dụng **phải “đảm bảo thu hồi được vốn cho vay trong trường hợp các bên không thực hiện đúng thỏa thuận nghĩa vụ bảo đảm”** là chưa chính xác vì đây là 02 hoạt động khác nhau được điều chỉnh bởi 02 luật khác nhau, như sau:

(1) Việc tổ chức tín dụng **phải “đảm bảo thu hồi được vốn cho vay”** được quy định tại Điều 93 về “**quy định nội bộ**” và Điều 94 về “**Xét duyệt cấp tín dụng, kiểm tra sử dụng tiền vay**” của Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định “**1. Tổ chức tín dụng phải yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu chứng minh phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính của mình, mục đích sử dụng vốn hợp pháp, biện pháp bảo đảm tiền vay trước khi quyết định cấp tín dụng; 2. 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; 3. Tổ chức tín dụng có quyền, nghĩa vụ kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng; 4. Tổ chức tín dụng có quyền yêu cầu khách hàng vay báo cáo việc sử dụng vốn vay và chứng minh vốn vay được sử dụng đúng mục đích vay vốn**”.

Nếu tổ chức tín dụng thực hiện **đúng** các quy định tại Điều 93 và Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 về “**cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ**” thì hoàn toàn có thể “**đảm bảo thu hồi được vốn cho vay**” của khách hàng vay và không phụ thuộc vào “**trường hợp các bên không thực hiện đúng thỏa thuận nghĩa vụ bảo đảm**”, bởi lẽ các bên giao kết hợp đồng “**giao dịch bảo đảm**” phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 và thỏa thuận trong hợp đồng “**giao dịch bảo đảm**”, nên **không cần thiết** quy định nội dung này tại tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN.

(2) Đối với “**trường hợp các bên không thực hiện đúng thỏa thuận nghĩa vụ bảo đảm**” thuộc phạm vi điều chỉnh của Bộ Luật Dân sự 2015, tại Điều 294 về “**bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai**” quy định “**1. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; 2. Khi nghĩa**

vụ trong tương lai được hình thành, các bên không phải xác lập lại biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó” và tại Điều 295 về “tài sản bảo đảm” quy định “1. Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu; 2. Tài sản bảo đảm có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được; 3. Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai; 4. Giá trị của tài sản bảo đảm có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm”, điển hình là chế định “đặt cọc”, tại khoản 2 Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định “2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” vừa bảo đảm nguyên tắc “bình đẳng” giữa các bên trong giao dịch dân sự, vừa đã có biện pháp bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên trong giao dịch dân sự một cách công bằng.

(3) Tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) về “quy định nội bộ”, quy định trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, điển hình là trường hợp cho vay để “đặt cọc” mua nhà ở hình thành trong tương lai, quy định tổ chức tín dụng “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” và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được bổ sung tại điểm b khoản 9 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) về “các quy định khác” cũng quy định tương tự đối với “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”. Các quy định này có các “bất cập” sau đây:

1. Chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai (bên nhận đặt cọc) bị “phong tỏa tiền đặt cọc”, không được sử dụng “tiền đặt cọc” là bất hợp lý, không bảo đảm quyền sở hữu của chủ tài sản, trong đó có quyền sử dụng số “tiền đặt cọc” này.

Do vậy, tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN không phù hợp, thậm chí “trái” với các quy định có liên quan của Bộ Luật Dân sự.

2. Hiệp hội nhận thấy, tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) chỉ “làm lợi” cho các tổ chức tín dụng “cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”, trong đó có khoản vay để “đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh”, bởi lẽ số tiền “đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh” này bị “phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm” chỉ “làm lợi” cho ngân hàng.

3. Hiệp hội nhận thấy, trên thực tế việc khách hàng “đặt cọc” để mua bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thường có 02 nhóm, trong đó có khoảng 30% khách hàng vay vốn tín dụng để “đặt cọc” thì số tiền “đặt cọc” này bị ngân hàng “phong tỏa”, còn đối với khoảng 70% khách hàng sử dụng vốn tự có (không vay vốn tín dụng) để “đặt cọc” thì số tiền “đặt cọc” này chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư và chủ đầu tư toàn quyền sử dụng.

Do vậy, tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN cũng không phù hợp với thực tiễn nên cần được “bãi bỏ”.

3.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bãi bỏ tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 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) như sau:

~~“(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) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bãi bỏ 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 của các quy định pháp luật, như sau:

~~“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”.~~

4/- 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/CĐ-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 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** để “*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, **đề tăng nguồn cung dự án và tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở 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/CĐ-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 lại **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**.

