

Số: 9185/HD-NHCS

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025

HƯỚNG DẪN

Sửa đổi, bổ sung một số quy định của văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Tổng Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số quy định của văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH về nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cụ thể như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01/8/2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH

1.1. Sửa đổi, bổ sung điểm 18.1 khoản 18 như sau:

“18.1. Lãi suất cho vay bằng 5,4%/năm.”

1.2. Thay thế Hợp đồng tín dụng Mẫu số 07a, 07b, 07c, 07d/NƠXH ban hành kèm theo văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01/8/2024, văn bản số 2730/NHCS-TDSV ngày 01/4/2025 của Tổng Giám đốc NHCSXH bằng Hợp đồng tín dụng Mẫu số 07a, 07b, 07c, 07d/NƠXH ban hành kèm theo văn bản này.

2. Tổ chức thực hiện

Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố và các Phòng giao dịch NHCSXH có trách nhiệm:

2.1. Báo cáo UBND, Ban đại diện HĐQT NHCSXH về việc triển khai thực hiện Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.

2.2. Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai nội dung về cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.

2.3. Đối với các khoản vay chương trình cho vay nhà ở xã hội theo văn

bản số 2526/NHCS-TDSV ngày 27/7/2016, văn bản số 8586/NHCS-TDSV ngày 29/9/2021 và văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01/8/2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH đã ký Hợp đồng tín dụng trước ngày 10/10/2025, NHCSXH nơi cho vay có trách nhiệm:

- Thông báo cho khách hàng vay vốn theo Mẫu số 16a/NOXH ban hành kèm theo văn bản này. Thời hạn gửi thông báo chậm nhất trước ngày phát sinh giao dịch thu nợ (gốc, lãi) của khách hàng vay vốn.

- Cùng khách hàng vay vốn thỏa thuận thống nhất nội dung sửa đổi lãi suất cho vay vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng Mẫu số 07e/NOXH ban hành kèm theo văn bản này. Thời hạn lập và ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng chậm nhất trước ngày phát sinh giao dịch thu nợ (gốc, lãi) của khách hàng vay vốn.

- Thực hiện định lại lịch trả nợ trên hệ thống iDC:

Việc thay đổi lãi suất các khoản vay chương trình cho vay nhà ở xã hội trên hệ thống iDC được thực hiện theo lô, lịch trả nợ của khoản vay trên hệ thống iDC sẽ được cập nhật theo lãi suất mới. Do đó, NHCSXH nơi cho vay chủ động rà soát, chỉnh sửa số tiền trả nợ gốc từng kỳ hạn trả nợ trên hệ thống iDC để đảm bảo khớp đúng với thỏa thuận đã ký với khách hàng vay vốn tại Hợp đồng tín dụng; trường hợp khách hàng vay vốn đã trả nợ trước hạn, NHCSXH nơi cho vay xác định chính xác để trừ số tiền trả nợ gốc trước hạn đó vào các kỳ trả nợ gần nhất. Thời hạn điều chỉnh chậm nhất trước ngày đến kỳ hạn trả nợ gốc liên kế của khoản vay.

3. Hiệu lực thi hành

3.1. Văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/10/2025.

3.2. Những nội dung không hướng dẫn tại văn bản này, thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01/8/2024 và các văn bản hiện hành của Tổng Giám đốc NHCSXH.

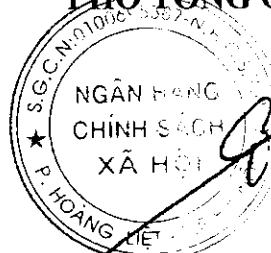
Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Hội LHPN, HCC, HND, ĐTN (để p/hợp);
- Các thành viên HĐQT NHCSXH;
- Các thành viên CGTV HĐQT NHCSXH;
- Trưởng BDD HĐQT NHCSXH;
- TGD, TBKS NHCSXH;
- Các PTGD, KTT;
- Các Ban CMNV tại Hội sở chính;
- Sở Giao dịch, Trung tâm Đào tạo, Trung tâm CNTT;
- Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, TP;
- Website NHCSXH;
- Lưu: VT, TDSV.

(để b/cáo)

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Vương Văn Minh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹

Số...../20...../HĐTD

(Áp dụng cho vay để mua nhà ở xã hội/mua nhà ở cho lực lượng
vũ trang nhân dân)

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH về hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở;

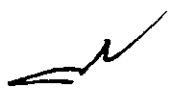
Căn cứ Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn ngày tháng năm của Ông (Bà)..... và các hồ sơ, tài liệu theo quy định.

