

BỘ TÀI CHÍNH-BỘ XÂY
DỰNG-NGÂN HÀNG
NHÀ NƯỚC VIỆT NAM
Số: 72/2002/TTLT-TC-
XD-NHNN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 23 tháng 8 năm 2002

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

CỦA BỘ TÀI CHÍNH - XÂY DỰNG NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM SỐ 72/2002/TT-LT-TC-XD-NHNN NGÀY 23 THÁNG 8 NĂM 2002 HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH CHO CÁC HỘ DÂN VÙNG NGẬP Lũ MUA TRẢ CHẬM NỀN NHÀ VÀ NHÀ Ở TRONG CỤM, TUYỂN DÂN CƯ VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 173/2001/QĐ-TTg ngày 6/11/2001 về phát triển kinh tế-xã hội vùng đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2001-2005; số 1548/ QĐ-TTg ngày 5/12/2001 về việc đầu tư tôn nền vượt lũ để xây dựng các cụm, tuyển dân cư vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long năm 2002; số 105/2002/QĐ-TTg ngày 2/8/2002 về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyển dân cư ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long;

Liên Bộ Tài chính - Xây dựng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong cụm, tuyển dân cư vùng đồng bằng sông Cửu Long tại 7 tỉnh An Giang, Đồng Tháp, Long An, Vĩnh Long, Kiên Giang, Tiền Giang và Cần Thơ như sau:

Phần A:

QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng Thông tư là các hộ dân đang thường trú tại vùng ngập lũ thường xuyên thuộc 7 tỉnh nêu trên phải di chuyển chỗ ở vào các cụm, tuyển dân cư theo quy hoạch được duyệt, có nhu cầu mua trả chậm nền nhà và nhà ở. Trong đó, ưu tiên các hộ nghèo, hộ chính sách, hộ trong diện phải thu hồi đất để xây dựng cụm, tuyển dân cư.

2. Nguồn vốn đầu tư

2.1. Nguồn vốn đầu tư tôn nền nhà để bán trả chậm cho các hộ dân thuộc các cụm, tuyển dân cư vùng đồng bằng sông Cửu Long tại 7 tỉnh bao gồm: vốn ngân sách trung ương cân đối 50% trên tổng vốn đầu tư, 50% còn lại do Quỹ Hỗ trợ phát triển huy động.

2.2. Nguồn vốn đầu tư làm nhà ở để bán trả chậm cho các hộ dân bao gồm: vốn ngân sách trung ương cân đối 50% tổng số nhu cầu về vốn đầu tư, 50% còn lại do Ngân hàng Phục vụ người nghèo huy động.

3. Các hộ dân thuộc đối tượng được mua trả chậm nền nhà và nhà ở quy định tại điểm 1 phần A Thông tư này (gọi tắt là các hộ dân thuộc đối tượng quy định) khi mua trả chậm không phải thế chấp tài sản. Nhà nước có chính sách khuyến khích đối với các hộ dân trả nợ sớm trước thời hạn.

4. Trong 10 năm kể từ khi được mua trả chậm nền nhà và nhà ở, các hộ dân không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng. . .

5. Đối với các hộ dân trước đây đã vay vốn theo Quyết định số 256/TTg ngày 24/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho hộ gia đình thuộc diện chính sách và hộ nghèo vùng đồng bằng sông Cửu Long vay vốn để tôn nền hoặc làm nhà trên cọc mà còn chưa trả hết nợ, thì phải có cam kết trả nợ cũ trong 5 năm kể từ khi được mua nền và nhà ở trả chậm theo Thông tư này.

