

HƯỚNG DẪN

**Nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội;
xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở**

Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai;

Căn cứ Văn bản số 9496/NHNN-TD ngày 10/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc triển khai thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Tổng Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, cụ thể như sau:

1. Nguyên tắc vay vốn

a) Người vay phải đúng đối tượng được vay và đáp ứng đầy đủ các điều kiện vay vốn theo quy định;

b) Người vay phải sử dụng vốn vay đúng mục đích xin vay;

c) Người vay phải trả nợ đúng hạn cả gốc và lãi. ✓

2. Đối tượng được vay vốn

- a) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- b) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- c) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- d) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, 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;
- đ) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

Các đối tượng quy định tại Điểm b, c, d, đ Khoản 2 văn bản này phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

Các đối tượng được vay vốn nêu trên sau đây gọi chung là người vay vốn.

3. Điều kiện được vay vốn

Khi vay vốn tại NHCSXH, người vay vốn phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- a) Phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại NHCSXH với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng với NHCSXH. Mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng của người vay vốn;
- b) Có đủ vốn tự có tối thiểu 20% giá trị Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội đối với vay vốn để mua/thuê mua nhà ở xã hội; tối thiểu 30% giá trị dự toán hoặc phương án tính toán giá thành đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở;
- c) Có đủ hồ sơ chứng minh về đối tượng, thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú, thu nhập để được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định;
- d) Có nguồn thu nhập và khả năng trả nợ theo cam kết với NHCSXH;
- đ) Có giấy đề nghị vay vốn để mua/thuê mua nhà ở xã hội/xây dựng mới/cải tạo, sửa chữa nhà để ở, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được vay vốn hỗ trợ ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng khác hoặc các tổ chức tín dụng khác;
- e) Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội: Có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư dự án mà dự án của chủ đầu tư đó có trong danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với vay vốn để xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với

đất nơi đăng ký thường trú do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai; có thiết kế, dự toán hoặc phương án tính toán giá thành theo quy định của pháp luật về xây dựng;

g) Thực hiện bảo đảm tiền vay

Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội: Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. NHCSXH nơi cho vay, chủ đầu tư và người vay vốn phải thỏa thuận trong hợp đồng ba bên về phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm.

Đối với vay vốn để xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật.

4. Mức vốn cho vay

a) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội: Mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội.

b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án tính toán giá thành và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

5. Lãi suất cho vay

a) Lãi suất cho vay do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho từng thời kỳ.

b) Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.

6. Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Thời hạn cho vay cụ thể đối với từng người vay vốn được tính bằng tổng số tiền vay chia cho mức trả nợ hàng tháng. Mức trả nợ hàng tháng do NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn thỏa thuận.

Trường hợp người vay vốn có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu thì được thỏa thuận với NHCSXH nơi cho vay về thời hạn cho vay thấp hơn.

7. Phương thức cho vay

NHCSXH thực hiện cho vay trực tiếp tại trụ sở chi nhánh NHCSXH cấp tỉnh hoặc Phòng giao dịch (PGD) NHCSXH cấp huyện, có ủy thác một số nội dung công việc cho các tổ chức chính trị - xã hội, gồm: Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam và Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh.

Người vay vốn là thành viên của Tổ tiết kiệm vay vốn (TK&VV) được thành lập và hoạt động theo quy định của NHCSXH. ✓

8. Hồ sơ vay vốn

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

b) Giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở

- Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 2 văn bản này: Bản sao có chứng thực hoặc bản sao từ sổ gốc do cơ quan có thẩm quyền cấp chứng minh về đối tượng là người có công với cách mạng; Giấy xác nhận theo mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng;

- Đối tượng quy định tại Điểm b, c, d, đ Khoản 2 văn bản này: Giấy xác nhận theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng;

c) Giấy chứng minh về điều kiện thu nhập

- Đối tượng quy định tại Điểm c, d, đ Khoản 2 văn bản này: việc xác nhận về điều kiện thu nhập thực hiện đồng thời với việc xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở áp dụng theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng;