Hôm nay, ngày tháng năm..... tại chúng tôi gồm:

Bên cho vay: Chi nhánh NHCSXH tỉnh..... /Phòng giao dịch NHCSXH

- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Người đại diện: Chức vụ:

¹. Hợp đồng tín dụng được đánh máy và in. Căn cứ nội dung phê duyệt cho vay và hồ sơ vay vốn, NHCSXH nơi cho vay dự thảo nội dung Hợp đồng tín dụng cho phù hợp.



-Giấy ủy quyền (nếu có) số:..... ngày/...../..... của

Bên vay:

- (Ông/Bà): Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....

- Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:/...../..... Nơi cấp:/...../.....

- Địa chỉ đăng ký cư trú:

- Nơi ở hiện tại:

- Điện thoại liên hệ:.....

- Nơi cơ quan công tác²:.....

Hai Bên cùng thoả thuận ký Hợp đồng tín dụng này theo các điều khoản sau đây:

Điều 1. Nội dung cho vay

1. Tổng số tiền vay (bằng số): đồng

Bằng chữ:

2. Mục đích sử dụng vốn vay³

Tiền vay sử dụng vào mục đích thanh toán tiền mua nhà ở xã hội/mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số ngày/...../..... ký với Chủ đầu tư là (tên chủ đầu tư) Giá trị Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là..... đồng.

- Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....

- Địa chỉ nhà ở:.....

- Diện tích sử dụng:m² (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy).

- Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu

- Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....

- Đặc điểm về đất xây dựng:

- Thời hạn thực hiện thanh toán:.....

² Nếu đang làm việc thì ghi nội dung này.

³ Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

- Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

3. Lãi suất cho vay

a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng 5,4%/năm.

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

c) Khi có sự thay đổi về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, Bên cho vay có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên vay muộn nhất vào ngày đầu tiên của kỳ tính lãi liền kề.

4. Thời hạn cho vay: tháng, bắt đầu từ ngày...../...../.....; hạn trả nợ cuối cùng ngày/...../.....

Khi Bên vay nhận khoản vay cuối cùng, nếu số tiền đã vay thấp hơn số tiền đã được phê duyệt cho vay thì Bên cho vay và Bên vay thỏa thuận điều chỉnh lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay và ghi vào phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần định lại kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc số tiền trả nợ gốc.

5. Kỳ hạn trả nợ gốc: tháng/1 lần, kể từ ngày Bên vay nhận khoản vay đầu tiên. Số tiền trả nợ gốc cho mỗi kỳ hạn:.....đồng. Số tiền trả nợ gốc cho kỳ hạn trả nợ cuối cùng: đồng.

Điều 2. Giải ngân vốn vay

1. Tiền vay chỉ được giải ngân sau khi Bên vay đã thực hiện gửi cho Bên cho vay bản gốc/bản chính:

- Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của Bên vay với Chủ đầu tư; Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư và Giấy tờ khác liên quan đến tài sản bảo đảm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư.

2. Tiền vay được Bên cho vay chuyển khoản trả cho Chủ đầu tư là số tài khoản mở tại theo tiến độ thanh toán đã được ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số ngày...../...../..... ký giữa Bên vay và Chủ đầu tư.

3. Dự kiến kế hoạch giải ngân vốn vay như sau⁴:

+ Lần:..... ngày.../.../...số tiền.....đồng;

+ Lần:..... ngày.../.../...số tiền.....đồng;

.....

+ Ngày nhận món vay cuối cùng (ngày phải thanh toán kỳ hạn cuối cùng ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân giữa chủ đầu tư và Bên vay):

⁴. Căn cứ tiến độ thanh toán trong Hợp đồng mua bán nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Thời gian và số tiền giải ngân thực tế căn cứ trên cơ sở giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư và Giấy đề nghị giải ngân của Bên vay.

4. Trước 03 ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua nhà ở theo tiến độ, Bên vay phải gửi Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư để Bên cho vay làm căn cứ giải ngân.

5. Mỗi lần nhận tiền vay, Bên vay phải mang theo Hợp đồng tín dụng này để các Bên cùng ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi giải ngân.

Điều 3. Trả nợ, trả lãi

1. Đến kỳ hạn trả nợ gốc, Bên cho vay chủ động trích số dư tài khoản thanh toán của Bên vay để thu nợ gốc theo thỏa thuận. Bên vay được trả nợ trước hạn.

Bên cho vay được thu hồi nợ gốc trước hạn trong các trường hợp theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng này.

2. Lãi tiền vay được trả theo tháng, bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên. Hàng tháng, Bên cho vay được thực hiện trích từ tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay để thu lãi.

Điều 4. Xử lý nợ

1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

Đến kỳ hạn trả nợ gốc theo quy định tại Khoản 5 Điều 1 Hợp đồng này, Bên vay phải có trách nhiệm trả nợ. Trường hợp Bên vay không có khả năng trả nợ một phần hoặc toàn bộ số tiền vay của cả kỳ hạn trả nợ gốc đó thì được xem xét kéo dài thời gian trả nợ sang kỳ hạn trả nợ gốc tiếp theo, thời gian điều chỉnh không quá 06 tháng. Trước 05 ngày đến hạn, Bên vay phải có Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc gửi Bên cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc.

2. Gia hạn nợ

Trước ngày đến hạn trả nợ cuối cùng, tối đa 03 tháng và tối thiểu 05 ngày làm việc, Bên vay không có khả năng trả được nợ do nguyên nhân khách quan và có nhu cầu gia hạn nợ, Bên vay phải lập Giấy đề nghị gia hạn nợ gửi Bên cho vay để xem xét cho gia hạn nợ theo quy định của Bên cho vay.

3. Chuyển nợ quá hạn

a) Bên cho vay thực hiện chuyển nợ quá hạn và gửi thông báo chuyển nợ quá hạn cho Bên vay đối với các trường hợp:

- Bên vay sử dụng vốn vay sai mục đích đã ghi trong Hợp đồng tín dụng thì chuyển số nợ sai mục đích không trả được sang nợ quá hạn.

- Bên vay không trả nợ gốc đúng hạn theo thỏa thuận và không được Bên cho vay chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc hoặc gia hạn nợ thì Bên cho vay chuyển số nợ gốc không trả được đúng hạn sang nợ quá hạn.

- Theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp Bên vay cung cấp thông tin sai sự thật và/hoặc vi phạm các quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Bên thế chấp vi phạm các quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng trong thời gian 03 tháng tính từ ngày Bên cho vay lập Biên bản kiểm tra mà không khắc phục, sửa chữa thì Bên cho vay lập thông báo chấm dứt cho vay gửi Bên vay và sau 03 tháng tính từ ngày lập thông báo chấm dứt cho vay, nếu Bên vay không trả được nợ trước hạn thì Bên cho vay thực hiện chuyển sang nợ quá hạn.

Điều 5. Xử lý các vi phạm

1. Chấm dứt cho vay

Bên cho vay căn cứ vào kết quả kiểm tra mức độ vi phạm ghi trong Biên bản kiểm tra hoặc theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết định chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển sang nợ quá hạn.

2. Bên cho vay xử lý tài sản bảo đảm hoặc khởi kiện

a) Bên vay vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, đã được Bên cho vay thông báo bằng văn bản.

b) Bên vay có nợ quá hạn nhưng không có biện pháp khả thi để trả nợ Bên cho vay.

c) Bên vay có năng lực tài chính để trả nợ nhưng cố tình trốn tránh, chây ỳ trả nợ theo thỏa thuận.

d) Bên vay có hành vi lừa đảo, gian lận.

đ) Các vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

1. Bên vay cam kết thực hiện bảo đảm tiền vay, bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng này.

2. Chi tiết về các biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa Bên cho vay với Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: (i) các Hợp đồng thế chấp tài sản; và (ii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Điều 7. Quyền và Nghĩa vụ của Bên cho vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến khoản tiền gửi có kỳ hạn theo yêu cầu của Bên vay, đảm bảo phù hợp với quy định.

3. Thông báo cho Bên vay khi có thay đổi đối với khoản tiền gửi có kỳ hạn; Trường hợp Hợp đồng tín dụng bị nhàu nát, rách, mất, sau khi Bên vay báo

cho Bên cho vay để kiểm tra, xác minh, Bên cho vay thực hiện cấp bản sao Hợp đồng tín dụng cho Bên vay.

4. Yêu cầu Bên vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.

5. Yêu cầu Bên vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến việc vay vốn, tài liệu chứng minh khả năng tài chính của Bên vay cũng như các thông tin cần thiết liên quan đến Khoản nợ, các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.

