

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 135/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 10 năm 2023

*“V/v Đề nghị gia hạn Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP thêm 12 tháng đến hết ngày 31/12/2024, thay vì đến hết 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”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Tài chính**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp **rất hoan nghênh** và **đánh giá rất cao** Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ *“Sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế”* có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành, đã quy định cơ chế, giải pháp rất cụ thể, thiết thực, hiệu quả và phù hợp với tình hình thực tiễn, như sau:

- **Điều 1 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 34 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định *“3. (...) doanh nghiệp có thể đàm phán với người sở hữu trái phiếu để thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác theo các nguyên tắc sau: a) Tuân thủ quy định của pháp luật dân sự và pháp luật có liên quan. Đối với ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện đó; b) Phải được người sở hữu trái phiếu chấp thuận; c) Doanh nghiệp phát hành phải công bố thông tin bất thường và chịu hoàn toàn trách nhiệm về tình trạng pháp lý của tài sản sử dụng để thanh toán gốc, lãi trái phiếu theo quy định của pháp luật”*.

- **Điều 2 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 quy định *“b) Việc thay đổi điều kiện, điều khoản của trái phiếu phải đảm bảo các nguyên tắc sau: - Tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định này; - Trường hợp kéo dài kỳ hạn của trái phiếu thì thời gian tối đa không quá 02 năm so với kỳ hạn tại phương án phát hành trái phiếu đã công bố cho nhà đầu tư; - Đối với người sở hữu trái phiếu không chấp thuận thay đổi điều kiện, điều khoản của trái phiếu thì doanh nghiệp phát hành có trách nhiệm đàm phán để đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư. Trường hợp có người sở hữu trái phiếu không chấp thuận phương án đàm phán thì doanh nghiệp phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với người sở hữu trái phiếu theo phương án phát hành trái phiếu đã công bố cho nhà đầu tư (kể cả trường hợp việc thay đổi điều kiện, điều khoản của trái phiếu đã được người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu trở lên chấp thuận)”*.

- **Điều 3 Nghị định số 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 số 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”.*

**Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành, cho đến nay mới chỉ thực hiện được hơn **06 tháng** (từ tháng 03-09/2023), nhưng **đã đạt** được một số **kết quả rất thiết thực, tháo gỡ phần nào khó khăn** cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp nói chung, đặc biệt là **thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ** và các **doanh nghiệp phát hành trái phiếu**, trong đó có các doanh nghiệp bất động sản, góp phần hỗ trợ cho nền kinh tế và thị trường bất động sản **vượt qua khó khăn** và đang trong quá trình **dần phục hồi** trở lại.

Đặc biệt là ngày **19/07/2023**, Bộ Tài chính đã quyết định khai trương “**Hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ**” thuộc Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), tạo “**sân chơi**” để giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ **minh bạch, an toàn, lành mạnh đã tiếp sức và tăng niềm tin** cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và các nhà đầu tư trái phiếu, nhất là nhà đầu tư trái phiếu là cá nhân.

Bức tranh thị trường trái phiếu doanh nghiệp **09 tháng** đầu năm **2023** (có tính dự báo cho cả năm 2023) thể hiện qua nội dung bài báo đăng trên Báo điện tử VietStock sau đây:

**“Thị trường trái phiếu riêng lẻ 9 tháng đầu năm 2023 có những thay đổi lớn nào?”**  
25/09/2023 11:16

**Giá trị trái phiếu mua lại trước hạn tăng gần 40% so với những gì diễn ra trong cùng kỳ 2022, bên cạnh đó là sự dịch chuyển thị phần cùng tỷ lệ trái phiếu có tài sản bảo đảm và lãi suất tăng so với năm ngoái.**

Theo báo cáo tổng quan về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) riêng lẻ do HNX công bố, tính đến ngày **08/09/2023**, có hơn **122 ngàn tỷ đồng TPDN được phát hành riêng lẻ. Nhiều nhất diễn ra vào tháng 8**, với gần **53,2 ngàn tỷ đồng**.

Trong đó, các trái phiếu của các doanh nghiệp **đại chúng** được phát hành **hiều nhất**, với hơn **55 ngàn tỷ đồng. Giá trị trái phiếu của doanh nghiệp chưa đại chúng đạt gần 25,5 ngàn tỷ đồng**, trong khi các công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) là gần **42 ngàn tỷ đồng**.

Tuy nhiên, **giá trị TPDN phát hành trong năm 2023 giảm sâu 60%** so với cùng kỳ. **Giá trị phát hành của nhóm doanh nghiệp đại chúng và chưa đại chúng đồng loạt giảm mạnh**. Chỉ nhóm công ty TNHH là tăng mạnh tới 70%.

Cũng giống như năm 2022, trong **9 tháng đầu năm 2023**, nhóm các **tổ chức tín dụng và bất động sản chiếm phần lớn** giá trị huy động từ trái phiếu, đạt lần lượt **48,7 ngàn tỷ đồng** và **57 ngàn tỷ đồng**, tương ứng **giảm 62%** và **37%**.

Về tài sản đảm bảo, tỷ lệ **TPDN có bảo đảm trên tổng giá trị phát hành chiếm gần 54%** tính đến thời điểm ngày 08/09/2023. Cùng kỳ, tỷ lệ này chỉ đạt gần 46,7%. **Lãi suất bình quân của các đợt phát hành năm nay cũng tăng thêm, đạt 8,17%/năm** (cùng kỳ là 7,83%/năm). **Kỳ hạn bình quân có sự thay đổi nhẹ** từ 3,67 năm lên 3,76 năm.

**Ngân hàng vẫn là đối tượng nhà đầu tư mua TPDN lớn nhất trên thị trường sơ cấp**. Tuy nhiên trong kỳ năm nay, tỷ lệ của ngân hàng **lên tới 61%** (cùng kỳ chỉ 48%). **Nhóm công ty chứng khoán sụt giảm từ 23% còn 12%**.

**Đáng chú ý, giá trị TPDN mua lại trước hạn năm nay tăng khá mạnh** so với cùng kỳ. Trong đó, các CTCP đại chúng mua lại gần **99 ngàn tỷ đồng tăng gần 61%** so với cùng kỳ. **Nhóm doanh nghiệp chưa đại chúng mua lại hơn 54 ngàn tỷ đồng, tăng 16%**. **Nhóm công ty TNHH mua 12,3 ngàn tỷ đồng, tăng 13%**.

*Sự sụt giảm nêu trên ứng với những biến động trên thị trường trái phiếu trong 2 năm vừa qua. Trên thực tế, sau giai đoạn tăng trưởng nóng từ 2018, đến năm 2022 thị trường đã bộc lộ nhiều khó khăn, thậm chí đã đóng băng trong nửa cuối năm 2022. Tình hình năm 2023 cho thấy nhà đầu tư dường như vẫn chưa sẵn sàng quay lại thị trường (Châu An)".* (Ghi chú: HoREA xin không đăng các biểu đồ minh họa của bài báo)

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định số 08/2023/NĐ-CP đã có bước “chạy đà” rất tốt trong 06 tháng qua và bước đầu đã phát huy tác dụng, tháo gỡ phần nào khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp và chắc chắn sẽ tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp trong quý 4/2023 là giai đoạn cao điểm đáo hạn trái phiếu của cả năm 2023 với tổng giá trị lên đến 65.500 tỷ đồng (không tính các lô trái phiếu đã giãn, hoãn), trong đó có gần 80% là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản.

Sang năm 2024, giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn sẽ lên đến 329.500 tỷ đồng là năm cao điểm nhất trong 03 năm gần đây (năm 2022 chỉ có 144.500 tỷ đồng, năm 2023 là 271.400 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn), nên rất cần thiết tiếp tục thực hiện đầy đủ các quy định của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP trong năm 2024.

Đồng thời, để từng bước xây dựng hoàn thiện thị trường trái phiếu doanh nghiệp nước ta dần tiệm cận với các chuẩn mực quốc tế, trong đó có hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, như việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân hoặc phải có kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu thì cần phải có thời gian và thông qua một quá trình chuyển đổi phù hợp. Nhưng, Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP quy định “ngưng hiệu lực thi hành” đối với các quy định sau đây của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP gồm “quy định về việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân; quy định về thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt phát hành; quy định về kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu” chỉ có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2023, nên rất cần thiết gia hạn việc áp dụng Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP để phù hợp với tình hình thực tiễn của nước ta hiện nay.

Nếu không gia hạn việc áp dụng Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP thì hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ kể từ ngày 01/01/2024 có thể sẽ gặp khó khăn, vướng mắc do nhiều doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và nhà đầu tư trái phiếu là cá nhân có thể chưa thể đáp ứng được các điều kiện quy định tại Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP, nhất là 02 điều kiện sau đây:

(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, quy định: “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”.

Bởi lẽ hiện nay, thị trường chứng khoán cũng còn khó khăn và năng lực tài chính của không ít nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đang bị suy giảm, yếu đi.

(2) 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, quy định: “e) Kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với

**doanh nghiệp phát hành trái phiếu nếu doanh nghiệp phát hành thuộc các trường hợp phải xếp hạng tín nhiệm và thời điểm áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 và khoản 3 Điều 310 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP”.**

Bởi lẽ hiện nay, **cả nước có quá ít doanh nghiệp tư vấn đánh giá xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp**, trong đó Hiệp hội chỉ biết được thông tin về một số doanh nghiệp như Công ty CP Xếp hạng tín nhiệm FiiRatings (*FiiRatings*), Công ty CP Sài Gòn Phát Thịnh Ratings (*SaigonRatings*), Công ty TNHH Thông tin tín nhiệm và xếp hạng doanh nghiệp Việt Nam (*Vietnam Credit*), Công ty CP Xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp Việt Nam (*CRV*), nên Nhà nước cần xây dựng hoàn thiện khuôn khổ pháp lý, tạo điều kiện để phát triển nhiều doanh nghiệp tư vấn đánh giá xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp đạt tiêu chuẩn quốc tế (*tiến tới có doanh nghiệp có thương hiệu tương tự Fitch Ratings...*)

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Thủ tướng Chính phủ xem xét **chấp thuận cho gia hạn việc áp dụng Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP thêm 12 tháng, đến hết ngày 31/12/2024**, như sau:

**“Điều 3. 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 2024**

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 số 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”.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

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

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com