

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 22/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 01 năm 2024

*“V/v **Rất cần thiết** phải sớm sửa đổi, bổ sung **Thông tư số 22/2023/TT-NHNN** để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với Thông tư số 26/2015/TT-NHNN và Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 để tạo điều kiện cho cá nhân vay tín dụng để mua nhà ở thương mại hình thành trong tương lai được bảo đảm (thế chấp) bằng chính căn nhà đó”*

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có các văn bản đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sớm sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1 **Thông tư số 22/2023/TT-NHNN** (sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 2 **Thông tư số 41/2016/TT-NHNN**) cho phép cá nhân được vay tín dụng để mua “**nhà ở thương mại hình thành trong tương lai**” được bảo đảm (thế chấp) bằng chính căn nhà đó, để hỗ trợ thị trường bất động sản trong tiến trình phục hồi và phát triển minh bạch, an toàn, lành mạnh, bền vững và tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng thực hiện việc xét duyệt cho cá nhân vay tín dụng để mua “**nhà ở thương mại hình thành trong tương lai**” được bảo đảm (thế chấp) bằng chính căn nhà đó.

Gần đây, có ý kiến của vài chuyên gia cho rằng “**Thông tư 22/2023/TT-NHNN: Không ảnh hưởng đến vay tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai**” vì “**Thông tư 22/2023/TT-NHNN chỉ phân định khoản cho vay thế chấp nhà, không quy định việc cho vay mua nhà ở hình thành trong tương lai**” nên “**việc cho vay để mua nhà ở hình thành trong tương lai vẫn thực hiện ổn định theo Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (...) Thông tư 26/2015 vẫn có hiệu lực và đang được áp dụng**” được đăng tải trong 2 bài báo (đính kèm), nhưng Hiệp hội nhận thấy các ý kiến này chưa thật xác đáng.

Hiệp hội nhận thấy, nếu **không sửa đổi ngay tiết (ii) điểm a khoản 11 Điều 2 Thông tư số 41/2016/TT-NHNN trước khi Thông tư số 22/2023/TT-NHNN có hiệu lực** kể từ ngày **01/07/2024** thì có thể dẫn đến hệ quả xấu, gây khó khăn, cản trở hoạt động bình thường của thị trường bất động sản, sẽ tác động tiêu cực đến tiến trình phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản cả trước mắt và về lâu dài và có thể “**gây khó**” cho các tổ chức tín dụng trong việc xét duyệt cho cá nhân vay tín dụng để mua “**nhà ở thương mại hình thành trong tương lai**” được bảo đảm (thế chấp) bằng chính căn nhà đó.

Bởi lẽ, việc **không cho phép** tổ chức tín dụng cho cá nhân vay tín dụng để mua “**nhà ở thương mại hình thành trong tương lai**” được bảo đảm (thế chấp) bằng chính căn nhà đó là **không phù hợp, không đồng bộ, thống nhất** với các quy định pháp luật có liên quan (như Hiệp hội đã báo cáo tại các Văn bản số 20 và 21/2024/CV-HoREA ngày 29 và 30/01/2024) và cũng **không phù hợp, không đồng bộ, thống nhất** với quy định về “**áp dụng văn bản quy phạm pháp luật**” của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015, tại khoản 3 Điều 156 quy định “**3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng**

một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau”.

Hiệp hội nhận thấy, Ngân hàng Nhà nước đã quy định “về cùng một vấn đề” đối với “điều kiện thế chấp” cho “khoản cho vay thế chấp nhà bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà” tại các Thông tư sau đây:

1. Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước về “điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng” đã quy định như sau:

- Điểm b khoản 3 Điều 7 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN quy định “b) Đối với tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở: (i) Có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư; (ii) Có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định; (iii) Có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở; (iv) Không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này; (v) Các điều kiện quy định tại điểm đ, e khoản 2 Điều này”.

- Các điểm đ, e khoản 2 Điều 7 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN còn quy định các điều kiện “đ) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; e) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Hiệp hội nhận thấy với các quy định trên đây, Thông tư số 26/2015/TT-NHNN đã quy định “điều kiện thế chấp” cho “khoản cho vay thế chấp nhà bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà” đối với trường hợp “cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở”, bao gồm cả “nhà ở thương mại hình thành trong tương lai” và “nhà ở xã hội hình thành trong tương lai”, nhưng khoản 11 Điều 2 Thông tư số 41/2016/TT-NHNN chỉ quy định “điều kiện thế chấp” cho “khoản cho vay thế chấp nhà bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà” đối với trường hợp cá nhân mua nhà và thế chấp “nhà đã hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà”, mà không áp dụng đối với trường hợp cá nhân mua nhà và thế chấp “nhà ở thương mại hình thành trong tương lai” hoặc “nhà ở xã hội hình thành trong tương lai”,

2. Khoản 11 Điều 2 Thông tư số 41/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước (ban hành sau Thông tư số 26/2015/TT-NHNN) quy định “11. Khoản cho vay thế chấp nhà là khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: a) Nguồn tiền trả nợ không phải là nguồn tiền cho thuê nhà hình thành từ khoản cho vay; b) Nhà đã hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà; c) Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có đầy đủ quyền hợp pháp để xử lý nhà thế chấp khi khách hàng không trả được nợ theo quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo; d) Nhà hình thành từ khoản cho vay thế chấp này phải được định giá độc lập (được bên thứ ba định giá hoặc được bộ phận độc lập với bộ phận phê duyệt tín dụng của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài định giá) với nguyên tắc thận trọng (giá trị không cao hơn giá thị trường tại thời điểm xét duyệt cho vay) theo quy định của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài” có các “bắt cập” sau đây:

Một là, khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN đã quy định các điều kiện đối với “khoản cho vay thế chấp nhà bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà”, trong đó có điều kiện “nhà đã hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà” tức là nhà ở “có

sẵn”, nhưng lại không quy định trường hợp “nhà chưa hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà” tức là nhà ở “hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán nhà”, nên quy định này không phù hợp, không đồng bộ, thống nhất với điểm b khoản 3 Điều 7 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN.

Hai là, khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN áp dụng chung điều kiện “nhà đã hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà” tức là nhà ở “có sẵn” cho tất cả các cá nhân mua nhà bao gồm cả trường hợp mua nhà ở thương mại và mua nhà ở xã hội, nhưng không áp dụng cho trường hợp “nhà chưa hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà” tức là nhà ở “hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán nhà”, nên quy định này cũng không phù hợp, không đồng bộ, thống nhất với điểm b khoản 3 Điều 7 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN.

Nhưng, do Thông tư số 41/2016/TT-NHNN ban hành sau Thông tư số 26/2015/TT-NHNN nên các chủ thể có liên quan và các đối tượng bị tác động phải thực hiện theo quy định của Thông tư 41/2016/TT-NHNN, theo quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015.

3. Khoản 1 Điều 1 Thông tư 22/2023/TT-NHNN ngày 29/12/2023 (sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN) của Ngân hàng Nhà nước (ban hành sau Thông tư số 26/2015/TT-NHNN và Thông tư số 41/2016/TT-NHNN) về “khoản cho vay thế chấp nhà bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà” quy định “11. Khoản cho vay thế chấp nhà là khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà, bao gồm: a) Khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà đáp ứng các điều kiện sau: i) Nguồn tiền trả nợ không phải là nguồn tiền cho thuê nhà hình thành từ khoản cho vay; ii) Nhà đã được hoàn thành để bàn giao theo hợp đồng mua bán nhà; iii) Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có đầy đủ quyền hợp pháp để xử lý nhà thế chấp khi khách hàng không trả được nợ theo quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo và pháp luật về nhà ở; iv) Nhà hình thành từ khoản cho vay thế chấp này phải được định giá độc lập (được bên thứ ba định giá hoặc được bộ phận độc lập với bộ phận phê duyệt tín dụng của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài định giá) với nguyên tắc thận trọng (giá trị không cao hơn giá thị trường tại thời điểm xét duyệt cho vay) theo quy định của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. b) Khoản cho vay để mua nhà ở xã hội, mua nhà ở theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ được xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở đáp ứng các điều kiện tại các điểm a(i), a(iii), a(iv) khoản này” (Ghi chú: Không áp dụng điều kiện tại điểm a(ii) khoản 11 Điều 2 Thông tư số 41/2016/TT-NHNN).

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 1 Thông tư số 22/2023/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN) chỉ cho phép ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cho cá nhân vay để mua “nhà ở xã hội đã được hoàn thành để bàn giao” (tức là nhà ở xã hội “có sẵn”) hoặc “nhà ở xã hội chưa được hoàn thành để bàn giao” (tức là nhà ở xã hội “hình thành trong tương lai”), nhưng không cho phép ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cho cá nhân vay để mua “nhà ở thương mại chưa được hoàn thành để bàn giao” (tức là nhà ở thương mại hình thành trong tương lai”) được bảo đảm (thế chấp) bằng chính căn nhà đó, nên cá nhân muốn được vay tín dụng để mua nhà ở thương mại “hình thành trong tương lai” thì phải thực hiện các biện pháp bảo đảm khác hoặc bảo đảm bằng tài sản khác.

Đối chiếu quy định về “áp dụng văn bản quy phạm pháp luật” tại khoản 3 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 với các quy định tại điểm b khoản 3 và điểm đ, điểm e khoản 2 Điều 7 Thông tư 26/2015/TT-NHNN và khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN và khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Thông tư 22/2023/TT-NHNN), Hiệp hội có nhận xét như sau:

(1) Các Thông tư 26/2015/TT-NHNN, Thông tư 41/2016/TT-NHNN và Thông tư 22/2023/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 41/2016/TT-NHNN) đều quy định “về cùng một vấn đề” đối với “điều kiện thế chấp” cho “khoản cho vay thế chấp nhà bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà”.

(2) Các Thông tư 26/2015/TT-NHNN, Thông tư 41/2016/TT-NHNN và Thông tư 22/2023/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 41/2016/TT-NHNN) đều “do cùng một cơ quan ban hành” là Ngân hàng Nhà nước.

(3) Thông tư số 22/2023/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 41/2016/TT-NHNN) là Thông tư mới nhất được ban hành sau các Thông tư 26/2015/TT-NHNN và Thông tư 41/2016/TT-NHNN, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 quy định “3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau” thì tất cả các chủ thể có liên quan và các đối tượng bị tác động bao gồm các tổ chức tín dụng và cá nhân vay tín dụng để mua “nhà ở thương mại hình thành trong tương lai” đều phải “áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau” là Thông tư 22/2023/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 41/2016/TT-NHNN).

(4) Hiệp hội nhận thấy, Thông tư 22/2023/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 41/2016/TT-NHNN) không sửa đổi khoản 10 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN quy định “10. Khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản là khoản cho vay đối với cá nhân, pháp nhân để mua bất động sản, thực hiện dự án bất động sản và được bảo đảm bằng chính bất động sản, dự án bất động sản hình thành từ khoản cho vay theo các quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo” là đúng vì khoản 10 này vẫn là quy định “chuẩn xác”.

Từ các nghiên cứu, đối chiếu các quy phạm pháp luật có liên quan và tình hình thực tiễn, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 2 Thông tư số 41/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Thông tư 22/2023/TT-NHNN) trước khi Thông tư số 22/2023/TT-NHNN có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2024, để hỗ trợ thị trường bất động sản trong tiến trình phục hồi và phát triển minh bạch, an toàn, lành mạnh, bền vững và tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng thực hiện việc xét duyệt cho cá nhân vay tín dụng để mua “nhà ở thương mại hình thành trong tương lai” được bảo đảm (thế chấp) bằng chính căn nhà đó, như sau:

“11. Khoản cho vay thế chấp nhà ở là khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà ở; ~~bao gồm:~~

~~a) Khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà đáp ứng các điều kiện sau:~~

~~i) a) Nguồn tiền trả nợ không phải là nguồn tiền cho thuê nhà hình thành từ khoản cho vay;~~

~~ii) b) Nhà ở đã được hoàn thành để bàn giao hoặc nhà ở hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán nhà, theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản;~~

~~iii) c) Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có đầy đủ quyền hợp pháp để xử lý nhà thế chấp khi khách hàng không trả được nợ theo quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo và pháp luật về nhà ở;~~

~~iv) d) Nhà hình thành từ khoản cho vay thế chấp này phải được định giá độc lập (được bên thứ ba định giá hoặc được bộ phận độc lập với bộ phận phê duyệt tín dụng của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài định giá) với nguyên tắc thận trọng (giá trị không~~

cao hơn giá thị trường tại thời điểm xét duyệt cho vay) theo quy định của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

b) Khoản cho vay để mua nhà ở xã hội, mua nhà ở theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ được xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở đáp ứng các điều kiện tại các điểm a(i), a(iii), a(iv) khoản này.”

Với đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 11 Điều 2** Thông tư số 41/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 **Thông tư 22/2023/TT-NHNN**) trên đây đã bao gồm cả trường hợp cá nhân vay tín dụng để mua “nhà ở xã hội đã được hoàn thành để bàn giao (tức là nhà ở xã hội “có sẵn”) hoặc “nhà ở xã hội chưa được hoàn thành để bàn giao (tức là nhà ở xã hội “hình thành trong tương lai”), nên Hiệp hội đề nghị “bãi bỏ” điểm b khoản **11 Điều 2** Thông tư số 41/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 **Thông tư 22/2023/TT-NHNN**) vì không còn cần thiết quy định nữa.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tài chính; Bộ Công an;
Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- 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