

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 51/2023/CV-HoREA

*“V/v Đề xuất một số giải pháp về tín dụng để bảo đảm đồng bộ với các giải pháp của Nghị định 08/2023/NĐ-CP để xử lý hiệu quả trái phiếu doanh nghiệp bất động sản và tạo điều kiện cho doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư vay tín dụng với lãi suất hợp lý”*

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2023*

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, tại **thời điểm hiện nay thì khó khăn lớn nhất nổi lên** của doanh nghiệp bất động sản là tình trạng thiếu **“dòng tiền”, thiếu “thanh khoản”** nghiêm trọng.

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp trân trọng cảm ơn và hoan nghênh 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”* đã xây dựng được **khuôn khổ pháp lý để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, bất cập** trong hoạt động phát hành **trái phiếu doanh nghiệp**, nhất là đã quy định **cơ chế xử lý trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đến hạn** và **Nghị quyết số 33/NQ-CP** ngày 11/03/2023 *“Về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”* gồm các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện từ các bộ, ngành cơ quan trung ương, địa phương có tính toàn diện, đồng bộ và tại Mục III.11 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”**.

Nghị định 08/2023/NĐ-CP và Nghị quyết 33/NQ-CP đã **tác động rất tích cực** làm **tăng “niềm tin”** cho thị trường và nhà đầu tư, đã cho thấy sự lắng nghe, thấu hiểu và **hành động phản ứng chính sách kịp thời** của Bộ Tài chính và Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Nghị định 08/2023/NĐ-CP là cơ sở pháp lý **mở đường** cho việc thực hiện **thỏa thuận đàm phán** giữa doanh nghiệp đã phát hành **trái phiếu sắp đến hạn** và nhà đầu tư trái phiếu (*trái chủ*) để **cùng nhau tìm kiếm giải pháp tốt nhất, tìm được “điểm cân bằng về lợi ích”, bảo đảm hài hòa quyền lợi hợp pháp, chính đáng của “trái chủ”** và doanh nghiệp, vừa tạo điều kiện cho doanh nghiệp đã phát hành **trái phiếu sắp đến hạn có tài sản bảo đảm vượt qua khó khăn hiện nay** để tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cơ cấu đầu tư, tái cơ cấu sản phẩm bất động sản, nhà ở hướng đến nhu cầu thực, để **hoàn thành**

**được dự án, tạo được dòng tiền để trả nợ cho “trái chủ” và thực hiện nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước.

Tuy nhiên, do phạm vi điều chỉnh của Nghị định 08/2023/NĐ-CP chỉ quy định cơ chế **thương lượng thỏa thuận giữa doanh nghiệp** đã phát hành trái phiếu sắp đến hạn và **“trái chủ”** (bao gồm cơ chế xử lý trường hợp không đạt được thỏa thuận với “trái chủ”) và đặc biệt là cơ chế **hoán đổi trái phiếu để thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác**, nên Hiệp hội nhận thấy rất cần thiết **bổ sung** thêm một số **giải pháp về tín dụng** để bảo đảm **đồng bộ** với các giải pháp của Nghị định 08/2023/NĐ-CP để xử lý hiệu quả trái phiếu doanh nghiệp bất động sản, bởi lẽ khối lượng giá trị trái phiếu doanh nghiệp bất động sản **đáo hạn** trong 02 năm 2023 - 2024 **rất lớn** lên đến khoảng **230.000 tỷ đồng**, trong đó năm 2023 khoảng 119.000 tỷ đồng và năm 2024 khoảng 111.000 tỷ đồng.

Mới đây, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã có Văn bản trả lời cử tri thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu **ngân hàng thương mại có trách nhiệm mua lại trái phiếu doanh nghiệp** trong trường hợp **ngân hàng thực hiện hoạt động đại lý phát hành và có cam kết, ký hợp đồng với nhà đầu tư về việc mua lại trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành**, mà trong hợp đồng ký với nhà đầu tư có nêu rõ điều kiện, điều khoản về việc mua lại trái phiếu và phải tuân thủ quy định của Ngân hàng Nhà nước về các giới hạn, tỉ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động ngân hàng khi thực hiện cam kết này.

Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cũng yêu cầu **các tổ chức tín dụng chỉ được cung cấp dịch vụ liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp** theo đúng giấy phép được cấp; cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác cho nhà đầu tư theo phương án phát hành trái phiếu đã được duyệt.

Hiệp hội nhận thấy, **các ngân hàng thương mại có vai trò rất quan trọng** trong việc tham gia **xử lý trái phiếu doanh nghiệp sắp đáo hạn**, nhưng lại **không được phép mua lại** trái phiếu doanh nghiệp do **“vướng”** quy định tại **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN**, theo đó **“8. Tổ chức tín dụng không được mua trái phiếu doanh nghiệp trong các trường hợp sau: a) Trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong đó có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành (...)”**, nên có **độ “vênh”** với quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP (sửa đổi khoản 2 Điều 5 Nghị định 153/2020/NĐ-CP) **vẫn cho phép “2. Mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư, cơ cấu lại nợ của chính doanh nghiệp hoặc mục đích phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật chuyên ngành...”**.

