

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 83/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 09 năm 2021

“V/v Đề nghị Ngân hàng Nhà nước vẫn giữ nguyên quy định cho khách hàng vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội tại các ngân hàng thương mại được Ngân hàng Nhà nước chỉ định”

**Kính gửi: - Ngân hàng Nhà nước
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy trong mấy ngày qua, có khá nhiều cơ quan báo, đài đưa thông tin được dư luận quan tâm về việc Ngân hàng Nhà nước đề xuất **“loại trừ đối tượng được vay vốn tín dụng ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở”** trong dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 25/2015/TT-NHNN (*“Dự thảo Thông tư 25”*); với lý do là **“Luật Nhà ở quy định các chính sách hỗ trợ tại NHCSXH để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; tại TCTD được chỉ định chỉ có chính sách hỗ trợ để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, không có chính sách hỗ trợ để mua, thuê mua nhà ở xã hội. Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định TCTD được chỉ định cho vay ưu đãi để mua, thuê, thuê mua NOXH. Nghị định 49/2021/NĐ-CP3 quy định TCTD được chỉ định cho vay ưu đãi để mua, thuê mua NOXH. Các quy định này không đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Nhà ở. Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định “trong trường hợp 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, trường hợp Luật Nhà ở 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 ở”, Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước bổ sung quy định mức cho vay ưu đãi **“tối đa không quá 500 triệu đồng đối với khách hàng vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình”**.

Hiệp hội nghiên cứu và có ý kiến như sau:

1/- Đề xuất “loại trừ đối tượng được vay vốn tín dụng ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội” của Ngân hàng Nhà nước không phù hợp với chính sách về nhà ở xã hội của Luật Nhà ở 2014. Tuy nhiên cũng cần phải sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với các điều khoản khác của Luật Nhà ở 2014:

Ngân hàng Nhà nước cho rằng việc **“loại trừ đối tượng được vay vốn tín dụng ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội”** là **“theo quy định của Luật Nhà ở”**. Nhưng, Hiệp hội đã nghiên cứu rất kỹ các chính sách về nhà ở xã hội của Luật Nhà ở 2014 thì nhận thấy rất rõ là **Luật Nhà ở 2014 không hề cấm các ngân hàng thương mại được Ngân hàng Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi** đối với các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

1.1)- Chính sách về nhà ở xã hội của nước ta và các nước trên thế giới:

a. Chính sách về nhà ở xã hội của các nước trên thế giới:

Nhiều nước đã thực hiện chính sách về nhà ở xã hội (*social housing*), nhà ở giá thấp (*low-cost housing*) cho người có thu nhập thấp (*low-income*) theo khuyến nghị chính sách của **“Chương trình định cư con người của Liên Hiệp Quốc (UN-HABITAT)”** về **chính**

sách hỗ trợ tín dụng ưu đãi dài hạn với lãi suất thấp cho người thu nhập thấp chỉ có một phần khả năng tài chính để tạo điều kiện cho họ tạo lập được nhà ở, với thời hạn cho vay phổ biến trên dưới 25 năm (một thế hệ).

Có nước như Singapore quy định **thời hạn cho vay lên đến 30 năm**, hoặc Hàn Quốc thì tùy theo giá trị của loại nhà và thu nhập của đối tượng được hỗ trợ mua nhà ở mà áp dụng mức **lãi suất** và **thời hạn cho vay** ưu đãi phù hợp.

Có thể nhận thấy **chính sách cốt lõi nhất** về nhà ở xã hội của các nước đặt trên **hai trụ cột**, một là hỗ trợ **tín dụng ưu đãi với lãi suất thấp**, hai là **thời hạn cho vay dài hạn**.

b. Chính sách về nhà ở xã hội của nước ta:

Ở nước ta, trước năm 1975 Nhà nước đã thực hiện chính sách nhà ở công lập, điển hình là Khu nhà ở Cao-Xà-Lá (*cao su - xà phòng - thuốc lá*) tại Hà Nội dành cho cán bộ, công nhân viên thuê với giá bao cấp rất thấp. Chính sách này được tiếp tục thực hiện sau năm 1975.

Ở phía Nam thì trước năm 1975 có các chung cư bán trả góp trong 12 năm.

Năm 1990, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thành công dự án 1.000 căn nhà bán trả góp trong 10 năm tại Khu dân cư Bàu Cát, quận Tân Bình.

Tiếp đến, Luật Nhà ở 2005, 2014 đã dần xây dựng hoàn thiện chính sách về nhà ở xã hội để hỗ trợ cho 9 nhóm đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội theo Điều 49 Luật Nhà ở 2014, trong đó có 5 nhóm đối tượng **được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, hoặc xây dựng mới, hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở được vay tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi**. Trong 15 năm qua đã có hàng trăm ngàn hộ gia đình được hưởng lợi từ chính sách ưu đãi về nhà ở nhà xã hội.

