

Số: 3871/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2020

V/v trả lời văn bản số
3542/NHCS-TDSV ngày
30/6/2020 của Ngân hàng
Chính sách xã hội

Kính gửi: Ngân hàng Chính sách xã hội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3542/NHCS-TDSV ngày 30/6/2020 của Ngân hàng Chính sách xã hội, đề nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về vướng mắc trong việc thực hiện cho vay đối tượng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Các quy định pháp luật liên quan đến cấp phép xây dựng và cho vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

Theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Nhà ở 2014 quy định việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có tại khu vực đô thị phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở yêu cầu phải có giấy phép xây dựng thì phải xây dựng theo giấy phép xây dựng.

Liên quan đến việc cấp phép xây dựng có thời hạn, tại điểm c khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng 2014 quy định chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì thời hạn vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

Tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình là: (1) có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định; (2) có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này; (3) có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng cho vay vốn; (4) có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; (5) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật

về đất đai; (6) có thiết kế, dự toán hoặc phương án tính toán giá thành theo quy định của pháp luật về xây dựng; (7) thực hiện bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định việc quản lý vốn và quản lý sử dụng vốn cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội do Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Căn cứ các quy định nêu trên, việc cấp phép xây dựng (trong đó có trường hợp cấp phép có thời hạn) đã được quy định tại Luật Xây dựng 2014 và Luật Nhà ở 2014. Pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Thông tư số 20/2016/TT-BXD) không có quy định hộ gia đình, cá nhân vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình phải có giấy phép xây dựng (trong đó có trường hợp giấy phép có thời hạn).

Việc bảo đảm tiền vay bằng tài sản được thực hiện theo quy định pháp luật về tín dụng, do vậy đề nghị Ngân hàng Chính sách xã hội có văn bản gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là cơ quan có chức năng quản lý về tổ chức tín dụng để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về vướng mắc trong việc thực hiện cho vay đối tượng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tại văn bản số 3542/NHCS-TDSV ngày 30/6/2020, đề nghị Ngân hàng Chính sách xã hội nghiên cứu triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/cáo);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng