

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



VĂN NGỌC QUỐC KHÁNH

**PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY ĐỂ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hoàng Thị Hải Yến**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	4
7. Kết cấu của luận văn.....	4
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH VỀ CHO VAY ĐỂ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP	5
1.1. Khái quát về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	5
1.1.1. Khái niệm cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	5
1.1.2. Đặc điểm của cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	9
1.1.3. Vai trò, ý nghĩa của cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	10
1.2. Khái quát pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	10
1.2.1. Khái niệm pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	10
1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	11
1.2.3. Các yếu tố chi phối, tác động đến thực hiện pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội với người có thu nhập thấp	12
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY ĐỂ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP	13
2.1. Thực trạng pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	13
2.1.1. Quy định pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	13
2.1.1.1. Đối tượng được cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	13

2.1.1.2. Điều kiện được vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	14
2.1.1.3. Lãi suất cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	14
2.1.1.4. Trình tự, thủ tục cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	15
2.1.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	17
2.2. Thực trạng thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	18
2.2.1. Thực tiễn thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	18
2.2.2. Những vướng mắc, khó khăn trong thực thi pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	19
2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc, khó khăn trong thực thi pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	20
CHƯƠNG 3. MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT CHO VAY ĐỂ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP	20
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho vay để mua NỞXH đối với NCTNT	20
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	20
3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về chủ thể tham gia quan hệ pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	20
3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện, nguyên tắc cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.....	21
3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về trình tự, thủ tục cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	21
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp	21
Kết luận chương 3	22
PHẦN KẾT LUẬN.....	23
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm qua, cùng với tốc độ đô thị hóa nhanh, mức sống tăng dẫn đến chất lượng cuộc sống ngày càng được nâng cao và nhu cầu về nhà ở của con người theo đó phát triển cả về lượng và chất. Đặc biệt, đối với các thành phố lớn mật độ dân số tập trung cao như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng... thì nhu cầu về nhà ở càng trở nên bức thiết hơn.

Tuy nhiên, việc sở hữu được một ngôi nhà theo đúng nghĩa “để an cư” đối với nhiều người thì không phải là dễ dàng, nhất là ở các thành phố lớn và đối với những người có thu nhập thấp. Trong bối cảnh đó, việc ra đời của nhà ở xã hội là hết sức hợp lý và cần thiết. Nhà nước đã có nhiều chính sách về nhà ở xã hội, các chính sách cho vay hay các gói hỗ trợ để người dân có thể đến gần hơn trong việc sở hữu nhà ở như Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Quyết định số 117/QĐ-TTg ngày 22/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ về mức lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP... và thực tế cho thấy, các chính sách này đã giải quyết được phần nào bài toán về nhà ở đối với người dân.

Mặc dù vậy, vẫn còn rất nhiều vấn đề đặt ra xoay quanh việc làm thế nào để sở hữu được nhà ở xã hội, như: việc thực hiện các thủ tục để mua nhà ở xã hội còn gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp; người dân chưa nắm bắt được các chính sách của nhà nước, từ đó, khó tiếp cận hơn trong việc mua nhà ở xã hội, nhất là đối với người có thu nhập thấp... từ đó cho thấy, các chính sách này mới chỉ đáp ứng được một phần rất nhỏ nhu cầu sở hữu nhà ở xã hội của người dân.

Chính vì vậy, để phân tích rõ hơn nguyên nhân dẫn đến những hạn chế trên và đề ra một số giải pháp giúp người dân có thể nắm bắt và tiếp cận đối với các chính sách của Nhà nước trong việc mua nhà ở xã hội, học viên chọn đề tài “*Pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp*” làm luận văn cao học luật của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp đã được nhiều hội thảo, diễn đàn, hội nghị bàn thảo và nghiên cứu dưới các góc độ lý luận cũng như thực tiễn.

Ở cấp độ chuyên ngành kinh tế, một số công trình nghiên cứu, sách chuyên khảo, bài viết trên các tạp chí chuyên ngành có liên quan như: Dương Thị Bình Minh chủ biên và các tác giả (2012), *“Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh: Lý luận và thực tiễn”*; Huỳnh Nguyên Dạ Quyên (2011), *“Giải pháp phát triển nhà ở xã hội ở Thành phố Đà Nẵng”*, Luận văn thạc sĩ kinh tế, Đại học Đà Nẵng; *“Nghiên cứu mô hình phát triển và quản lý nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại đô thị và khu công nghiệp tập trung”* (Chủ nhiệm: Thạc sĩ Nguyễn Trọng Ninh – Phó cục trưởng cục quản lý nhà và thị trường bất động sản), đề tài *“Thực trạng và giải pháp giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp ở Hà Nội”* (TS. Hoàng Xuân Nghĩa – viện nghiên cứu phát triển kinh tế xã hội Hà Nội), đề tài *“Những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam”*; Luận văn Tiến sĩ Doãn Hồng Nhung – Năm 2006 – Khoa Luật, ĐHQGHN; đề tài *“Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội”* (Luận văn thạc sĩ Mai Hồng Thuận năm 2014 – Đại học Kinh tế - ĐHQGHN), đề tài *“Chính sách phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh”* (Luận văn thạc sĩ Nguyễn Văn Bình – năm 2016 – Đại học Kinh tế - ĐHQGHN),...

Ở góc độ pháp luật, có thể kể đến những công trình có liên quan đến đề tài *“Pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp”* như cuốn sách *“Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam”* của TS.Doãn Hồng Nhung (NXB Lao động – xã hội, 2009), Sách chuyên khảo *“Pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại Việt Nam”* của TS.Doãn Hồng Nhung (chủ biên); Đề tài *“Pháp luật về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp qua thực tiễn thực hiện tại thành phố Hà Nội”* (Luận văn thạc sĩ Nguyễn Thu Dung– Học viện khoa học xã hội– Năm 2011); Luận văn thạc sĩ Đinh Gia Cảnh *“Pháp luật về mua, bán nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Hà Nội”*- Học viện khoa học xã hội – năm 2014;

Các bài báo có liên quan như Phạm Sỹ Liêm (2007), *“Cần có chính sách nhà ở xã hội hoàn chỉnh”*, Tạp chí Người xây dựng; Nguyễn Mạnh Hà (2008), *“Phát triển nhà ở xã hội một chính sách an sinh xã hội”*, Tạp chí Thông tin đối ngoại; Phạm Sỹ Liêm (2009), *“Phát triển nhà ở xã hội và chính sách kích cầu”*, Tạp chí Nhà quản lý; Nguyễn Ngọc Điện (2010), *“Nhà ở xã hội Kinh nghiệm của các nước phát triển”*, Tạp chí Xây dựng; Lê Quân (2011), *“Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở đô thị”*, Tạp chí Quy hoạch kiến trúc, Đại học Kiến trúc Hà Nội; Nguyễn Thị Thanh Xuân (2014), *“Thuê mua nhà ở xã hội – Lý luận và thực tiễn”*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Cần Thơ;

Tuy nhiên, các công trình nghiên cứu nói trên chỉ tập trung nghiên cứu pháp luật về mua, bán nhà ở xã hội hoặc hợp đồng mua bán nhà ở xã hội. Có rất ít công trình nghiên cứu pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.

Trên cơ sở kế thừa các kết quả nghiên cứu về pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp đã được công bố nói trên, đề tài này sẽ tập trung phân tích, nghiên cứu pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của luận văn là nghiên cứu một số vấn đề lý luận và các quy định pháp luật hiện hành về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp, thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn thực thi pháp luật về vấn đề này, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nêu trên, luận văn có nhiệm vụ:

- Nghiên cứu một số vấn đề pháp lý như khái niệm, đặc điểm người có thu nhập thấp, nhà ở xã hội, cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp; khái niệm, đặc điểm, vai trò của cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp; khái niệm, đặc điểm, pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp;

- Tìm hiểu và làm rõ những quy định pháp lý hiện hành trong lĩnh vực cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp, từ đó chỉ ra những hạn chế của các quy định này.

