

Số: *4663* /BTC-QLCS

V/v triển khai thực hiện điểm 3  
Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP  
ngày 7/9/2006 của Chính phủ

Hà Nội, ngày *22* tháng *11* năm *2006*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh,  
thành phố trực thuộc Trung ương

Bộ Tài chính nhận được văn bản của một số địa phương đề nghị hướng dẫn thực hiện điểm 3 Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 7/9/2006 của Chính phủ về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

1- Trường hợp đến ngày Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP có hiệu lực thi hành mà người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa trả hết tiền thì phần còn nợ đã quy ra vàng nay được xác định bằng tiền để thanh toán bằng tiền; việc quy đổi từ vàng thành tiền đối với số tiền (vàng) còn nợ được xác định theo giá đã quy đổi từ tiền thành vàng tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Số tiền lãi cộng thêm đối với mỗi lần thanh toán được tính trên số tiền nợ gốc phải thanh toán của lần đó nhân với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn từ dân cư của chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trên địa bàn của địa phương tại thời điểm thanh toán và nhân với thời gian nợ tiền.

Ví dụ: Hộ gia đình A ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước với bên bán nhà tháng 11/2000 (trước ngày Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP có hiệu lực thi hành) với số tiền phải thanh toán là 100.000.000 đ, người mua nhà áp dụng phương thức trả dần trong 10 năm. Giả sử lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn từ dân cư của chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trên địa bàn của địa phương tại thời điểm thanh toán tháng 11/2006 là 0,3%/tháng, tháng 11/2007 là 0,32%/tháng; giá vàng 98% tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở tháng 11/2000 là 140.000 đ/gam (1 chỉ vàng tương đương 3,57 gam).

- Tháng 11/2000, hộ gia đình A đã thanh toán lần đầu là: 20.000.000 đ. Số tiền còn nợ được quy đổi ra vàng 98% và thanh toán trong 10 năm, tương đương 571,43 gam vàng (80.000.000 đ / 140.000 đ/gam), như vậy mỗi năm tiếp theo phải trả nợ gốc là 57,143 gam vàng 98%.

- Tháng 11/2006, hộ gia đình A phải thanh toán là: 9.728.024 đ  
[= (57,143 gam vàng x 140.000 đ/gam) + (57,143 gam vàng x 140.000 đ/gam x 0,3%/tháng x 12 tháng/năm x 6 năm)];



- Tháng 11/2007, hộ gia đình A phải thanh toán là: 10.150.425 đ  
[= (57,143 gam vàng x 140.000 đ/gam) + (57,143 gam vàng x 140.000 đ/gam x 0,32%/tháng x 12 tháng/năm x 7 năm)];

...

2- Trường hợp từ ngày Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP có hiệu lực thi hành, người mua nhà áp dụng phương thức trả dần trong 10 năm thì số tiền còn lại được thanh toán trong mỗi năm tiếp theo bằng tiền đồng Việt Nam (không quy đổi ra vàng). Số tiền lãi cộng thêm đối với mỗi lần thanh toán tiếp theo được tính trên số tiền nợ gốc phải thanh toán của lần đó nhân với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn từ dân cư của chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trên địa bàn của địa phương tại thời điểm thanh toán và nhân với thời gian nợ tiền.

Ví dụ: Hộ gia đình B ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước với bên bán nhà tháng 11/2006 (sau ngày Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP có hiệu lực thi hành) với số tiền phải thanh toán là 100.000.000 đ, người mua nhà áp dụng phương thức trả dần trong 10 năm. Giả sử lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn từ dân cư của chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trên địa bàn của địa phương tại thời điểm thanh toán tháng 11/2007 là 0,32%/tháng, tháng 11/2008 là 0,35%/tháng.

- Tháng 11/2006, hộ gia đình B thanh toán lần đầu là: 20.000.000 đ. Số tiền còn nợ là 80.000.000 đ và thanh toán trong 10 năm, như vậy mỗi năm tiếp theo phải trả nợ gốc là 8.000.000 đ.

- Tháng 11/2007, hộ gia đình B phải thanh toán là: 8.307.200 đ;  
[= 8.000.000 đ + (8.000.000 đ x 0,32%/tháng x 12 tháng/năm x 1 năm)];

- Tháng 11/2008, hộ gia đình B phải thanh toán là: 8.672.000 đ  
[= 8.000.000 đ + (8.000.000 đ x 0,35%/tháng x 12 tháng/năm x 2 năm)];

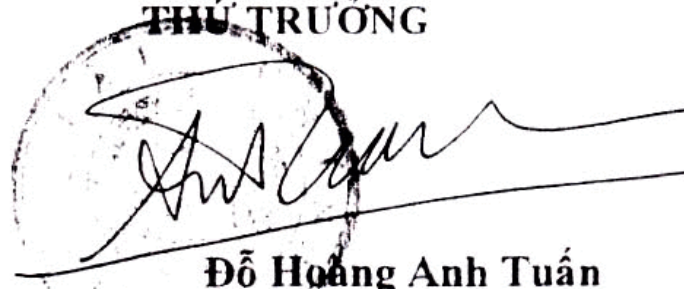
...

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ Xây dựng;
- Sở TC, TN&MT, KBNN các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Vụ TCNH, KBNN;
- Lưu: VT, QLCS.

**KT.BỘ TRƯỞNG  
THỦ TRƯỞNG**



**Đỗ Hoàng Anh Tuấn**