

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 23/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2024

“V/v Hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước khẳng định, các quy định tại Thông tư 22/2023/TT-NHNN không hạn chế quyền của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai, không trái với các quy định hiện hành”

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước chiều ngày 31/01/2024 đã gửi “Một số thông tin liên quan đến quy định về tỉ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài” (sau đây gọi là “Thông báo của Ngân hàng Nhà nước”) **khẳng định, không hạn chế quyền** của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai, không trái với các quy định hiện hành, “tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua nhà và bảo đảm (thế chấp) chính nhà hình thành trong tương lai này áp dụng hệ số rủi ro từ 30%-120% phụ thuộc vào tỷ lệ bảo đảm (LTV) được tính bằng tỷ lệ số dư khoản cho vay so với giá trị của tài sản bảo đảm, trường hợp không có thông tin về tỷ lệ LTV hệ số rủi ro 150%”, bước đầu đã giúp cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai yên tâm hơn.

Tuy nhiên Hiệp hội nhận thấy, “vướng mắc pháp lý” của Thông tư số 22/2023/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 41/2016/TT-NHNN) **vẫn còn đó**, bởi lẽ tiết (ii) điểm a 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) chỉ quy định trường hợp “a) Khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà đáp ứng các điều kiện sau: (...) (ii) Nhà đã được hoàn thành để bàn giao theo hợp đồng mua bán nhà” áp dụng đối với trường hợp nhà ở thương mại “đã được hoàn thành để bàn giao”, tức là nhà ở thương mại “có sẵn”, nhưng chưa bao gồm trường hợp vay tín dụng để mua nhà ở thương mại “chưa được hoàn thành để bàn giao”, tức là nhà ở thương mại “hình thành trong tương lai”.

Bài đăng trên Báo Người lao động “Thực hư Thông tư 22/2023 dựng thêm rào cản với bất động sản?” ngày 31/01/2024 11:38 như sau: “Ngày 31-1, trao đổi với phóng viên Báo Người Lao Động, **lãnh đạo Vụ Pháp chế (Ngân hàng Nhà nước) khẳng định** các quy định tại Thông tư 22/2023 không hạn chế việc thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai để vay vốn mua nhà. Điều 1 của Thông tư 22/2023 có nêu “Nhà đã được hoàn thành để bàn giao theo hợp đồng mua bán”- chỉ là một định nghĩa để ngân hàng thương mại xác định khoản cho vay thế chấp là nhà ở. Vì thế, nhà ở hình thành trong tương lai vẫn được các ngân hàng thương mại chấp nhận làm tài sản thế chấp vay vốn để mua chính căn nhà đó”.

Hiệp hội nhận thấy, lãnh đạo Vụ Pháp chế Ngân hàng Nhà nước giải thích “Nhà đã được hoàn thành để bàn giao theo hợp đồng mua bán - chỉ là một định nghĩa để ngân hàng thương mại xác định khoản cho vay thế chấp là nhà ở. Vì thế, nhà ở hình thành trong tương lai vẫn được các ngân hàng thương mại chấp nhận làm tài sản thế chấp vay vốn để mua chính căn nhà đó” là không chuẩn xác về khái niệm pháp luật, bởi lẽ khái niệm “nhà

đã được hoàn thành để bàn giao” không thể được diễn giải là bao gồm cả “**nhà ở hình thành trong tương lai**”.

Hơn nữa, “*Thông báo của Ngân hàng Nhà nước*” xác nhận “***Thông tư 41/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 22/2023/TT-NHNN) quy định về tỷ lệ an toàn vốn của NHTM, chi nhánh NHNNg, không phải là văn bản hướng dẫn nghiệp vụ cấp tín dụng của TCTD***”, nhưng trên thực tế thì trong ***Thông tư 41/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Thông tư 22/2023/TT-NHNN) lại chứa quy phạm pháp luật không liên quan đến “quy định về tỷ lệ an toàn vốn của NHTM, chi nhánh NHNNg”, mà lại liên quan đến “nghiệp vụ cấp tín dụng của TCTD”, cụ thể là khoản 11 Điều 2 quy định về “khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà đáp ứng các điều kiện”, tương tự như các quy định tại các Thông tư của Ngân hàng Nhà nước “hướng dẫn nghiệp vụ cấp tín dụng của TCTD”*** sau đây:

1. Thông tư 26/2015/TT-NHNN “*Hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai*” tại điểm b khoản 3 Điều 7 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***” 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***” và tại ***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***”.

2. Thông tư 39/2016/TT-NHNN “*quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng*” và ***Thông tư 06/2023/TT-NHNN “sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 39/2016/TT-NHNN***”, trong đó Điều 7 quy định về “***điều kiện vay vốn***”, Điều 15 quy định về “***bảo đảm tiền vay***”...

Hiệp hội nhận thấy, nếu ***Thông tư 41/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 22/2023/TT-NHNN) chỉ quy định “về tỷ lệ an toàn vốn của NHTM, chi nhánh NHNNg”*** như “*Thông báo của Ngân hàng Nhà nước*” đã xác nhận thì ***không cần thiết phải có quy phạm pháp luật quy định về “các điều kiện” của “khoản cho vay thế chấp nhà là khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà”*** tại khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN vì đã có các Thông tư của Ngân hàng Nhà nước “***hướng dẫn nghiệp vụ cấp tín dụng của TCTD***” (nêu trên).

Đồng thời, Văn bản “*Một số thông tin liên quan đến quy định về tỉ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài*” ***không phải là “văn bản quy phạm pháp luật”*** như các Thông tư của Ngân hàng Nhà nước, nên ***chỉ có giá trị về cung cấp thông tin***, mà các ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài ***phải căn cứ vào Luật các tổ chức tín dụng và các Thông tư của Ngân hàng Nhà nước để thực hiện nghiệp vụ cấp tín dụng***.

Do vậy, căn cứ vào cuộc gặp giữa đại diện lãnh đạo Ngân hàng Nhà nước trao đổi với báo chí và cung cấp “*Một số thông tin liên quan đến quy định về tỉ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài*”, Hiệp hội nhận thấy ***rất cần thiết phải sửa đổi, bổ sung 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) 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

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