Nhưng trong giai đoạn 2015-2020, lại có rất ít người dân được vay tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội, vừa do thiếu dự án nhà ở xã hội, thiếu nhà ở xã hội, vừa do nguồn vốn tín dụng ưu đãi, hoặc cấp bù lãi suất của Nhà cấp quá chậm và quá ít, như sau:

- Ngày 28/08/2015, Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 13 đã ban hành Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13 quyết định 21 Chương trình mục tiêu quốc gia được sử dụng nguồn vốn ngân sách chi trung hạn trong giai đoạn 2015-2020, nhưng không có Chương trình mục tiêu về nhà ở xã hội được quy định tại Luật Nhà ở 2014, nên chưa bố trí nguồn chi ngân sách nhà nước hỗ trợ thực hiện chính sách về nhà ở xã hội trong 5 năm qua.

- Ngày 26/04/2017, Ủy ban Thường vụ Quốc hội mới có Văn bản 102/UBTVQH14-TCNS đồng ý bổ sung 2.000 tỷ đồng cho Ngân hàng chính sách xã hội, trong đó đã dành được 1.260 tỷ đồng hỗ trợ nhà ở xã hội.

- Ngày 09/04/2020, Chính phủ có Nghị quyết số 41/NQ-CP chỉ đạo cân đối thêm 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng chính sách xã hội và bổ sung 2.000 tỷ đồng để cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định để hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội, trong lúc cả nước đang căng sức phòng, chống dịch CoViD-19.

Hiện nay, Nhà nước đang áp dụng mức **lãi suất ưu đãi** bằng 50% mức lãi suất cho vay thương mại bình quân của các ngân hàng thương mại lớn nhất (*mức lãi suất cho vay thực tế khoảng 5%/năm*). Riêng Ngân hàng chính sách xã hội thì mức lãi suất cho vay hiện nay chỉ có **4,8%/năm**.

Về **thời hạn cho vay ưu đãi** thì trong giai đoạn 2006-2015 tối đa là **10 năm**; giai đoạn 2015-2020 tối đa là **15 năm** và mới đây, Nghị định 49/2021/NĐ-CP đã nâng thời hạn tối đa lên đến **25 năm** cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới, hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

Các chính sách của nước ta **tương đồng** như chính sách nhà ở xã hội tại nhiều nước công nghiệp phát triển.

Bên cạnh chính sách cho vay ưu đãi về tín dụng (nêu trên) thì Nhà nước ta còn có thêm các **“chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”**.

Trong tổng thể các chính sách về nhà ở xã hội của Nhà nước ta thì **chính sách cho vay tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi là quan trọng bậc nhất**, bởi lẽ chính sách mà người thu nhập thấp cần nhất khi mua, thuê mua nhà ở xã hội là được vay tín dụng với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn là chính sách hỗ trợ cần thiết nhất.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, với đề xuất của Ngân hàng Nhà nước thì sẽ **“tước bỏ” chính sách cốt lõi** của Nhà nước là **hỗ trợ cho vay vốn tín dụng ưu đãi dài hạn với lãi suất thấp để mua, thuê mua nhà ở xã hội và các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là những người bị thiệt nhất, có tác động tiêu cực đến thực hiện mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở**.

Đề xuất này của Ngân hàng Nhà nước vừa **không phù hợp** với một số quy định của Luật Nhà ở 2014, vừa **không phù hợp** với Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021).

Do vậy Hiệp hội cho rằng, Ngân hàng Nhà nước đã **không chính xác** khi nhận định **“Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định TCTD được chỉ định cho vay ưu đãi để mua, thuê, thuê mua NOXH. Nghị định 49/2021/NĐ-CP3 quy định TCTD được chỉ định cho vay ưu đãi để mua, thuê mua NOXH. Các quy định này không đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Nhà ở. Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật”**, nên **“Dự thảo Thông tư 25”** được **căn cứ** theo Khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 để **quy định khác** với Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, theo đó **“loại trừ đối tượng được vay vốn tín dụng ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội”**.

1.2)- Đã phát sinh “xung đột” pháp luật giữa Khoản 4 Điều 50 với các điều khoản khác của Luật Nhà ở 2014:

Tuy nhiên, đề xuất của Ngân hàng Nhà nước **lại phù hợp với chỉ riêng** Khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014: **“4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở”**.

Bởi lẽ, quy phạm pháp luật này quy định 05 đối tượng được hưởng chính sách về hỗ trợ nhà ở xã hội (bao gồm người có công với cách mạng; người có thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; người lao động ở đô thị; cán bộ lực lượng vũ trang; cán bộ, công chức, viên chức) chỉ được hỗ trợ vay vốn ưu đãi tín dụng để **“xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở”**, mà không đề cập mục đích vay để **“mua, thuê mua nhà ở xã hội”**.

Nhưng nếu căn cứ vào các quy phạm pháp luật khác của Luật Nhà ở 2014 trên cơ sở xem xét trên tổng thể chính sách về nhà ở xã hội, thì ý kiến đề xuất trên đây của Ngân hàng Nhà nước **lại chưa phù hợp** với một số quy định của Luật Nhà ở 2014 sau đây:

- Khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 về **“chính sách phát triển nhà ở”** quy định: **“3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”**.

