

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 39/2023/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2023

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

TIN MỪNG

Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp nhiệt liệt hoan nghênh và trân trọng cảm ơn Bộ Tài chính và Chính phủ đã ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 “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” (đính kèm) theo thủ tục rút gọn, có hiệu lực ngay kể từ ngày ký ban hành 05/03/2023 đã xây dựng được **khuôn khổ pháp lý** để xử lý vấn đề **trái phiếu doanh nghiệp**, trong đó có trái phiếu doanh nghiệp **bất động sản**.

1/- Nội dung chính của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 34 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ 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 (sau đây gọi là Nghị định số 153/2020/NĐ-CP) như sau:

“3. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi trái phiếu khi đến hạn và thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) cho chủ sở hữu trái phiếu theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu. Đối với trái phiếu chào bán tại thị trường trong nước, **trường hợp** doanh nghiệp phát hành **không thể thanh toán đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi trái phiếu** bằng đồng Việt Nam theo phương án phát hành đã công bố cho nhà đầu tư theo quy định tại Điều 17 Nghị định này, **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. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 (sau đây gọi là Nghị định số 65/2022/NĐ-CP) như sau:

"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. 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".

2/- **Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** vừa tháo gỡ được vướng mắc, khó khăn, vừa xác định lộ trình xây dựng thị trường trái phiếu doanh nghiệp theo hướng minh bạch, lành mạnh, an toàn, bền vững và trở thành kênh huy động vốn xã hội hóa trung hạn, dài hạn quan trọng của nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản:

(1) **Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** là căn cứ pháp luật để doanh nghiệp phát hành trái phiếu thực hiện đàm phán với nhà đầu tư trái phiếu ("**trái chủ**"), nhất là nhà đầu tư cá nhân về kéo dài kỳ hạn của trái phiếu trong thời gian tối đa không quá 02 năm, hoặc thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện, tuân thủ quy định của pháp luật dân sự và bảo vệ quyền lựa chọn của "**trái chủ**" thiểu số, 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.

Quy định việc đàm phán đòi hỏi sự thiện chí, chân thành và tinh thần hợp tác của cả hai bên, doanh nghiệp phát hành trái phiếu và "**trái chủ**" vì sự tồn tại của doanh nghiệp và vì quyền lợi của "**trái chủ**". Trước hết là tạo điều kiện và cơ hội để doanh nghiệp phục hồi sản xuất kinh doanh, tiếp tục làm ra tiền để trả nợ "**trái chủ**",

đồng thời **“trái chủ”** cũng thể hiện sự đồng hành với doanh nghiệp **trên tinh thần thấu hiểu và chia sẻ trong lúc khó khăn.**

Quy định việc **đàm phán sẽ tốn nhiều thời gian để doanh nghiệp đạt được thỏa thuận** với các **“trái chủ”**, tuy nhiên vẫn có thể có trường hợp **không đạt được** thỏa thuận với một số ít **“trái chủ”**. Nhưng Hiệp hội nhận thấy, việc **đàm phán** nếu được cả hai bên thực hiện với sự **thiện chí, chân thành** và tinh thần **hợp tác** thì sẽ là phương thức tối ưu, như những người đang cùng nhau **chèo chống trên cùng một con thuyền để vượt qua phong ba bão táp.**

(2) Nghị định 08/2023/NĐ-CP cho phép doanh nghiệp và **“trái chủ”** thỏa thuận thực hiện phương thức **“hàng đổi hàng”** **đổi trái phiếu (cả gốc và lãi) lấy tài sản khác** (như căn hộ, nhà phố, biệt thự, đất, cổ phần, cổ phiếu, giấy tờ có giá...) theo nguyên tắc doanh nghiệp phải **tuân thủ quy định của pháp luật** dân sự và pháp luật có liên quan và doanh nghiệp **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, để **bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp**, chính đáng của **“trái chủ”** nhằm **hạn chế phát sinh khiếu kiện, tranh chấp** sau này.

