

CONTACTS

Dương Đức Hiếu, CFA*Giám đốc – Chuyên gia phân tích cao cấp*hieu.duong@visrating.com**Phạm Anh Tú***Chuyên viên phân tích*tu.pham@visrating.com**Simon Chen, CFA***Giám đốc điều hành – Giám đốc bộ phận Xếp hạng & Nghiên cứu*simon.chen@visrating.com**Ngành bất động sản nhà ở**

Khung pháp lý bất động sản mới sẽ mở đường cho việc phát triển các dự án nhà ở một cách nhanh chóng và cẩn trọng hơn, cải thiện hồ sơ tín nhiệm của các chủ đầu tư và thúc đẩy sự tăng trưởng bền vững của thị trường

Ngày 18 tháng 1 năm 2024, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai sửa đổi. Luật mới này cùng với Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 mới – được thông qua vào Quý 4 năm 2023 – đã hoàn tất việc sửa đổi khung pháp lý cho thị trường bất động sản của Chính phủ. Các luật mới này sẽ giúp các chủ đầu tư đạt được các phê duyệt pháp lý cần thiết để phát triển và thương mại hóa các dự án mới, định hướng chủ đầu tư huy động vốn cho dự án một cách thận trọng và cải thiện nguồn cung nhà mới để đáp ứng nhu cầu thị trường.

Luật Đất đai mới đưa ra cách tiếp cận mới theo định hướng thị trường trong việc định giá đất và cung cấp hướng dẫn chi tiết để các chủ đầu tư thực hiện và đạt được các phê duyệt pháp lý dự án. Khó khăn trong việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất là một trong những trở ngại lớn dẫn đến tình trạng chậm trễ trong việc phê duyệt các dự án bất động sản mới trong 5 năm qua. Các hướng dẫn mới về định giá đất theo định hướng thị trường sẽ giúp các cơ quan chức năng và chủ đầu tư xác định giá đất hợp lý và thúc đẩy việc phê duyệt dự án, điều cần thiết để các chủ đầu tư tiếp cận nguồn vốn mới từ ngân hàng và nhà đầu tư.

Luật Nhà ở mới 2023 sẽ khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng thêm nhà ở xã hội và cải thiện nguồn cung nhà mới để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của xã hội. Trong những năm gần đây, nguồn cung nhà ở mới tại Việt Nam thiên về phân khúc cao cấp và đầu cơ trên thị trường, thiếu hụt các phân khúc nhà ở giá rẻ. Luật mới đưa ra nhiều cơ chế hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ; và áp đặt hạn chế với hoạt động đầu cơ. Theo thời gian, các dự án nhà ở xã hội mới sẽ giải quyết tình trạng thiếu nhà ở giá rẻ cho các gia đình mới và sự tăng trưởng nhanh của dân số.

Cuối cùng, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 mới sẽ hạn chế việc các chủ đầu tư lạm dụng đòn bẩy và bảo vệ quyền lợi của người mua nhà trong giai đoạn phát triển dự án. Khi nguồn vốn dự án mới được huy động một cách thận trọng, tâm lý người mua nhà sẽ được củng cố để thúc đẩy các giao dịch, tạo dòng tiền ổn định cho các chủ đầu tư. Các chủ đầu tư giờ đây sẽ phải tài trợ chi phí đầu tư dự án mới với tối thiểu 15-20% tổng mức đầu tư là từ vốn chủ sở hữu, cao hơn đáng kể so với mức tối thiểu 20 tỷ đồng vốn chủ sở hữu như yêu cầu trước đây. Ngoài ra, người mua nhà sẽ được hưởng lợi từ yêu cầu pháp lý mới áp dụng cho các chủ đầu tư như phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai trước khi thương mại hóa, cung cấp cho người mua nhà thư bảo lãnh ngân hàng và giới hạn tiền đặt cọc trả trước ở mức 5% giá nhà.

Luật Đất đai mới đưa ra cách tiếp cận mới theo định hướng thị trường trong việc định giá đất và cung cấp hướng dẫn chi tiết để các chủ đầu tư tuân theo và đạt được các phê duyệt pháp lý cho dự án

Khó khăn trong việc xác định giá đất tính tiền sử dụng đất là một trong những trở ngại trọng yếu gây ra các chậm trễ trong việc phê duyệt pháp lý dự án bất động sản trong 5 năm qua, chiếm hơn 50% trường hợp chậm trễ pháp lý tại các dự án bất động sản theo Bộ Xây Dựng và chiếm 60-70% trong số 156 dự án bất động sản thành phố Hồ Chí Minh bị chậm tiến độ, theo Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA)¹.

