

Số: 3933/NHNN-QLNH  
V/v vay nước ngoài để phát triển  
thương mại

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2017

Kính gửi: Bộ Xây dựng  
(Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản)

Thời gian vừa qua, NHNN nhận được một số hồ sơ đăng ký khoản vay nước ngoài với mục đích phát triển nhà ở thương mại. Liên quan đến việc xem xét đăng ký khoản vay nước ngoài để phát triển nhà ở thương mại theo các quy định hiện hành của pháp luật về vay, trả nợ nước ngoài, Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) xin trao đổi với Quý Cục một số nội dung như sau:

**1. Khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở 2014** quy định “Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường”.

**Điều 69 Luật Nhà ở 2014** quy định vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm “1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư. 2. Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. 3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. 4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam”.

**Khoản 1 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP** ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở quy định “Việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thực hiện thông qua các hình thức quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 69 của Luật Nhà ở; trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định tại Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn”.

2. Trên cơ sở các quy định nêu trên, có thể hiểu rằng vốn vay nước ngoài không thuộc các nguồn vốn huy động tại Khoản 2, 3 và 4 Điều 69 Luật Nhà ở; do đó, từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực (1/7/2015), các doanh nghiệp không được sử dụng vốn vay nước ngoài để thực hiện phân phát triển nhà ở thương mại trong các dự án bất động sản.

Kể từ khi Luật Nhà ở có hiệu lực đến nay (01/7/2015) NHNN không thực hiện xác nhận đăng ký khoản vay nước ngoài cho mục đích phát triển nhà ở thương mại. Các khoản vay trung dài hạn nước ngoài phục vụ các cầu phân khác như khu mua sắm, khu văn phòng,... không phải là cầu phân nhà ở thương mại trong các dự án bất động sản vẫn được NHNN xem xét xác nhận đăng ký khoản vay nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về

quản lý vay, trả nợ nước ngoài của doanh nghiệp không được Chính phủ bảo lãnh.

3. Hiện nay, NHNN tiếp tục nhận được một số hồ sơ đăng ký khoản vay nước ngoài với mục đích phát triển nhà ở thương mại. Để có cơ sở thống nhất thực hiện, NHNN đề nghị Quý Cục cho ý kiến về:

(i) Vốn vay nước ngoài có thuộc các nguồn vốn huy động quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều 69 Luật Nhà ở không?

(ii) Hướng xử lý của NHNN đối với các khoản vay nước ngoài cho các dự án bất động sản trong đó có phần phát triển nhà ở thương mại như được nêu tại điểm 2 Công văn này.

Ý kiến của Quý Cục đề nghị gửi về NHNN (Vụ Quản lý Ngoại hối) trước ngày 15/6/2017.

Rất mong nhận được sự quan tâm phối hợp của Quý Cục. *A*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- PTĐ Nguyễn Thị Hồng (để b/c);
- Lưu VP, QLNH4 (3). *A*

TL. THỐNG ĐỐC  
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QUẢN LÝ NGOẠI HỐI  
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Thị Minh Nguyệt