Phần B :

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. ĐỐI VỚI VIỆC MUA TRẢ CHẠM NỀN NHÀ

1. Điều kiện được mua trả chậm nền nhà

Các hộ dân thuộc đối tượng quy định được mua trả chậm 01 (một) nền nhà, khi có đủ các điều kiện sau:

1.1. Định cư thường trú tại địa phương;

1.2. Có đơn xin mua trả chậm nền nhà, cam kết sử dụng đúng mục đích và trả tiền mua đúng hạn;

1.3. Có trong danh sách được mua trả chậm nền nhà do UBND phê duyệt.

2. Giá mua nền nhà, lãi suất, thời gian trả chậm và thủ tục mua

2.1. Giá mua nền nhà được xác định theo phương pháp sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Giá nền} & = & \text{Diện tích nền} & \times & \text{Giá bình quân} & \times & \text{Hệ số} \\ \text{nền} & & \text{nền} & & \text{1 m}^2 \text{ đất trong} & & \text{chênh} \\ \text{(lô đất)} & & & & & & \text{lệch (K)} \end{array}$$

(số m² của lô đất)
cụm (hoặc tuyến) (nếu có)

Trong đó:

- Diện tích nền nhà bao gồm toàn bộ diện tích của lô đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ chỗ ở của hộ gia đình được mua trả chậm trong cụm, tuyến dân cư theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Giá bình quân 1 m² =
$$\frac{\text{Tổng chi phí đầu tư tôn nền cụm (hoặc đất trong cụm (hoặc tuyến))}}{\text{Tổng số diện tích (m}^2\text{) của cụm (hoặc tuyến)}}$$

Tổng chi phí đầu tư tôn nền cụm (hoặc tuyến) là toàn bộ chi phí hợp lý để thực hiện việc tôn nền cụm (hoặc tuyến) (gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp, chi phí tư vấn, chi phí quản lý dự án...) đã được thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- K là hệ số chênh lệch xác định mức độ thuận lợi và sinh lợi của lô đất do UBND tỉnh quy định cụ thể phù hợp với từng cụm, tuyến. Phần chênh lệch thu thêm của các hộ dân được nhận nền nhà có vị trí thuận lợi dùng để tạo nguồn đầu tư cho các công trình phúc lợi công cộng trong cụm, tuyến dân cư. Khoản thu chênh lệch này phải được công khai hóa trước các hộ dân trong cụm, tuyến dân cư.

- Diện tích nền nhà giao cho các hộ dân do UBND tỉnh quy định trên cơ sở căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, khả năng nguồn vốn và khả năng chi trả của dân.

2.2. Các hộ dân thuộc đối tượng quy định, đủ các điều kiện tại điểm 1 mục I phần B Thông tư này được mua trả chậm bằng hiện vật một (01) nền nhà với giá trị tối đa là 10 triệu đồng. Nếu mức giá nền nhà thực tế thấp hơn 10 triệu đồng thì được mua trả chậm bằng mức giá nền nhà thực tế, nếu mức giá nền nhà thực tế cao hơn 10 triệu đồng thì hộ dân phải tự trả thêm phần chênh lệch cao hơn sau khi ký hợp đồng mua nền nhà.

2.3. Lãi suất mua nền nhà trả chậm bằng 0% (không phần trăm).

2.4. Thời hạn trả khoản mua trả chậm nền nhà tối đa là 10 năm kể từ khi mua, trong đó 5 năm đầu ân hạn (chưa phải trả gốc). Thực hiện trả khoản trả chậm nền nhà bắt đầu từ năm thứ 6 kể từ thời điểm mua, mức trả tối thiểu mỗi năm bằng 20% tổng số tiền trả chậm.

2.5. Sau khi hoàn thành việc tôn nền nhà ở, UBND (huyện hoặc xã do UBND tỉnh quy định) tính toán giá trị từng nền nhà, có quyết định và tổ chức giao nền nhà cho dân, ký khế ước về khoản trả chậm nền nhà với từng hộ dân theo quy định tại điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 mục I phần B Thông tư này, thực hiện việc thu hồi vốn trả chậm của từng hộ dân khi đến hạn để hoàn trả Quỹ Hỗ trợ phát triển. (*Mẫu Khế ước mua nền nhà trả chậm theo Phụ lục số 01*).