6. Chủ động xử lý vi phạm quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

7. Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên vay.

8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và Nghĩa vụ của Bên vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Được quyền yêu cầu Bên cho vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.

3. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến vay vốn và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.

4. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của tiền gửi có kỳ hạn, tiền trả nợ gốc, trả lãi.

5. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên cho vay và các cơ quan có thẩm quyền trong sử dụng vốn vay và trả nợ.

6. Phải thông báo kịp thời cho Bên cho vay những thay đổi về việc làm, nơi cư trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại và những thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên vay.

7. Mở các loại tài khoản theo yêu cầu của Bên cho vay; thông báo kịp thời cho Bên cho vay khi phát hiện Hợp đồng tín dụng này bị nhàu nát, rách, mất để tránh bị kẻ gian lợi dụng, làm tổn thất tài sản.

8. Bảo đảm phần vốn tự có tham gia vào phương án sử dụng vốn đầy đủ.

Điều 9. Cam kết chung

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng tín dụng này. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của các điều, khoản phải được sự thỏa thuận của hai bên bằng văn bản.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có tranh chấp xảy ra thì hai bên thống nhất ưu tiên giải quyết bằng thương lượng trên tinh thần hợp tác. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để xem xét giải quyết.

3. Hợp đồng này, Giấy đề nghị giải ngân và các văn bản bổ sung Hợp đồng (nếu có) là một bộ phận thống nhất không thể tách rời nhau, các Bên phải có nghĩa vụ chấp hành.

4. Khi Bên vay trả hết nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo Hợp đồng này, thì Hợp đồng này mặc nhiên được thanh lý.

Điều 10. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ ngày ký cho tới khi Bên vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cả tiền gốc và lãi.

Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho một hoặc một số nội dung quy định tại Hợp đồng này không thực hiện được hoặc vô hiệu thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với những nội dung còn lại. Bên cho vay và Bên vay sẽ cùng xem xét, sửa đổi, bổ sung những nội dung không thực hiện được hoặc vô hiệu cho phù hợp.

Bên cho vay và Bên vay đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này⁵.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản./.

BÊN VAY
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN CHO VAY
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

⁵. Bên vay và Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - nghiệp vụ NHCSXH nơi cho vay ký nháy từng trang Hợp đồng tín dụng, Bên cho vay đóng giáp lai.

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số: ngày .../.../.....)

1. PHẦN THEO DÕI GIẢI NGÂN

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Số tiền giải ngân	Dư nợ	Chữ ký	
			Bên vay	Kế toán
1	2	3	4	5

2. PHẦN THEO DÕI ĐIỀU CHỈNH KỲ HẠN TRẢ NỢ, GIA HẠN NỢ

Đơn vị: đồng

Ngày, tháng, năm	Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ		Gia hạn nợ		Chữ ký Kế toán
	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	
1	2	3	4	5	6

3. PHẦN THEO DÕI NỢ QUÁ HẠN, NỢ BỊ RỦI RO

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Diễn giải	Số tiền chuyển nợ quá hạn/ xóa nợ/ khoan nợ	Dư nợ quá hạn/ Tổng số tiền xóa nợ hoặc khoan nợ	Chữ ký kế toán
1	2	3	4	5

4. PHẦN THEO DÕI DƯ NỢ, THU NỢ, THU LÃI⁶

5. ĐỊNH LẠI KỲ HẠN TRẢ NỢ GỐC VÀ/HOẶC SỐ TIỀN TRẢ NỢ GỐC (nếu có)⁷

.....

.....

.....

⁶. Đơn vị sử dụng Thẻ theo dõi giao dịch tiền vay in ra từ hệ thống Intellect (in ra khi phục vụ công tác kiểm tra, đối chiếu và đóng Nhật ký chứng từ khi khoản vay tắt toán).

⁷. Ghi nội dung xác định lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay, có đầy đủ chữ ký của Bên vay và Bên cho vay.



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹

Số...../20...../HĐTD

(Áp dụng cho vay để thuê mua nhà ở xã hội/thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân)

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH về hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở;

Căn cứ Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn ngày tháng năm của Ông (Bà)..... và các hồ sơ, tài liệu theo quy định.

Hôm nay, ngày tháng năm..... tại chúng tôi gồm:

Bên cho vay: Chi nhánh NHCSXH tỉnh..... /Phòng giao dịch NHCSXH

.....

