

Thông tư 22 không hạn chế quyền của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai

06:50 01/02/2024

Đại diện Ngân hàng Nhà nước khẳng định: Thông tư 22 không hạn chế quyền của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Ông Nguyễn Văn Đỉnh, chuyên gia pháp lý bất động sản phân tích: Thông tư 22 được ban hành để sửa đổi, bổ sung Thông tư số 41 quy định tỷ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.



Thông tư 22 không hạn chế quyền của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai. Ảnh internet.

Theo chuyên gia Đỉnh thì Thông tư số 41 cũng như nội dung sửa đổi của Thông tư 22 chỉ hướng đến việc quy định tỷ lệ an toàn vốn đối với các tổ chức tín dụng (TCTD). Nội dung Thông tư 22 sửa đổi khoản 11 Điều 2 Thông tư số 41 chỉ là để phân định thể nào là khoản cho vay thế chấp nhà (với tài sản đã hình thành); không quy định với việc cho vay mua nhà ở hình thành trong tương lai.

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. Mặt khác, Thông tư 22/2023 sửa đổi khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016 (quy định về Khoản cho vay thế chấp nhà), không sửa khoản 10 Điều 2: “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”...

Chuyên gia Nguyễn Văn Đình cũng lưu ý: Quan trọng khi đọc văn bản quy phạm pháp luật là tên văn, phạm vi điều chỉnh của văn bản là những nội dung quan trọng cần đọc trước tiên nhằm tránh hiểu nhầm về nội dung.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) cho rằng: Thông tư 22 có nhiều nội dung mới, phù hợp với thực tiễn. Nổi bật là quy định về cho vay để mua nhà ở xã hội (NƠXH), mua nhà ở theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ. Người vay được vay thế chấp bằng chính căn NƠXH đã có sẵn hoặc nhà ở xã hội hình thành trong tương lai.



Thông tư 22 không hạn chế quyền của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai. Ảnh internet.

Tuy nhiên phía HoREA băn khoăn: Khi Thông tư 41 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 22) quy định cá nhân vay tín dụng để mua nhà ở thương mại bảo đảm bằng bất động sản là nhà ở thương mại đó, tổ chức tín dụng chỉ được cho vay đối với trường hợp nhà ở thương mại đã được hoàn thành để bàn giao, tức là nhà ở thương mại có sẵn.

“Nhu vậy, Thông tư 22 không cho phép ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cho cá nhân vay để mua nhà ở thương mại hình thành trong tương lai được thế chấp bằng chính căn nhà đó, cá nhân muốn được vay tín dụng để mua nhà ở thương mại hình thành trong tương lai phải thực hiện các biện pháp bảo đảm khác”, đại diện HoREA nêu.

Trả lời vấn đề trên, đại diện Ngân hàng Nhà nước (NHNN) cho biết: Tại Khoản 11 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN quy định: “Khoản cho vay thế chấp nhà là khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản đối với cá nhân để mua nhà ở đáp ứng đầy đủ các điều kiện như: Nguồn tiền trả nợ không phải là nguồn tiền cho thuê nhà hình thành từ khoản cho vay; nhà đã hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà; 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; 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 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”.

Đại diện NHNN phân tích, điều kiện nhà đã hoàn thành theo hợp đồng mua bán nhà chỉ áp dụng đối với khoản cho vay thế chấp nhà được áp dụng mức hệ số rủi ro thấp hơn so với các khoản phải đòi được bảo đảm bằng bất động sản khác.

Trường hợp tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng, mua nhà ở hình thành trong tương lai thế chấp chính nhà ở hình thành trong tương lai này sẽ thuộc trường hợp khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản theo quy định tại khoản 10 Điều 2 Thông tư 41 và áp dụng hệ số rủi ro tương ứng theo quy định tại khoản 10 Điều 9 Thông tư 41. “Nhu vậy, quy định này 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 (Luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư 2020, Luật các TCTD 2024)”, đại diện NHNN khẳng định.

PV (t/h)