3. Ngân sách trung ương chuyển vốn cho Quỹ Hỗ trợ phát triển vay bằng 50% trên tổng số vốn đầu tư tôn nền nhà ở với lãi suất bằng 0% (Không phần trăm), 50% còn lại do Quỹ Hỗ trợ phát triển huy động.

4. Việc vay vốn và trả nợ Quỹ Hỗ trợ phát triển để đầu tư tôn nền nhà ở cho hộ dân được thực hiện theo Thông tư số [39/2002/TT-BTC](#) ngày 26/4/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn quản lý, thanh toán vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước và các nguồn huy động khác xây dựng các cụm, tuyến dân cư vùng đồng bằng sông Cửu Long và Thông tư số [54/2002/TT-BTC](#) ngày 25/6/2002 của Bộ Tài chính về bổ sung, sửa đổi một số điểm của Thông tư số 39/2002/TT-BTC.

5. Quỹ Hỗ trợ phát triển được Ngân sách trung ương cấp bù phần chênh lệch lãi suất theo quy định và phí quản lý với mức phí 0,5%/năm trên số dư nợ (việc quy định hưởng phí quản lý của Quỹ Hỗ trợ phát triển tại Thông tư này thay thế [điểm 6 mục I phần II Thông tư số 39/2002/TT-BTC](#) ngày 26/4/2002 của Bộ Tài chính).

II. ĐỐI VỚI VIỆC MUA TRẢ CHẬM NHÀ Ở

1. Điều kiện được mua trả chậm nhà ở

Các hộ dân thuộc đối tượng quy định được mua trả chậm 01 (một) căn nhà ở, khi có đủ các điều kiện sau:

1.1. Có đơn xin mua trả chậm nhà ở, cam kết sử dụng đúng mục đích, trả tiền mua đúng hạn;

1.2. Đã có quyết định giao nền nhà của cấp có thẩm quyền;

1.3. Có trong danh sách được mua trả chậm nhà ở do UBND phê duyệt.

2. Giá mua trả chậm nhà, lãi suất, thời gian trả chậm và thủ tục mua:

2.1. Các hộ dân thuộc đối tượng quy định, đủ điều kiện trên được mua trả chậm bằng hiện vật một (01) căn nhà ở với giá trị tối đa là 7 triệu đồng. Nếu giá căn nhà thực tế thấp hơn 7 triệu đồng thì được mua trả chậm bằng mức giá thực tế; nếu giá thực tế cao hơn 7 triệu đồng thì hộ dân phải tự trả thêm phần chênh lệch cao hơn sau khi ký hợp đồng mua nhà ở.

2.2. Lãi suất mua nhà ở trả chậm bằng 3%/năm, tính cho thời gian trả chậm kể cả 5 năm đầu ân hạn. Trường hợp hộ dân không trả nợ vay đúng hạn, không được ngân hàng xét cho gia hạn nợ, thì ngân hàng sẽ chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo quy định của Ngân hàng Phục vụ người nghèo.

2.3. Thời hạn trả khoản mua nhà ở trả chậm tối đa là 10 năm kể từ khi mua, trong đó 5 năm đầu ân hạn (chưa phải trả gốc và lãi phát sinh trong 5 năm đầu). Thực hiện trả khoản mua nhà ở trả chậm bắt đầu từ năm thứ 6, mức trả tối thiểu mỗi năm bằng 20% tổng số tiền lãi và gốc trả chậm.

2.4. Trên cơ sở danh sách các đối tượng được mua nhà ở trả chậm được duyệt, UBND (huyện hoặc xã do UBND tỉnh quy định) tổ chức ký hợp đồng xây dựng nhà, thanh toán vốn trả chậm, thành phần gồm:

- UBND;
- Hộ dân được mua nhà;
- Doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho dân.