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

¹. Hợp đồng tín dụng được đánh máy và in. Căn cứ mục đích vay vốn, NHCSXH nơi cho vay dự thảo nội dung Hợp đồng tín dụng cho phù hợp.



- Người đại diện: Chức vụ:
- Giấy ủy quyền (nếu có) số: ngày/...../.....
của

Bên vay:

- (Ông/Bà): Ngày, tháng, năm sinh:/...../.....
- Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số: Ngày cấp:/...../..... Nơi cấp:/...../.....
- Địa chỉ đăng ký cư trú:
- Nơi ở hiện tại:
- Điện thoại liên hệ:
- Nơi cơ quan công tác²:

Hai Bên cùng thoả thuận ký Hợp đồng tín dụng này theo các điều khoản sau đây:

Điều 1. Nội dung cho vay

1. Tổng số tiền vay (bằng số): đồng

Bằng chữ:

2. Mục đích sử dụng vốn vay³

Tiền vay sử dụng vào mục đích thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội/thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số ngày/...../..... ký với Chủ đầu tư là (tên chủ đầu tư) Giá trị Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là đồng.

- Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):
- Địa chỉ nhà ở:
- Diện tích sử dụng:m² (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy).
- Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu

² Nếu đang làm việc thì ghi nội dung này.

³ Căn cứ Hợp đồng thuê mua nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.



-
- Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
 - Đặc điểm về đất xây dựng:
 - Phương thức thanh toán:.....
 - Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở:.....

3. Lãi suất cho vay

- a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng 5,4%/năm.
- b) Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.
- c) Khi có sự thay đổi về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, Bên cho vay có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên vay muộn nhất vào ngày đầu tiên của kỳ tính lãi liền kề.

4. Thời hạn cho vay: tháng, bắt đầu từ ngày/...../.....; hạn trả nợ cuối cùng ngày/...../.....

Khi Bên vay nhận khoản vay cuối cùng, nếu số tiền đã vay thấp hơn số tiền đã được phê duyệt cho vay thì Bên cho vay và Bên vay thỏa thuận điều chỉnh lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay và ghi vào phụ lục Hợp đồng tín dụng, phân định lại kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc số tiền trả nợ gốc.

5. Kỳ hạn trả nợ gốc: tháng/1 lần, kể từ ngày Bên vay nhận khoản vay đầu tiên. Số tiền trả nợ gốc cho mỗi kỳ hạn:..... đồng. Số tiền trả nợ gốc cho kỳ hạn trả nợ cuối cùng: đồng.

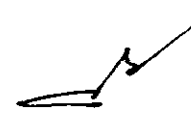
Điều 2. Giải ngân vốn vay

1. Tiền vay chỉ được giải ngân sau khi Bên vay đã thực hiện gửi cho Bên cho vay bản gốc/bản chính:

- Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của Bên vay với Chủ đầu tư; Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư và Giấy tờ khác liên quan đến tài sản bảo đảm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư.

2. Tiền vay được Bên cho vay chuyển khoản trả cho Chủ đầu tư là..... số tài khoản mở tại theo tiến độ thanh toán đã được ghi trong Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số.....ngày...../...../..... ký giữa Bên vay và Chủ đầu tư.



3. Dự kiến kế hoạch giải ngân vốn vay như sau⁴:

+ Lần:..... ngày.../.../...số tiền.....đồng;

+ Lần:..... ngày.../.../...số tiền.....đồng;

.....

+ Ngày nhận món vay cuối cùng (ngày phải thanh toán kỳ hạn cuối cùng ghi trong Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân giữa chủ đầu tư và Bên vay):.....

Thời gian và số tiền giải ngân thực tế căn cứ trên cơ sở giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư và Giấy đề nghị giải ngân của Bên vay.

4. Trước 03 ngày đến hạn phải thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội/thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Bên vay phải gửi Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư để Bên cho vay làm căn cứ giải ngân.

5. Mỗi lần nhận tiền vay, Bên vay phải mang theo Hợp đồng tín dụng này để các Bên cùng ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi giải ngân.

Điều 3. Trả nợ, trả lãi

1. Đến kỳ hạn trả nợ gốc, Bên cho vay chủ động trích số dư tài khoản thanh toán của Bên vay để thu nợ gốc theo thỏa thuận. Bên vay được trả nợ trước hạn.

