

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 176/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2023

“V/v Kiến nghị thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong năm 2023 nhưng chưa được các Bộ, ngành thực hiện”

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, trong năm 2023 dưới sự lãnh đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, trực tiếp và thường xuyên là Bộ Chính trị và Ban Bí thư, đứng đầu là Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã quyết liệt chỉ đạo, điều hành sát sao, hiệu quả, phối hợp chặt chẽ với Ủy ban Thường vụ Quốc hội và cùng với sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị từ Trung ương đến địa phương, nỗ lực của cộng đồng doanh nghiệp và sự đồng tình ủng hộ của người dân đã đưa nền kinh tế nước ta vượt qua *“các cơn gió ngược”*, đạt được những thành quả rất ấn tượng trong năm 2023, như **GDP tăng 5,05%**, chỉ số tăng giá CPI chỉ là **3,25%** thấp hơn chỉ tiêu của Quốc hội đặt ra, **tổng thu ngân sách nhà nước vượt dự toán 4,92%**, kết quả **giải ngân vốn đầu tư công có giá trị tuyệt đối cao nhất từ trước đến nay**. Năm 2023, cả nước có thêm **731 km đường cao tốc chiếm 40,6%** trong tổng số hơn 1.800 km đường cao tốc mà cả nước đã thực hiện trong hơn **20 năm qua**. Đặc biệt, việc khánh thành cầu Mỹ Thuận 2 đã khẳng định người Việt Nam đã **làm chủ được công nghệ cầu lớn**, từ thiết kế đến thi công, quản lý vận hành, tư vấn giám sát và nhất là công trình này **hoàn toàn sử dụng nguồn vốn trong nước, không phải vay vốn nước ngoài với suất đầu tư thấp hơn** so với công trình cầu Mỹ Thuận 1 và việc khánh thành công trình **sân bay Điện Biên (mở rộng)** đón được máy bay lớn A320, A321 **phục vụ cho cả vùng miền núi Tây Bắc** của Tổ quốc...

Năm 2023 cũng là năm mà Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành, Tổ công tác của Chính phủ, Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ đã cùng các địa phương tập trung nỗ lực rất lớn để *“giải cứu”* thị trường bất động sản, tiếp xúc các doanh nghiệp đang gặp vướng mắc, khó khăn để **cùng chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững**. Nhờ đó, **thị trường bất động sản** hiện nay tuy vẫn còn rất khó khăn nhưng đã đi qua *“vùng đáy”* và đang trong quá trình dần phục hồi và có thể **phát triển vững vàng hơn từ nửa cuối năm 2024** trở đi.

Năm 2023, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành hàng trăm Nghị quyết, Nghị định, Quyết định, văn bản chỉ đạo điều hành, công điện, tổ chức nhiều hội nghị để lắng nghe tiếng nói của doanh nghiệp, người dân, Hiệp hội và các chuyên gia. Điển hình là Nghị quyết 33/NQ-CP và Nghị quyết 97/NQ-CP của Chính phủ đã xác định tổng thể các giải pháp, đặc biệt là quan điểm **“Tất cả các chủ thể có liên quan phải đề cao trách nhiệm; chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền vững”**, trong đó đã yêu cầu *“các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm ưu tiên mọi nguồn lực để thanh toán nợ, đặc biệt là nợ trái phiếu; chủ động nghiên cứu tái cơ cấu lại giá cả, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tiễn của thị trường”*, **đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân, doanh nghiệp**. Điển hình tiếp theo là Nghị định 08/2023/NĐ-CP (Chính phủ *“dừng cầm”* sửa đổi ngay Nghị định 65/2022/NĐ-CP chỉ sau khi ban hành mới có 05 tháng) giúp tháo gỡ khó khăn,