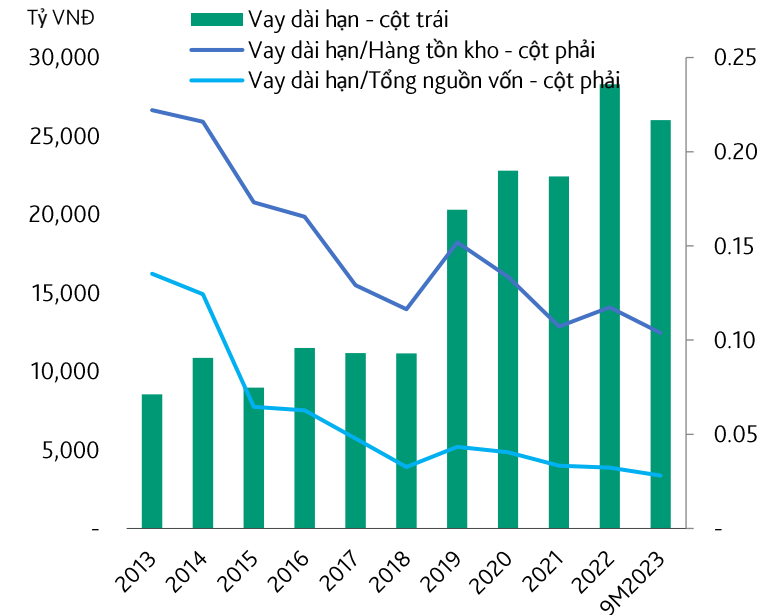
So với Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 đưa ra các hướng dẫn chi tiết và theo định hướng thị trường hơn về định giá đất (Hình 1). Điều này sẽ giúp các cơ quan chức năng và chủ đầu tư xác định giá đất phù hợp, đẩy nhanh quá trình phê duyệt pháp lý dự án và cho phép các dự án bất động sản đủ điều kiện tiếp cận nguồn vốn, đặc biệt là từ các ngân hàng, vốn đã bị ảnh hưởng tiêu cực bởi sự chậm trễ pháp lý trong 5 năm qua (Hình 2).

Hình 1: Các điểm chính về định hướng chi tiết, phù hợp thị trường về định giá đất trong Luật Đất đai 2024

Nội dung	Quy định trước luật mới	Những thay đổi chính trong bộ luật mới	Tác động của luật mới
Khung giá đất	<ul style="list-style-type: none"> Quy định giá sàn, giá trần của từng loại đất ở các vùng kinh tế. Trên cơ sở đó, chính quyền cấp tỉnh ban hành bảng giá đất cấp tỉnh. Được chính phủ cấp 5 năm một lần. 	<ul style="list-style-type: none"> Loại bỏ việc áp dụng khung giá đất trong định giá đất. 	Bỏ cơ chế giá trần-sàn, cho phép giá đất tính tiền sử dụng đất phù hợp với giá thị trường trong quá trình định giá đất.
Bảng giá đất cấp tỉnh	<ul style="list-style-type: none"> Được chính quyền địa phương cập nhật 5 năm một lần. Áp dụng cho 6 mục đích sử dụng 	<ul style="list-style-type: none"> Được chính quyền địa phương cập nhật hàng năm. Áp dụng cho 11 mục đích sử dụng. 	Việc xác định tiền sử dụng đất sẽ phù hợp với giá thị trường hơn. Luật mới hướng dẫn chi tiết hơn để áp dụng cơ chế này.
Phương pháp định giá đất	<ul style="list-style-type: none"> Chưa đề cập đến trong Luật Đất đai 2013 Các phương pháp định giá đất được quy định tại Nghị định 44/2014 với 5 phương pháp: (1), So sánh trực tiếp, (2) Thu nhập, (3) Hệ số giá đất, (4) Khấu trừ, (5) Thặng dư 	<ul style="list-style-type: none"> Luật Đất đai 2024 đưa ra 4 phương pháp định giá đất một cách cụ thể và ứng dụng tương ứng của từng phương pháp (xem Phụ lục để biết thêm chi tiết). 	Luật mới cung cấp thêm chi tiết về mô tả và cách áp dụng các phương pháp định giá đất.

Nguồn: Luật đất đai 2013, Luật đất đai 2024, Vietnam Investors Service

Hình 2: Sự chậm trễ pháp lý của dự án khiến nguồn vốn vay ngân hàng dài hạn bị suy giảm đối với một số công ty bất động sản niêm yết



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
 Chú thích: Dữ liệu bao gồm 37 công ty bất động sản niêm yết với doanh thu 2022 hơn 100 tỉ đồng (ngoại trừ Vinhomes)

¹Tham khảo bài báo về [Bộ Xây Dựng](#) và [Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh](#) về việc chậm trễ pháp lý. Ấn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm.

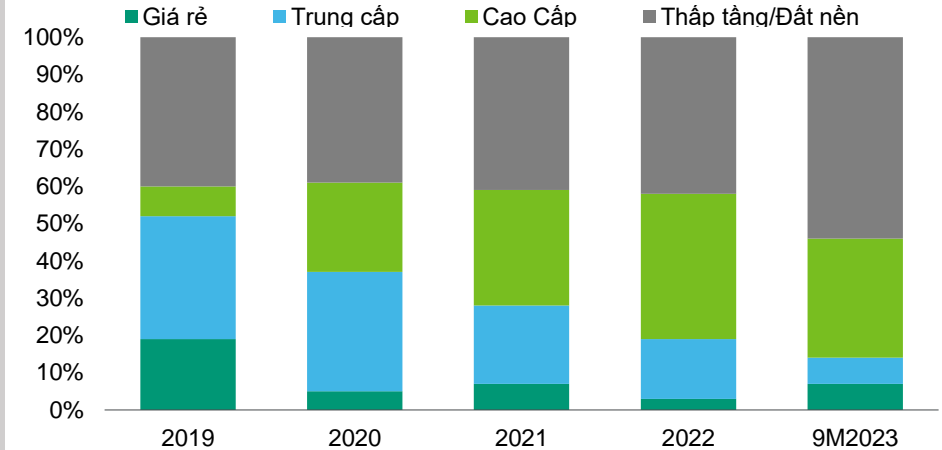
Luật Nhà ở mới 2023 sẽ khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng thêm nhà ở xã hội và cải thiện nguồn cung nhà mới để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường

Trong những năm gần đây, nguồn cung nhà ở mới ở Việt Nam thiên về phân khúc thị trường cao cấp và đầu cơ (Hình 3), trong khi các dự án mới dành cho nhà ở xã hội ít và thấp hơn nhiều so với nhu cầu thị trường và kế hoạch của chính phủ. (Hình 4).

Kể từ đầu năm 2023, chính phủ đã thể hiện cam kết mạnh mẽ trong việc phát triển nhà ở xã hội thông qua tăng cường phê duyệt dự án mới (Hình 5).

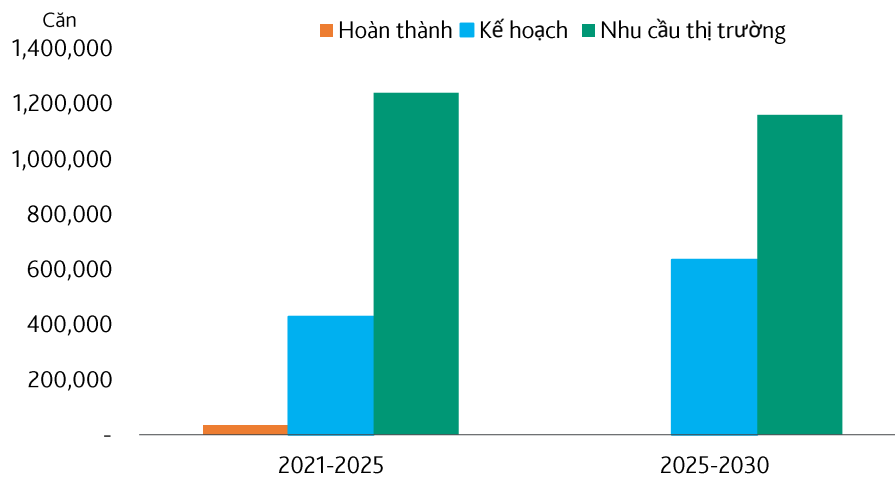
Chúng tôi cho rằng việc ban hành Luật Nhà ở 2023 sẽ thúc đẩy xu thế này thông qua một số cơ chế hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ; và áp đặt các hạn chế đối với hoạt động đầu cơ. (Hình 6). Do đó, chúng tôi kỳ vọng sẽ có thêm nhiều dự án nhà ở xã hội ra mắt vào năm 2024 (Hình 7).

Hình 3: Các chủ đầu tư đã quá thiên về phát triển phân khúc cao cấp và phân khúc đất nền/thấp tầng



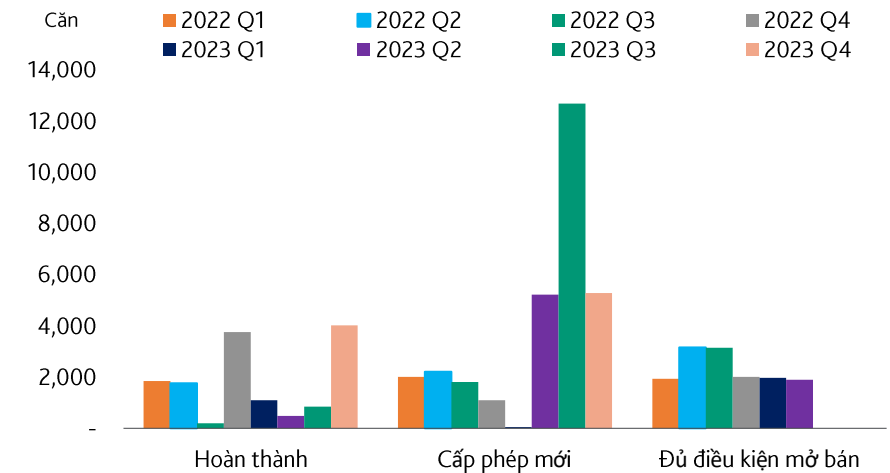
Nguồn: Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, Vietnam Investors Service

Hình 4: Giai đoạn 2021 – 2023 chỉ có 35.560 căn nhà ở xã hội được hoàn thiện, chỉ đạt 8,4% kế hoạch 2025 của Chính phủ



Nguồn: Bộ Xây Dựng, Vietnam Investors Service
 Ấn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm.