- Đối tượng quy định tại Điểm c, d, đ Khoản 2 văn bản này đã được xác nhận về đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày 15/8/2016, nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập thì phải xác nhận bổ sung về điều kiện thu nhập theo mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Đối tượng quy định tại điểm c, d, đ Khoản 2 văn bản này đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật và đối tượng quy định tại Điểm b Khoản 2 văn bản này tự khai và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập của bản thân theo mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng (không cần phải có xác nhận).

d) Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú

- Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội: Bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương nơi có nhà ở xã hội xin mua, thuê 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 nhà ở xã hội. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội 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.

- Đối với vay vốn để xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

đ) Ngoài giấy tờ được quy định tại Điểm a, b, c, d Khoản này, tùy theo từng mục đích sử dụng vốn vay phải có các giấy tờ sau:

- Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội

+ Bản sao có chứng thực Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo mẫu số 09, hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu số 11 tại Phụ lục II 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 nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký;

+ Biên bản bàn giao nhà ở giữa người vay vốn để thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư.

- Đối với vay vốn để xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở

+ Dự toán hoặc phương án tính toán giá thành theo mẫu số 10/NOXH;

+ Hợp đồng thi công (nếu có);

+ Bản vẽ thiết kế và bản sao có chứng thực Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

+ Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai tại địa phương nơi đăng ký hộ khẩu thường trú.

9. Thủ tục cho vay

a) Tại Tổ TK&VV

Người vay vốn gửi hồ sơ quy định tại Điểm a, b, c, d Khoản 8 văn bản này cho Tổ TK&VV nơi cư trú hợp pháp. Nếu người vay vốn chưa là tổ viên Tổ TK&VV thì Tổ TK&VV tại thôn, tổ dân phố (làng, ấp, bản, buôn, bon, phun, sóc... gọi chung là thôn; tổ dân phố, khu phố, khối phố, khóm, tiểu khu... gọi chung là tổ dân phố) nơi cư trú hiện nay tổ chức họp kết nạp bổ sung tổ viên; họp bình xét công khai dưới sự giám sát, chứng kiến của Trưởng thôn hoặc tổ trưởng tổ dân phố và người đại diện tổ chức chính trị - xã hội nhận ủy thác xã, phường, thị trấn (gọi chung là cấp xã); lập danh sách đề nghị vay vốn NHCSXH theo mẫu số 03a/NOXH kèm hồ sơ vay vốn, biên bản họp Tổ gửi Ban giám nghèo cấp xã để trình UBND cấp xã. ✓

Đối với người vay vốn đang cư trú tại các khu nhà ở tập thể mà xa khu dân cư thì Ban giám nghèo cấp xã tham mưu cho Chủ tịch UBND cấp xã giao cho một trong bốn tổ chức chính trị - xã hội đang nhận ủy thác là Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam và Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh đứng ra vận động thành lập Tổ TK&VV theo quy định.

b) Tại UBND cấp xã

Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao, Ban giám nghèo cấp xã tập hợp hồ sơ của các Tổ TK&VV trong toàn xã trình Chủ tịch UBND cấp xã xác nhận trên Danh sách đề nghị vay vốn NHCSXH mẫu số 03b/NOXH, sau đó gửi NHCSXH nơi cho vay.

Trường hợp nhu cầu vay vốn lớn hơn chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao thì tổ chức chấm điểm theo Bảng tiêu chí chấm điểm để xét ưu tiên vay vốn nhà ở xã hội mẫu số 11/NOXH. Căn cứ vào số điểm đã chấm để xác định số người được vay vốn theo nguyên tắc lấy điểm từ cao xuống thấp. Trường hợp tại mức chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao mà có nhiều người bằng điểm nhau thì bốc thăm. Việc công khai điểm và bốc thăm do Ban giám nghèo thực hiện dưới sự chủ trì của Chủ tịch UBND cấp xã và được lập thành biên bản lưu tại xã.

c) Tại NHCSXH nơi cho vay

- Khi nhận được hồ sơ vay vốn do tổ TK&VV gửi đến, NHCSXH nơi cho vay thông báo cho người vay theo mẫu số 07/NOXH đến làm thủ tục vay vốn và mang theo hồ sơ vay vốn quy định tại Điểm đ Khoản 8 văn bản này. Cán bộ tín dụng được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công, trong thời gian tối đa 10 ngày làm việc thực hiện thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp, hợp lệ của hồ sơ vay vốn, lập báo cáo thẩm định theo mẫu số 02/NOXH. Báo cáo thẩm định được lập phù hợp với từng đối tượng xin vay nhưng phải tuân thủ các nội dung theo mẫu hướng dẫn và được đánh máy.

- Cán bộ tín dụng trình báo cáo thẩm định kèm hồ sơ vay vốn cho Trưởng phòng/Tổ trưởng tín dụng kiểm soát, sau đó trình Giám đốc NHCSXH nơi cho vay xem xét phê duyệt.

Việc kiểm soát và phê duyệt hồ sơ vay vốn kể từ khi cán bộ tín dụng được phân công thẩm định trình tối đa 05 ngày làm việc.

- NHCSXH nơi cho vay thông báo kết quả phê duyệt cho vay theo mẫu số 04a/NOXH hoặc không đồng ý phê duyệt cho vay theo mẫu số 04b/NOXH.

- Trường hợp phê duyệt cho vay thì NHCSXH nơi cho vay, người vay vốn và chủ đầu tư ký Hợp đồng ba bên theo mẫu số 14/NOXH, lập Hợp đồng tín dụng theo mẫu số 05/NOXH, Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 12/NOXH và thực hiện giao dịch bảo đảm theo quy định.

Khi ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, người vay vốn phải

xuất trình bản gốc: Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký; Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy tờ khác liên quan đến tài sản bảo đảm để đối chiếu.

Các Hợp đồng nêu trên được lập phù hợp với từng đối tượng vay vốn, loại tài sản bảo đảm,... nhưng phải tuân thủ các nội dung theo mẫu hướng dẫn và được đánh máy.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa người vay vốn với NHCSXH nơi cho vay, người vay vốn mở tài khoản tiền gửi để gửi tiền tiết kiệm hàng tháng theo quy định và thực hiện gửi ngay từ tháng ký hợp đồng tín dụng.

- Sau khi hồ sơ vay vốn được hoàn thiện, cán bộ thẩm định chuyển cho bộ phận kế toán làm căn cứ giải ngân. Các giấy tờ bàn giao cho bộ phận kế toán bao gồm:

+ Giấy đề nghị vay vốn;

+ Báo cáo thẩm định;

+ Hợp đồng tín dụng;

+ Hợp đồng thế chấp tài sản đã công chứng;

+ Biên bản kiểm tra về tiến độ công trình - đối với người vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: chứng minh người vay vốn đã dùng vốn tự có theo quy định để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo mẫu số 06/NOXH;

+ Giấy đề nghị giải ngân theo mẫu số 15/NOXH.

- Kế toán chỉ được phát tiền vay sau khi người vay vốn đã thực hiện gửi tiền tiết kiệm theo quy định và đã làm thủ tục nhập kho bản gốc: Hợp đồng thế chấp tài sản đã có công chứng; Giấy tờ liên quan đến bảo đảm tiền vay; Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội của người vay vốn với chủ đầu tư hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Biên bản bàn giao nhà ở giữa người vay vốn để thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư; Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư.

- Các giấy tờ còn lại được lưu tại bộ phận tín dụng.