- Khoản 1 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 về **“hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”** quy định: **“1. Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội”**.

- Khoản 5 Điều 67 Luật Nhà ở 2014 về “các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở” quy định: “5. Vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để **cho thuê, cho thuê mua**”.

- Khoản 4 Điều 70 Luật Nhà ở 2014 về “vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội” quy định: “4. Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước **cho vay ưu đãi** thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định”.

- Khoản 1, Khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở 2014 về “vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội” quy định: “1. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội; 2. **Ngân hàng chính sách xã hội** được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu **mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn** sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định”.

Hiệp hội nhận thấy, riêng đối với Ngân hàng Chính sách xã hội thì Khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở 2014 đã quy định “**được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn**”.

Do vậy, không thể có tình trạng “**bất nhất**” về **chính sách** nếu các ngân hàng thương mại được Ngân hàng Nhà nước chỉ định tham gia thực hiện chính sách về nhà ở xã hội **lại không được cho vay** tín dụng ưu đãi để “**mua, thuê mua nhà ở xã hội**”.

Nhưng, cũng phải thật khách quan để nhận thấy nội hàm của Khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 **chưa thật rõ, chưa đầy đủ** nên **rất cần thiết** phải được **sửa đổi, bổ sung** khi xem xét xây dựng Đề án xây dựng Luật Nhà ở trong thời gian tới.

1.3)- Về sự thống nhất của Chính phủ khi ban hành Nghị định:

Hiệp hội nhận thấy, Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 đã quy định chặt chẽ công tác xây dựng, ban hành Nghị định của Chính phủ phải qua các khâu: Đề nghị xây dựng Nghị định; Lấy ý kiến đối với đề nghị xây dựng Nghị định; Thẩm định đề nghị xây dựng Nghị định; Chính phủ xem xét, thông qua đề nghị xây dựng Nghị định; Soạn thảo Nghị định; Lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị định; Thẩm định dự thảo Nghị định; Chính lý, hoàn thiện dự thảo Nghị định; Xin ý kiến Ủy ban Thường vụ Quốc hội (*theo Khoản 3 Điều 19 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật*); Thực hiện trình tự xem xét, thông qua dự thảo Nghị định, mà nếu thống nhất thì được “**Chính phủ biểu quyết thông qua dự thảo nghị định**”, mà Ngân hàng Nhà nước là thành viên của Chính phủ.

Theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và căn cứ Luật Nhà ở 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 định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Sau đó, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 để hướng dẫn thực hiện và ngày 01/04/2021 tập thể Chính phủ đã xem xét, thông qua và ban hành Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

Căn cứ Nghị định 49/2021/NĐ-CP thì Ngân hàng Nhà nước có “*Dự thảo Thông tư 25*” là rất cần thiết.

Nhưng do “*Dự thảo Thông tư 25*” có đề xuất quy định dẫn đến “*xung đột*” pháp luật với Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021*), nên lẽ ra Ngân hàng Nhà nước cần trao đổi

kỹ với Bộ Xây dựng và Bộ Tư pháp trước khi công bố lấy ý kiến các đối tượng có liên quan thì sẽ chặt chẽ hơn, tránh gây tác động lo lắng đối với các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội như vừa qua.

2/- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước vẫn **giữ nguyên** quy định tại Khoản 3 Điều 6 Thông tư 25/2015/TT-NHNN (*chỉ bỏ mục đích “thuê”*), như sau:

“3. Đối với khách hàng vay vốn ưu đãi để **mua, thuê mua nhà ở xã hội** thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê mua nhà” vì **phù hợp** với chính sách về nhà ở xã hội của Luật Nhà ở 2014 và Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021*) như đã phân tích trên đây.

(2) Hiệp hội thống nhất với Ngân hàng Nhà nước về việc bổ sung quy định “*tối đa không quá 500 triệu đồng*” vào Khoản 4 Điều 6 Thông tư 25/2015/TT-NHNN: “4. Đối với khách hàng vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, **tối đa không quá 500 triệu đồng** và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay”, do nội dung này đã được quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021*).

(Ghi chú: Hạn mức tối đa 500 triệu đồng không phải do Ngân hàng Nhà nước đề xuất như thông tin trên báo chí, mà đã được quy định tại Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP).

(3) Đề nghị Bộ Xây dựng xem xét trình Chính phủ đề xuất sửa đổi Khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 theo hướng **bổ sung thêm** cụm từ “**mua, thuê mua nhà ở xã hội**” để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của các quy định pháp luật, như sau:

“4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, **hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội**”.

(4) Đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **bổ sung thêm “Chương trình mục tiêu thực hiện chính sách về nhà ở xã hội”** vào Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định các Chương trình mục tiêu quốc gia được sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước chi trung hạn trong giai đoạn 2021-2026, để có căn cứ pháp luật để bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện chính sách về nhà ở xã hội.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

(đã ký và đóng dấu)

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com