- Làm sáng tỏ thực tiễn thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp, khó khăn vướng mắc và nguyên nhân;

- Từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Về đối tượng nghiên cứu, luận văn tập trung nghiên cứu cơ sở lý luận và các quy định của pháp luật Việt Nam điều chỉnh hoạt động cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp cũng như thực tiễn thực thi những quy định pháp lý này.

4.2 Phạm vi nghiên cứu

Về phạm vi nghiên cứu, luận văn tập trung vào làm rõ các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành điều chỉnh vấn đề cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp; đối với thực tiễn thực thi pháp luật, luận văn chỉ tập trung nghiên cứu thực tiễn thực thi pháp luật về cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp tại các ngân hàng thương mại Việt Nam trong những năm gần đây.

5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Phương pháp luận chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của triết học Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về xây dựng Nhà nước Pháp quyền XHCN; đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng Nhà nước Pháp quyền nói chung, về chính sách pháp luật trong lĩnh vực cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp nói riêng.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình nghiên cứu và trình bày, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học khác nhau bao gồm:

- Phương pháp phân tích và tổng hợp: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của luận văn để phân tích các khái niệm, phân tích quy định của pháp luật, các số liệu,...

- Phương pháp so sánh: Được sử dụng trong luận văn để so sánh một số quy định của pháp luật trong các văn bản khác nhau, tập chung chủ yếu ở chương 2 của luận văn.

- Phương pháp diễn giải quy nạp: Được sử dụng trong luận văn để diễn giải các số liệu, các nội dung trích dẫn liên quan và được sử dụng tất cả các chương của luận văn.

Ngoài ra, luận văn còn sử dụng những phương pháp nghiên cứu khác: phương pháp thống kê,...

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

- Luận văn góp phần vào việc xây dựng luận cứ khoa học trong quá trình hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp;

- Góp phần giúp chính quyền và các cơ quan ban ngành nghiên cứu hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.

7. Kết cấu của luận văn

Cơ cấu của luận văn ngoài Phần mở đầu, Phần kết luận thì Phần nội dung gồm 03 chương:

Chương 1. *Một số vấn đề lý luận và pháp luật điều chỉnh về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp*

Chương 2. *Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp*

Chương 3. *Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp*

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH VỀ CHO VAY ĐỂ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP

1.1. Khái quát về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

1.1.1. Khái niệm cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

❖ *Khái niệm người có thu nhập thấp*

+ Theo quan điểm của ngân hàng thế giới và UNDP, NCTNT là những người chi tiêu ít nhất 66% thu nhập cho ăn uống để tồn tại; 34% thu nhập còn lại dành cho (nhà ở, văn hoá, giáo dục, y tế, đi lại, v.v..)

NCTNT là những người có mức sống thuộc nhóm trung bình trở xuống.

+ Xét trên phương diện cải thiện nhà ở, NCTNT là những người phải chi một phần thu nhập để thuê nhà hoặc trả góp tiền sửa nhà, mua nhà ngoài việc chi tiêu cho nhu cầu cơ bản.

+ Là những người hiện đang sống trong những ngôi nhà quá cũ nát mà không có điều kiện sửa sang hay cải tạo lại.

+ Là những người có mức thu nhập ổn định và có khả năng tích lũy vốn để cải thiện điều kiện ở, với sự hỗ trợ của Nhà nước về vay vốn dài hạn trả góp, tạo điều kiện ưu đãi về chính sách đất đai và cơ sở hạ tầng (người vay vốn có khả năng hoàn trả tiền vay).

+ Là những người chưa có nhà hoặc có nhà nhưng diện tích ở chật hẹp, có diện tích ở $\leq 5m^2$ /đầu người.

Hiện nay theo quy định của pháp luật Việt Nam: Chính phủ và Bộ Xây dựng đã ban hành nhiều văn bản để xác định và từng bước làm rõ đối tượng thu nhập thấp là gì, cụ thể: NCTNT... là người không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân¹.

¹ Điều 14, Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, ngày 20/11/2013 về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Đối tượng thu nhập thấp là người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể².

Người lao động có thu nhập thấp là người làm việc tại các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoặc lao động tự do tại khu vực đô thị có mức thu nhập không phải đóng Thuế Thu nhập cá nhân (TNCN), theo quy định của pháp luật về Thuế TNCN³.

Như vậy, theo tinh thần của Nghị định Chính phủ, cũng như Thông tư và Công văn hướng dẫn của Bộ Xây dựng về xác định đối tượng thu nhập thấp mua nhà ở thu nhập thấp tại đô thị này thì điều kiện thu nhập, tổng thu nhập của NCTNT phải ở mức không phải đóng Thuế TNCN (9 triệu đồng/người/ tháng).

❖ *Khái niệm nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp*

Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011, đặc biệt đến nay khi luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực đã quy định rõ các đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở, không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường sẽ được tập trung, ưu tiên giải quyết chỗ ở, bao gồm: Người có công với cách mạng; các hộ nghèo khu vực nông thôn; NCTNT tại khu vực đô thị; nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp; nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam...).

Khái niệm nhà ở xã hội (NOXH), nhà ở thu nhập thấp bắt đầu xuất hiện từ các nước Anh, Mỹ, Canada vào những năm 1970 và dần dần lan rộng ra các nước khác như Nhật Bản, Hàn Quốc...

NOXH là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng theo cơ chế, chính sách phát triển

² Điều 1, Thông tư số 17/2014/TT-BXD ngày 20/11/2014 về Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số: 07/2013/BXD-QLN ngày 31/10/2013 về hướng dẫn xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP, ngày 7/1/2013. Công văn số 395/2015/BXD-QLN ngày 3/3/2015 về Hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số: 17/2014/BXD-QLN

³ Điều 1, Công văn số 395/2015/BXD-QLN ngày 3/3/2015 về Hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo thông tư số 17/2014/BXD-QLN.

nhà ở, cho các đối tượng như cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ, công nhân làm việc tại các doanh nghiệp không thuộc các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao được thuê, thuê mua, nhằm giải quyết khó khăn về nhà ở, ổn định cuộc sống, yên tâm công tác.

NOXH là thuật ngữ chỉ về những căn nhà, tòa nhà những dự án xây dựng nhà ở được chính quyền cùng với sự ủng hộ của những nhà hảo tâm nhằm xây dựng để giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho những NCTNT thông qua hình thức Nhà nước xây dựng rồi cho thuê hoặc bán cho những đối tượng này với giá ưu đãi.

Tại Việt Nam, khái niệm NOXH lần đầu tiên được đề cập tại Luật Nhà ở năm 2005, là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng cho các đối tượng như cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các đối tượng khác theo quy định của Chính phủ chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích dưới 8m² sàn/người hoặc có nhà ở nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng hoặc dột nát, thuê hoặc thuê mua.

Tại một số văn bản pháp lý quy định về nhà ở và Quyết định số 67/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển NOXH tại khu vực đô thị thì tên gọi “nhà ở xã hội” không được đề cập đến nữa, thay vào đó là tên gọi “nhà ở cho người thu nhập thấp” nhưng nội dung quy định mang tính tương đồng giữa hai tên gọi này.