Hình 5: Quá trình phê duyệt nhà ở xã hội được đẩy nhanh kể từ Quý 2/2023



Nguồn: Bộ Xây Dựng, Vietnam Investors Service

Hình 6: Điểm nổi bật về các quy định mới định hình lại nguồn cung nhà ở

Nội dung	Quy định trước luật mới	Những thay đổi chính trong luật mới	Tác động của luật mới
Thúc đẩy phát triển chung cư	<ul style="list-style-type: none"> Chưa đề cập đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chung cư mini. Không hỗ trợ xây dựng lại chung cư cũ 	<ul style="list-style-type: none"> Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chung cư mini đủ tiêu chuẩn quy định. Miễn tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư lỗi thời Quy định ưu tiên phát triển chung cư tại các đô thị đặc biệt và đô thị loại 1 	<ul style="list-style-type: none"> Luật mới hỗ trợ phát triển chung cư giá rẻ ở các thành phố lớn
Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội	<ul style="list-style-type: none"> Mặc dù được miễn nộp tiền sử dụng đất nhưng chủ đầu tư vẫn phải hoàn thành thủ tục xác định tiền sử dụng đất. Không có ưu đãi lợi nhuận cụ thể cho các chủ đầu tư nhà ở xã hội. Chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích sàn (GFA) tại các dự án nhà ở xã hội cho mục đích cho thuê. 	<ul style="list-style-type: none"> Chủ đầu tư được miễn thủ tục xác định tiền sử dụng đất khi thực hiện dự án nhà ở xã hội. Trong dự án nhà ở xã hội, chủ đầu tư được hưởng tỷ suất lợi nhuận 10% cho việc xây dựng khu nhà ở xã hội và toàn bộ lợi nhuận từ khu thương mại, có thể lên tới 20% tổng diện tích của dự án. Loại bỏ yêu cầu cho thuê 20% GFA như trên thực tế diện tích này khó có thể thuê được. 	<ul style="list-style-type: none"> Luật mới hỗ trợ nhiều hơn cho các chủ đầu tư nhà ở xã hội về thủ tục phê duyệt pháp lý và lợi nhuận dự án. Việc loại bỏ yêu cầu cho thuê giúp nâng cao hiệu quả của dự án.
Hạn chế hoạt động đầu cơ	<ul style="list-style-type: none"> Có một số hạn chế việc chuyển nhượng nhà ở xã hội trong 5 năm. Hạn chế phân lô bán nền (dự án đất nền) chỉ ở đô thị đặc biệt và đô thị loại 1 	<ul style="list-style-type: none"> Nhiều hạn chế hơn về mức giá chuyển nhượng nhà ở xã hội vì mục đích thương mại trong 5 năm. Hạn chế phân lô bán nền (dự án đất nền) ở các đô thị đặc biệt và loại 1,2,3 	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo sản phẩm nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu thực sự. Nhiều hạn chế hơn đối với các phân khúc đầu cơ ở các thành phố cấp 2 và cấp 3.

Nguồn: Luật nhà ở 2014 và 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và 2023, Vietnam Investors Service

Hình 7: Hàng loạt dự án nhà ở xã hội sẽ ra mắt trong năm 2024

Chủ đầu tư	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô dự án	Tiến độ
Nam Long	EhomeS Nam Sài Gòn block C	Bình Chánh, Hồ Chí Minh	250 căn	Đang xây dựng, dự kiến mở bán trong 2024
Vingroup	Happy Home Cam Ranh	Cam Ranh, Khánh Hòa	3,600 căn	Đã khởi công trong tháng 1/2024
Vingroup	Happy Home Star city Thanh Hóa	Đông Hương, Thanh Hóa	3,100 căn	Dự kiến khởi công trong 2024
Vingroup	Happy Home Nam Tràng Cát	Hải An, Hải Phòng	5,000 căn	Đã khởi công trong tháng 1/2024
BIC Việt Nam	Rice City Tổ Hữu	Nam Từ Liêm, Hà Nội	711 căn	Dự kiến khởi công trong 2024
BIC Việt Nam	Rice City Long Biên	Long Biên, Hanoi	600 căn	Dự kiến khởi công trong 2024
Newland	Tân Phú Hưng	Hải Dương	1,260 căn	Dự kiến khởi công trong 2024
HUD	Nhà ở xã hội Đồng Văn	Đồng Văn, Hà Nam	564 căn	Đang xây dựng, dự kiến mở bán trong 2024

Nguồn: Thông báo của doanh nghiệp, Vietnam Investors Service

Ấn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm.

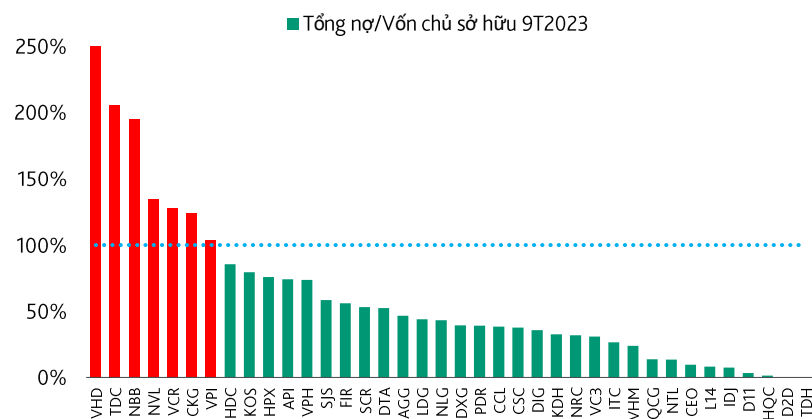
Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 mới sẽ hạn chế việc các chủ đầu tư lạm dụng đòn bẩy và bảo vệ quyền lợi của người mua nhà trong giai đoạn phát triển dự án. Khi nguồn vốn cho các dự án mới được huy động một cách thận trọng, tâm lý người mua nhà sẽ được củng cố để thúc đẩy các giao dịch và tạo dòng tiền ổn định cho các chủ đầu tư

Theo luật mới, các chủ đầu tư cần thận trọng hơn trong việc huy động vốn cho dự án cũng như quản lý tốt hơn đòn bẩy và dòng tiền của mình. Những sự cải thiện này sẽ hỗ trợ sự tăng trưởng bền vững của thị trường bất động sản.

Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 yêu cầu Chính phủ quy định tỷ lệ nợ (vay và trái phiếu) trên tổng vốn chủ sở hữu. Các chủ đầu tư có đòn bẩy cao sắp tới sẽ phải điều chỉnh theo điều kiện mới (Hình 8). Tham khảo theo chính sách của Trung Quốc, các chủ đầu tư có tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu trên 100% sẽ bị hạn chế khả năng vay nợ.

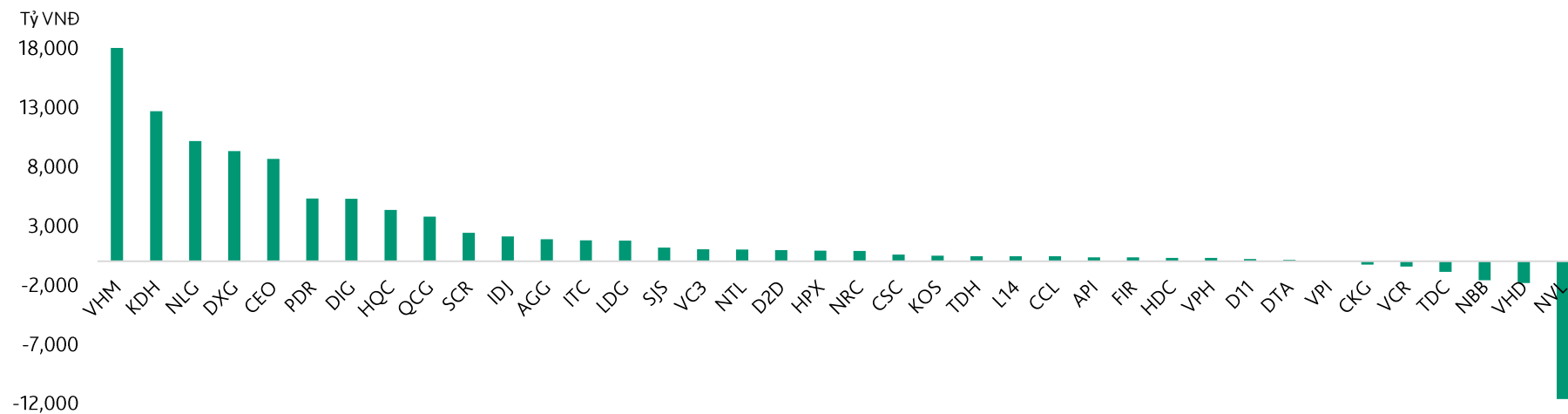
Các chủ đầu tư giờ đây sẽ phải tài trợ chi phí đầu tư dự án mới với tối thiểu 15-20% tổng mức đầu tư là từ vốn chủ sở hữu, cao hơn đáng kể so với mức tối thiểu 20 tỷ đồng vốn chủ sở hữu như yêu cầu trước đây. Ngoài ra, người mua nhà sẽ được hưởng lợi từ yêu cầu pháp lý mới áp dụng cho các chủ đầu tư như phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai trước khi thương mại hóa, cung cấp cho người mua nhà thư bảo lãnh ngân hàng và giới hạn tiền đặt cọc trả trước ở mức 5% giá nhà. (Hình 10).

Hình 8: Một số chủ đầu tư có tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu trên 100%



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Hình 9: Các chủ đầu tư có nền tảng vốn vững chắc (vốn chủ sở hữu được điều chỉnh theo nợ ròng) sẽ thích ứng tốt hơn với khung pháp lý mới



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Chú thích: Dữ liệu bao gồm 38 công ty bất động sản niêm yết với doanh thu 2022 hơn 100 tỷ VNĐ. Vốn chủ sở hữu điều chỉnh nợ ròng của VHM trong 9T2023 là 140,684 tỷ đồng. Ấn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm.

Luật mới đưa ra nhiều cơ chế để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà và ngăn ngừa rủi ro trong giao dịch với chủ đầu tư như chưa đầy đủ hồ sơ pháp lý, thu tiền đặt cọc vượt mức, chậm tiến độ xây dựng, chậm nhận giấy quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Trong hình 10, người mua nhà sẽ được hưởng lợi từ các yêu cầu pháp lý mới áp đặt lên các chủ đầu tư, chẳng hạn như phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai trước khi thương mại hóa, cung cấp cho người mua nhà thư bảo lãnh ngân hàng và hạn chế số tiền đặt cọc trả trước ở mức 5% tổng giá bán. Với những thay đổi này, luật mới sẽ giúp củng cố tâm lý người mua nhà và khôi phục nhu cầu nhà ở trong những năm tới.

Hình 10: Những điểm nổi bật về luật mới nhằm bảo vệ quyền lợi cho người mua nhà

Nội dung	Quy định trước luật mới	Những thay đổi chính trong luật mới	Tác động của luật mới
Điều kiện thương mại hóa dự án	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Không quy định thời hạn hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh. 	Đảm bảo hoàn thiện thủ tục pháp lý trước khi thương mại hóa dự án
Lịch trình thanh toán	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Chưa có quy định về số tiền đặt cọc. 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Đặt cọc không quá 5% giá bán trong giao dịch bất động sản. ➢ Số tiền trả góp lần đầu bao gồm cả tiền đặt cọc không vượt quá 30% giá trị hợp đồng. 	Ngăn chặn chủ đầu tư thu tiền nhưng không đảm bảo tiến độ xây dựng dự án đã cam kết
Công khai thông tin về dự án bất động sản đưa vào kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Yêu cầu công bố thông tin chung về tài sản bất động sản đang đưa vào kinh doanh ➢ 9 loại thông tin yêu cầu công khai 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Yêu cầu thông tin chi tiết hơn đối với từng loại tài sản bất động sản: dự án bất động sản, quyền sử dụng đất trong dự án, nhà ở/công trình xây dựng hình thành trong tương lai, nhà ở/công trình xây dựng hiện có ➢ 18 loại thông tin yêu cầu công khai 	Nhằm mục đích nâng cao tính minh bạch của thị trường và giúp người mua nhà tránh được các dự án có nhiều vướng mắc.
Bảo lãnh ngân hàng thực hiện dự án	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Không yêu cầu cung cấp thư bảo lãnh ngân hàng cho người mua nhà. 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Chủ đầu tư phải cung cấp thư bảo lãnh ngân hàng cho người mua nhà trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà. ➢ Chủ đầu tư chỉ được nhận thanh toán theo hợp đồng sau khi khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh ngân hàng liên quan. 	Bảo vệ nhiều hơn cho người mua nhà trước những vi phạm có thể xảy ra của chủ đầu tư.

Nguồn: Luật nhà ở 2014 và 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và 2023, Vietnam Investors Service

Phụ lục

Danh sách các phương pháp định giá và trường hợp áp dụng

Phương pháp định giá	Mô tả	Trường hợp áp dụng
So sánh	<ul style="list-style-type: none"> Điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường 	<ul style="list-style-type: none"> Áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường
Thặng dư	<ul style="list-style-type: none"> Tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất 	<ul style="list-style-type: none"> Áp dụng khi ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án
Thu nhập	<ul style="list-style-type: none"> Lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng 	<ul style="list-style-type: none"> Áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá mà không sử dụng được phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá
Hệ số điều chỉnh giá đất	<ul style="list-style-type: none"> Lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất 	<ul style="list-style-type: none"> Áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất.

Nguồn: Luật đất đai 2024, Vietnam Investors Service

© 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN XẾP HẠNG TÍN NHIỆM ĐẦU TƯ VIỆT NAM (“VIS RATING”). Đã đăng ký bản quyền.

