

BẢN TIN PHÁP LUẬT

(Bộ môn Luật Tài chính – Ngân hàng, Trường Đại học Luật Hà Nội)

Ban biên tập

Người thực hiện

: Hoàng Minh Thái

Chịu trách nhiệm kiểm soát về nội dung

: PGS.TS. Phạm Thị Giang Thu

Bản tin được xác định là tài sản của Ban biên tập, cấm vi phạm

Thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Ngày 25/04/2014 liên Bộ xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên môi trường, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT hướng dẫn vấn đề thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP

Các thủ tục được hướng dẫn bởi Thông tư liên tịch được xác định bao gồm thế chấp, công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân để vay vốn tại tổ chức tín dụng với mục đích mua nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.



Trong số này:

1. Thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai	1
2. Định vị hạn mức trả tiền bảo hiểm tại VN	3
3. Tin văn	7
4. Danh sách văn bản mới về lĩnh vực TCNH	7

Nguyên tắc chung để tiến hành các quan hệ thế chấp là phải được thực hiện đầy đủ theo thủ tục do Thông tư hướng dẫn và nhà ở chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng duy nhất trong phạm vi Thông tư điều chỉnh.

Điều kiện để được thế chấp theo quy định bao gồm:

– Đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán và có hợp đồng mua bán ký kết với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc nhà ở đã được bàn giao cho người mua nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy

chứng nhận theo quy định của pháp luật;

– *Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với nhà ở đã được bàn giao cho người mua nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;*

– *Thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà dự án này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

Theo quy định trên, hồ sơ thể chấp cũng yêu cầu các căn cứ chứng minh việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức, cá nhân khi thể chấp tại tổ chức tín dụng.

Về thủ tục đăng ký, Thông tư xác định:

– *Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện đăng ký thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển tiếp đăng ký thể chấp đối với trường hợp bên thế chấp là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại*

Việt Nam, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài.

– *Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có nhà ở hình thành trong tương lai hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có nhà ở hình thành trong tương lai trong trường hợp chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển tiếp đăng ký thể chấp đối với trường hợp bên thế chấp là hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.*



Về trách nhiệm của các cơ quan trong việc tổ chức thực hiện hướng dẫn của Thông tư, đặc biệt đáng lưu ý là việc Thông tư ghi nhận trách nhiệm của Sở Xây dựng trong việc công khai các thông tin và hỗ trợ các tổ chức tín dụng trong lĩnh vực này:

– Công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng các thông tin có liên quan đến các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn ngay sau khi dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và duy trì thời hạn công bố thông tin trong suốt thời gian thực hiện dự án.

– Cung cấp thông tin theo đề nghị của bên nhận thế chấp về tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn, các dự án đã có thông báo bán nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

– Phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện kiểm tra, theo dõi xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi

phạm trong hoạt động đầu tư phát triển nhà của các tổ chức, cá nhân, đồng thời thông báo cho các tổ chức tín dụng hoạt động trên địa bàn biết về các vi phạm này.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2014 và thay thế Thông tư liên tịch số 05/2007/TTLT-BTP-BXD-TTNMT-NHNN ngày 21 tháng 5 năm 2007 của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp nhà ở.

Định vị hạn mức trả tiền bảo hiểm tại Việt Nam

Nguồn: vnba.org.vn



So sánh với khuyến nghị của cộng đồng quốc tế và so với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á, Việt Nam đang thuộc nhóm có hạn mức bảo hiểm tiền gửi (BHTG) thấp nhất.

Các quốc gia, với điều kiện kinh tế xã hội và trình độ phát triển dịch vụ ngân

hàng khác nhau, thường có cách tiếp cận riêng đối với hạn mức bảo hiểm tiền gửi (BHTG). Tuy nhiên, theo khuyến nghị của IADI, so sánh hạn mức với các quốc gia trong khu vực, có trình độ phát triển kinh tế tương đồng là cách tiếp cận tốt để xác định hạn mức phù hợp.

Hiện nay, trong khu vực Đông Nam Á, có 7 quốc gia có hệ thống BHTG chính thức, công khai là Indonesia, Malaysia,

Philippines, Singapore, Thái Lan, Lào, Việt Nam. Điều đáng lưu ý là, so sánh với khuyến nghị của cộng đồng quốc tế và so với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á, Việt Nam đang thuộc nhóm có hạn mức BHTG thấp nhất.

Chính sách hạn mức BHTG tại một số quốc gia khu vực Đông Nam Á

Indonesia, Philippines và Malaysia là các quốc gia có chính sách hạn mức năng động, việc điều chỉnh hạn mức đã đi vào thực tiễn đời sống của người dân nói chung và người gửi tiền nói riêng.

Lộ trình điều chỉnh hạn mức chi trả BHTG tại Indonesia

TT	Thời gian áp dụng	Hạn mức	Ghi chú
1	Từ 9/2005 đến 3/2006	Chi trả không giới hạn	Lộ trình giảm dần hạn mức sau khủng hoảng tài chính Châu Á năm 1997-1998
2	Từ 3/2006 đến 9/2006	5 tỷ rupiah	
3	Từ 9/2006 đến 3/2007	1 tỷ rupiah	
4	Từ 3/2007 đến 10/2008	100 triệu rupiah	
5	Từ 10/2008 đến nay	2 tỷ rupiah	Tăng hạn mức trong khủng hoảng năm 2008

Nguồn: tổng hợp từ Bài trình bày “IDIC Law: A foundation for promoting

Indonesia Financial System Stability” và một số tài liệu khác

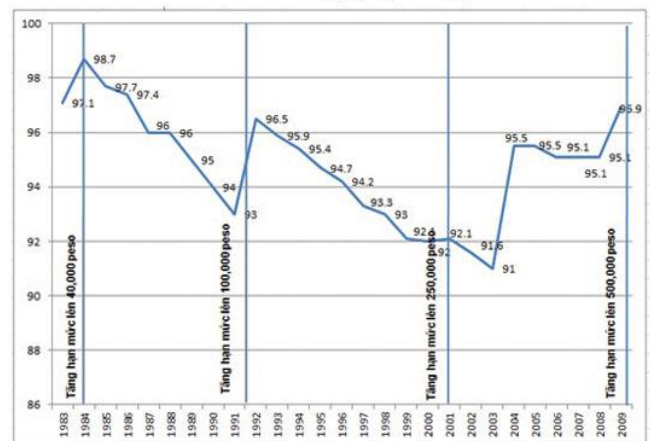
Indonesia: Sau khi được thành lập, Tổng công ty BHTG Indonesia (IDIC) đã chú trọng đến chính sách hạn mức và đề xuất với Chính phủ một lộ trình điều chỉnh giảm dần chính sách trả tiền bảo hiểm không giới hạn đã được áp dụng trong giai đoạn khủng hoảng tài chính năm 1997-1998 nhằm ngăn ngừa rủi ro đạo đức. Do tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu vừa qua, trong tháng 10/2008, Indonesia đã nâng hạn mức BHTG thêm 20 lần, từ 100 triệu rupiah lên 2 tỷ rupiah; tỷ lệ phí vẫn giữ nguyên và các ngân hàng

không phải trả thêm một khoản phí đặc biệt nào.

Luật BHTG Indonesia năm 2004 quy định rõ hạn mức có thể được điều chỉnh khi: i) có một lượng vốn lớn bị rút khỏi hệ thống ngân hàng; ii) có sự thay đổi lớn về tỷ lệ lạm phát trong một số năm; iii) tỷ lệ người gửi tiền được bảo hiểm toàn bộ giảm xuống dưới mức ngưỡng 90%. Việc Luật BHTG quy định cụ thể trường hợp cần phải điều chỉnh hạn mức đảm bảo hạn mức theo kịp thực tế đời sống kinh tế xã hội và sự thay đổi của hoạt động tài chính ngân hàng.

Philippines: Kể từ khi Tổng công ty BHTG Philippines (PDIC) được thành lập vào năm 1963, Philippines đã 6 lần điều chỉnh hạn mức BHTG, từ hạn mức ban đầu 10,000 peso vào năm 1963, đến thời điểm hiện tại, hạn mức BHTG đã tăng lên 500.000 peso.

