

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:134/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 09 năm 2023

“V/v Đề nghị khẩn trương sửa đổi Thông tư 08/2020/TT-NHNN gia hạn thêm 12 tháng thời điểm áp dụng quy định “các tổ chức tín dụng sử dụng tối đa 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn kể từ ngày 01/10/2024” thay vì áp dụng “kể từ ngày 01/10/2023””

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đề nghị Ngân hàng Nhà nước khẩn trương xem xét sửa đổi, bổ sung Thông tư 08/2020/TT-NHNN đề nghị **gia hạn thêm 12 tháng** thời điểm áp dụng quy định “***các tổ chức tín dụng sử dụng tối đa 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn***” nên áp dụng “***kể từ ngày 01/10/2024***” thay vì áp dụng “***kể từ ngày 01/10/2023***” để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng được sử dụng hợp lý nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn và nâng cao khả năng tiếp cận tín dụng của doanh nghiệp và người dân, mà vẫn **không gây “rủi ro” về an toàn** cho hệ thống tín dụng, để thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ “***về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững***” giao cho Ngân hàng Nhà nước “***điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ, đáp ứng nhu cầu dòng vốn tín dụng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội (...)*** Tạo điều kiện cho các ***doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng; có biện pháp xử lý phù hợp cho các doanh nghiệp bất động sản khó khăn (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ...)***; tập trung các dự án, phương án vay vốn ***khả thi, khách hàng có năng lực tài chính, khả năng trả nợ đầy đủ và đúng hạn; ưu tiên các dự án bất động sản nhà ở, đáp ứng nhu cầu thực của người dân, có hiệu quả, thanh khoản tốt như nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ, văn phòng cho thuê, bất động sản phục vụ sản xuất, công nghiệp, du lịch...***” và Nghị quyết số 97/NQ-CP ngày 08/07/2023 của Chính phủ tại giao Ngân hàng Nhà nước “***thực hiện các giải pháp điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, nói lỏng phù hợp, kịp thời, hiệu quả, phối hợp đồng bộ, chặt chẽ, hài hòa với chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm, hiệu quả, nhanh chóng, dứt khoát để ưu tiên tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế***”.

Hiệp hội nhận thấy, kể từ ngày **01/10/2023**, các **tổ chức tín dụng**, chi nhánh ngân hàng nước ngoài **chỉ còn được phép sử dụng tối đa 30%** nguồn vốn huy động **ngắn hạn** (chủ yếu là ***tiền gửi tiết kiệm ngắn hạn***) để cho vay **trung hạn, dài hạn** theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Thông tư 08/2020/TT-NHNN ngày 14/08/2020) quy định: “**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: a) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2021: 40%; b) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến hết ngày 30 tháng 9 năm**

2022: 37%; c) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2022 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2023: 34%; d) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2023: 30%”.

Thông tư số 08/2020/TT-NHNN quy định kể từ ngày 01/10/2023, các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chỉ còn được phép sử dụng tối đa 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn thì Ngân hàng Nhà nước hoàn thành mục tiêu của lộ trình hạn chế dần tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như chứng khoán, bất động sản đã được định hướng từ Thông tư số 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014 và các Thông tư tiếp theo của Ngân hàng Nhà nước đã quy định lộ trình sử dụng nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn theo hướng giảm dần, từ tỷ lệ được phép sử dụng tối đa 60% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn kể từ ngày 01/02/2015; giảm về 45% từ ngày 01/01/2018; giảm về 40% từ ngày 01/01/2020; giảm về 37% từ ngày 01/10/2020; giảm về 34% từ ngày 01/10/2021; giảm về 30% từ ngày 01/10/2023.

Nhận thấy “bất cập” của Thông tư 08/2020/TT-NHNN nên Hiệp hội đã có Văn bản số 108/2023/CV-HoREA ngày 16/07/2023 và Văn bản số 110/2023/CV-HoREA ngày 28/07/2023 đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét gia hạn thêm 12 tháng thời điểm áp dụng quy định “các tổ chức tín dụng sử dụng tối đa 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn” nên áp dụng “kể từ ngày 01/10/2024”, nhưng Ngân hàng Nhà nước chưa phản hồi.

