

**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: 164/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 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)*” (bản ngày 21/11/2023) đã tiếp thu nhiều ý kiến của các đại biểu Quốc hội, Hiệp hội và các chuyên gia, quy định 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 có tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, 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*”. Nhưng bên cạnh đó, vẫn còn một số quy định của dự thảo Luật các tổ chức tín dụng chưa thật hợp lý cần được xem xét sửa đổi, bổ sung để đảm bảo tính khả thi, đồng bộ, thống nhất.

Đặc biệt là Luật các tổ chức tín dụng **cần tạo điều kiện để phát huy hơn nữa vai trò, vị trí đặc biệt** của **Ngân hàng Nhà nước** trong hoạt động chỉ đạo, điều hành, thực hiện chính sách tiền tệ, tín dụng của nước ta theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam 2010 thì Ngân hàng Nhà nước vừa là “*cơ quan ngang Bộ của Chính phủ*”, vừa là “*Ngân hàng Trung ương*” và tại khoản 3 Điều 99 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng quy định “*hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng quy định tại Luật này thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước*”.

1/- Góp ý về phạm vi điều chỉnh:

1.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, “*Điều 1. Phạm vi điều chỉnh*” của dự thảo Luật các tổ chức tín dụng đã được hoàn thiện một bước, nhưng **vẫn chưa bao gồm** các hoạt động “*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*” là các nội dung rất quan trọng **cần được bổ sung** vào “*phạm vi điều chỉnh*”, **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 quy định **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, can thiệp sớm, kiểm soát đặc biệt, tổ chức lại, giải thể, phá sản tổ chức tín dụng; việc thành lập, tổ chức, hoạt động, can thiệp sớm, giải thể, chấm dứt 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 (Điều 4):

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

a. Nhận xét:

(1) Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đã chỉ đạo các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách cho vay tín dụng với lãi suất giảm về mức khoảng 4%/năm (*lãi suất ưu đãi*) đối với 05 nhóm ngành, lĩnh vực ưu tiên bao gồm nông nghiệp và nông thôn; công nghiệp hỗ trợ; xuất khẩu; doanh nghiệp nhỏ và vừa; doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

(2) 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** 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.

(3) Tuy nhiên, khoản “20. **Cấp tín dụng**” và khoản “22. **Cho vay**” Điều 4 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng chưa quy định về “**cấp tín dụng ưu đãi**”, “**cho vay ưu đãi**” cho các **đối tượng ưu tiên** theo quy định của pháp luật về tín dụng hoặc để thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho các **chủ đầu tư** 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** theo quy định của pháp luật về nhà ở để bảo đảm tính **đồng bộ, thống nhất** giữa Luật các tổ chức tín dụng với Luật Nhà ở.

(Ghi chú: Khoản 5 Điều 77 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã “sửa sai” khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 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 20 Điều 4 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng**, như sau:

“20. 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 cho các đối tượng ưu tiên hoặc để thực hiện chính sách nhà ở xã hội 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, pháp luật về nhà ở”.

(2) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 22 Điều 4** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“22. 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 đối với các đối tượng ưu tiên hoặc để thực hiện chính sách nhà ở xã hội 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 do có quan hệ hôn nhân, quan hệ theo pháp luật hoặc người bị lệ thuộc về lợi ích hoặc là bên yếu thế:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 38 Điều 4 đã bổ sung nhiều trường hợp tổ chức, cá nhân là **“người có liên quan”** có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với tổ chức, cá nhân khác trong hoạt động tín dụng **cần được kiểm soát** bao gồm các **pháp nhân, cá nhân “có quan hệ lợi ích, quan hệ phụ thuộc”** hoặc các cá nhân **“có quan hệ hôn nhân”** hoặc **“do quan hệ pháp luật”** nhưng chưa bao quát đầy đủ, như sau:

(1) Tại **đoạn mở đầu** khoản 38 giải thích từ ngữ **“người có liên quan”** cần bổ sung cụm từ **“có mối quan hệ tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài”** để bảo đảm đầy đủ ý nghĩa theo ngữ pháp.