Ngoài NOXH, nhà ở thương mại giá rẻ cũng được Nhà nước, các nhà đầu tư quan tâm, hỗ trợ và phát triển để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho NCTNT. Nhà ở thương mại giá rẻ là một loại hình nhà ở được lưu thông tự do trên thị trường nhà ở, việc mua bán hay cho thuê không phải chịu những ràng buộc đặc thù nào của Nhà nước. Người mua, kể cả NCTNT, nếu có đủ tiền thì có thể chọn mua căn hộ thích hợp tại khu vực họ muốn. Để có được giá rẻ thì những căn nhà này thường có diện tích tương đối nhỏ (thường từ 40 đến 60 m²).

Theo Thông tư 07/2013/TT-BXD ngày 15/05/2013 của Bộ Xây Dựng và Thông tư 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013 của Ngân hàng Nhà nước đối với những NCTNT nếu mua, thuê nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m²/căn và có giá bán từ dưới 15 triệu đồng/m² cũng sẽ được hỗ trợ vay vốn từ gói 30.000 tỷ đồng.

Trong chính sách về NOXH và nhà ở cho NCTNT: *NOXH* được nêu trong Mục 1 Chương IV Luật Nhà ở năm 2014. Về đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở, trong đó có” *NCTNT, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị*” [40]. Như vậy, theo quy định trên thì NOXH cũng tức là nhà ở cho NCTNT, và nhà ở cho NCTNT nằm trong chính sách phát triển nhà ở xã hội của Nhà nước, là một thị phần trong phân khúc NOXH.

Như vậy chúng ta có thể định nghĩa NOXH đối với NCTNT là NOXH do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về mức thu nhập thấp, thuê hoặc mua, hoặc thuê mua (người thuê nhà ở sau một thời gian quy định thì được mua và được công nhận sở hữu đối với nhà ở đó) theo quy chế do Nhà nước quy định.

❖ *Khái niệm cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp*

Cho vay, hiểu theo nghĩa chung nhất là việc một người thỏa thuận để cho người khác được quyền sử dụng tài sản của mình (vật cùng loại) trong một thời hạn nhất định với điều kiện có hoàn trả, dựa trên cơ sở sự tín nhiệm của mình đối với người đó.

Tuy nhiên, khái niệm cho vay của các TCTD có phần khác so với cách hiểu chung. Khái niệm này được quy định tại khoản 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12, “Cho vay là một hình thức cấp tín dụng, theo đó tổ chức tín dụng giao hoặc cam kết giao cho khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích xác định trong một thời gian nhất định theo thỏa thuận với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi.”

Cho vay của các TCTD là sự chuyển nhượng quyền sở hữu số tiền vay từ TCTD sang người đi vay (khách hàng) theo những điều kiện đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Hoạt động tín dụng được xem là hoạt động kinh doanh mang lại lợi nhuận chủ yếu cho TCTD, thường đối với hầu hết các ngân hàng, dư nợ tín dụng chiếm đến hơn 1/2 tổng tài sản và thu nhập từ hoạt động tín dụng chiếm khoảng từ 50% đến hơn 70% tổng thu nhập của ngân hàng. Vì tín dụng là khoản mục sinh lợi chủ yếu trong hoạt động của các TCTD nên đây cũng chính là khoản mục rủi ro chủ yếu của các TCTD.

TCTD cung cấp nhiều loại tín dụng cho nhiều đối tượng khác hàng với những mục đích sử dụng khác nhau. Nhiều tài liệu phân loại tín dụng ngân hàng dựa vào một số các tiêu chí khác nhau, tổng qua, tín dụng ngân hàng có thể chia thành các loại sau:

Dựa vào thời hạn tín dụng

- Cho vay ngắn hạn
- Cho vay trung dài hạn

Dựa vào mức độ tín nhiệm của khách hàng

- Cho vay không có bảo đảm
- Cho vay có bảo đảm

Dựa vào phương thức cho vay

- Cho vay từng lần
- Cho vay theo hạn mức tín dụng

Dựa vào phương thức hoàn trả nợ vay

- Cho vay trả nợ một lần khi đáo hạn
- Cho vay có nhiều kỳ hạn trả nợ, cho vay trả góp
- Cho vay trả nợ nhiều lần nhưng không có kỳ hạn trả nợ cụ thể mà tùy theo khả năng của khách hàng để trả nợ bất cứ lúc nào

Dựa vào mục đích sử dụng vốn

- Cho vay phục vụ sản xuất kinh doanh công thương nghiệp
- Cho vay tiêu dùng cá nhân
- Cho vay mua bán bất động sản
- Cho vay sản xuất nông nghiệp
- Cho vay kinh doanh xuất nhập khẩu

Từ những nội dung trên, có thể xây dựng khái niệm cho vay để mua NOXH đối với NCTNT như sau: “Cho vay để mua NOXH đối với NCTNT là hoạt động kinh doanh của các TCTD nhằm chuyển nhượng quyền sở hữu số tiền vay từ TCTD sang NCTNT nhằm hỗ trợ vốn cho NCTNT mua NOXH để ở theo những điều kiện đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng”.

1.1.2. Đặc điểm của cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

Hoạt động cho vay để mua NOXH đối với NCTNT có những đặc điểm chung của hoạt động cho vay nói chung và hoạt động cho vay của các TCTD nói riêng, bao gồm:

Thứ nhất, về chủ thể bao giờ cũng có hai bên tham gia:

Bên cho vay: - là ngân hàng, có tài sản chưa dùng đến, muốn cho người khác sử dụng để thỏa mãn một số lợi ích của mình

Bên vay: - là các cá nhân, tổ chức đang cần sử dụng tài sản đo để thỏa mãn nhu cầu của mình (về kinh doanh hoặc vốn).

Thứ hai, hình thức pháp lý của việc cho vay được thể hiện dưới dạng hợp đồng tín dụng.

Thứ ba, sự kiện cho vay phát sinh bởi hai hành vi căn bản là :hành vi ứng trước và hành vi hoàn trả một số tiền (hay tài sản) nhất định là các vật cùng loại.

Thứ tư, việc cho vay bao giờ cũng dựa trên sự tín nhiệm giữa người cho vay đối với người đi vay về khả năng hoàn trả tiền vay.

Bên cạnh đó hoạt động cho vay để mua NOXH đối với NCTNT còn có những đặc điểm riêng, bao gồm:

Thứ nhất, xét trong hoạt động cho vay cụ thể thì NCTNT là bên vay.

Thứ hai, bên cho vay là các TCTD gồm Ngân hàng Chính sách xã hội và các TCTD do Nhà nước chỉ định

Thứ ba, về mục đích cho vay là nhằm hỗ trợ vốn cho NCTNT mua NOXH để ở, để đáp ứng, thỏa mãn nhu cầu tạo lập nhà ở từ chính sách nhà ở xã hội của Chính phủ.

Thứ tư, đặc điểm về điều kiện nhà ở trước khi mua NOXH với NCTNT

Thứ năm, để có thể sử dụng được nguồn tiền từ các TCTD, giữa NCTNT và TCTD cần thiết lập giao dịch thông qua hợp đồng tín dụng vay vốn ngân hàng thương mại của NCTNT.

Thứ sáu, đối tượng không có khả năng tự tạo lập chỗ ở cho mình, có nguy cơ rủi ro cao, vì thế vấn đề bảo đảm tiền vay được TCTD tính đến là tài sản nhà ở được hình thành trong tương lai do chính nguồn vốn được cấp từ ngân hàng mà NCTNT mua được; đây cũng chính là một điểm khác biệt cơ bản của hợp đồng tín dụng vay vốn tại TCTD đối với NCTNT so với HDDTD cấp vốn cho các đối tượng khác.