10. Giải ngân

a) Đối với vay vốn để mua nhà ở xã hội: Tiền vay được NHCSXH chuyển khoản cho chủ đầu tư. Mỗi lần giải ngân, người vay vốn gửi Giấy đề nghị giải ngân theo mẫu số 15/NOXH đến NHCSXH nơi cho vay kèm giấy đề nghị thanh

toán hoặc thông báo nộp tiền của chủ đầu tư. Cán bộ tín dụng kiểm tra, Tô trưởng/Trưởng phòng tín dụng kiểm soát trình Giám đốc phê duyệt. Người vay vốn ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi cho vay - thu nợ.

b) Đối với vay vốn để thuê mua nhà ở xã hội: Tiền vay được NHCSXH chuyển khoản cho chủ đầu tư. Định kỳ 6 tháng một lần, người vay vốn gửi Giấy đề nghị giải ngân theo mẫu số 15/NOXH, có chia giải ngân từng tháng để NHCSXH nơi cho vay làm căn cứ thực hiện. Cán bộ tín dụng kiểm tra, Tô trưởng/Trưởng phòng tín dụng kiểm soát trình Giám đốc phê duyệt. Người vay vốn ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi cho vay - thu nợ.

c) Đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở: Tiền vay được NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn thỏa thuận để thực hiện chuyển khoản trả cho đơn vị cung ứng vật tư hoặc chi tiền mặt theo đề nghị của người vay vốn. Số tiền giải ngân lần đầu không quá 50% số tiền phê duyệt, NHCSXH nơi cho vay giải ngân số tiền còn lại khi người vay đã hoàn thành phần thô hoặc trên 50% giá trị dự toán công trình. Mỗi lần giải ngân người vay vốn gửi Giấy đề nghị giải ngân theo mẫu số 15/NOXH đến NHCSXH nơi cho vay. Cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công tiến hành kiểm tra tiến độ công trình theo mẫu số 06/NOXH. Nếu đủ điều kiện thì tiến hành giải ngân và đề nghị người vay vốn ký nhận nợ vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi cho vay - thu nợ.

11. Định kỳ hạn trả nợ

a) Kỳ hạn trả nợ gốc được định 12 tháng 1 lần kể từ ngày người vay nhận khoản vay đầu tiên. Kỳ hạn trả nợ gốc được chia theo tháng để người vay vốn thực hiện. Số tiền trả nợ gốc cho mỗi kỳ hạn bằng mức trả nợ hàng tháng do NHCSXH nơi cho vay và người vay đã thỏa thuận nhân với 12 tháng.

b) Người vay vốn chưa phải trả nợ gốc trong thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên.

c) Khi người vay vốn nhận khoản vay cuối cùng, nếu số tiền đã vay thấp hơn số tiền đã được phê duyệt cho vay thì NHCSXH nơi cho vay cùng với người vay định lại kỳ hạn trả nợ theo quy định tại Khoản 6 văn bản này và ghi vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng.

12. Thu nợ, xử lý nợ

a) Thu nợ

Khi kết thúc thời gian ân hạn theo quy định, NHCSXH nơi cho vay trích chuyển toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi của người vay vốn để thu nợ.

Căn cứ kế hoạch trả nợ đã thỏa thuận với NHCSXH nơi cho vay, hàng tháng người vay vốn chủ động nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi được mở tại NHCSXH nơi cho vay. Người vay vốn có thể trả nợ trước hạn. ✓

b) Điều chỉnh kỳ hạn nợ

- Hàng tháng, người vay vốn phải có trách nhiệm trả nợ cho NHCSXH nơi cho vay theo thỏa thuận, nếu người vay vốn gặp khó khăn do nguyên nhân khách quan chưa trả được nợ thì được trả vào các tháng tiếp theo của kỳ hạn trả nợ đó.