Thống kê điều chỉnh hạn mức và tỷ lệ người gửi tiền được bảo hiểm toàn bộ (%) tại Philippines



Nguồn: Tổng hợp từ tài liệu “Coverage Limits: The PDIC Experience”

Trong cuộc khủng hoảng vừa qua, năm 2009, Quốc hội Phillipines đã ban hành luật sửa đổi điều lệ của PDIC trong đó nâng hạn mức BHTG từ 250,000 peso lên 500.000 peso. Đồng thời, Luật cũng cho phép PDIC có quyền linh hoạt hơn trong việc điều chỉnh hạn mức BHTG nhằm đáp ứng với những diễn biến nhanh, bất ngờ của khủng hoảng tài chính. Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị của PDIC, dưới sự chủ trì của một bộ trưởng trong nội các, sẽ bỏ phiếu kín để đề xuất việc thay đổi hạn mức, sau đó trình lên Tổng thống Phillipines để đề nghị phê duyệt.

Theo Biểu đồ, trong các lần điều chỉnh hạn mức kể từ năm 1983 đến nay, chưa bao giờ tỷ lệ người gửi tiền được bảo hiểm toàn bộ tại Philippines thấp hơn 90%. Với hạn mức 500.000 peso hiện tại, PDIC bảo hiểm toàn bộ được cho khoảng 97% tài khoản tiền gửi.

Malaysia: Đã hai lần áp dụng cơ chế chi trả không giới hạn, lần đầu tiên trong giai đoạn khủng hoảng tài chính Châu Á năm 1997-1998 và lần thứ hai năm 2008.

Trong cơ chế bảo lãnh toàn bộ áp dụng trong cuộc khủng hoảng 2008, Tổng công ty BHTG Malaysia (PIDM) chịu trách nhiệm bình thường trong hạn mức của mình, tối đa là 60,000 ringgit và Chính phủ cam kết sẽ cung cấp nguồn tài chính nếu phát sinh các khoản chi trả vượt hạn mức nói trên. Đổi lại, Chính

phủ Malaysia thu một khoản phí bổ sung cho việc chi trả không giới hạn và PIDM chịu trách nhiệm thu hộ, chuyển cho Chính phủ. Xấp xỉ 180 triệu ringgit (tương đương với 55 triệu USD) đã được PIDM thu trực tiếp từ các ngân hàng và chuyển cho ngân sách nhà nước.

Malaysia đã rút lui chương trình chi trả không giới hạn của Chính phủ vào năm 2010. Để đảm bảo quá trình chuyển giao được êm thấm, Malaysia đã có một kế hoạch truyền thông hiệu quả và tăng đột biến hạn mức BHTG từ 60,000 ringgit lên 250,000 ringgit. Hạn mức hiện tại bảo vệ toàn bộ cho một tỷ lệ rất cao, 99% người gửi tiền tại Malaysia.

Định vị hạn mức trả tiền bảo hiểm tại Việt Nam trong bức tranh chung khu vực Đông Nam Á

Vào năm 2000, hạn mức trả tiền bảo hiểm của một cá nhân tại một tổ chức tham gia BHTG tối đa là 30 triệu đồng, tương đương với hơn 5 lần GDP bình quân đầu người, thuộc nhóm cao so với các quốc gia khác trong khu vực. Đến năm 2005, tại Nghị định 109/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/8/2005, hạn mức chi trả được nâng lên 50 triệu đồng. Như vậy, từ năm 2005 đến nay, hạn mức BHTG đang được duy trì ở mức 50 triệu. Trong bối cảnh GDP bình quân đầu người tại Việt Nam tăng nhanh, tỷ lệ “Hạn mức chi trả / GDP bình quân đầu người” trong hai năm

2011, 2012 đã xuống thấp hơn 2 lần, tiêu chí tối thiểu theo khuyến nghị của cộng đồng quốc tế.

Để có được góc nhìn tổng quan về thực trạng hạn mức tại Việt Nam so với các quốc gia trong khu vực, bài viết này so sánh hạn mức theo 4 tiêu chí: (1) Giá trị tuyệt đối của hạn mức chi trả BHTG (tính theo USD); (2) Tỷ lệ “Hạn mức BHTG/GDP bình quân đầu người”; (3) Thời gian tính từ lần điều chỉnh hạn mức BHTG gần nhất (tính theo số năm); (4) Tỷ lệ người gửi tiền được bảo hiểm toàn bộ

Việt Nam là quốc gia có hạn mức trả tiền bảo hiểm BHTG chậm được điều chỉnh nhất trong số toàn bộ các quốc gia trong khu vực. Hạn mức hiện tại ở Việt Nam đã được duy trì trong 8 năm. Trong khi đó, các quốc gia khác đã có động thái điều chỉnh hạn mức kịp thời, thậm chí một số nước đã điều chỉnh nhiều lần nhằm thích ứng với diễn biến phức tạp của hoạt động ngân hàng trong giai đoạn vừa qua.