1.1.3. Vai trò, ý nghĩa của cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

* Đối với khách hàng (người lao động có thu nhập thấp)

* Đối với nền kinh tế

* Đối với Ngân hàng Chính sách xã hội và các TCTD được chỉ định (gọi chung là các TCTD)

1.2. Khái quát pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

1.2.1. Khái niệm pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

Pháp luật về cho vay để mua NOXH đối với NCTNT là tổng thể các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành để điều chỉnh những vấn đề liên quan đến hoạt động cho vay để mua NOXH đối với NCTNT là hoạt động kinh doanh của các TCTD nhằm chuyển nhượng quyền sở hữu số tiền vay từ TCTD sang NCTNT nhằm hỗ trợ vốn cho NCTNT mua

NOXH để ở theo những điều kiện đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

❖ *Khái quát khung pháp luật điều chỉnh về hoạt động cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp ở Việt Nam*

- Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/04/2009 về Ban hành một số cơ chế chính sách phát triển nhà NOXH với NCTNT tại khu vực đô thị. Quyết định đã xác định những nội dung pháp lý căn bản làm cơ sở cho chính sách về NOXH cho NCTNT tại đô thị.

- Để hiện thực hóa Quyết định 67/2009/QĐ-TTg, tạo điều kiện cho NCTNT được tiếp cận nguồn vốn, NHNN đã ra Thông tư số 18/2009/TT-NHNN ngày 14/8/2009 Quy định chi tiết việc cho vay của các NHTM đối với các đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại đô thị.

- Tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 về Phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Đến Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 về Một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản, đã khẳng định: đẩy mạnh phát triển các loại hình NOXH có sự tham gia, điều tiết của Nhà nước để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội”.

- Chính phủ đã ra Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 về Một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

Trong thông tư số 07/TT-BXD ngày 15/03/2013 về Hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP của Bộ Xây dựng, đã làm rõ: về đối tượng, điều kiện được vay vốn để thuê, thuê mua và mua NOXH và đối tượng được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m², có giá bán dưới 15 triệu đồng/m²...

Đến ngày 21/8/2014 Chính phủ tiếp tục ra Nghị quyết số 61/NQ-CP về Sửa đổi Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013, nội dung sửa đổi, bổ sung tập trung hoàn thiện làm rõ: 1. Thời gian hỗ trợ đối với khách hàng là hộ gia đình, cá nhân tối đa là 15 năm khi vay vốn để mua, thuê, thuê mua NOXH và thuê, mua nhà ở thương mại tại

các dự án trên địa bàn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bổ sung đối tượng được vay vốn.

- Nhằm cụ thể hóa chính sách pháp luật về cho vay mua NOXH đối với NCTNT Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã ra Thông tư số 11/2013.TT-NHNN ngày 15/5/2013 Quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP.

- Tiếp đó, đến ngày 18/11/2014, Ngân hàng nhà nước tiếp tục ra Thông tư số 32/TT-NHNN Sửa đổi một số điều, khoản trong Thông tư số 11/2013/TT- NHNN

- Ngày 09/12/2015, Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã ra Thông tư số 25/TT-NHNN về Hướng dẫn cho vay ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý NOXH.

- Gần đây, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được cụ thể hóa bằng hai quyết định của Thủ tướng chính phủ Quyết định 370/QĐ-TTg ngày 03 tháng 04 năm 2018 về lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội và Quyết định 117/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2018 về lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định.

1.2.3. Các yếu tố chi phối, tác động đến thực hiện pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội với người có thu nhập thấp

Thứ nhất, chính sách nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp

Thứ hai, chính sách về quy hoạch sử dụng đất

Thứ ba, chế độ tài chính nhà ở xã hội Việt Nam.

Thứ tư, nhu cầu thực tế nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

NOXH và NOXH dành cho NCTNT, đối với các nước trên thế giới, đây không phải là một nội dung mới, tuy nhiên đối với nước ta, vấn đề này còn hết sức mới mẻ, chưa được quan tâm thích đáng. Từ đầu thế kỷ trở lại đây, đặc biệt trong những năm gần đây trước tốc độ phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, vấn đề NOXH và NOXH dành cho NCTNT đã từng bước được quan tâm, thu hút đầu tư xây dựng về cơ chế, chính sách cũng như xây dựng về cơ sở hạ tầng. Trong chương I, tác giả luận văn đã cố gắng tập trung, phân tích, làm rõ về mặt lý luận một số vấn đề:

Thứ nhất, phân tích làm rõ được khái niệm, đặc điểm và đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH.

Thứ hai, phân tích, làm rõ được khái niệm, đặc điểm NOXH đối với NCTNT, cũng như khái niệm đặc điểm NCTNT.

Thứ ba, khái quát, làm rõ được về khái niệm, đặc điểm và quy định pháp lý về hoạt động cho vay của NHTM.

Thứ tư, khái quát chung các văn bản pháp luật điều chỉnh về hoạt động cho vay mua NOXH đối với NCTNT tại NHTM do Chính phủ, Bộ Xây dựng và Ngân hàng nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh hoạt động cho vay mua NOXH đối với NCTNT tại NHTM.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHO VAY ĐỂ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP

2.1. Thực trạng pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

2.1.1. Quy định pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

2.1.1.1. Đối tượng được cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

Tại Khoản 1, Điều 16 Nghị định số 100/2015 ND-CP về quản lý và phát triển NOXH quy định: đối tượng được vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua NOXH; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở là các đối tượng được quy định tại các Khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 Luật Nhà ở. Các đối tượng được quy định tại Khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 Luật Nhà ở gồm: Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; Sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên nghiệp, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Đến Công văn số: 1250/BXD-QLN ngày 25/6/2013 Hướng dẫn xác định đối tượng cho vay theo TT số: 11/2013/TT-NHNN và TT số: 07/2013/TT- BXD ngày 15/5/2013, đối tượng được mở rộng hơn bao gồm:

Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự

ng nghiệp công lập; lực lương vũ trang nhân dân. Người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể.

Tại Mục 1 Công văn số: 395/BXD-QLN gửi NHNN ngày 3/3/2015 về việc triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số: 17/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng đã đưa ra khái niệm NCTNT là người làm việc tại các cơ quan, đơn vị doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoặc lao động tự do tại khu vực đô thị có mức thu nhập không phải đóng thuế thu nhập cá nhân, theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

2.1.1.2. Điều kiện được vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

- Điều kiện được vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp tại NHTM được chỉ định.

- Điều kiện được vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp tại NHCSXH

2.1.1.3. Lãi suất cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

+ Lãi suất cho vay ưu đãi tại NHCSXH do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị cho từng thời kỳ;

+ Lãi suất cho vay ưu đãi tại các TCTD do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của NHNN Việt Nam cho từng thời kỳ.

Trong năm 2018, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 117/QĐ-TTg ngày 22/01/2018 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của các TCTD do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về Phát triển và Quản lý NOXH và Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 03/4/2018 về mức lãi suất cho vay ưu đãi NOXH tại NHCSXH theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ. Theo đó, lãi suất cho vay ưu đãi của các TCTD do Nhà nước chỉ định áp dụng trong năm 2018 đối với dư nợ của các khoản cho vay để mua, thuê, thuê mua NOXH; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH là 5%/năm và lãi suất cho vay ưu đãi tại NHCSXH áp dụng trong năm 2018 đối với các đối tượng mua, thuê, thuê mua NOXH; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH là 4,8%/năm

(0,4%/tháng); lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 130% lãi suất khi cho vay.

2.1.1.4. Trình tự, thủ tục cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

* Trình tự, thủ tục cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp tại NHTM được chỉ định.

Thủ tục cho vay mua NOXH đối với NCTNT tại NHTM được thể hiện thông qua hồ sơ vay vốn của khách hàng.