- Đến kỳ hạn trả nợ, nếu người vay vốn gặp khó khăn do nguyên nhân khách quan chưa trả được số nợ còn thiếu của kỳ đó thì được xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ. Trước 05 ngày đến hạn, người vay vốn phải có Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo mẫu số 08/NOXH gửi NHCSXH nơi cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ. Thời hạn điều chỉnh cho 1 kỳ hạn trả nợ có thể một hoặc nhiều lần, nhưng tối đa không quá 12 tháng.

c) Gia hạn nợ

Đến hạn trả nợ cuối cùng, người vay vốn chưa trả được nợ do nguyên nhân khách quan thì được xem xét gia hạn nợ. Trước 05 ngày, người vay vốn phải có Giấy đề nghị gia hạn nợ theo mẫu số 09/NOXH gửi NHCSXH nơi cho vay để xem xét cho gia hạn nợ. Việc gia hạn nợ có thể một hoặc nhiều lần, nhưng thời gian gia hạn nợ tối đa không quá 24 tháng.

d) Chuyển nợ quá hạn

- Người vay vốn sử dụng vốn sai mục đích đã ghi trong Hợp đồng tín dụng thì chuyển số dư nợ sai mục đích đó sang quá hạn.

- Đến kỳ hạn trả nợ gốc trong thời hạn cho vay đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, nếu người vay không trả được đúng hạn số nợ gốc phải trả của kỳ hạn đó và không được NHCSXH nơi cho vay chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, thì NHCSXH nơi cho vay chuyển số nợ đó sang quá hạn.

- Đến thời điểm cuối cùng của thời hạn cho vay đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, nếu người vay không trả hết số nợ gốc và không được NHCSXH nơi cho vay chấp thuận gia hạn nợ, thì NHCSXH nơi cho vay chuyển số dư nợ đó sang quá hạn.

13. Thu lãi

- Lãi tiền vay được tính theo số dư nợ thực tế và thực hiện thu hàng tháng bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên.

- Hàng tháng, người vay vốn chủ động nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi được mở tại NHCSXH nơi cho vay. NHCSXH nơi cho vay thực hiện trích tài khoản tiền gửi của người vay vốn để thu lãi.

14. Kiểm tra sau khi cho vay

Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày phát tiền vay lần cuối cùng, NHCSXH nơi cho vay tiến hành kiểm tra việc sử dụng vốn vay theo mẫu số 06/NOXH. Định kỳ hàng năm NHCSXH nơi cho vay có trách nhiệm kiểm tra quá trình sử dụng vốn vay và trả nợ, lãi của người vay vốn, kiểm tra hiện trạng tài sản bảo đảm tiền vay nhằm đôn đốc người vay vốn thực hiện đúng và đầy đủ những cam kết

đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Ngoài ra, NHCSXH nơi cho vay có thể kiểm tra đột xuất theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền hoặc xuất phát từ nhu cầu thực tế của NHCSXH nơi cho vay về kiểm tra đối với người vay vốn.

15. Xử lý các vi phạm

NHCSXH căn cứ vào kết quả kiểm tra mức độ vi phạm ghi trong biên bản mẫu số 06/NOXH để quyết định xử lý như sau:

a) Tạm dừng cho vay: Người vay vốn vi phạm các cam kết trong hợp đồng tín dụng và đang trong thời gian khắc phục sửa chữa.

b) Chấm dứt cho vay: Người vay vốn vi phạm các cam kết trong hợp đồng tín dụng nhưng không khắc phục, sửa chữa. Trong thời gian tối đa 03 tháng kể từ thời điểm thông báo cho người vay vốn về việc chấm dứt cho vay theo mẫu số 17/NOXH, NHCSXH nơi cho vay phải thực hiện thu hồi nợ trước hạn. Nếu người vay vốn không thực hiện theo cam kết thì chuyển nợ quá hạn.

c) Chuyển nợ quá hạn

Khi chuyển nợ quá hạn, NHCSXH nơi cho vay gửi Thông báo chuyển nợ quá hạn cho người vay vốn theo mẫu số 16/NOXH. NHCSXH phối hợp với các cơ quan liên quan và chính quyền địa phương đôn đốc, yêu cầu người vay vốn thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

d) Xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và của NHCSXH

Sau 6 tháng kể từ ngày chuyển nợ quá hạn của kỳ hạn nợ cuối cùng hoặc có số nợ quá hạn chiếm từ 50% trở lên trên tổng số tiền đã vay thì NHCSXH nơi cho vay xem xét xử lý tài sản bảo đảm hoặc chuyển hồ sơ cho vay đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

đ) Khởi kiện trước pháp luật: NHCSXH nơi cho vay có quyền khởi kiện trong các trường hợp sau:

- Người vay vốn vi phạm hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay, đã được NHCSXH nơi cho vay thông báo bằng văn bản nhưng không khắc phục;

- Người vay vốn có nợ quá hạn do nguyên nhân chủ quan nhưng không có biện pháp khả thi để trả nợ ngân hàng; Người vay vốn có năng lực tài chính để trả nợ nhưng cố tình trốn tránh trả nợ theo thỏa thuận;

- Người vay vốn có hành vi lừa đảo, gian lận;

- Các vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

16. Xử lý nợ bị rủi ro

Việc xử lý nợ bị rủi ro do nguyên nhân khách quan được thực hiện theo quy định của Thủ tướng Chính phủ về quy chế xử lý nợ bị rủi ro tại NHCSXH.

17. Tài khoản tiền gửi của người vay vốn

a) NHCSXH nơi cho vay mở tài khoản tiền gửi cho người vay vốn để phục vụ cho việc gửi tiền tiết kiệm và trả lãi theo quy định trong thời gian gửi

tiền tiết kiệm cũng như tạo nguồn trả nợ, trả lãi trong thời gian thu nợ. Nếu người vay vốn chuyển tiền trong hệ thống NHCSXH về tài khoản tiền gửi tại NHCSXH nơi cho vay thì được miễn phí.

b) Hồ sơ mở tài khoản tiền gửi: thực hiện theo các quy định hiện hành của NHCSXH.

c) Tài khoản tiền gửi chỉ được sử dụng để:

- Theo dõi số tiền nộp vào tài khoản: nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản;
- Nhập lãi tiền gửi theo định kỳ;
- Trích thu nợ gốc, thu lãi theo thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng tín dụng giữa người vay vốn và NHCSXH;

d) Mức lãi suất tiền gửi

- Mức lãi suất tiền gửi bằng với mức lãi suất cho vay nhà ở xã hội tại NHCSXH do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho từng thời kỳ.

- Lãi tiền gửi được trả hàng tháng và được nhập gốc vào ngày cuối tháng.

đ) NHCSXH nơi cho vay thực hiện tất toán và đóng tài khoản khi người vay vốn đã trả hết nợ gốc và lãi.

18. Bảo đảm tiền vay

a) Hồ sơ, thủ tục, trình tự bảo đảm tiền vay được thực hiện theo quy định hiện hành của NHCSXH về hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH.

b) Đối với trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được hướng dẫn bổ sung như sau:

- Người vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai được thế chấp nhà ở này tại NHCSXH để mua chính nhà ở đó.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng đã ký, Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội; Người vay vốn và NHCSXH nơi cho vay ký Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 12/NOXH. Giá trị của tài sản thế chấp tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp tài sản được xác định bằng giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội. Việc thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm do NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn cùng thực hiện, lệ phí do người vay vốn chi trả.

+ Đối với mua bán nhà ở xã hội: Sau khi nhà ở đã hoàn thành Chủ đầu tư cùng với người vay vốn thực hiện thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở, lập biên bản bàn giao nhà ở trước sự giám sát của NHCSXH nơi cho vay. Bản thanh lý Hợp đồng và Biên bản bàn giao nhà kèm theo hóa đơn giá trị gia tăng theo quy định của Bộ Tài chính được giao cho NHCSXH.

+ Đối với thuê mua nhà ở xã hội: Sau khi người vay vốn đã trả tiền thuê mua nhà ở xã hội theo quy định trong hợp đồng thuê mua (tối đa 95% giá trị hợp đồng) Chủ đầu tư cùng với người vay vốn thực hiện thanh lý Hợp đồng thuê

mua nhà ở trước sự giám sát của NHCSXH nơi cho vay. Bản thanh lý Hợp đồng, kèm theo hóa đơn giá trị gia tăng theo quy định của Bộ Tài chính được giao cho NHCSXH.

- NHCSXH nơi cho vay cùng người vay vốn và Chủ đầu tư làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận "quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" tại cơ quan có thẩm quyền. Ngay sau khi nhận được Giấy hẹn trả kết quả do cơ quan có thẩm quyền cấp, người vay phải giao cho NHCSXH nơi cho vay.

- Khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận "quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" theo quy định của pháp luật, NHCSXH nơi cho vay cử cán bộ, phương tiện, bảo vệ để nhận và nhập kho trong ngày.

Sau đó, NHCSXH nơi cho vay thông báo người vay vốn đến ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 13/NOXH. Việc thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm do Ngân hàng và người vay vốn cùng thực hiện, lệ phí do người vay vốn chi trả.

- Từ khi bắt đầu xuất kho Giấy chứng nhận "quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" đến khi công chứng văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm, thì Giấy chứng nhận "quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" được quản lý, bảo vệ và vận chuyển như giấy tờ có giá theo quy định hiện hành.

Khi người vay vốn trả hết nợ (gốc, lãi) thì NHCSXH nơi cho vay làm thủ tục xuất kho trả Giấy tờ của tài sản thế chấp cho người vay vốn.

19. Tổ chức thực hiện

a) Hạch toán kế toán và lưu giữ hồ sơ vay vốn

Việc hạch toán kế toán và lưu giữ hồ sơ vay vốn được thực hiện theo quy định hiện hành của NHCSXH.

b) Chế độ báo cáo thống kê

- Việc báo cáo thống kê được thực hiện theo các quy định hiện hành của NHCSXH.

- Định kỳ chậm nhất vào ngày 15 hàng tháng, Hội sở chính NHCSXH (Ban Kế hoạch Nguồn vốn) gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam báo cáo tình hình nhận tiền gửi tiết kiệm, tình hình cho vay để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

c) Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố và các Phòng giao dịch NHCSXH:

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật và văn bản hướng dẫn này về cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội; ✓

- Báo cáo UBND, Ban đại diện HĐQT các cấp về việc triển khai thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các nội dung hướng dẫn tại văn bản này;

- Tham mưu cho UBND cấp tỉnh để chỉ đạo Sở Xây dựng, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng liên quan thực hiện xác nhận đối tượng, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; phối hợp chặt chẽ với NHCSXH trong quá trình xử lý nợ bị rủi ro và tài sản bảo đảm để thu hồi vốn vay;

- Phối hợp với các tổ chức nhận ủy thác, Tổ TK&VV thực hiện tốt Văn bản thỏa thuận, Hợp đồng ủy thác và Hợp đồng ủy nhiệm đã được ký kết. Tổ chức tập huấn cho Tổ trưởng Tổ TK&VV trong việc nhận, kiểm tra, quản lý hồ sơ vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội;

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai nội dung về cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và tập huấn nghiệp vụ theo nội dung văn bản này tới cán bộ NHCSXH.

đ) Văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2016.

Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các đơn vị báo cáo về Hội sở chính NHCSXH xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Các thành viên HĐQT NHCSXH;
- Các thành viên CGTV HĐQT NHCSXH;
- Trưởng BDD HĐQT NHCSXH các cấp;
- Tổng Giám đốc, TBKS HĐQT;
- Các PTGD, KTT;
- Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, TP;
- Các Ban CMNV tại Hội sở chính;
- Sở Giao dịch, Trung tâm Đào tạo, Trung tâm CNTT;
- Website NHCSXH;
- Lưu: VT, TDSV.

} để b/cáo

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Lý