XẾP HẠNG TÍN NHIỆM CỦA VIS RATING LÀ CÁC QUAN ĐIỂM HIỆN TẠI CỦA CHÚNG TÔI VỀ RỦI RO TÍN NHIỆM TƯƠNG ĐỐI TRONG TƯƠNG LAI CỦA CÁC TỔ CHỨC, NỢ HOẶC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, CHỨNG KHOÁN NỢ, CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOẶC CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH KHÁC HOẶC VỀ BÊN PHÁT HÀNH CỦA CÁC LOẠI NỢ HOẶC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, CHỨNG KHOÁN NỢ, CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOẶC CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH KHÁC ĐÓ TẠI VIỆT NAM VÀ CÁC TÀI LIỆU, SẢN PHẨM, DỊCH VỤ VÀ THÔNG TIN DO VIS RATING CÔNG BỐ (GỌI CHUNG LÀ “CÁC ẮN PHẨM”) CÓ THỂ BAO GỒM CÁC QUAN ĐIỂM NHƯ VẬY. VIS RATING ĐỊNH NGHĨA RỦI RO TÍN DỤNG LÀ RỦI RO MÀ MỘT TỔ CHỨC KHÔNG THỂ ĐÁP ỨNG CÁC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH THEO HỢP ĐỒNG KHI CHÚNG ĐẾN HẠN VÀ BẤT KỲ TỔN THẤT TÀI CHÍNH ƯỚC TÍNH NÀO TRONG TRƯỜNG HỢP MẤT KHẢ NĂNG THANH TOÁN HOẶC LỖ DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ. VUI LÒNG THAM KHẢO ẮN PHẨM VỀ CÁC KÝ HIỆU XẾP HẠNG VÀ ĐỊNH NGHĨA CỦA VIS RATING ĐỂ XEM CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC LOẠI NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH THEO HỢP ĐỒNG ĐƯỢC ĐỀ CẬP TRONG CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM CỦA VIS RATING. BÊN CẠNH NHỮNG RỦI RO CƠ BẢN CẦN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM (BAO GỒM NGHỊ ĐỊNH 88/2014/NĐ-CP NGÀY 26 THÁNG 9 NĂM 2014 CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM) VỀ DỊCH VỤ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM TÙY TỪNG THỜI ĐIỂM, XẾP HẠNG TÍN NHIỆM KHÔNG GIẢI QUYẾT BẤT KỲ RỦI RO NÀO KHÁC, BAO GỒM NHƯNG KHÔNG GIỚI HẠN Ở RỦI RO THANH KHOẢN, RỦI RO GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG HOẶC BIẾN ĐỘNG GIÁ CẢ. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ KHÔNG PHẢI VỀ TÍN NHIỆM (“CÁC ĐÁNH GIÁ”), VÀ CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC NẾU TRONG CÁC ẮN PHẨM CỦA VIS RATING KHÔNG PHẢI LÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ DỮ KIỆN HIỆN TẠI HOẶC QUÁ KHỨ. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING CHỈ NHẪM MỤC ĐÍCH THAM KHẢO VÀ KHÔNG CẤU THÀNH VÀ KHÔNG CUNG CẤP LỜI KHUYÊN ĐẦU TƯ HOẶC TÀI CHÍNH, VÀ CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING KHÔNG PHẢI LÀ VÀ KHÔNG CUNG CẤP KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ, GÓP VỐN, MUA, BÁN HOẶC GIỮ BẤT KỲ CÔNG CỤ NỢ HOẶC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH CỤ THỂ NÀO. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING KHÔNG BÌNH LUẬN VỀ TÍNH THÍCH HỢP CỦA VIỆC ĐẦU TƯ CHO BẤT KỲ NHÀ ĐẦU TƯ NÀO. VIS RATING ĐƯA RA XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ VÀ CÁC QUAN ĐIỂM VÀ CÔNG BỐ CÁC ẮN PHẨM VỚI KỶ VỌNG VÀ HIỂU BIẾT RẰNG MỖI NHÀ ĐẦU TƯ SẼ, VỚI SỰ CẦN TRỌNG CẦN THIẾT, TỰ NGHIÊN CỨU VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ MỖI CHỨNG KHOÁN HOẶC CÔNG CỤ NỢ MÀ HỌ ĐANG XEM XÉT MUA, BÁN HOẶC GIỮ.

CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC, VÀ ẮN PHẨM CỦA VIS RATING KHÔNG NHẪM ĐƯỢC SỬ DỤNG BỞI CÁC NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG CHUYÊN NGHIỆP VÀ VIỆC NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG CHUYÊN NGHIỆP SỬ DỤNG XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, VÀ CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC HOẶC ẮN PHẨM CỦA VIS RATING KHI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ LÀ KHÔNG CẦN TRỌNG VÀ KHÔNG PHÙ HỢP. NẾU KHÔNG CHẮC CHẮN, VUI LÒNG LIÊN HỆ VỚI CỐ VẤN TÀI CHÍNH HOẶC CỐ VẤN CHUYÊN NGHIỆP KHÁC CỦA BẠN.

TẤT CẢ CÁC THÔNG TIN TẠI ĐÂY (BAO GỒM CẢ THÔNG TIN CỦA VIS RATING VÀ/HOẶC CÁC BÊN THỨ BA ĐÃ LI XĂNG CHO VIS RATING ĐƯỢC TÍCH HỢP CÁC THÔNG TIN TẠI ĐÂY (“CÁC BÊN CẤP LI XĂNG CHO VIS RATING”)) ĐƯỢC PHÁP LUẬT BẢO VỆ, BAO GỒM NHƯNG KHÔNG GIỚI HẠN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN TÁC GIẢ, VÀ KHÔNG MỘT THÔNG TIN NÀO, HOẶC MỘT PHẦN HOẶC TOÀN BỘ THÔNG TIN ĐÓ, ĐƯỢC SAO CHÉP, HOẶC BẢNG CÁCH KHÁC TẠO BẢN SAO, ĐÓNG GÓI LẠI, TRUYỀN DẪN, CHUYỂN NHƯỢNG, PHÁT TÁN, PHÂN PHỐI, PHÂN PHỐI LẠI HOẶC BÁN LẠI, HOẶC LƯU TRỮ LẠI ĐỂ SỬ DỤNG VỀ SAU CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO NHƯ VỪA NÊU, DƯỚI BẤT KỲ DẠNG NÀO HOẶC CÁCH THỨC NÀO HOẶC PHƯƠNG TIỆN NÀO, BỞI BẤT KỲ NGƯỜI NÀO MÀ KHÔNG CÓ SỰ CHẤP THUẬN TRƯỚC BẰNG VĂN BẢN CỦA VIS RATING HOẶC CÁC BÊN CẤP LI XĂNG CHO VIS RATING. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING KHÔNG NHẪM ĐƯỢC SỬ DỤNG BỞI BẤT KỲ BÊN NÀO NHƯ LÀ MỘT TIÊU CHUẨN VÌ KHÁI NIỆM NÀY ĐƯỢC ĐỊNH NGHĨA PHỤC VỤ CHO MỤC ĐÍCH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG THEO BẤT CỨ CÁCH NÀO MÀ CÓ THỂ DẪN TỚI VIỆC CHÚNG ĐƯỢC XEM NHƯ LÀ CÁC TIÊU CHUẨN.