wướng mắc cho **thị trường trái phiếu** doanh nghiệp riêng lẻ **“hạ cánh mềm”** hoặc Nghị định 10/2023/NĐ-CP tháo gỡ vướng mắc về **cấp “sổ hồng”** cho khoảng **100.000 căn hộ du lịch (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)** hoặc Nghị định 35/2023/NĐ-CP tháo gỡ vướng mắc pháp lý thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng hoặc Thông tư 02/2023/TT-NHNN cho phép **gia hạn thời gian trả nợ, cơ cấu lại nợ, giữ nguyên nhóm nợ** hoặc Thông tư số 10/2023/TT-NHNN **ngưng hiệu lực thi hành** của một số quy định bất hợp lý của Thông tư 06/2023/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước. Năm 2023, lần đầu tiên Thủ tướng Chính phủ đã ban hành **Chương trình** phát triển ít nhất **1 triệu căn nhà ở xã hội** trong giai đoạn 2021-2030 và Ngân hàng Nhà nước đã công bố **Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng** với lãi suất thấp hơn 1,5-2% so với lãi vay thông thường để thực hiện Chương trình 1 triệu căn nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư.

Càng ấn tượng hơn khi Thủ tướng Chính phủ ký **Công điện 1436/CD-TTg** ngày **29/12/2023** về **“bảo đảm hoạt động thanh toán của hệ thống tín dụng”** yêu cầu Ngân hàng Nhà nước **“chỉ đạo tổ chức vận hành hệ thống bù trừ, chuyển mạch giao dịch tài chính đảm bảo hệ thống thanh toán hoạt động ổn định, an toàn, thông suốt 24/24 giờ và 7/7 ngày, phục vụ tốt nhu cầu thanh toán, nhu cầu rút tiền mặt qua hệ thống ATM trước và trong dịp Tết dương lịch, Tết Nguyên đán Giáp Thìn năm 2024. Tổ chức tốt việc cung cấp dịch vụ thanh toán của Hệ thống thanh toán liên ngân hàng quốc gia”** và Bộ Tài chính chỉ đạo Kho bạc Nhà nước vẫn làm việc vào 2 ngày 30 và 31/12/2023, để các doanh nghiệp, người dân có nhu cầu thanh toán hoặc thực hiện các hoạt động tín dụng và các địa phương có nhu cầu giải ngân vốn đầu tư công **có thêm 2 ngày làm việc cuối cùng** của **“năm kế toán”, “năm kế hoạch”** do đây là 2 ngày nghỉ thứ bảy, chủ nhật.

Trên cơ sở các thành quả của nước ta đã đạt được, các tổ chức xếp hạng tín nhiệm quốc tế đã có những đánh giá rất tích cực như Tổ chức xếp hạng Fitch Ratings vừa nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam lên mức **BB+**, triển vọng **“ổn định”** và Tổ chức xếp hạng Moody’s cũng đã công bố giữ mức xếp hạng tín nhiệm quốc gia của Việt Nam ở mức **Ba2**, triển vọng **“ổn định”**.

Tuy nhiên Hiệp hội nhận thấy, **vẫn còn một số ý kiến chỉ đạo** của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong năm 2023 nhưng **chưa được các Bộ, ngành thực hiện đầy đủ**, như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo sớm ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất” để tháo gỡ vướng mắc về công tác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho hàng trăm dự án bất động sản, nhà ở thương mại để bảo đảm không thất thu ngân sách nhà nước, để cấp **“sổ hồng”** cho khách hàng và để chủ đầu tư dự án hoàn thành nghĩa vụ, trách nhiệm đối với Nhà nước và khách hàng.

Hiệp hội nhận thấy, do bất cập của một số quy định của Nghị định 44/2014/NĐ-CP trong công tác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dẫn đến hàng trăm dự án bất động sản, nhà ở thương mại trong cả nước không thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên không thể thực hiện được thủ tục cấp **“sổ hồng”** cho khách hàng, vừa làm phát sinh khiếu kiện gây mất trật tự xã hội, vừa làm thất thu ngân sách nhà nước, vừa không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng là chủ sở hữu nhà, vừa làm thiệt hại cho chủ đầu tư dự án, bị ảnh hưởng uy tín thương hiệu và không thu được số tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại, mà việc bị chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không phải do **“lỗi”** của chủ đầu tư.

Trong khi chờ đợi Quốc hội xem xét thông qua Dự thảo Luật Đất đai (**sửa đổi**), để xử lý vướng mắc này mà vẫn phải bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai 2013, Thủ tướng Chính phủ đã có Công điện 965/CD-TTg ngày 13/10/2023 và Công điện 993/CD-TTg

ngày 24/10/2023 yêu cầu Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường “*khẩn trương hoàn thiện, trình cấp có thẩm quyền xem xét, ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định phương pháp định giá đất trong tháng 10 năm 2023*”.

