

HỘI PHỤ B T NG S N

S : 01/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 01 năm 2022

“V/v Khẩn thị t ngh Th t ng  
Chính ph xem xét ch o Ngân hàng  
Nhà n c cho phép các t ch c tín d ng  
do Nhà n c ch nh c cho vay v n  
u ãi mua, thuê mua nhà xã h i”

Kính g i: Th t ng Chính ph

Hội ph i B t ng s n thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) c bi t Ngân hàng Nhà  
n c v a ban hành Thông t s 20/2021/TT-NHNN ngày 30/11/2021 s a i, b sung m t  
s i u c a Thông t s 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 “h ng d n cho vay v n u  
ãi th c hi n chính sách nhà xã h i i v i các t ch c tín d ng do Nhà n c ch  
nh” s có hi u l c t ngày 20/01/2022.

Nh ng do kho n 2 i u 1 Thông t 20/2021/TT-NHNN quy nh s a i, b  
sung kho n 2 i u 2 Thông t 25/2015/TT-NHNN ch còn quy nh: “2. i t ng  
vay v n xây d ng m i ho c c i t o, s a ch a nhà quy nh t i kho n 1 i u 16 Ngh  
nh 100/2015/N -CP”, nên ã lo i b “ i t ng vay v n mua, thuê mua nhà xã  
h i” k t ngày 20/01/2022 s không còn c vay v n tín d ng u ãi t i các t ch c  
tín d ng c Nhà n c ch nh, mà ch còn c vay v n u ãi “xây d ng m i  
ho c c i t o, s a ch a nhà ”.

N u h gia ình, cá nhân mua, thuê mua nhà xã h i thì ch c vay u ãi t i Ngân  
hàng chính sách xã h i, nh ng ph i th c hi n “g i t i t ki m nhà xã h i”.

Trong lúc các ngân hàng th ng m i c Nhà n c ch nh ã th c hi n r t t t vi c  
cho h gia ình, cá nhân vay u ãi “mua, thuê mua nhà xã h i” trong 15 n m qua.

Quy nh này c a Ngân hàng Nhà n c không h p ình h p lý, gây b t l i cho các  
i t ng h ng chính sách nhà xã h i.

Do v y, Hội ph i kh n thi t ngh Th t ng Chính ph quan tâm ch o Ngân  
hàng Nhà n c rà soát và báo cáo Th t ng Chính ph xem xét quy t nh m  
b o kho n 2 i u 1 Thông t 20/2021/TT-NHNN c a Ngân hàng Nhà n c th ng nh t và  
phù h p v i quy nh c a Ngh nh 100/2015/N -CP và Ngh nh 49/2021/N -CP c a  
Chính ph .

Hội ph i nh n th y, i chi u v i kho n 2 i u 2 Thông t s 25/2015/TT-  
NHNN (tr c khi s a i) thì Ngân hàng Nhà n c ã lo i b c m t “mua, thuê mua nhà  
xã h i”, có ngh a là Ngân hàng Nhà n c ã lo i b “ i t ng vay v n u ãi mua,  
thuê mua nhà xã h i” và k t ngày 20/01/2022 thì Ngân hàng Nhà n c ch cho  
phép các t ch c tín d ng do Nhà n c ch nh cho vay v n u ãi i v i “ i t ng vay  
v n xây d ng m i ho c c i t o, s a ch a nhà ” mà thôi.

Kho n 2 i u 1 Thông t 20/2021/TT-NHNN không cho phép các t ch c tín d ng do  
Nhà n c ch nh cho vay v n u ãi i v i các “ i t ng vay v n u ãi mua, thuê  
mua nhà xã h i” nên ã làm phát sinh “xung t pháp lu t” vì ã không phù h p v i  
các quy nh c a Ngh nh s 100/2015/N -CP và Ngh nh s 49/2021/N -CP sau ây:

- Khoản 2 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Điều 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định: “2. Người vay vốn về lĩnh vực kinh doanh, cá nhân vay vốn **mua, thuê mua nhà xã hội**: a) Có vốn tự thiêu tham gia vào phần trăm vay vốn theo quy định của Ngân hàng chính sách xã hội **chắc chắn do Nhà nước chi trả**”.

- Khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Điều 14 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định: “7. Người **mua, thuê mua nhà xã hội** về vay vốn ưu tiên Ngân hàng chính sách xã hội **chắc chắn do Nhà nước chi trả** thanh toán tiền **mua, thuê mua nhà xã hội** theo quy định tại Chương III của Nghị định này”.

Hội đồng Ngân hàng, khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN còn **phát sinh mâu thuẫn** với **chính** khoản 3 Điều 6 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN quy định: “3. Về khách hàng về vay vốn ưu tiên **mua, thuê, thuê mua nhà xã hội** thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp phần **mua, thuê, thuê mua nhà**”, bởi khi khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN **không cho phép** các tổ chức tín dụng do Nhà nước chi trả cho vay vốn ưu tiên về các “**đội** vay vốn ưu tiên **mua, thuê mua nhà xã hội**”, thì rõ ràng Ngân hàng Nhà nước phải **bãi b** luôn khoản 3 Điều 6 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN, nhưng do không **bãi b** nên khoản 3 Điều 6 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN **vẫn còn hiệu lực pháp luật** và **ảnh hưởng** mâu thuẫn với **chính** khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN.

Hơn nữa, khoản 3 Điều 6 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN vẫn còn quy định “3. Về khách hàng về vay vốn ưu tiên **mua, thuê, thuê mua nhà xã hội**”, nên **không thể nghi ngờ, không** nghi ngờ về các quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP **ã bãi b** trả hợp phần cho vay ưu tiên **“thuê”** nhà xã hội, **ch** quy định cho vay ưu tiên **“mua, thuê mua nhà xã hội”**.

Thật ra, về Ngân hàng Nhà nước **lo ngại** “**đội** vay vốn ưu tiên **mua, thuê mua nhà xã hội**” là có **căn cứ pháp luật** vì căn cứ vào khoản 4 Điều 50 Luật Nhà 2014 quy định: “4. **H**ết cho vay vốn ưu tiên của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, **chắc chắn do Nhà nước chi trả** các **đội** quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này **xây dựng mô hình cơ sở, sẵn sàng**”, nên Ngân hàng Nhà nước **ã** ghi thích sau đây:

“Luật Nhà quy định các chính sách hỗ trợ NHCSXH **mua, thuê mua nhà xã hội**; xây dựng mô hình cơ sở, sẵn sàng ; tại TCTD về chi trả chính sách hỗ trợ xây dựng mô hình cơ sở, sẵn sàng , không có chính sách hỗ trợ **mua, thuê mua nhà xã hội**. Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định TCTD về chi trả cho vay ưu tiên **mua, thuê, thuê mua NOXH**. Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định TCTD về chi trả cho vay ưu tiên **mua, thuê mua NOXH**. Các quy định này không mâu thuẫn với quy định của Luật Nhà . Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định “trong trả hợp phần các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn”. Theo quy định này, trả hợp phần Luật Nhà quy định khác với Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP về cùng một vấn đề thì áp dụng theo Luật Nhà ”.

Tuy nhiên Hội đồng Ngân hàng, nêu **chắc chắn riêng** khoản 4 Điều 50 Luật Nhà 2014 thì khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN **là đúng**, nhưng Luật Nhà 2014 còn nêu quy phạm pháp luật khác quy định chính sách ưu tiên về nhà xã hội.

Do vậy, về Ngân hàng Nhà nước **ã** không xem xét trên bình diện **thực tế** các chính sách ưu tiên về nhà xã hội, mà **căn cứ** vào khoản 4 Điều 50 Luật Nhà 2014 và không

c n c vào các quy ph m pháp lu t khác c a Lu t Nhà 2014 (nêu d i ây) là **ch a y**, **ch a toàn di n, không phù h p v i th c t i n**, nh sau:

- Kho n 3 i u 13 Lu t Nhà 2014 v “*chính sách phát tri n nhà*” quy nh: “3. Nhà n c ban hành c ch , **chính sách mi n, gi m thu , mi n, gi m t i n s d ng t, t i n thuê t, tín d ng dài h n v i lãi su t u ãi**, các c ch u ãi tài chính khác và h tr t ngu n v n c a Nhà n c **th c hi n chính sách h tr v nhà xã h i**”.