(3) Nghị định số 08/2023/NĐ-CP quyết định **ngưng hiệu lực thi hành đến hết ngày 31/12/2023** đối với việc xác định tư cách **nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân**, hoặc quy định về **thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt phát hành**, hoặc quy định về **kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu** là **rất cần thiết** góp phần **củng cố niềm tin** vào thị trường trái phiếu doanh nghiệp, **tháo gỡ được vướng mắc, ách tắc về “đầu vào”** của doanh nghiệp **phát hành trái phiếu** và nhất là cho **“đầu ra”** của thị trường trái phiếu khi tạo điều kiện thuận lợi hơn để nhà đầu tư cá nhân tham gia đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ từ nay đến cuối năm 2023.

(4) Nghị định số 08/2023/NĐ-CP chỉ quy định **“ngưng hiệu lực thi hành”** đến **hết ngày 31/12/2023** đối với 03 quy định sau đây: (i) *Quy định về việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân;* (ii) *Quy định về thời gian phân phối trái phiếu của từng đợt phát hành;* (iii) *Quy định về kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu.*

Do vậy các doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản phải rất nỗ lực để tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cơ cấu đầu tư, **tái cơ cấu sản phẩm** theo hướng phát triển các phân khúc **nhà ở đáp ứng nhu cầu thực, có tính thanh khoản cao như nhà ở giá vừa túi tiền**, nhất là **tích cực tham gia** Chương trình phát triển **1 triệu căn nhà ở xã hội** từ nay đến năm 2030, đi đôi với việc thực hiện khuyến mãi, tăng chiết khấu, giảm giá bán nhà theo phương châm chấp nhận **“bán lỗ để cắt lỗ”** để có **dòng tiền, có thanh khoản** trong tình hình rất khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay, để **“tồn tại trước đã”** rồi mới tìm cơ hội phát triển trở lại.

Đồng thời, các doanh nghiệp bất động sản cần quán triệt và thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính mong muốn doanh nghiệp bất động sản đến với các địa phương thì phải góp phần **tạo được công ăn việc làm, có người đến làm thì mới có người đến ở, có người đến ở thì mới có người mua nhà, khi đó mới phát triển bất động sản, phát triển đô thị bền vững** được. Hiệp hội nhận thấy, đây cũng là **nguyên lý** để thị trường bất động sản phát triển **minh bạch, lành mạnh, an toàn và bền vững.**

(5) Như vậy, sau khi Nghị định số 08/2023/NĐ-CP đã quy định cơ chế xử lý trái phiếu doanh nghiệp và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đề tháo gỡ “*vướng mắc pháp lý*” và xây dựng hoàn thiện hệ thống pháp luật bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất thì Hiệp hội nhận thấy vấn đề **cần được quan tâm xem xét tháo gỡ tiếp theo** là việc **tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng** và **giảm lãi suất vay về mức hợp lý** cho doanh nghiệp và người dân.

3/- Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội được biết, tổng giá trị **trái phiếu** doanh nghiệp bất động sản **đáo hạn** trong 02 năm **2023-2024** rất lớn, khoảng **230.000 tỷ đồng**, trong đó năm **2023** khoảng **119.000 tỷ đồng**, năm **2024** khoảng **111.000 tỷ đồng**, nên Nghị định số 08/2023/NĐ-CP sẽ **tác động rất tích cực** và **hiệu quả** đến việc xử lý **119.000 tỷ đồng** trái phiếu đến hạn trong năm 2023.

Nhưng việc xử lý trái phiếu đến hạn phải được sự đồng thuận của các “*trái chủ*” với doanh nghiệp thông qua đàm phán thỏa thuận nên mất rất nhiều thời gian, mà hiện nay **chỉ còn gần 9 tháng để thực hiện Nghị định số 08/2023/NĐ-CP**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Thủ tướng Chính phủ xem xét cho phép **sơ kết đánh giá kết quả thực hiện Nghị định số 08/2023/NĐ-CP vào khoảng đầu quý 4/2023** để tiếp tục xây dựng thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh, an toàn và bền vững trong năm 2024 và những năm tiếp theo.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

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