Hiệp hội được biết, Bộ Tài nguyên Môi trường đã trình Dự thảo Nghị định này vào cuối tháng 10 năm 2023 và đã được các thành viên Chính phủ cho ý kiến.

Do vậy Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo sớm ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất*” để tháo gỡ vướng mắc về công tác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho hàng trăm dự án bất động sản, nhà ở thương mại để bảo đảm không thất thu ngân sách nhà nước, đề cấp “*sổ hồng*” cho khách hàng và để chủ đầu tư dự án hoàn thành nghĩa vụ, trách nhiệm đối với Nhà nước và khách hàng.

2/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và quy định pháp luật có liên quan để thực hiện Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ và phù hợp với Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh, để tháo gỡ vướng mắc trong lĩnh vực đầu tư, trong đó có thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” đối với các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại và để áp dụng chung trong phạm vi cả nước:

Hiệp hội nhận thấy để thực hiện thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” dự án có sử dụng đất bao gồm các **dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại**, điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định việc thẩm định sự **phù hợp** của dự án đầu tư với các **quy hoạch** theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư được thực hiện như sau: “*c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung*” đã làm “*ách tắc*” tất cả các dự án nhà ở xã hội và nhiều dự án nhà ở thương mại tại tất cả các địa phương.

Để tháo gỡ vướng mắc thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” đối với các **dự án nhà ở xã hội** tại thành phố Hồ Chí Minh, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 98/2023/QH15 “*về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*”, tại điểm b khoản 3 Điều 6 cho phép “*b) Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp quy hoạch chung thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp quy hoạch chi tiết chưa phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án*”.

Quy định này có **2 điểm hạn chế**, một là **chỉ áp dụng** thí điểm đối với **dự án nhà ở xã hội** mà **chưa áp dụng** đối với **dự án nhà ở thương mại**; hai là **chỉ áp dụng** thí điểm **tại thành phố Hồ Chí Minh** mà **chưa áp dụng** đối với các **địa phương khác**, nên **chưa giải quyết được “vướng mắc chung”**. Do vậy, Hiệp hội đã nhiều lần đề nghị sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP để **áp dụng chung** trong phạm vi cả nước.

Để tháo gỡ vướng mắc trong lĩnh vực đầu tư, trong đó có thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” đối với các dự án nhà ở xã hội, dự án

nhà ở thương mại, Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ đã yêu cầu Bộ Kế hoạch và Đầu tư **“khẩn trương rà soát nghiên cứu xây dựng và trình Chính phủ xem xét ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư”** nhưng cho đến nay Hiệp hội được biết, **Bộ Kế hoạch và Đầu tư chưa trình** Thủ tướng Chính phủ Dự thảo Nghị định này.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và quy định pháp luật có liên quan để thực hiện Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ và phù hợp với Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh, để tháo gỡ vướng mắc trong lĩnh vực đầu tư, trong đó có thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** đối với các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại và để áp dụng chung trong phạm vi cả nước.

3/- Hiệp hội đề nghị gia hạn khoản 1 Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP thêm 12 tháng đến hết ngày 31/12/2024 thay vì hết hiệu lực ngày 31/12/2023 để từng bước hoàn thiện thị trường trái phiếu doanh nghiệp tiệm cận với các chuẩn mực quốc tế:

(1) Hiệp hội đánh giá rất cao Nghị định 08/2023/NĐ-CP đã tháo gỡ khó khăn và giúp cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ **“hạ cánh mềm”**, trong đó Điều 1 và Điều 2 Nghị định 08/2023/NĐ-CP đã được bổ sung vào Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

Riêng Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP quy định **“Ngưng hiệu lực thi hành đối với các quy định sau đây tại Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1. Quy định về việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân tại điểm d khoản 1 Điều 8 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP; 2. Quy định về thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt phát hành tại khoản 7, khoản 8 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP; 3. Quy định về kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu tại điểm e khoản 2 Điều 12 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP”** đã tạo điều kiện cho khoảng **79 doanh nghiệp phát hành trái phiếu** doanh nghiệp riêng lẻ thành công trong năm 2023 với tổng giá trị **245.900 tỷ đồng**, tuy giảm đến **35,6%** so với năm 2022, nhưng có ý nghĩa rất tích cực, nhất là trong tình hình khó khăn của các thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và bất động sản.

Về tổng thể, Hiệp hội tán thành Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP do nội dung các quy định này tiệm cận với các tiêu chuẩn quốc tế phổ biến về hoạt động của thị trường trái phiếu doanh nghiệp, tuy nhiên cần phải có lộ trình thực hiện phù hợp với thực tiễn nước ta. Bởi lẽ, đến hết ngày hôm nay 31/12/2023 thì Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP sẽ hết hiệu lực và Hiệp hội nhận định là hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ sẽ khó khăn hơn nếu không gia hạn khoản 1 Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do sẽ có không ít nhà đầu tư cá nhân không hội đủ tiêu chuẩn **“nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”** theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 8 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, nên rất cần thiết gia hạn khoản 1 Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP **thêm 12 tháng đến hết ngày 31/12/2024** thay vì hết hiệu lực ngày 31/12/2023.

Bởi lẽ, cả nước có **4.068 người hành nghề chứng khoán** tại thời điểm 31/12/2020, không phải là quá nhiều và theo quy định về việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân tại điểm d khoản 1 Điều 8 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP thì **“c) Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là nhà đầu tư có năng lực tài chính hoặc có trình độ chuyên môn về chứng khoán** theo quy định tại Điều 11 Luật Chứng khoán. Tổ chức có trách nhiệm xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và tài liệu xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Nghị định số

155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (sau đây gọi tắt là Nghị định số 155/2020/NĐ-CP), ngoại trừ việc xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp quy định tại điểm d khoản này; d) Việc xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán để mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ **phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng** được xác định bằng giá trị thị trường bình quân theo ngày của danh mục chứng khoán **trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề** trước ngày xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, không bao gồm giá trị vay giao dịch ký quỹ và giá trị chứng khoán thực hiện giao dịch mua bán lại. Việc xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tại điểm này **có giá trị trong vòng 03 tháng** kể từ ngày được xác nhận”.

Như vậy, sẽ có không ít nhà đầu tư cá nhân không hội đủ tiêu chuẩn “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” đối với yêu cầu “**phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề**” và nhất là yêu cầu phải “**có trình độ chuyên môn về chứng khoán**”, mà muốn “**có trình độ chuyên môn về chứng khoán**” thì phải qua các lớp đào tạo theo quy định của pháp luật về chứng khoán nên cần phải có thời gian thực hiện công việc đào tạo này.

(2) Hiệp hội nhận thấy, các quy định khoản 2 và khoản 3 Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP được thực hiện kể từ ngày 01/01/2024 sẽ **không ảnh hưởng** đến hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, trong đó “**quy định về kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu tại điểm e khoản 2 Điều 12 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP**” tại khoản 3 Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP còn giúp **bảo đảm năng lực** của doanh nghiệp phát hành trái phiếu theo chuẩn mực quốc tế, mà hiện nay các doanh nghiệp đánh giá xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp có thể đáp ứng được yêu cầu này.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **gia hạn khoản 1 Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP thêm 12 tháng** đến hết ngày **31/12/2024** thay vì hết hiệu lực ngày 31/12/2023 để từng bước xây dựng hoàn thiện thị trường trái phiếu doanh nghiệp tiệm cận với các chuẩn mực quốc tế.

4/- Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính khẩn trương trình Chính phủ sửa đổi Nghị định 132/2020/NĐ-CP theo hướng đề nghị không khống chế “trần” tổng chi phí lãi vay “**không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ**” của “**doanh nghiệp trong nước có giao dịch liên kết**” để phản ánh trung thực, đầy đủ, kịp thời “**bức tranh**” hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp; đồng thời đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng cường kiểm soát và xử lý nghiêm minh “**doanh nghiệp có giao dịch liên kết**” có hành vi “**chuyển giá**”, kê khống chi phí để trốn lậu thuế:

Để tăng cường chất lượng công tác quản lý thuế đối với “**doanh nghiệp có giao dịch liên kết**”, tại khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP quy định “**3. Tổng chi phí lãi vay được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết: a) Tổng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong kỳ của người nộp thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ cộng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong kỳ cộng chi phí khấu hao phát sinh trong kỳ của người nộp thuế; b) Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại điểm a khoản này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại điểm a khoản này. Thời**

gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ; c) Quy định tại điểm a khoản này không áp dụng với các khoản vay của người nộp thuế là tổ chức tín dụng theo Luật Các tổ chức tín dụng; tổ chức kinh doanh bảo hiểm theo Luật Kinh doanh bảo hiểm; các khoản vay vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), vay ưu đãi của Chính phủ thực hiện theo phương thức Chính phủ đi vay nước ngoài cho các doanh nghiệp vay lại; các khoản vay thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia (chương trình nông thôn mới và giảm nghèo bền vững); các khoản vay đầu tư chương trình, dự án thực hiện chính sách phúc lợi xã hội của Nhà nước (nhà ở tái định cư, nhà ở công nhân, sinh viên, nhà ở xã hội và dự án phúc lợi công cộng khác)...”.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP quy định **khống chế “trần” tổng chi phí lãi vay “không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ” của “doanh nghiệp trong nước có giao dịch liên kết” là không hợp tình, hợp lý** và đã làm cho **“bức tranh”** hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp **không được phản ánh trung thực, đầy đủ, kịp thời** và có thể **làm thiệt hại lợi ích hợp pháp, chính đáng** của các doanh nghiệp làm ăn chân chính, trung thực, tuân thủ pháp luật, chấp hành pháp luật.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, **không nên và không cần thiết khống chế “trần” tổng chi phí lãi vay “không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ” của “doanh nghiệp trong nước có giao dịch liên kết”** để phản ánh trung thực, đầy đủ, kịp thời **“bức tranh”** hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp; đồng thời đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng cường kiểm soát và **xử lý nghiêm minh “doanh nghiệp có giao dịch liên kết” có hành vi “chuyển giá”, kê không chi phí để trốn lậu thuế.**

Thấu hiểu thực trạng tình hình thực tế trên đây và với tinh thần rất cầu thị, nên tại điểm đ khoản 4 Phần III của Nghị quyết 105/NQ-CP ngày 15/7/2023 của Chính phủ **đã chỉ đạo Bộ Tài chính “đ) Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan nghiên cứu, đề xuất việc sửa đổi Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020, tháo gỡ vướng mắc cho doanh nghiệp sản xuất liên quan đến quy định quản lý thuế đối với giao dịch có liên kết, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong Quý IV năm 2023”,** nhưng đến nay Tổng cục Thuế chưa trình Bộ Tài chính để đề xuất với Chính phủ về việc sửa đổi Nghị định 132/2020/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, việc **chậm** đề xuất sửa đổi Nghị định 132/2020/NĐ-CP, nhất là việc **chậm** đề xuất sửa đổi quy định **khống chế “trần” tổng chi phí lãi vay “không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ” của “doanh nghiệp có giao dịch liên kết”** tại khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP sẽ càng làm cho các doanh nghiệp có giao dịch liên kết nhưng **làm ăn chân chính và tuân thủ pháp luật tiếp tục bị thiệt hại, bị thiệt thòi.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính khẩn trương trình Chính phủ **sửa đổi Nghị định 132/2020/NĐ-CP** theo hướng đề nghị **không khống chế “trần” tổng chi phí lãi vay “không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ” của “doanh nghiệp trong nước có giao dịch liên kết”** để phản ánh trung thực, đầy đủ, kịp thời **“bức tranh”** hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp; đồng thời đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng cường kiểm soát và **xử lý nghiêm minh “doanh nghiệp có giao dịch liên kết” có hành vi “chuyển giá”, kê không chi phí để trốn lậu thuế.**

5/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước rà soát, đánh giá tình hình thực hiện các Thông tư số 02/2023/TT-NHNN, Thông tư số 03/2023/TT-NHNN, Thông tư số 06/2023/TT-NHNN và các Thông tư, văn bản quy định có liên quan theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện 1177/CD-TTg ngày 23/11/2023 theo hướng sửa

đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ các quy định không phù hợp để tạo điều kiện tiếp cận tín dụng thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp và hỗ trợ hiệu quả cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp:

Hiệp hội nhận thấy Công điện 1177/CD-TTg ngày 23/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ đã yêu cầu Ngân hàng Nhà nước **“khẩn trương rà soát, đánh giá tình hình thực hiện các Thông tư số 02/2023/TT-NHNN, Thông tư số 03/2023/TT-NHNN, Thông tư số 06/2023/TT-NHNN và các Thông tư, văn bản quy định có liên quan để theo thẩm quyền chủ động, kịp thời xem xét, sửa đổi, bổ sung, ban hành mới các văn bản quy định, nhất là các cơ chế, chính sách hết hiệu lực trong năm 2023, nhằm tháo gỡ kịp thời các vướng mắc phát sinh trong thực tế, bảo đảm đồng bộ, hiệu quả, phù hợp với tình hình thực tế, ổn định thị trường tiền tệ, an toàn hệ thống các tổ chức tín dụng theo đúng quyết nghị của Chính phủ, chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ và quy định của pháp luật, dứt khoát không để bị đứt gãy, thiếu kịp thời, thiếu chủ động trong việc xây dựng, bổ sung, hoàn thiện các chính sách tín dụng đang có hiệu quả hoặc sẽ có hiệu quả bền vững, lâu dài, phù hợp thực tế”**, nhưng đến nay Hiệp hội được biết **Ngân hàng Nhà nước chưa trình** các nội dung này lên Thủ tướng Chính phủ.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước rà soát, đánh giá tình hình thực hiện các Thông tư 02/2023/TT-NHNN, Thông tư 03/2023/TT-NHNN, Thông tư 06/2023/TT-NHNN và các Thông tư, văn bản quy định có liên quan theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện 1177/CD-TTg ngày 23/11/2023 theo hướng **sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ** các quy định không phù hợp để tạo điều kiện tiếp cận tín dụng thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp và hỗ trợ hiệu quả cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

6/- Hiệp hội đề nghị Chính phủ phối hợp với Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề xuất Quốc hội xem xét gia hạn Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 thêm 12 tháng đến hết ngày 31/12/2024 để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý hiệu quả các khoản nợ xấu, trong đó có việc xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội **“về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng”**, tại Điều 10 quy định **“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”**.

Quy định này đã tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý hiệu quả các khoản nợ xấu trong giai đoạn từ năm 2017 cho đến nay, đặc biệt là xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản, nhưng Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 sẽ hết hiệu lực vào ngày hôm nay 31/12/2023.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 39 và khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã **“luật hóa” một phần** nội dung Điều 10 Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội, tại **khoản 3 Điều 39** Luật Kinh doanh bất động sản 2023 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, 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 tại **khoản 3 Điều 40** Luật Kinh doanh bất động sản 2023 lại quy định “3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai** của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định bên chuyển nhượng dự án phải “**đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai** của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng” **không thông thoáng** như quy định tại Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 chỉ yêu cầu tài sản bảo đảm là dự án bất động sản thì phải “**có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**” và không quy định bên chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và **cho phép bên nhận chuyển nhượng dự án phải “kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án”**, trong đó có việc kế thừa để thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước của dự án mà bên chuyển nhượng chưa thực hiện.

Và với quy định tại khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì tại các tổ chức tín dụng sẽ tồn tại loại tài sản bảo đảm cho các khoản nợ xấu là dự án bất động sản chỉ “**có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”, nhưng bên chuyển nhượng chưa “**hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án** gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng”, mà **khoản 3 Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản 2023** chưa quy định xử lý chuyển tiếp.

(3) Hiệp hội nhận thấy, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 sẽ có hiệu lực kể từ ngày **01/01/2025** (sau 1 năm nữa) nên sẽ **phát sinh “khoảng trống pháp lý” trong năm 2024** do trong thời gian này thì **chưa áp dụng** Luật Kinh doanh bất động sản 2023, còn **Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14** của Quốc hội thì đã hết hiệu lực.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ phối hợp với Ủy ban Thường vụ Quốc hội **đề xuất Quốc hội xem xét gia hạn Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 thêm 12 tháng** đến hết ngày **31/12/2024** để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng xử lý hiệu quả các khoản nợ xấu, trong đó có việc xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Xây dựng; Bộ Công an;
- Ngân hàng Nhà nước;
- 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