Trong hồ sơ vay vốn của NCTNT tại NHTM để mua NOXH bao gồm có: Hồ sơ pháp lý, Hồ sơ chứng minh nguồn trả nợ, Hồ sơ chứng minh mục đích vay vốn, Hồ sơ đảm bảo tiền vay.

Hồ sơ pháp lý, gồm các giấy tờ sau:

- Giấy đề nghị vay (theo mẫu của ngân hàng);
- Bản sao giấy chứng minh thư nhân dân (chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam, hộ chiếu còn hiệu lực), sổ hộ khẩu (hoặc KT3 nếu có của người vay và vợ (chồng) của người vay);
- Giấy đăng ký kết hôn (trường hợp đối với người đã kết hôn nhưng vợ hoặc chồng không đăng ký cùng hộ khẩu thường trú);
- Bản gốc có xác nhận của đơn vị công tác (mẫu ngân hàng hướng dẫn theo quy định pháp luật) đối với đối tượng cán bộ, công nhân viên chức trực thuộc cơ quan Chính phủ, các tổ chức chính trị - xã hội, các đơn vị công lập, các lực lượng vũ trang được hưởng lương từ ngân sách nhà nước. Bản gốc có xác nhận của ủy ban nhân dân phường/xã (mẫu ngân hàng hướng dẫn theo quy định pháp luật) đối với đối tượng là những NCTNT thuộc những đơn vị ngoài công lập, những hợp tác xã kinh tế, người nghỉ lao động theo chế độ, người kinh doanh tự do, hộ kinh doanh cá thể;
- Bản gốc xác minh về nguồn thu nhập.

Hồ sơ chứng minh nguồn trả nợ:

- Hợp đồng lao động hoặc quyết định tuyển dụng;
- Sao kê bảng lương (3 tháng gần nhất trở lên) hoặc xác nhận mức lương của đơn vị công tác;
- Nguồn thu nhập hợp pháp khác (nếu có).

Hồ sơ chứng minh mục đích vay vốn:

- Hợp đồng mua bán nhà, căn hộ;
- Giấy tờ chứng minh các khoản thanh toán đã thực hiện;
- Các giấy tờ khác liên quan (nếu có theo yêu cầu của ngân hàng).

Hồ sơ đảm bảo tiền vay:

- Bản gốc hợp đồng mua bán nhà, căn hộ, giấy tờ chứng minh đã

thanh toán các khoản thực hiện với chủ đầu tư dự án;

- Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản đảm bảo tiền vay và hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa ngân hàng, chủ đầu tư và khách hàng theo mẫu của ngân hàng;

- Trường hợp khách hàng có tài sản đảm bảo khác (ngoài tài sản hình thành vốn vay), hồ sơ bảo đảm tiền vay thực hiện theo quy định hiện hành của ngân hàng;

- Các giấy tờ liên quan (nếu có theo yêu cầu của ngân hàng).

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo hướng dẫn của NHTM, nơi người thu nhập thấp đăng ký vay; người thu nhập thấp nộp hồ sơ, NHTM cho vay sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định, tiến hành thẩm định hồ sơ vay vốn, khả năng trả nợ của khách hàng. Trường hợp khách hàng vay vốn không đúng đối tượng và không đủ điều kiện vay vốn, NHTM nơi cho vay phải thông báo cho khách hàng và nêu rõ lý do từ chối. Trường hợp khách hàng vay vốn đúng đối tượng và đủ điều kiện vay vốn, NHTM nơi cho vay thông báo chấp thuận cho vay, thực hiện ký HĐTD và thực hiện giải ngân theo quy định

NHTM nơi cho vay nếu xét thấy hồ sơ đáp ứng các tiêu chí quy định sẽ thông báo chấp thuận cho vay, thực hiện ký HĐTD và giải ngân theo quy định.

Trường hợp khách hàng chưa có hợp đồng mua nhà thì ngân hàng nơi cho vay có thể xem xét đơn đề nghị vay vốn của khách hàng có xác nhận của chủ đầu tư để thẩm định, nếu xét thấy đủ điều kiện cho vay có khả năng trả nợ thì ngân hàng nơi cho vay phải xác nhận với khách hàng về việc sẽ cho vay khi khách hàng hoàn thành việc ký hợp đồng mua NOXH với chủ đầu tư.

* Trình tự, thủ tục cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp tại NHCSXH.

Hồ sơ vay vốn gồm:

- Giấy đề nghị vay vốn theo mẫu số 01/NOXH;

- Giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở;

- Giấy chứng minh về điều kiện thu nhập;

- Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú: Bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương nơi có NOXH xin mua. Trường hợp người vay vốn không có hộ khẩu thường trú theo quy định thì phải có:

+ Bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn;

+ Bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một

năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn;

+ Giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi người đó đăng ký mua, thuê mua NOXH. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có NOXH mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm.

Ngoài các loại giấy tờ nêu trên, người vay vốn để mua NOXH còn phải có thêm các loại giấy tờ sau:

- Bản sao có chứng thực Hợp đồng mua bán NOXH theo mẫu số 09, hoặc Hợp đồng thuê mua NOXH theo mẫu số 11 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư để mua, thuê mua NOXH theo Hợp đồng đã ký;

- Biên bản bàn giao nhà ở giữa người vay vốn để thuê mua NOXH với chủ đầu tư.

Thủ tục cho vay:

- Tại Tổ tiết kiệm và vay vốn

- Tại UBND cấp xã

- Tại NHCSXH nơi cho vay:

2.1.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

Thứ nhất: Hạn chế rõ nhất về các quy định cho vay để mua NOXH đối với NCTNT đó là quy định về chủ thể vay vốn.

Thứ hai: Các quy định về thành phần trong hồ sơ vay vốn tại NHCSXH và các NHTM gồm quá nhiều loại giấy tờ cần phải chứng nhận, xác minh, thủ tục qua nhiều bước.

Thứ ba: Quy định pháp lý chứng minh tình trạng thu nhập trong hồ sơ vay vốn, không phù hợp với thực tiễn và gây vướng mắc.

Thứ tư: Pháp luật cho vay mua NOXH đối với NCTNT tại NHTM, trong quy trình, thủ tục cho vay, thiếu hẳn quy phạm pháp luật quy định về thời hạn thẩm định, xét duyệt hồ sơ vay vốn

Thứ năm: Quy định về việc giao chức năng cấp vốn hỗ trợ cho người thu nhập thấp mua NOXH cho NHTM là thiếu hợp lý và có phần mâu thuẫn với chức năng nhiệm vụ của các NHTM.

Thứ sáu: Chưa ban hành văn bản luật để điều chỉnh quan hệ pháp

luật trong lĩnh vực cho vay mua NOXH đối với người thu nhập thấp tại NHTM mà mới chỉ ban hành những văn bản dưới luật, bao gồm các quyết định, thông tư, chỉ thị để điều chỉnh.

Thứ bảy: Một số văn bản quy phạm pháp luật và văn bản hướng dẫn ra đời chậm so với yêu cầu của thực tiễn.

2.2. Thực trạng thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

2.2.1. Thực tiễn thực thi pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

Việc thực thi pháp luật về cho vay để mua NOXH đối với người thu nhập thấp được thể hiện rất rõ qua việc cho vay gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng của Nhà nước.

Gói tín dụng 30.000 tỷ đồng của nhà nước nhằm hỗ trợ thị trường bất động sản và tạo điều kiện cho người thu nhập thấp có được điều kiện để tạo lập nhà ở, có hiệu lực thực hiện từ 1/6/2013 đến 1/6/2016 (được gia hạn giải ngân tái cấp vốn đến 31/12/2016), nguồn vốn thực hiện gói tín dụng thuộc tái cấp vốn từ NHNN).

Theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của NHNN Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-Cp ngày 07/01/2013 của Chính Phủ, các ngân hàng tham gia thực hiện việc cho vay gói tín dụng 30.000 tỷ gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (BIDV), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VietinBank), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) và Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long (MHB). Ngày 06/01/2015, Thống đốc NHNN đã có các văn bản chấp nhận cho 08 NHTM tham gia chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ bao gồm: Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank), Ngân hàng TMCP Bảo Việt (BaoViet Bank), Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB), ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank), Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank), Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank). Ngày 17/4/2015, NHNN Việt Nam tiếp tục có văn bản về việc chấp thuận tham gia chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số: 02/NQ-CP của Chính phủ. Theo đó, NHNN đã chấp thuận cho thêm 04 NHTM cổ phần tham gia chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số: 02/NQ-CP của Chính phủ, bao gồm: Ngân hàng TMCP Á Châu, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Ngân hàng TMCP Việt

Nam Thương Tín và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt. Tổng cộng đã có 19 NHTM, trong đó có một NHTM nhà nước và 18NHTM cổ phần tham gia gói tín dụng 30.000 tỷ đồng cho vay hỗ trợ nhà ở.

Thực tế cho thấy, việc triển khai gói tín dụng 30.000 tỷ giai đoạn đầu gặp rất nhiều khó khăn. Cụ thể: “Tính đến hết tháng 5/2015, chỉ mới khoảng 50% gói 30.000 tỷ (tương đương 14.161 tỷ đồng) đã được cam kết cho vay. Song, thực tế tổng số tiền đã giải ngân là 7.621 tỷ đồng (đạt 25,4%), trong đó, có 17.624 hộ gia đình, cá nhân đã được vay với số tiền 5.520 tỷ đồng, số còn lại là vốn cấp cho 33 dự án”. [54]

Trước tình hình đó, NHNN đã thực hiện nhiều biện pháp kịp thời tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho người dân, các NHTM nhằm đẩy mạnh việc cho vay, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân tiếp cận vốn ưu đãi.

Nhờ đó, việc triển khai thực hiện gói tín dụng 30.000 tỷ đồng đã đạt được nhiều kết quả tích cực, cụ thể: “Tính đến ngày 10/3/2016, các NHTM đã ký cam kết cho vay là 30.122 tỷ đồng với 46.246 khách hàng, đã giải ngân theo tiến độ 21.321 tỷ đồng (đạt 71%); đến ngày 20/5/2016, số tiền đã giải ngân là 26.733 tỷ đồng” [55] và đến ngày 30/11/2016, chương trình đã giải ngân là 29.239 tỷ đồng, dư nợ là 24.166 tỷ đồng. Trong đó, đã giải ngân lũy kế đối với nhóm khách hàng cá nhân (khách hàng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua NOXH, mua và thuê nhà ở thương mại chuyển đổi công năng, đầu tư cải tạo/xây dựng nhà ở của mình) là 23.845 tỷ đồng đạt 92,5% cam kết cho vay (25.789 tỷ đồng), dư nợ đạt 20.650 tỷ đồng. [56]

2.2.2. Những vướng mắc, khó khăn trong thực thi pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

- Việc xác định đúng đối tượng được vay
- các quy định buộc người đi vay phải chứng minh được khả năng trả nợ khi đến hạn
- văn bản quy phạm pháp luật và văn bản hướng dẫn ra đời chậm so với yêu cầu của thực tiễn
- Việc giao chức năng cấp vốn hỗ trợ cho người thu nhập thấp mua NOXH cho NHTM là thiếu hợp lý và có phần mâu thuẫn với chức năng nhiệm vụ của các NHTM
- công tác tuyên truyền chưa đạt hiệu quả tối đa, đồng thời, các chính sách, biện pháp được đưa ra quá nhanh nhằm đáp ứng tình hình, vô hình chung làm cho người dân không hiểu và nắm bắt được hết các quy định của nhà nước, dẫn đến hiệu quả thực thi pháp luật chưa cao.

2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc, khó khăn trong thực thi pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

* Nguyên nhân khách quan

* Nguyên nhân chủ quan

Kết luận chương 2

Hoạt động cho vay để mua NOXH đối với NCTNT đã và đang được Nhà nước và toàn xã hội hết sức quan tâm. Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến vấn đề này, với mục đích tạo điều kiện cho NCTNT có thể tiếp cận được dễ dàng với các nguồn vốn vay, từ đó giải quyết được phần nào bài toán về nhà ở. Tuy nhiên, thực tế đã chỉ ra rằng, các quy định về: đối tượng được vay; điều kiện cho vay; trình tự, thủ tục cho vay... để mua NOXH vẫn còn những vướng mắc, bất cập, dẫn đến hiệu quả thực hiện chính sách là chưa cao và chưa đáp ứng được nhu cầu rất lớn của người dân.

CHƯƠNG 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT CHO VAY ĐỂ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

- Thứ nhất: Pháp luật về cho vay để mua NOXH đối với NCTNT phải phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của nhà nước về tín dụng của NHTM trong bối cảnh tái cơ cấu hệ thống ngân hàng hiện nay ở Việt Nam.

- Thứ hai: Pháp luật về cho vay để mua NOXH đối với NCTNT phù hợp với thông lệ quốc tế về cho vay và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội ở Việt Nam

- Thứ ba: khắc phục được những bất cập trong pháp luật cho vay mua NOXH đối với người thu nhập thấp

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về chủ thể tham gia quan hệ pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

- Đối với bên cho vay là các NHTM

- Đối với chủ thể là NCTNT với tư cách là bên vay

3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện, nguyên tắc cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

Nhà nước không nên can thiệp quá sâu đến điều kiện và sự lựa chọn nhà ở của người thu nhập thấp. Một số quy phạm pháp luật đã quy định chi tiết về đối tượng thu nhập thấp thông qua một tiêu chí cơ bản là thu nhập cá nhân không phải thuộc diện nộp thuế thu nhập cá nhân. Với việc quy định để mua NOXH thì (theo quy định của pháp luật thuế thu nhập cá nhân hiện hành) là bắt cập. Vì ở đô thị, mức thu nhập 09 triệu đồng/tháng là thấp nhưng còn ở các tỉnh, thành phố không phải là Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh... thì mức này là khá cao. Vì vậy, việc cào bằng một mức thu nhập cho cả nước là vô lý. Bộ Xây dựng không nên xác định khái niệm người thu nhập thấp đô thị phải là người có thu nhập không chịu thuế. Vì thế, nếu chỉ căn cứ theo bảng lương thì có thể nói rất nhiều người sẽ không thể chứng minh mình có thu nhập đủ để trả nợ ngân hàng. Chính vì vậy, cần phải hoàn thiện quy phạm pháp luật về điều kiện cho vay theo hướng mở rộng đối tượng bằng cách bỏ bớt những điều kiện chỉ một bộ phận lớn mới đảm bảo

3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về trình tự, thủ tục cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

Trong thời gian tới, cần nghiên cứu, hoàn thiện quy trình, thủ tục cho vay, đảm bảo tạo điều kiện tốt nhất cho người đi vay nhanh chóng tiếp cận được nguồn vốn ưu đãi này của Chính phủ, cụ thể:

Một là, hoàn thiện hồ sơ vay vốn theo hướng đơn giản, dễ thực hiện đối với người đi vay cần phải bỏ đi những giấy tờ, thủ tục ràng buộc không hợp lý như: về tình trạng cư trú, đồng thời định lượng rõ hơn các yêu cầu về điều kiện nhà ở hiện tại, điều kiện kinh tế và thu nhập hộ gia đình.

Hai là, quy định rõ về thời hạn thẩm định hồ sơ vay vốn.

Ba là, hình thành cơ chế phối hợp, liên thông ba bên giữa ngân hàng với chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH và NCTNT mua NOXH trong việc hoàn thiện hồ sơ vay vốn của NCTNT. Vì trong hồ sơ vay vốn của NCTNT phải có xác nhận của chủ đầu tư dự án NOXH đối với người mua NOXH tại dự án này.

Bốn là, quy định rõ về chức năng, nhiệm vụ và là nghĩa vụ của các cơ quan quản lý nhà nước khác trong việc xác nhận các giấy tờ liên quan đến hồ sơ vay vốn của NCTNT theo quy định của pháp luật.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp

- Nhà nước phải có kế hoạch xây dựng các gói hỗ trợ, các gói vay

ưu đãi; đồng thời điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ hợp lý đáp ứng nhu cầu của người dân. Mặt khác, các quy định phải thông thoáng và sát với thực tế hơn. Bên cạnh đó, các ngân hàng cho vay cũng phải có chiến lược cụ thể với các gói vay ưu đãi, nhằm tạo ra nhiều sự lựa chọn cho người vay.

- Hoàn thiện thiết chế và tăng cường giám sát thực thi pháp luật cho vay mua NOXH đối với NCTNT của NHNN

- Nâng cao năng lực và ý thức pháp luật đối với đội ngũ cán bộ làm và thực thi chính sách pháp luật về cho vay mua NOXH. Đổi mới quy trình xây dựng luật và nâng cao chất lượng các đạo luật được ban hành

- Khuyến khích các NHTM tham gia thị trường tín dụng nhà ở cho NCTNT (miễn giảm thuế, hỗ trợ lãi suất, chương trình kích cầu, vay vốn ưu đãi, xử lý tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay, hỗ trợ phí mua bảo hiểm cho đối tượng vay), từ đó, mới “kích thích” các ngân hàng tích cực tham gia.

- Tiếp thu, học hỏi và vận dụng các kinh nghiệm, quy định của các quốc gia trên thế giới về cho vay để mua NOXH đối với NCTNT một cách hợp lý, hiệu quả và phù hợp với thực tiễn tại Việt Nam.

- Nhà nước phải xây dựng các cơ chế, chính sách đồng bộ với các cơ quan liên quan về vấn đề cho vay để mua NOXH đối với NCTNT, tránh sự chồng chéo, thiếu thống nhất giữa các cơ quan quản lý nhà nước.

Kết luận chương 3

Căn cứ thực trạng pháp luật và thực tiễn thực thi pháp luật về cho vay để mua NOXH đối với người thu nhập thấp, luận văn đã đưa ra một số định hướng và giải pháp cụ thể bảo đảm việc thực hiện các quy định pháp luật cho vay để mua NOXH đối với người thu nhập thấp trên các phương diện: về cơ chế, chính sách, hoàn thiện các quy định của Nhà nước; Các giải pháp đưa ra quán triệt định hướng về việc bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật, bảo đảm khả thi, bảo đảm an toàn pháp lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên tham gia hoạt động cho vay để mua NOXH đối với NCTNT, đáp ứng yêu cầu công cuộc phát triển đất nước và hội nhập quốc tế, góp phần hoàn thiện chính sách phát triển NOXH nói chung và chính sách pháp luật về cho vay mua NOXH đối với NCTNT nói riêng.

PHẦN KẾT LUẬN

Ở nước ta hiện nay, trong bối cảnh các đô thị lớn có khoảng 300 nghìn hộ dân đang sống trong nhà ở đơn sơ, thiếu kiên cố, trong đó có hơn 1 triệu căn nhà ở có diện tích dưới 30m^2 (dưới $7\text{m}^2/\text{người}$). Dự báo, đến năm 2020, nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị lớn sẽ vào khoảng 1 triệu căn, nhưng hiện nay nguồn cung mới chỉ đáp ứng khoảng hơn 10 nghìn căn/năm. Trong khi đó, xu hướng người dân từ nông thôn ra thành thị kiếm sống ngày càng tăng, đặc biệt là tại các khu công nghiệp, khu đô thị với mức thu nhập thấp và không có nhà ở ổn định. Như vậy, việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho số lao động này đang ngày càng trở nên cấp thiết và là mối quan tâm lớn của Nhà nước cũng như của toàn xã hội. Chính vì vậy, để thực hiện có hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp nhằm tạo lập nhà ở cho người thu nhập thấp, đảm bảo quyền có nhà ở của công dân, đảm bảo ổn định, an sinh xã hội, đồng thời tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đòi hỏi cần phải nhanh chóng hoàn thiện pháp luật về cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp nhằm tạo khung và hành lang pháp lý cho hoạt động tín dụng này.

Với đề tài luận văn: ***“Pháp luật về cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp”***, tác giả đã bước đầu nghiên cứu, làm rõ thêm một số vấn đề lý luận và thực tiễn về pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp, dưới đây là một số kết quả nghiên cứu của luận văn.

Thứ nhất, luận văn đã tập trung phân tích làm rõ một số vấn đề lý luận về pháp luật cho vay để mua nhà ở xã hội theo các khía cạnh như: chủ thể, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục cho vay.

Thứ hai, luận văn đã tiến hành phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp trên các phương diện, quy định về chủ thể cho vay, điều kiện và nguyên tắc cho vay; trình tự, thủ tục cho vay. Từ đó chỉ ra những vướng mắc, bất cập và nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập đó trong quá trình xây dựng, thực hiện chính sách pháp luật cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.

Thứ ba, trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp và chỉ ra những hạn chế, nguyên nhân của hạn chế, luận văn đưa ra một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp. Trong đó, nhấn mạnh đến vai trò của giải pháp nâng cao năng lực, trình độ lập pháp của đội ngũ cán bộ tham mưu, xây dựng cũng như thực hiện chính sách pháp luật cho vay mua nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây dựng (2009), *Thông tư số 36/2009/TT-BXD* ngày 16/11/2009 về *Hướng dân việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị*, Hà Nội.
2. Bộ Xây dựng (2010), *Thông tư số 16/2010/TT-BXD* ngày 1/9/2010 về *Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung nghị định số 71/2009/NĐ-CP* ngày 23/6/2010 về *Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
3. Bộ Xây dựng (2013), *Thông tư số 02/2013/TT-BXD* về *Hướng dân việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ*, Hà Nội.
4. Bộ Xây dựng (2013), *Thông tư số 07/2013/TT-BXD* ngày 15/5/2013 về *Hướng dân việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số: 02/NQ-CP* ngày 07/01/2013 của Chính phủ, Hà Nội.
5. Bộ Xây dựng (2013), *Công văn số 1250/BXD-QLN* ngày 25/6/2013 về *Hướng dẫn xác định các đối tượng cho vay theo TT số: 11/TT-NHNN và TT số: 07/2013/TT-BXD* ngày 15/5/2013, Hà Nội.
6. Bộ Xây dựng (2014), *Công văn số 05/2014/BXD-QLN* ngày 02/1/2014 về *Đối tượng mua nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp*, Hà Nội.
7. Bộ Xây dựng (2014), *Thông tư số 08/2014/TT-BXD* ngày 23/5/2014 về *Hướng dẫn thực hiện một số nội dung Nghị định số: 188/2014/NĐ-CP*, ngày 20/11/2013 của Chính phủ về *Phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, Hà Nội.
8. Bộ Xây dựng (2014), *Thông tư số 17/2014/TT-BXD* ngày 20/11/2014 về *Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số: 07/2013/BXD-QLN* ngày 31/10/2013 về *Hướng dẫn xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP*, ngày 7/1/2013, Hà Nội.
9. Bộ Xây dựng (2015), *Công văn số 395/2015/BXD-QLN* ngày 3/3/2015 về *Hướng dẫn triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số: 17/2014/BXD-QLN*, Hà Nội.
10. Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư số 20/2016/TT-BXD* ngày 30/6/2016 *hướng dẫn thực hiện một số nội dung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP* ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về *phát triển và quản lý NOXH*.

11. Chính phủ (2010), *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội
12. Chính phủ (2013), *Nghị quyết số 02/2013/NQ-CP ngày 7/1/2013 về Một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu*, Hà Nội.
13. Chính phủ (2014), *Nghị quyết số 61/2014/NQ-CP ngày 21/8/2014 về Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 02/NQ-CP, ngày 7/1/2013, về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu*, Hà Nội.
14. Chính phủ (2014), *Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, ngày 20/11/2013 về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, Hà Nội.
15. Chính phủ (2015), *Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, Hà Nội.
16. Nguyễn Ngọc Điện (2009), “Nhà ở xã hội Kinh nghiệm của các nước phát triển”, *Tạp chí Xây dựng*.
17. Nguyễn Mạnh Hà (2008), “Phát triển nhà ở xã hội một chính sách an sinh xã hội”, *Tạp chí Thông tin đối ngoại*.
18. Hàn Quốc (2008), *Báo cáo phát triển nhà ở xã hội của Hàn Quốc*.
19. Phạm Sỹ Liêm (2007), “Cần có chính sách nhà ở xã hội hoàn chỉnh”, *Tạp chí Người xây dựng*.
20. Phạm Sỹ Liêm (2009), “Tìm hiểu chính sách nhà ở các nước”, *Tạp chí Người xây dựng*.
21. Nguyễn Đăng Sơn (2016), “Các giải pháp và cơ chế chính sách về nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp”, *Tạp chí Kiến trúc số 03*.
22. Phạm Sỹ Liêm (2009), “Phát triển nhà ở xã hội và chính sách kích cầu”, *Tạp chí Nhà quản lý*.
23. Lê Quân (2011), “Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở đô thị”, *Tạp chí Quy hoạch kiến trúc, Đại học Kiến trúc Hà Nội*;
24. Doãn Hồng Nhung (2009), “*Pháp luật về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*”, NXB Lao động - Xã hội;
25. Dương Thị Bình Minh (chủ biên) (2012), *Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh: Lý luận và thực tiễn*, NXB Tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.
26. Ngô Lê Minh (2013), “Nhà ở xã hội - Từ kinh nghiệm thực tế ở Thượng Hải đến Việt Nam”, *Tạp chí Kiến trúc*.
27. Doãn Hồng Nhung (2006), “*Những vấn đề pháp lý về hợp đồng thuê mua ở Việt Nam*”, Luận án Tiến sĩ - Khoa Luật, ĐHQGHN;

28. Mai Hồng Thuận (2014), “*Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*”, Luận văn thạc sỹ - Đại học Kinh tế - ĐHQGHN;

29. Huỳnh Nguyên Dạ Quyên (2011), “*Giải pháp phát triển nhà ở xã hội ở Thành phố Đà Nẵng*”, Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Kinh tế Đà Nẵng.

30. Nguyễn Văn Bình (2016), “*Chính sách phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh*”, Luận văn thạc sỹ – Đại học Kinh tế - ĐHQGHN;

31. Nguyễn Thu Dung (2011), “*Pháp luật về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp qua thực tiễn thực hiện tại thành phố Hà Nội*”, Luận văn thạc sỹ – Học viện khoa học xã hội;

32. Đinh Gia Cảnh (2014), “*Pháp luật về mua, bán nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Hà Nội*”, Luận văn thạc sỹ - Học viện khoa học xã hội;

33. Ngân hàng Nhà nước (2009), *Thông tư số 18/2009/TT-NHNN ngày 14/8/2009 về Quy định chi tiết việc cho vay của các ngân hàng thương mại đối với các đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị, Hà Nội.*

34. Ngân hàng Nhà nước (2013), *Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 về Quy định cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ, Hà Nội.*

35. Ngân hàng nhà nước (2014), *Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 về Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số:11/2013/TT- NHNN ngày 15/5/2013, Hà Nội.*

36. Ngân hàng nhà nước (2015), *Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 về Hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội, Hà Nội.*

37. Ngân hàng Chính sách xã hội (2016), *Văn bản số 2526/NHCS-TDSV ngày 27/7/2016 của NHCSXH về việc hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua NOXH; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, Hà Nội.*

38. Quốc hội Việt Nam (2010), *Luật các tổ chức tín dụng, Hà Nội.*

39. Quốc hội Việt Nam (2010), *Luật Ngân hàng Nhà nước, Hà Nội.*

40. Quốc hội Việt Nam (2014), *Luật nhà ở, Hà Nội.*

41. Quốc hội Việt Nam (2015), *Bộ Luật dân sự, Hà Nội.*

42. Quốc hội Việt Nam (2015), *Luật xây dựng, Hà Nội.*

43. Thủ tướng Chính phủ (2001), *Nghị định số 71/2001/NĐ-CP về Ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, Hà Nội.*

44. Thủ tướng Chính phủ (2004), *Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg về Phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020, Hà Nội.*

45. Thủ tướng Chính phủ (2006), *Nghị định số 90/2006/NĐ-CP về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở*, Hà Nội.

46. Thủ tướng Chính phủ (2007), *Quyết định số 1561/2007/QĐ-TTg về Đề án xây dựng cơ chế thí điểm đầu tư xây dựng công trình hạ tầng xã hội để cho các đơn vị ngoài công lập thuê dài hạn*, Hà Nội.

47. Thủ tướng Chính phủ (2009), *Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 về Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị*, Hà Nội.

48. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định số 1081/QĐ-TTg về Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030*, Hà Nội.

49. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 về Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030*, Hà Nội.

50. Thủ tướng Chính phủ (2018), *Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 03/4/2018 về mức lãi suất cho vay ưu đãi NOXH tại NHCSXH theo quy định tại Nghị định số 100/2015NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về Phát triển và Quản lý NOXH*.

51. Thủ tướng Chính phủ (2018), *Quyết định số 117/QĐ-TTg ngày 22/01/2018 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của các TCTD do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Nghị định số 100/2015NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về Phát triển và Quản lý NOXH*.

52. Nguyễn Khắc Trà (2009), *Các giải pháp về vốn để xây dựng và phát triển nhà ở đô thị ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ khoa học Kinh tế, Học viện Tài chính - Kế toán, Hà Nội.

53. Nguyễn Trọng Ninh, Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng, “*Phát triển nhà ở xã hội cho người lao động, người thu nhập thấp: Một số kết quả và nhiệm vụ trọng tâm*”, <http://www.tapchiconsan.org.vn/Home/Van-hoa-xa-hoi/2018/48844/Phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-nguoi-lao-dong-nguoi-thu.aspx>, đăng ngày 09/01/2018

54. <https://kinhdoanh.vnexpress.net/tin-tuc/bat-dong-san/goi-30-000-ty-giai-ngan-cham-vi-thieu-nha-de-ban-3232340.html>

55. <http://bnews.vn/ngan-hang-nha-nuoc-gia-han-giai-ngan-goi-30-nghin-ty-dong/16775.html>.

56. <http://vov.vn/kinh-te/goi-30000-ty-dong-ho-tro-nha-o-se-ve-dich-giai-ngan-dung-31122016-580015.vov>

57. <https://topbank.vn/tu-van/nhung-ngan-hang-nao-cho-vay-von-mua-nha-o-xa-hoi-np20180403153446782>