

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 98 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 05 tháng 8 năm 2016

V/v: một số vướng mắc trong việc thực hiện Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP và Nghị quyết số 61/NQ-CP.

Kính gửi: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 5583/NHNN-TD ngày 21/7/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về một số vướng mắc trong việc thực hiện Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 và Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21/8/2014 của Chính phủ, cụ thể là về việc xác định tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà ở thương mại và điều kiện về hộ khẩu của khách hàng vay vốn hỗ trợ xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc xác định tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà thương mại.

Theo quy định tại Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu thì trường hợp khách hàng mua, thuê nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² thuộc diện được vay vốn ưu đãi từ gói tín dụng 30.000 tỷ đồng. Để triển khai thực hiện Nghị quyết này, ngày 15/5/2013 Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 07/2013/TT-BXD, theo đó tại điểm a khoản 3 Điều 5 đã quy định: *“giá bán được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở là giá bán nhà hoàn thiện, đã bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở”*.

Ngày 21/8/2014, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 61/NQ-CP về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 02/NQ-CP, trong đó đã bổ sung thêm trường hợp mua nhà ở thương mại có tổng giá trị hợp đồng mua bán (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1,05 tỷ đồng thuộc diện được vay vốn ưu đãi. Để triển khai thực hiện Nghị quyết này, ngày 18/11/2014 Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 17/2014/TT-BXD, theo đó tại khoản 2 Điều 1 đã quy định đối với trường hợp vay vốn để mua nhà ở thương mại thì tổng giá trị hợp đồng mua bán không vượt quá 1,05 tỷ đồng đã bao gồm thuế VAT (kể cả nhà và đất). Liên quan tới những nội dung này, theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở năm 2014 thì

kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được tính vào tiền bán nhà ở mà người mua phải đóng và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán; Luật Nhà ở 2014 không quy định về các trường hợp mua bán nhà ở riêng lẻ phải đóng kinh phí bảo trì.

Để đảm bảo thống nhất thực hiện Nghị quyết số 02/NQ-CP, Nghị quyết số 61/NQ-CP và các văn bản hướng dẫn thực hiện (Thông tư số 07/2013/TT-BXD, Thông tư số 17/2014/TT-BXD), cũng như đảm bảo phù hợp với Luật Nhà ở, Bộ Xây dựng thống nhất việc xác định tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đối với các trường hợp người mua nhà được vay ưu đãi theo Nghị quyết số 02/NQ-CP, Nghị quyết số 61/NQ-CP như sau:

- Trường hợp khách hàng mua căn hộ chung cư thì tổng giá trị hợp đồng mua bán không vượt quá 1,05 tỷ đồng, trong đó giá bán được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở là giá bán nhà đã hoàn thiện, đã bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Trường hợp khách hàng mua nhà ở riêng lẻ thì tổng giá trị hợp đồng mua bán không vượt quá 1,05 tỷ đồng, trong đó giá bán được ghi trong hợp đồng mua bán (gồm cả nhà và đất) là giá bán nhà đã hoàn thiện, đã bao gồm thuế VAT, không bao gồm phí bảo trì.

2. Về điều kiện cư trú của khách hàng vay vốn hỗ trợ xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở của mình, Bộ Xây dựng đề nghị thống nhất về điều kiện cư trú của khách hàng vay vốn hỗ trợ xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở của mình thực hiện theo mục 2 Công văn số 395/BXD-QLN ngày 03/3/2015 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 17/2014/TT-BXD ngày 17/2014/TT-BXD: *“Trường hợp vay để xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình thì người vay tiền phải là người có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú tại đơn vị hành chính là Phường, Thị trấn đồng thời người đó có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn nhà định xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa”*.

Trường hợp đối tượng có hộ khẩu thường trú hoặc đăng ký tạm trú tại Phường, Thị trấn này nhưng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường, Thị trấn khác trong cùng một địa bàn (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) thì cũng thuộc diện được xem xét vay vốn để xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình và phải có

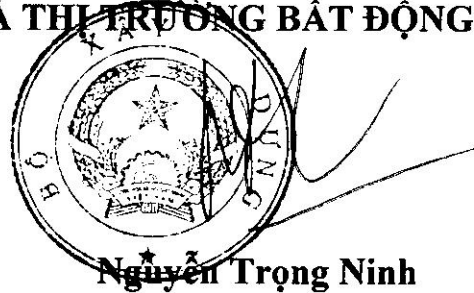
xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường, Thị trấn nơi có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú mà người đó đang cư trú.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về một số vướng mắc trong việc thực hiện Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP và Nghị quyết số 61/NQ-CP. Đề nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ đạo các Ngân hàng nghiên cứu để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT. Đỗ Đức Duy (để b/c)
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Nguyễn Trọng Ninh