(2) Tại các **điểm a, b, c, d, đ, e** khoản 38 quy định theo hình thức **“liệt kê”** nên có thể **“liệt kê”** chưa đầy đủ do **“chưa chốt hạ”** một số trường hợp **pháp nhân, cá nhân “có quan hệ lợi ích, quan hệ phụ thuộc”** để **“quét”** đầy đủ các đối tượng là **“người có liên quan”** có mối quan hệ tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động của tổ chức tín dụng, mà qua vụ án VTP đã cho thấy rất rõ các trường hợp **“người thuộc quyền, nhân viên, tài xế...”** hoặc pháp nhân là **doanh nghiệp “độc lập”** về hình thức thì không phải là **“công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết...”**, cũng không phải là người **“có quan hệ hôn nhân”** hoặc **“do quan hệ pháp luật”** mà **“có quan hệ lợi ích, quan hệ phụ thuộc”**, nhưng tất cả đều do **“một người, một trung tâm điều hành”**.

Ngoài ra thực tiễn hiện nay còn cho thấy có những **“tổ chức”** không phải là **“pháp nhân”** hoặc có những **“cá nhân”** không phải là người **“có quan hệ huyết thống hoặc quan hệ hôn nhân hoặc có quan hệ theo pháp luật”**, mà chỉ có **“quan hệ xã hội”** như **“bố đường (sugar daddy), gái bao (sugar baby), trai bao ...”** được khái quát tại **điểm g** khoản 38 quy định các trường hợp **“pháp nhân, cá nhân khác”** và cũng **“có mối quan hệ tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động của tổ chức tín dụng”**.

(3) Tại **điểm g** khoản 38 quy định các trường hợp **“pháp nhân, cá nhân khác có mối quan hệ tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động của tổ chức tín dụng”** được xác định theo **“quy định nội bộ”** của tổ chức tín dụng, hoặc **“theo yêu cầu bằng văn bản của Ngân hàng Nhà nước thông qua hoạt động thanh tra, giám sát”**, nhưng **rất cần thiết** bổ sung **“theo quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền”** (Luật phòng, chống rửa tiền 2022) để bảo đảm tính chặt chẽ và bao trùm.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung đoạn mở đầu khoản 38 Điều 4** Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“38. Người có liên quan là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với tổ chức, 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 thuộc một trong các trường hợp sau đây:”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm g khoản 38 Điều 4 Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“g) Pháp nhân, cá nhân khác có mối quan hệ lợi ích, quan hệ phụ thuộc, quan hệ xã hội 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:

3.1)- Quy định của dự thảo Luật các tổ chức tín dụng:

- Khoản 2 Điều 99 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng về “**nội dung hoạt động được phép của tổ chức tín dụng**” 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 139 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng về kinh doanh bất động sản quy định về **kinh doanh bất động sản**, như sau: “**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. Trường hợp mua lại bất động sản phải 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 144 của Luật này**”.

3.2)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, “**mở đầu**” Điều 99 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng về kinh doanh bất động sản quy định về **kinh doanh bất động sản** quy định “**có vẻ rất nghiêm**” là “**tổ chức tín dụng không được tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào ngoài các hoạt động ngân hàng**”, nhưng ngay sau dấu phẩy (,) lại “**mở ra**” với quy định tổ chức tín dụng được tiến hành hoạt động kinh doanh “**khác**” bao gồm **kinh doanh bất động sản** nêu được “**ghi trong Giấy phép được Ngân hàng Nhà nước cấp cho tổ chức tín dụng**”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, “**mở đầu**” Điều 139 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng về kinh doanh bất động sản quy định về **kinh doanh bất động sản** quy định “**có vẻ rất nghiêm**” là “**tổ chức tín dụng không được kinh doanh bất động sản**”, nhưng ngay sau đó lại “**mở ra ngoại lệ**” với quy định “**trừ các trường hợp sau đây**” cho phép tổ chức tín dụng được **kinh doanh bất động sản** trong 03 trường hợp.

(3) Tại khoản 3 Điều 139 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng đã có 1 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.

(4) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 90 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và khoản 2 Điều 99 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 139 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 99 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 139 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”** do đã được **“bật đèn xanh”**.

(5) 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.

(6) 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 hợp lý hơn.

(7) 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 99 và Điều 139 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 **giao trách nhiệm cho Ngân hàng Nhà nước** 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).

(8) Để thực hiện được các đề xuất trên đây, Hiệp hội nhận thấy vai trò **“cầm trịch”** của Ngân hàng Nhà nước là hết sức quan trọng, trong đó có việc cấp Giấy phép hoạt động cho các tổ chức tín dụng và quy định **“phạm vi”** được kinh doanh bất động sản phù hợp với năng lực của từng tổ chức tín dụng. 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 99 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”**.