5/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư số 22/2019/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Thông tư số 08/2020/TT-NHNN) theo hướng gia hạn thêm 12 tháng đến hết ngày 31/10/2024, để tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng sử dụng hiệu quả nguồn vốn huy động ngắn hạn và bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng:

5.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, các tổ chức quốc tế đều đánh giá cao kết quả đạt được trong nhiều năm qua, nhất là 10 tháng đầu năm 2023 và triển vọng phát triển của nền kinh tế nước ta trong năm 2024, 2025 và dài hạn. Nhưng, việc **nền kinh tế “hấp thụ yếu” nguồn vốn tín dụng** sẽ ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế của năm 2024, thể hiện ở **“chỉ số PMI ngành sản xuất”** nước ta trong tháng 10/2023 chỉ đạt **49,6 điểm, giảm nhẹ** so với 49,7 điểm của tháng 09/2023.

Trong thời gian qua, dưới sự điều hành chặt chẽ, chủ động, linh hoạt, nới lỏng phù hợp của Ngân hàng Nhà nước, hệ thống tín dụng đang có thanh khoản dồi dào, nhưng **tăng trưởng tín dụng** 10 tháng đầu năm (tính đến 27/10/2023) chỉ **tăng 7,1%** so với cuối năm 2022 là **rất thấp** so với mục tiêu tăng trưởng tín dụng 13-14% của năm 2023 và còn có gần 1 triệu tỷ đồng tín dụng có thể bơm vào nền kinh tế trong 02 tháng cuối năm 2023, nên các ngân hàng thương mại đang trong tình trạng **“tồn kho tiền”**.

Tuy nhiên, **Điều 1 Thông tư 08/2020/TT-NHNN** sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN đã quy định kể từ ngày **31/10/2023** thì các tổ chức tín dụng **chỉ được sử dụng tối đa không quá 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn** (Quy định này đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/10/2023).

Quy định này hiện nay chưa tác động thật rõ nét tại thời điểm này, do **tăng trưởng tín dụng** hiện nay đang **rất thấp** và **“tồn kho tiền”** còn rất lớn. Nhưng, có thể kể từ năm 2024 trở đi khi **nền kinh tế phát triển mạnh mẽ trở lại** thì quy định các tổ chức tín dụng **chỉ được sử dụng tối đa không quá 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn** sẽ gây khó khăn cho các tổ chức tín dụng trong việc **sử dụng hiệu quả nguồn vốn huy động ngắn hạn**, nên cần xem xét **cần giữ lại quy định mức trần được sử dụng tối đa không quá 34% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn** trong 1 vài năm tới đây, cho đến khi Ngân hàng Nhà nước thực hiện hoàn thành lộ trình tái cấu trúc các tổ chức tín dụng và có nhiều tổ chức tín dụng đạt chuẩn Basel 2, Basel 3.

5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị 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)**, 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%”.

6/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét bãi bỏ điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN 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” 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:

6.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **Thông tư 03/2023/TT-NHNN chưa xem xét sửa đổi quy định “bắt cập” tại điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN** nên đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét theo hướng **“bãi bỏ” điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 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 16/2021/TT-NHNN ngày 10/11/2021** của Ngân hàng Nhà nước được **ban hành trước 01 năm** so với **Nghị định 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** do đã **“vênh”** và không còn phù hợp với quy định tại **khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.**

(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.**

6.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi Thông tư số 03/2023/TT-NHNN** theo hướng **bãi 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”.

7/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét hướng dẫn các ngân hàng thương mại về cách hiểu và có thể vận dụng, “nới một chút” các “điều kiện vay vốn” trên cơ sở cần xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN để hỗ trợ và tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, người mua nhà, nhà đầu tư được tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn trong tình hình thị trường bất động sản vẫn còn rất khó khăn hiện nay:

7.1)- Nhận xét:

(1) Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN các **“điều kiện vay vốn”** quy định **“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**; 3. **Có phương án sử dụng vốn khả thi**; 4. **Có khả năng tài chính để trả nợ**”.

Hiệp hội nhận thấy, trong **05 “điều kiện vay vốn”** của Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN thì đến nay **giảm** còn **04 “điều kiện vay vốn”** do Thông tư 06/2023/TT-NHNN đã bãi bỏ điều kiện vay vốn tại khoản 5 Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN đã cho thấy **tính hợp lý** và **ổn định** của quy phạm pháp luật này (*Ghi chú: Thực chất là việc bãi bỏ khoản 5 Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN không ảnh hưởng đến việc cho vay đối với 05 đối tượng ưu tiên được vay vốn tín dụng với lãi suất ưu đãi do đã được quy định tại các điều khoản khác của Thông tư 39/2016/TT-NHNN*).