Tất cả các thông tin được VIS Rating thu thập từ các nguồn mà VIS Rating cho rằng chính xác và đáng tin cậy. Tuy nhiên, do có khả năng xảy ra lỗi của con người hoặc máy móc cũng như các yếu tố khác, tất cả các thông tin tại đây được cung cấp trên cơ sở “NGUYỄN TRẠNG” mà không có bảo đảm dưới bất kỳ hình thức nào. VIS Rating tiến hành tất cả các biện pháp cần thiết để các thông tin chúng tôi sử dụng trong xếp hạng tín nhiệm có chất lượng và từ các nguồn mà VIS Rating cho rằng đáng tin cậy bao gồm, khi thích hợp, các nguồn từ bên thứ ba độc lập. Tuy nhiên, VIS Rating không phải là công ty kiểm toán và không thể độc lập xác minh hoặc xác nhận các thông tin nhận được tại mọi thời điểm trong quá trình xếp hạng hoặc chuẩn bị các Ắn Phẩm của mình.

Trong phạm vi pháp luật cho phép, VIS Rating và tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp từ chối trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại gián tiếp, đặc biệt, là hậu quả hoặc là tổn thất, thiệt hại ngẫu nhiên nào phát sinh từ hoặc liên quan tới các thông tin tại đây hoặc việc sử dụng hoặc không có khả năng sử dụng bất kỳ thông tin nào tại đây, ngay cả khi VIS Rating hoặc tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng hoặc nhà cung cấp của VIS Rating đã được tư vấn trước về khả năng xảy ra tổn thất hoặc thiệt hại đó, bao gồm nhưng không giới hạn: (a) mất lợi nhuận hiện tại hoặc dự kiến hoặc (b) các tổn thất và thiệt hại phát sinh khi các công cụ tài chính liên quan không phải là đối tượng của một xếp hạng tín nhiệm cụ thể do VIS Rating đánh giá.

Trong phạm vi pháp luật cho phép, VIS Rating và tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp từ chối trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại trực tiếp hoặc có tính chất bồi thường gây ra cho bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi sự bất cần (nhưng ngoại trừ gian lận, cố tình làm sai hoặc các loại trách nhiệm khác mà, để tránh hiểu lầm, không thể bị loại trừ theo quy định pháp luật), của, hoặc do bất kỳ sự kiện bất ngờ trong hoặc ngoài khả năng kiểm soát của VIS Rating, hoặc tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp của VIS Rating, phát sinh từ hoặc liên quan tới các thông tin tại đây hoặc việc sử dụng hoặc không thể sử dụng các thông tin đó.

KHÔNG CÓ BẤT KỲ BẢO ĐẢM NÀO, DÙ RÕ RÀNG HAY NGỤ Ý, ĐỐI VỚI SỰ CHÍNH XÁC, ĐÚNG THỜI ĐIỂM, TÍNH HOÀN CHỈNH, KHẢ NĂNG THƯƠNG MẠI HOẶC TÍNH PHÙ HỢP CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO CỦA BẤT KỲ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, QUAN ĐIỂM HOẶC THÔNG TIN KHÁC ĐƯỢC VIS RATING ĐƯA RA HOẶC TẠO RA DƯỚI BẤT KỲ HÌNH THỨC HOẶC CÁCH THỨC NÀO.

VIS RATING CÓ THỂ ĐIỀU CHỈNH VÀ/HOẶC THAY ĐỔI CÁC ẮN PHẨM CỦA MÌNH TẠI BẤT KỲ THỜI ĐIỂM NÀO, VÌ BẤT KỲ LÝ DO GÌ. TUY NHIÊN, VIS RATING KHÔNG (VÀ KHÔNG CÓ Ý ĐỊNH) CAM KẾT CÓ NGHĨA VỤ CÔNG BỐ VIỆC BỔ SUNG, CẬP NHẬT HOẶC SỬA ĐỔI CÁC ẮN PHẨM CỦA MÌNH TRONG TƯƠNG LAI. NGƯỜI DÙNG TỰ CHỊU RỦI RO TRONG VIỆC SỬ DỤNG VÀ/HOẶC DỰA VÀO CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC VÀ ẮN PHẨM CỦA VIS RATING.

VIS Rating duy trì các chính sách và quy trình để đảm bảo sự độc lập trong các xếp hạng tín nhiệm của VIS Rating và các quy trình xếp hạng tín nhiệm. Thông tin liên quan đến, bên cạnh các thông tin khác, các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ thực góp của VIS Rating, bất kỳ thay đổi về tỷ lệ sở hữu nào của các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ thực góp của VIS Rating và danh sách các tổ chức được xếp hạng với phí dịch vụ xếp hạng tín nhiệm chiếm trên 5% tổng doanh thu hoạt động xếp hạng tín nhiệm của VIS Rating trong năm tài chính liền trước thời điểm công bố thông tin, được đăng tải tại <https://visrating.com> dưới tiêu đề “Công Khai Thông Tin Doanh Nghiệp”.



Ắn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm.