

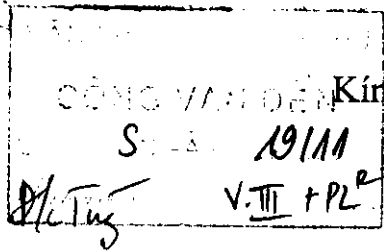
BỘ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ~~7713~~ /BTP-ĐKGDBĐ
V/v trả lời chất vấn của đại biểu
Quốc hội Huỳnh Thành Lập

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2013



Kính gửi: Đại biểu Quốc hội Huỳnh Thành Lập,
Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Tư pháp nhận được Giấy ghi chất vấn của Đại biểu Quốc hội Huỳnh Thành Lập, Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh với nội dung:

Tại Công văn số 362/CĐKGDBĐ-NV ngày 02/10/2013, Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp đã căn cứ Điều 114 Luật Nhà ở xác định cá nhân chỉ được thế chấp nhà tại tổ chức tín dụng, mà không được thế chấp nhà tại tổ chức, cá nhân khác.

Cử tri cho rằng Điều 114 Luật Nhà ở có độ vênh so với Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật Đất đai 2003 vì Bộ luật dân sự không hạn chế hoặc cấm cá nhân nhận thế chấp nhà ở. Điều 113, Điều 114 Luật Đất đai năm 2003 cũng cho phép cá nhân được quyền thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Cử tri cho rằng cần hiểu tinh thần Điều 114 Luật Nhà ở là việc chỉ được thế chấp cho một tổ chức tín dụng chỉ áp dụng trong trường hợp một người thế chấp nhà để đảm bảo cho nhiều khoản vay, nếu chỉ có một khoản vay thì người dân có quyền thế chấp cho cá nhân khác theo ý muốn. Có ý kiến khác cho rằng cần hiểu nội dung Điều 114 Luật Nhà ở theo hướng nếu thế chấp nhà ở cho tổ chức tín dụng thì cá nhân chỉ được thế chấp cho một tổ chức tín dụng duy nhất để tổ chức tín dụng đó dễ kiểm soát, xử lý tài sản. Riêng trong việc thế chấp nhà cho cá nhân thì không có ràng buộc nào.

Xin cho biết quan điểm của Bộ trưởng về vấn đề này?

Bộ Tư pháp xin trả lời như sau:

1. Đúng như cử tri đã nhận xét, quy định về thế chấp nhà ở tại Điều 114 Luật Nhà ở năm 2005 có độ "vênh", thiếu thống nhất với quy định về nguyên tắc thực hiện quyền sở hữu tại Điều 165 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 113 Luật Đất đai năm 2003, cụ thể là: Điều 114 Luật Nhà ở năm 2005 quy định "Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều

nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng”, trong khi Điều 165 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình đối với tài sản, nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền lợi ích hợp pháp của người khác” và khoản 7 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có quyền “Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh”.

2. Bộ Tư pháp nhận thấy nhu cầu của người dân khi thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở (trong đó có quyền thế chấp nhà ở cho cá nhân, tổ chức khác không phải là tổ chức tín dụng) là hoàn toàn chính đáng và phù hợp với quyền định đoạt của chủ sở hữu. Tuy nhiên, nếu theo đúng như tên của Điều 114 (**Điều kiện thế chấp nhà ở**) và nội dung của điều luật này thì chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở nếu đáp ứng đầy đủ 02 điều kiện, trong đó (i) **Về giá trị của tài sản thế chấp**: Giá trị của nhà ở phải lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm và (ii) **Bên nhận thế chấp**: Chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng. Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2005 có quy định: “*Trường hợp có sự khác nhau giữa Luật này với pháp luật có liên quan về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở thì áp dụng quy định của Luật này*”. Do đó, **tại thời điểm hiện nay, chủ sở hữu nhà ở chỉ được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng**, mà không được thế chấp nhà ở tại các tổ chức, cá nhân khác không phải là tổ chức tín dụng. Công văn của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp được Đại biểu nhắc đến cũng là phù hợp với nguyên tắc áp dụng pháp luật nêu trên.

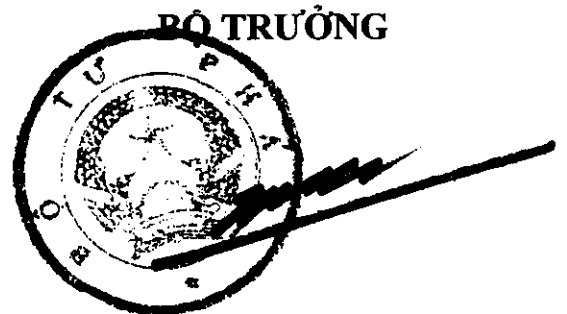
3. Trong quá trình xây dựng, ban hành Luật Nhà ở năm 2005, Bộ Tư pháp đã có ý kiến bằng văn bản liên quan đến sự bất cập và sự thiếu thống nhất, đồng bộ với Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003 khi quy định hạn chế việc thế chấp nhà ở tại tổ chức, cá nhân khác ngoài tổ chức tín dụng, nhưng Điều 114 Luật Nhà ở năm 2005 vẫn được Quốc hội thông qua với nội dung mà Đại biểu đã nêu. Với vai trò giúp Chính phủ quản lý thống nhất về công tác xây dựng pháp luật, trong đó có nhiệm vụ thẩm định dự án, dự thảo văn bản quy pháp pháp luật, Bộ Tư pháp xin nghiêm túc nhận trách nhiệm trong việc để xảy ra tình trạng thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ giữa các quy định về thế

chấp tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Nhà ở năm 2005. Vì vậy, khi tổng kết thực tiễn thi hành Luật Nhà ở năm 2005 (phục vụ việc sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở năm 2005) và góp ý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Tư pháp cũng đã đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, sửa đổi bất cập nêu trên của Luật Nhà ở năm 2005 (Công văn số 7343/BTP-PLDSKT ngày 22/10/2013) và sẽ tiếp tục có ý kiến trong quá trình thẩm định dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng cho phép chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở tại các cá nhân, tổ chức không phải là tổ chức tín dụng. Bộ Tư pháp cũng rất mong các Đại biểu tiếp tục quan tâm, xem xét vấn đề này trong quá trình Quốc hội thảo luận, cho ý kiến đối với các dự thảo Luật có liên quan như: Bộ luật dân sự, Luật Đất đai và Luật Nhà ở.

Trên đây là nội dung trả lời chất vấn của Đại biểu Quốc hội Huỳnh Thành Lập, Bộ Tư pháp xin gửi Đại biểu xem xét và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm của Đại biểu./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc (để báo cáo);
- Ban công tác đại biểu Quốc hội;
- Đoàn ĐBQH thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn phòng Chính phủ (để phối hợp);
- Thứ trưởng Đinh Trung Tụng (để biết);
- Lưu: VT, VPB (BTK, TH), Cục ĐKQGĐBĐ.



Hà Hùng Cường