Nhưng trên **thực tế**, **cách hiểu** và **thực hiện** của các ngân hàng thương mại **lại khác nhau** về việc **áp dụng** các “**điều kiện vay vốn**”, đặc biệt là điều kiện “**nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp**” (tại khoản 2), “**có phương án sử dụng vốn khả thi**” (tại khoản 3) và “**có khả năng tài chính để trả nợ**” (tại khoản 4), nên **rất cần thiết phải đổi mới cách hiểu** và **vận dụng thực hiện** của các ngân hàng thương mại theo hướng “**không hạ chuẩn**” nhưng **cần “nói một chút”** các “**điều kiện vay vốn**” để hỗ trợ, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, người mua nhà, nhà đầu tư được **tiếp cận tín dụng thuận lợi** hơn trong tình hình thị trường bất động sản **vẫn còn đang rất khó khăn** hiện nay.

Về cách hiểu và thực hiện điều kiện “**nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp**” thì các ngân hàng thương mại thường yêu cầu chủ đầu tư cung cấp các văn bản sau đây để chứng minh **tính hợp pháp** của dự án bất động sản, nhà ở thương mại, như sau:

1. Yêu cầu phải có “**quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” là **đúng**.

Hiệp hội nhận thấy, tại thời điểm này thì chủ đầu tư **đã có quỹ đất sạch** với các **thửa đất đã nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng đất từ các cá nhân, hộ gia đình được **công chứng, chứng thực** hoặc đã được **đăng ký biến động chuyển tên nhà đầu tư** trên từng Giấy chứng nhận.

Đồng thời, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì chủ đầu tư phải “**a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên**”.

Như vậy, **nhu cầu vốn còn lại** thì chủ đầu tư được huy động từ nhiều nguồn, mà sau khi **đã bỏ nguồn vốn rất lớn để tạo lập quỹ đất**, nhưng **chưa đủ điều kiện huy động vốn** bán nhà ở hình thành trong tương lai thì **nguồn vốn vay tín dụng** có vị trí **rất quan trọng** và là “**bà đỡ**” giúp cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án, thi công các công trình của dự án.

2. Yêu cầu phải có quyết định **phê duyệt quy hoạch** chi tiết tỷ lệ **1/500** của dự án là **đúng**.

3. Yêu cầu phải có quyết định **giao đất, cho thuê đất** cho chủ đầu tư dự án là **đúng**.

4. Yêu cầu phải có **Giấy phép xây dựng** của dự án là **đúng**.

5. Yêu cầu phải có văn bản **thẩm định “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở”** là **không cần thiết**, trừ trường hợp chủ đầu tư tự mình cung cấp để chứng minh thêm về pháp lý của dự án và năng lực của chủ đầu tư.

6. Yêu cầu phải có **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** của **dự án** cấp cho chủ đầu tư là **không bắt buộc**, bởi lẽ nếu đã có Giấy chứng nhận thì chủ đầu tư đã dùng để **chứng**

minh về pháp lý và năng lực tài chính hoặc có thể dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tín dụng.

7. Yêu cầu phải có tài sản bảo đảm cho khoản vay là **đúng**, trừ trường hợp “*tổ chức tín dụng, khách hàng thỏa thuận về việc không áp dụng biện pháp bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng*” theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng, nhất là trong trường hợp **dự án đã được thẩm định, đánh giá tính khả thi**.

(2) Trong tình hình thị trường bất động sản vẫn còn rất khó khăn hiện nay, Hiệp hội đề xuất Ngân hàng Nhà nước xem xét hướng dẫn các tổ chức tín dụng xem xét có thể thực hiện **một số giải pháp**, như sau:

1. Đối với dự án đã có “**Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”, Hiệp hội đề nghị ngân hàng thương mại có thể cho chủ đầu tư được **vay tín dụng “để bù đắp tài chính”** với khoản vay **không vượt quá 30%** tổng mức đầu tư của dự án.

2. Đối với dự án đã có “**Giấy phép xây dựng**” và **đã khởi công** xây dựng thì Hiệp hội đề nghị ngân hàng thương mại có thể xem xét cho chủ đầu tư được **vay tín dụng “để thanh toán, chi trả chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh”** với khoản vay **không vượt quá 50%** tổng mức đầu tư của dự án.

3. Hiệp hội đề nghị ngân hàng thương mại **không yêu cầu** chủ đầu tư **phải cung cấp Văn bản thẩm định “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở”** hoặc **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án, trừ trường hợp chủ đầu tư tự mình cung cấp để chứng minh năng lực**.