- Kho n 1 i u 50 Lu t Nhà 2014 v “*hình th c th c hi n chính sách h tr v nhà xã h i*” quy nh: “1. **H tr gi i quy t cho thuê, cho thuê mua, bán nhà xã h i cho các i t ng quy nh t i các kho n 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 i u 49 c a Lu t này;** i v i i t ng quy nh t i kho n 9 i u 49 c a Lu t này thì ch c thuê nhà xã h i”.

- Kho n 5 i u 67 Lu t Nhà 2014 v “*các ngu n v n ph c v cho phát tri n nhà*” quy nh: “5. V n Nhà n c c p bao g m v n trung ng và v n a ph ng h tr v nhà cho các i t ng thu c di n c h ng chí nh sách xã h i thông qua các ch ng trình m c tiêu v nhà và thông qua vi c xây d ng nhà xã h i **cho thuê, cho thuê mua**”.

- Kho n 4 i u 70 Lu t Nhà 2014 v “*v n th c hi n chính sách nhà xã h i*” quy nh: “4. V n do Nhà n c h tr tr c t i p cho i t ng c h ng chính sách nhà xã h i; v n do Nhà n c **cho vay u ãi** thông qua Ngân hàng chính sách xã h i, t ch c tín d ng do Nhà n c ch nh”.

- Kho n 1, Kho n 2 i u 74 Lu t Nhà 2014 v “*vay v n u ãi thông qua Ngân hàng chính sách xã h i phát tri n nhà xã h i*” quy nh: “1. Nhà n c h tr cho vay v n u ãi v i lãi su t th p và th i h n cho vay dài h n thông qua vi c c p v n t ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã h i th c hi n các ch ng trình m c tiêu v nhà và xây d ng nhà xã h i; 2. **Ngân hàng chính sách xã h i** c th c hi n huy ng t i n g i t i t kì m c a h gia ình, cá nhân trong n c có nhu c u **mua, thuê mua nhà xã h i cho các i t ng này vay v i lãi su t u ãi và th i h n vay dài h n sau m t th i gian g i t i t kì m nh t nh**”.

Trong ó, “*Nhà n c ban hành c ch , chính sách tín d ng dài h n v i lãi su t u ãi th c hi n chính sách h tr v nhà xã h i*” là m t trong các chính sách c t lõi nh t.

Vi c Ngân hàng Nhà n c **không cho phép các t ch c tín d ng c Nhà n c ch nh cho vay v n tín d ng u ãi mua, thuê mua nhà xã h i d n n các i t ng h ng chính sách nhà xã h i là nh ng ng i b thi t thời nh t.**

Mà th c t i n h n 15 n m qua ã ch ng minh, các **ngân hàng th ng m i** c Nhà n c ch nh ã th c hi n r t t t, r t thi u qu vi c cho vay u ãi “ **mua, thuê mua nhà xã h i, ho c xây d ng m i, c i t o, s a ch a nhà**”, k c vi c th c hi n gói tín d ng u ãi 30.000 t ng trong giai o n 2013-2016 thì các ngân hàng th ng m i ã làm r t t t. Qua t ng k t, t 1 ng c p bù lãi su t t ngân sách nhà n c thì ngân hàng th ng m i huy ng thêm c 33 ng v n c a xã h i.

Trong lúc **Ngân hàng chính sách xã h i** ã không tham gia th c hi n gói tín d ng u ãi 30.000 t ng trong giai o n 2013-2016 và m i ch tham gia cho vay u ãi nhà xã h i trong th i gian g n ây (*Ghi chú: Kho n 2 i u 33 Ngh nh 100/2015/N -CP quy nh: “2. Trong giai o n 2015-2020, Ngân hàng chính sách xã h i ch a th c hi n cho vay i v i các i t ng quy nh t i Kho n 1 i u 15 c a Ngh nh này”, có ngh a là không c cho ch u t d án nhà xã h i vay u ãi*); ng th i, do Nhà n c g n nh ch a b trí c ngu n v n ngân sách cho vay u ãi nhà xã h i trong giai o n 2015 -2020, nên Ngân hàng chính sách xã h i h u nh m i ch cho m t s h gia ình, cá nhân vay u

ãi “ **mua, thuê mua nhà xã hội**” trong vài năm gần đây. Đáng tiếc, Ngân hàng chính sách xã hội cũng cam kết triển khai ngân sách nhà nước thì huy động thêm vốn ngân sách xã hội mà thôi.

Điểm “1” là **trong suốt 06 năm** (kể từ ngày 09/12/2015 ban hành Nghị quyết 100/2015/N-CP cho đến ngày 01/04/2021 ban hành Nghị quyết 49/2021/N-CP) thì Ngân hàng Nhà nước **đã ngừng** và **đã không phải** in ấn dụng cụ kho số 2 và số 16 Nghị quyết 100/2015/N-CP; kho số 2 và số 16 Nghị quyết 100/2015/N-CP (cơ sở 1, bổ sung từ kho số 10 và số 1 Nghị quyết 49/2021/N-CP); kho số 7 và số 21 Nghị quyết 100/2015/N-CP và kho số 7 và số 21 Nghị quyết 100/2015/N-CP (cơ sở 1, bổ sung từ kho số 14 và số 1 Nghị quyết 49/2021/N-CP). Mặc dù vậy, Ngân hàng Nhà nước mới nêu quan điểm **không ngừng** thông qua việc ban hành Thông tư số 20/2021/TT-NHNN ngày 30/11/2021 (nhấn mạnh phân tích trên đây).

Việc công tác ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Hợp pháp nhân sự Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 đã quy định chức năng công tác xây dựng, ban hành Nghị quyết của Chính phủ phi qua các khâu: nghiên cứu xây dựng Nghị quyết; Lấy ý kiến về dự án xây dựng Nghị quyết; Thẩm định dự án xây dựng Nghị quyết; Chính phủ xem xét, thông qua dự án xây dựng Nghị quyết; Số lượng Nghị quyết; Lấy ý kiến về nội dung Nghị quyết; Thẩm định nội dung Nghị quyết; Chuyển lý, hoàn thiện nội dung Nghị quyết; Xin ý kiến Ủy ban Thường vụ Quốc hội (theo Khoản 3 và 19 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật); Thực hiện trình tự xem xét, thông qua nội dung Nghị quyết, mà nội dung nghị quyết thì **“Chính phủ bị quy định thông qua nội dung nghị quyết”**, mà **Ngân hàng Nhà nước là thành viên của Chính phủ và đã thông qua** Nghị quyết 100/2015/N-CP năm 2015 và Nghị quyết 49/2021/N-CP năm 2021.

Theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chức năng Luật Nhà 2014, ngày 20/10/2015, tập thể Chính phủ (trong đó, Ngân hàng Nhà nước là thành viên Chính phủ) đã xem xét, thông qua và ban hành Nghị quyết 100/2015/N-CP và phát triển và quản lý nhà xã hội. Sau đó, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 hướng dẫn thực hiện.

Tổng cộng, ngày 01/04/2021 tập thể Chính phủ (trong đó, Ngân hàng Nhà nước là thành viên Chính phủ) đã xem xét, thông qua và ban hành Nghị quyết 49/2021/N-CP cơ sở 1, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết 100/2015/N-CP. Sau đó, Ngân hàng Nhà nước đã có Thông tư số 20/2021/TT-NHNN ngày 30/11/2021 là ứng dụng quy định.

Những do khoản 2 và số 1 Thông tư số 20/2021/TT-NHNN ngày 30/11/2021 có một quy phạm pháp luật dẫn đến **“xung đột pháp luật”** về khoản 4 và số 16 Nghị quyết 100/2015/N-CP (cơ sở 1, bổ sung từ kho số 10 và số 1 Nghị quyết 49/2021/N-CP) và khoản 7 và số 21 Nghị quyết 100/2015/N-CP (cơ sở 1, bổ sung từ kho số 14 và số 1 Nghị quyết 49/2021/N-CP), nên Hợp pháp **khẩn thi t kỳ nghiên cứu** **Thẩm định Chính phủ quan tâm** **chào Ngân hàng Nhà nước rà soát và báo cáo** **Thẩm định Chính phủ xem xét quy định** **trong** **khung** **khoản 2 và số 1** Thông tư số 20/2021/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước **thông qua** và **phù hợp** với các quy định của Nghị quyết 100/2015/N-CP, Nghị quyết 49/2021/N-CP và Luật Nhà 2014 như sau:

(1) Hợp pháp nghiên cứu cơ sở 1, bổ sung khoản 2 và số 1 Thông tư số 20/2021/TT-NHNN theo hướng dẫn **giáo nguyên** quy định từ kho số 2 và số 2 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN (chính sách **“thuê”**) như sau:

“2. **Điều kiện** vay vốn **mua, thuê mua nhà xã hội**; xây dựng **mô hình** **chính sách** **nhà** quy định từ kho số 1 và số 16 Nghị quyết 100/2015/N-CP”.

(2) Hi p h i ngh s a i, b sung kho n 3 i u 1 Thông t 20/2021/TT-NHNN s a i, b sung **kho n 3 và** kho n 4 i u 6 Thông t 25/2015/TT-NHNN (**ch b t “thuê” t i kho n 3 i u 6**) nh sau:

“3. i v i khách hàng vay v n u ãi mua, ~~thuê~~, thuê mua nhà xã h i thì m c v n cho vay t i a b ng 80% giá tr h p ng mua, thuê mua nhà;

4. i v i khách hàng vay v n u ãi xây d ng m i, ho c c i t o, s a ch a nhà c a mình thì m c v n cho vay t i a b ng 70% giá tr d toán ho c ph ng án vay t i a không quá 500 tri u ng và không v t quá 70% giá tr tài s n b o m t i n vay”.

(3) N m 2022, khi xem xét xây d ng án Lu t Nhà (s a i), Hi p h i ngh B Xây d ng xem xét trình Chính ph xu t s a i Kho n 4 i u 50 Lu t Nhà 2014 theo h ng **b sung thêm** c m t “**mua, thuê mua nhà xã h i**” m b o s th ng nh t, ng b c a các quy nh pháp lu t v chính sách u ãi tín d ng v nhà xã h i, nh sau:

“4. H tr cho vay v n u ãi c a Nhà n c thông qua Ngân hàng chính sách xã h i, t ch c tín d ng do Nhà n c ch nh các i t ng quy nh t i các kho n 1, 4, 5, 6 và 7 i u 49 c a Lu t này xây d ng m i ho c c i t o, s a ch a nhà ; ho c mua, thuê mua nhà xã h i”.

(4) Hi p h i ngh Chính ph xu t U ban Th ng v Qu c h i xem xét **b sung “Ch ng trình m c tiêu th c hi n chính sách v nhà xã h i”** vào Ngh quy t c a U ban Th ng v Qu c h i quy t nh các Ch ng trình m c tiêu qu c gia c s d ng ngu n v n ngân sách nhà n c chi trung h n trong giai o n 2021 -2026, có c n c pháp lu t b trí ngu n v n ngân sách nhà n c th c hi n chính sách v nhà xã h i.

Trân tr ng kính trình!

**N i nh n:**

- Nh trên;
- V n phòng Chính ph ; Ngân hàng Nhà n c;
- B Xây d ng; B K ho ch u t ;
- B T pháp; B Tài chính;
- B Tài nguyên Môi tr ng;
- y ban nhân dân TPHCM;
- Ban Ch p hành Hi p h i;
- Quý v H i viên;
- L u VP.

**TM. BAN CH P HÀNH HI P H I  
CH T CH**

**( ã ký và óng d u)**

**Lê Hoàng Châu**

TD : 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com