Hiệp hội nhận thấy, Điều 1 Thông tư 08/2020/TT-NHNN ngày 14/08/2020 sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN quy định lộ trình đến ngày 01/10/2023 sử dụng thì các tổ chức tín dụng chỉ được sử dụng tối đa 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn. Nhưng, bối cảnh của nền kinh tế nước ta hiện nay đã thay đổi rất khác so với bối cảnh lúc ban hành Thông tư 08/2020/TT-NHNN năm 2020 và đang đứng trước các thách thức rất lớn, từ tác động của “các cơn gió ngược” tác động bất lợi đến kinh tế - xã hội nước ta, trong đó có lĩnh vực bất động sản do phát sinh những nhân tố khách quan, bất ngờ, không thể dự đoán được tại thời điểm ban hành Thông tư 08/2020/TT-NHNN ngày 14/08/2020.

Bởi lẽ, bối cảnh nền kinh tế tại thời điểm Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 08/2020/TT-NHNN ngày 14/08/2020 là lúc dịch CoViD-19 bắt đầu phát tán ra một số nước và về cơ bản thì nước ta đã kiểm soát được dịch bệnh trong giai đoạn đầu này. Nhưng, kể từ khoảng nửa cuối năm 2020 trở đi thì trở thành đại dịch CoViD-19 có quy mô toàn cầu, tác động nghiêm trọng đến nước ta, đến nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản và với sự nỗ lực tối đa của cả hệ thống chính trị và sự hỗ trợ của quốc tế, nước ta đã kiểm soát được đại dịch CoViD-19 và sớm mở cửa trở lại ngay từ quý 3/2022. Nhưng tiếp theo đó lại xảy ra cuộc xung đột Nga - Ukraina từ khoảng cuối quý 1/2022 bùng phát và trở thành cuộc xung đột địa chính trị dẫn đến tình trạng suy thoái, lạm phát cao, đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu.

Trong lúc bối cảnh hiện nay là nền kinh tế và thị trường bất động sản vẫn còn rất khó khăn do tác động của “các cơn gió ngược”, nên đã có những doanh nghiệp thuộc nhiều ngành kinh tế thu hẹp sản xuất kinh doanh nên giảm hoặc thậm chí không có nhu cầu vay tín dụng. Riêng đối với nhiều doanh nghiệp bất động sản thì vẫn có nhu cầu vay tín dụng nhưng lại khó tiếp cận tín dụng, mà nguyên nhân chủ yếu là do các dự án bất động sản, nhà ở thương mại bị “vướng pháp lý”, mặc dù các chủ đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã tạo lập được quỹ đất dự án phù hợp với quy hoạch, nhưng lại chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”, nên chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chưa được giao đất, chưa được cấp phép xây dựng. Trong lúc các ngân hàng thương mại thì yêu cầu doanh nghiệp phải có “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu

tu”, **phải có quy hoạch** chi tiết tỷ lệ 1/500, **phải có Giấy phép xây dựng**, dự án phải có **tính khả thi** thì mới được vay tín dụng.

Hiệp hội nhận thấy, chỉ cần các ngân hàng thương mại xem xét **“nới tay”** một chút cho **doanh nghiệp được vay tín dụng “để bù đắp tài chính” có dự án đầu tư bảo đảm tính khả thi** hoặc **có tài sản bảo đảm** là **quyền sử dụng đất (“sổ đỏ”) của các thửa đất đã nhận chuyển nhượng trong dự án** đã nhận chuyển nhượng trong dự án và doanh nghiệp chấp nhận **“thị giá”** của các **“sổ đỏ”** này **do ngân hàng thương mại định giá** giá trị tài sản thế chấp thì sẽ giúp cho các doanh nghiệp **vượt qua khó khăn** và góp phần thực hiện mục tiêu tăng trưởng tín dụng khoảng 14% của năm 2023 vì cho đến ngày 15/09/2023 thì Ngân hàng Nhà nước cho biết kết quả tăng trưởng tín dụng mới đạt gần 12,6 triệu tỷ đồng, chỉ tăng 5,56% so với cuối năm 2022, còn gần **1 triệu tỷ đồng** có thể **bơm** vào nền kinh tế.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo và đề nghị Ngân hàng Nhà nước **khẩn trương** xem xét sửa đổi, bổ sung **Thông tư 08/2020/TT-NHNN** theo hướng **gia hạn thêm 12 tháng** thời điểm áp dụng quy định **“các tổ chức tín dụng sử dụng tối đa 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn”** **áp dụng** từ ngày **01/10/2024**, **thay vì áp dụng** từ ngày **01/10/2023**, để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng được sử dụng hợp lý nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn, theo đó đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm d** 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: a) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2021: 40%; b) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2022: 37%; c) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2022 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2023: 34%; d) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 2024: 30%”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com