4. Về cách hiểu và thực hiện điều kiện “**có phương án sử dụng vốn khả thi**”. Hiện nay, “**bất cập**” lớn nhất là hầu như các ngân hàng thương mại đều **chưa thực hiện** được công tác “**thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư**”, nhất là dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại để **thực hiện** điều kiện **người vay vốn tín dụng “có phương án sử dụng vốn khả thi”**, mà hầu như các ngân hàng thương mại đều **cho vay tín dụng “có tài sản bảo đảm”**, mà nếu **không thẩm định được tính khả thi** của dự án đầu tư thì sẽ có những “**dự án khởi nghiệp có tính khả thi**” có thể **không tiếp cận** được nguồn vốn vay tín dụng.

Do vậy, bên cạnh quy định “**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**” tại khoản 2 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và tại khoản 4 Điều 101 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) thì **rất cần thiết bổ sung** quy định “**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; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán**”, để làm cơ sở cho tổ chức tín dụng **xét duyệt cấp tín dụng**. Cơ chế này **rất phù hợp** và **đáp ứng được yêu cầu của các doanh nghiệp có uy tín thương hiệu, có năng lực tài chính và có dự án đầu tư quy mô lớn**.

5. Về cách hiểu và thực hiện điều kiện “**có khả năng tài chính để trả nợ**”. Hiện nay, “**bất cập**” lớn nhất là hầu như các ngân hàng thương mại đều **chưa thực sự quan tâm đầy đủ** đến việc đánh giá khả năng **tạo ra “dòng tiền”** của dự án bất động sản, nhà ở thương mại để chứng minh **điều kiện khách hàng vay tín dụng “có khả năng tài chính để trả nợ”**, mà hầu như các ngân hàng thương mại đều **chỉ quan tâm nhiều đến “tài sản thế chấp”** cho khoản vay, mà theo số liệu thống kê thì có khoảng trên dưới **70%** “**tài sản thế chấp**” cho các khoản vay tín dụng là **bất động sản**, nhà, đất “**tiềm ẩn rủi ro**” cho các tổ chức tín dụng và cho cả doanh nghiệp làm ăn chân chính, như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Doanh nghiệp A có bất động sản B có giá trị 100 tỷ đồng là tài sản bảo đảm của khoản vay tín dụng. Trong điều kiện thị trường bình thường thì bất động sản B được ngân hàng thương mại đánh giá tối đa bằng 60-70% là 60-70 tỷ đồng và được cho vay tối đa bằng 60-70% của giá trị tài sản bảo đảm với **khoản cho vay là 42-49 tỷ đồng**; Trong điều kiện thị trường bị suy thoái, khủng hoảng thì bất động sản B có thể chỉ được ngân hàng thương mại đánh giá tối đa bằng 50-60% là 50-60 tỷ đồng (hoặc thấp hơn) và chỉ được **cho vay tối đa bằng khoảng 35-42 tỷ đồng**. Nếu doanh nghiệp A mất khả năng trả nợ thì có thể **chỉ thu hồi được một phần nhỏ** (hoặc thậm chí không thu hồi được phần nào) của **tài sản thế chấp**.

Ngược lại, nếu không kiểm soát được tình trạng **“doanh nghiệp thân hữu, sân sau”** thì lại có thể xảy ra tình trạng **“thông đồng”** giữa ngân hàng thương mại và doanh nghiệp này để **“đánh vồng”** giá trị tài sản bảo đảm lên rất cao để vay tín dụng **“rút ruột”** ngân hàng, mà khi khoản vay này trở thành **“nợ xấu”** thì khả năng thu hồi vốn của ngân hàng rất thấp.

Do vậy, tương tự như trường hợp thực hiện điều kiện **“có phương án sử dụng vốn khả thi”** (trên đây), Hiệp hội đề nghị bên cạnh quy định **“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”** thì rất cần thiết bổ sung quy định **“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, trong đó có thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán”**, để làm cơ sở cho tổ chức tín dụng xét duyệt cấp tín dụng. Cơ chế này có thể rất thích hợp và đáp ứng được yêu cầu của các doanh nghiệp lớn có uy tín thương hiệu, có năng lực tài chính và có dự án đầu tư quy mô lớn.

6. Đề nghị xem xét áp dụng điều kiện **“khách hàng vay vốn của tổ chức tín dụng được tổ chức tín dụng đánh giá là có tình hình tài chính minh bạch”** cho tất cả khách hàng vay tín dụng, chứ không chỉ áp dụng cho 05 đối tượng ưu tiên.

7.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 7 Thông tư 39/2019/TT-NHNN về **“điều kiện vay vốn”**, như sau:

“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”**.

8/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các 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:

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 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.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- 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