Để **thực hiện hiệu quả** Nghị định 08/2023/NĐ-CP và để **hỗ trợ doanh nghiệp** phát hành trái phiếu sắp đến hạn **có tài sản bảo đảm, có dự án** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **quyết định giao đất, cho thuê đất để tháo gỡ “ách tắc”** về dòng tiền và tính **thanh khoản** hiện nay, nhất là đối với các **doanh nghiệp chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật và đang nỗ lực duy trì hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh** và để **hỗ trợ thiết thực** cho doanh nghiệp và **“trái chủ”** trong tình hình hiện nay, Hiệp hội xin đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét cho phép thực hiện một số giải pháp, như sau:

**1/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước cho phép các ngân hàng thương mại được cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu sắp đến hạn có tài sản bảo đảm, có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất được vay tái cấu trúc các khoản nợ trái phiếu sắp đến hạn:**

Hiệp hội đề nghị **Ngân hàng Nhà nước cho phép** các ngân hàng thương mại được cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu **sắp đến hạn có tài sản bảo đảm, có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất được vay tái cấu trúc các khoản nợ trái phiếu sắp đến hạn** với khoản vay có thể xem xét **không vượt quá 70% giá trị gói trái phiếu đã phát hành** và ngân hàng thương mại **được phép nhận thế chấp bằng chính gói trái phiếu này và các tài sản bảo đảm** để phát hành gói trái phiếu đó theo **phương thức** ngân hàng thương mại **giải ngân trực tiếp đến các “trái chủ”**.

Đối với phần **30% giá trị gói trái phiếu đã phát hành còn lại** thì doanh nghiệp và các **“trái chủ” thỏa thuận đàm phán với nhau** theo quy định tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, nếu có cơ chế, chính sách này thì sẽ **tác động tích cực ngay lập tức** và cùng với cơ chế, chính sách của Nghị định 08/2023/NĐ-CP sẽ **tháo gỡ được khó khăn** cho các **doanh nghiệp** phát hành trái phiếu **sắp đến hạn** và **hỗ trợ các “trái chủ”**.

**2/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN cho phép tổ chức tín dụng được mua trái phiếu doanh nghiệp có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành:**

Để **bảo đảm tính đồng bộ và thực hiện hiệu quả** Nghị định 08/2023/NĐ-CP Hiệp hội đề nghị **Ngân hàng Nhà nước** xem xét lựa chọn một trong 2 phương án đề xuất sửa đổi **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN** theo hướng **bãi bỏ hoặc ngưng hiệu lực thi hành** trong thời hạn kể từ ngày Thông tư (mới) có hiệu lực **đến hết ngày 31/12/2024 (tương tự như thể thức quy định của Nghị định 08/2023/NĐ-CP)**, như sau:

- **Phương án 1:** Đề nghị **bãi bỏ điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN** sau đây: **“8. Tổ chức tín dụng không được mua trái phiếu doanh nghiệp trong các trường hợp sau: a) ~~Trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong đó có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành;~~”**.

- **Phương án 2:** Đề nghị **ngưng hiệu lực thi hành** đối với **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN** trong thời hạn kể từ ngày Thông tư (mới) có hiệu lực **đến hết ngày 31/12/2024**, tương tự như thể thức quy định của Nghị định 08/2023/NĐ-CP.

**3/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước khẩn trương triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ để “Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng” và “Có biện pháp phù hợp, hiệu quả giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ thị trường bất động sản”:**

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ giao nhiệm vụ cho **Ngân hàng Nhà nước “a) 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; hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước cho phát triển nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung; b) 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... c) Có biện pháp phù hợp, hiệu quả giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ thị trường bất động sản” và “đ) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, người mua nhà tiếp cận nguồn vốn tín dụng; tiếp tục dành vốn tín dụng cho các dự án bất động sản đủ điều kiện pháp lý, có khả năng tiêu thụ sản phẩm và đảm bảo kế hoạch trả nợ; nhất là các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân và các loại hình bất động sản phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, an sinh xã hội có hiệu quả cao, có khả năng trả nợ và phát triển theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 1164/CD-TTg ngày 14/12/2022 về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở”**

Hiệp hội hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã điều hành chính sách tiền tệ hiệu quả, bảo đảm cung ứng vốn tín dụng cho nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản.

Trong tháng 02/2023, Ngân hàng Nhà nước đã mua vào 2,8 tỷ USD để tăng thêm dự trữ ngoại hối đã cho thấy sự phối hợp chặt chẽ, hiệu quả giữa chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô và mới đây, Ngân hàng Nhà nước vừa giảm lãi suất điều hành kéo theo xu thế các ngân hàng thương mại giảm lãi suất huy động tiết kiệm và giảm được lãi suất cho vay một chút, nhưng nhìn chung mặt bằng lãi suất cho vay vẫn còn cao và doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà vẫn còn khó tiếp cận các khoản vay tín dụng ngân hàng.

Hiệp hội nhận thấy, việc tạo điều kiện cho người mua nhà và nhà đầu tư được vay vốn tín dụng với lãi suất hợp lý sẽ làm tăng “tổng cầu” cũng là một giải pháp rất quan trọng để tạo dòng tiền và làm tăng tính thanh khoản của thị trường bất động sản, giúp cho doanh nghiệp bất động sản vượt qua khó khăn hiện nay.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước khẩn trương triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ để tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng và có biện pháp phù hợp, hiệu quả giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ thị trường bất động sản.

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 chính; Bộ Tài nguyên Môi trường;  
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; 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