3.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 99** 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. Ngân hàng Nhà nước quy định chặt chẽ việc tổ chức tín dụng được thực hiện hoạt động kinh doanh khác, nhất là hoạt động kinh doanh bất động sản”.

(2) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung Điều 139** dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“Điều 139. 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. Trường hợp mua lại bất động sản phải 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 144 của Luật này.

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

4/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 102 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, 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:

4.1)- Nhận xét:

(1) Khoản 1 và khoản 4 Điều 102 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 khả năng tài chính** của khách hàng, **phương án sử dụng vốn khả thi**, mục đích sử dụng vốn hợp pháp trước khi quyết định cấp tín dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này (...) 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”.

Nhưng, về cách hiểu và thực hiện điều kiện “**chứng minh khả năng tài chính của khách hàng**” hiện nay thì “**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**” theo “**cơ chế thử nghiệm có kiểm soát trong lĩnh vực ngân hàng**” quy định tại Điều 106 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng có thể **không tiếp cận** được nguồn **vốn vay tín dụng**.

(2) Đồng thời, về cách hiểu và thực hiện điều kiện **“chứng minh có khả năng tài chính để trả nợ”** hiện nay thì còn có **“bất cập”** là hầu như các ngân hàng thương mại đều chưa có cơ chế thẩm định để 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”**, nên dẫn đến tình trạng 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.

(3) 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 102 dự thảo Luật các tổ chức 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 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.

(4) Về ngữ pháp và chính tả, Hiệp hội đề nghị **bỏ dấu chấm (.)** và thay thế bằng **dấu chấm phẩy (;)** trong đoạn văn **“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”**, để các hoạt động này đều được **“thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước”**.

4.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 102 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“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”.

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 179** 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 179** dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*), như sau:

“Điều 179. 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 (mới) Điều 179** dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, 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 Luật này và pháp luật về phá sản”.

6/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 189 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:

6.1)- Quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 189 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 (...) 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 39 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản quy định “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”.

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 189 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng đã “**luật hóa**” quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội “**về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng**” quy định “**xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản**” theo đúng “**phạm vi điều chỉnh**” của Luật các tổ chức tín dụng và đã quy định liên thông về trách nhiệm của “**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**”, nhưng chưa đầy đủ, chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất vì chưa dẫn chiếu về Luật Kinh doanh bất động sản, bởi lẽ việc “**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**” dẫn đến việc chuyển nhượng dự án, một phần dự án thuộc “**phạm vi điều chỉnh**” của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nên cần 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**” vào khoản 1 Điều 189 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng.

(3) “**Bắt cập**” là khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định chỉ cho phép chuyển nhượng dự án, một phần dự án nhà ở thương mại khi “**chủ đầu tư chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng**”, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với Nhà nước.

Do quy định này chưa được sửa đổi nên không thông thoáng, không sát thực tế như quy định tại khoản 1 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 về “**xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản**” chỉ yêu cầu 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, bởi lẽ tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 còn quy định “**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**”.

Do vậy, khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 **chưa bảo đảm “quyền của doanh nghiệp”**, trong đó có **“quyền tự chủ kinh doanh, tự lựa chọn sản phẩm, thị trường”** được quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2014, 2020.

Tuy nhiên hiện nay, **khoản 3 Điều 39** dự thảo **Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)** mới chỉ quy định **“3. Chủ đầu tư chuyên 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 chuyên nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyên nhượng”**, nên cũng **chưa “luật hóa” đầy đủ** khoản 1 và khoản 2 Điều 10 **Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội** về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng 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”** và **“bên nhận chuyên nhượng dự án phải kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án”**.

(4) 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** trong 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 **chuyên 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 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 chuyên 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 chuyên nhượng** dự án, một phần dự án bất động sản **phải “kế thừa” nghĩa vụ và trách nhiệm** của chủ đầu tư chuyên 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) Cụm từ **“mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyên 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 chuyên nhượng dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do vậy, quy định **“mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyên nhượng”** có thể **giữ** hoặc **bỏ** mà không thật ảnh hưởng đến bản chất của khoản 3 Điều 39 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, 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 2 Điều 189** dự thảo Luật các tổ chức tín dụng, như sau:

“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. 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 để “luật hóa” đầy đủ khoản 1 và khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội, 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 nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng; Bộ Công an;
- 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

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com