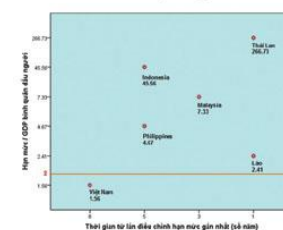
Về tỷ lệ “Hạn mức trả tiền bảo hiểm/GDP bình quân đầu người”, Việt Nam cũng nằm trong nhóm thấp, thấp hơn nước láng giềng Lào và thấp hơn tiêu chí tối thiểu 2 lần theo khuyến nghị của cộng đồng quốc tế. Trong khi đó, các nước đã bị tác động bởi khủng hoảng Châu Á năm 1997 như Thái Lan và Indonesia đã tỏ ra rất thận trọng và duy trì tỷ lệ “Hạn mức trả tiền bảo

hiểm/GDP bình quân đầu người” rất cao, tương ứng ở mức 266 lần và 45 lần.

Về giá trị tuyệt đối tính theo USD, hạn mức trả tiền bảo hiểm tại Việt Nam hiện tại đạt gần 2,400 USD, thấp nhất khu vực Đông Nam Á. Hiện nay, hạn mức chi trả tiền bảo hiểm tại Lào là hơn 3,500 USD. Đặc biệt, Thái Lan sau khi rút kinh nghiệm từ khủng hoảng tài chính Châu Á năm 1997-1998 hiện đang duy trì hạn mức rất cao, lên tới 1,5 triệu USD.

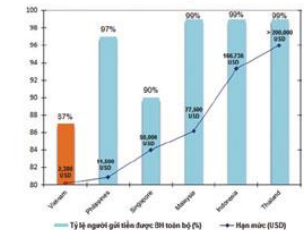
Ngoại trừ Lào không có số liệu thống kê, Việt Nam là quốc gia duy nhất có tỷ lệ % số người gửi tiền được bảo hiểm toàn bộ thấp hơn khuyến nghị tối thiểu 90% - 95% của IADI. Tỷ lệ này tại Việt Nam vào năm 2011 là 87%, so với mức 99% của Malaysia, Indonesia và Thái Lan; 97% của Philippines và 90% của Singapore.

Thống kê “Hạn mức/GDP bình quân đầu người” và thời gian từ lần điều chỉnh hạn mức gần nhất



Nguồn: tổng hợp từ số liệu của IMF và công bố của các tổ chức BHTG quốc tế¹

Số tuyệt đối hạn mức (USD) và tỷ lệ % người gửi tiền được bảo hiểm toàn bộ



Nguồn: tổng hợp từ thông tin công bố từ các tổ chức BHTG²

Như vậy, so sánh với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á, hạn mức trả tiền bảo hiểm tại Việt Nam đang ở mức thấp và việc điều chỉnh tăng hạn mức đang trở nên khá cấp thiết. Vì vậy, tác giả đề xuất cơ quan hoạch định

chính sách nghiên cứu phương án tăng hạn mức trả tiền bảo hiểm lên 200 triệu đồng. Hạn mức 200 triệu đồng sẽ đưa tỷ lệ “Hạn mức/GDP bình quân đầu người” tương đương với mức Việt Nam đã đạt được khi mới thành lập vào năm 2000 đồng thời nằm ở khoảng giữa nếu

so với Philippines và Malaysia. Hạn mức như trên có thể hỗ trợ hiệu quả các công cụ chính sách khác trong việc bảo vệ niềm tin của người gửi tiền, từ đó góp phần duy trì ổn định hệ thống tài chính.

Tin vắn

Từ ngày 01/06/2014 quy định mới về đối tượng mua hóa đơn của cơ quan thuế có hiệu lực thi hành theo

hướng dẫn của Thông tư số 39/2014/TT-BTC.

Danh sách văn bản mới về lĩnh vực tài chính – ngân hàng

Ngày 25/04/2014, liên Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên môi trường, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư liên tịch số **01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT** hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong

tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở. Thông tư có hiệu lực từ ngày 16/06/2014.