Bên cho vay được thu hồi nợ gốc trước hạn trong các trường hợp theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng này.

2. Lãi tiền vay được trả theo tháng, bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên. Hàng tháng, Bên cho vay được thực hiện trích từ tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay để thu lãi.

Điều 4. Xử lý nợ

1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

Đến kỳ hạn trả nợ gốc theo quy định tại Khoản 5 Điều 1 Hợp đồng, Bên vay phải có trách nhiệm trả nợ. Trường hợp Bên vay không có khả năng trả nợ một phần hoặc toàn bộ số tiền vay của cả kỳ hạn trả nợ gốc đó thì được xem xét kéo dài thời gian trả nợ sang kỳ hạn trả nợ gốc tiếp theo, thời gian điều chỉnh không quá 06 tháng. Trước 05 ngày đến hạn, Bên vay phải có Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc gửi Bên cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc.

2. Gia hạn nợ

⁴. Căn cứ tiến độ thanh toán trong Hợp đồng thuê mua nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.



Trước ngày đến hạn trả nợ cuối cùng, tối đa 03 tháng và tối thiểu 05 ngày làm việc, Bên vay không có khả năng trả được nợ do nguyên nhân khách quan và có nhu cầu gia hạn nợ, Bên vay phải lập Giấy đề nghị gia hạn nợ gửi Bên cho vay để xem xét cho gia hạn nợ theo quy định của Bên cho vay.

3. Chuyển nợ quá hạn

a) Bên cho vay thực hiện chuyển nợ quá hạn và gửi thông báo chuyển nợ quá hạn cho Bên vay đối với các trường hợp:

- Bên vay sử dụng vốn vay sai mục đích đã ghi trong Hợp đồng tín dụng thì chuyển số nợ sai mục đích không trả được sang nợ quá hạn.

- Bên vay không trả nợ gốc đúng hạn theo thỏa thuận và không được Bên cho vay chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc hoặc gia hạn nợ thì Bên cho vay chuyển số nợ gốc không trả được đúng hạn sang nợ quá hạn.

- Theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp Bên vay cung cấp thông tin sai sự thật và/hoặc vi phạm các quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Bên thế chấp vi phạm các quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng trong thời gian 03 tháng tính từ ngày Bên cho vay lập Biên bản kiểm tra mà không khắc phục, sửa chữa thì Bên cho vay lập thông báo chấm dứt cho vay gửi Bên vay và sau 03 tháng tính từ ngày lập thông báo chấm dứt cho vay, nếu Bên vay không trả được nợ trước hạn thì Bên cho vay thực hiện chuyển sang nợ quá hạn.

Điều 5. Xử lý các vi phạm

1. Chấm dứt cho vay

Bên cho vay căn cứ vào kết quả kiểm tra mức độ vi phạm ghi trong Biên bản kiểm tra hoặc theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết định chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển sang nợ quá hạn.

2. Bên cho vay xử lý tài sản bảo đảm hoặc khởi kiện

a) Bên vay vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, đã được Bên cho vay thông báo bằng văn bản.

b) Bên vay có nợ quá hạn nhưng không có biện pháp khả thi để trả nợ Bên cho vay.

c) Bên vay có năng lực tài chính để trả nợ nhưng cố tình trốn tránh, chây ỳ trả nợ theo thỏa thuận.

d) Bên vay có hành vi lừa đảo, gian lận.

đ) Các vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

1. Bên vay cam kết thực hiện bảo đảm tiền vay, bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng này.

2. Chi tiết về các biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa Bên cho vay với Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: (i) các Hợp đồng thế chấp tài sản; và (ii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Điều 7. Quyền và Nghĩa vụ của Bên cho vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến khoản tiền gửi có kỳ hạn theo yêu cầu của Bên vay, đảm bảo phù hợp với quy định.

3. Thông báo cho Bên vay khi có thay đổi đối với khoản tiền gửi có kỳ hạn; Trường hợp Hợp đồng tín dụng bị nhàu nát, rách, mất, sau khi Bên vay báo cho Bên cho vay để kiểm tra, xác minh, Bên cho vay thực hiện cấp bản sao Hợp đồng tín dụng cho Bên vay.

4. Yêu cầu Bên vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.

5. Yêu cầu Bên vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến việc vay vốn, tài liệu chứng minh khả năng tài chính của Bên vay cũng như các thông tin cần thiết liên quan đến Khoản nợ, các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.

6. Chủ động xử lý vi phạm quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

7. Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên vay.

8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và Nghĩa vụ của Bên vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Được quyền yêu cầu Bên cho vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.

3. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến vay vốn và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.

4. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của tiền gửi có kỳ hạn, tiền trả nợ gốc, trả lãi.

5. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên cho vay và các cơ quan có thẩm quyền trong sử dụng vốn vay và trả nợ.

6. Phải thông báo kịp thời cho Bên cho vay những thay đổi về việc làm, nơi cư trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại và những thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên vay.

7. Mở các loại tài khoản theo yêu cầu của Bên cho vay; thông báo kịp thời cho Bên cho vay khi phát hiện Hợp đồng tín dụng này bị nhàu nát, rách, mất để tránh bị kẻ gian lợi dụng, làm tổn thất tài sản.

8. Bảo đảm phần vốn tự có tham gia vào phương án sử dụng vốn đầy đủ.

Điều 9. Cam kết chung

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng tín dụng này. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của các điều, khoản phải được sự thỏa thuận của hai bên bằng văn bản.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có tranh chấp xảy ra thì hai bên thống nhất ưu tiên giải quyết bằng thương lượng trên tinh thần hợp tác. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để xem xét giải quyết.

3. Hợp đồng này, Giấy đề nghị giải ngân và các văn bản bổ sung Hợp đồng (nếu có) là một bộ phận thống nhất không thể tách rời nhau, các Bên phải có nghĩa vụ chấp hành.

4. Khi Bên vay trả hết nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo Hợp đồng này, thì Hợp đồng này mặc nhiên được thanh lý.

Điều 10. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ ngày ký cho tới khi Bên vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cả tiền gốc và lãi.

Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho một hoặc một số nội dung quy định tại Hợp đồng này không thực hiện được hoặc vô hiệu thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với những nội dung còn lại. Bên cho vay và Bên vay sẽ cùng xem xét, sửa đổi, bổ sung những nội dung không thực hiện được hoặc vô hiệu cho phù hợp.

Bên cho vay và Bên vay đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này⁵.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản./.

BÊN VAY
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN CHO VAY
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

⁵. Bên vay và Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - nghiệp vụ NHCSXH nơi cho vay ký nháy từng trang Hợp đồng tín dụng, Bên cho vay đóng giáp lai.

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số: ngày .../.../.....)

1. PHẦN THEO DÕI GIẢI NGÂN

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Số tiền giải ngân	Dư nợ	Chữ ký	
			Bên vay	Kế toán
1	2	3	4	5

2. PHẦN THEO DÕI ĐIỀU CHỈNH KỲ HẠN TRẢ NỢ, GIA HẠN NỢ

Đơn vị: đồng

Ngày, tháng, năm	Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ		Gia hạn nợ		Chữ ký Kế toán
	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	
1	2	3	4	5	6

3. PHẦN THEO DÕI NỢ QUÁ HẠN, NỢ BỊ RỦI RO

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Diễn giải	Số tiền chuyển nợ quá hạn/ xóa nợ/ khoan nợ	Dư nợ quá hạn/ Tổng số tiền xóa nợ hoặc khoan nợ	Chữ ký kế toán
1	2	3	4	5

4. PHẦN THEO DÕI DƯ NỢ, THU NỢ, THU LÃI⁶

5. ĐỊNH LẠI KỲ HẠN TRẢ NỢ GỐC VÀ/HOẶC SỐ TIỀN TRẢ NỢ GỐC (nếu có)⁷

.....

.....

.....

⁶. Đơn vị sử dụng Thẻ theo dõi giao dịch tiền vay in ra từ hệ thống Intellect (in ra khi phục vụ công tác kiểm tra, đối chiếu và đóng Nhật ký chứng từ khi khoản vay tắt toán).

⁷. Ghi nội dung xác định lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay, có đầy đủ chữ ký của Bên vay và Bên cho vay.



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹

Số...../20...../HĐTD

(Áp dụng cho vay để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở)

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH về hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở;

Căn cứ Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án sử dụng vốn ngày tháng năm của Ông (Bà)..... và các hồ sơ, tài liệu theo quy định.

Hôm nay, ngày tháng năm..... tại chúng tôi gồm:

Bên cho vay: Chi nhánh NHCSXH tỉnh..... /Phòng giao dịch NHCSXH

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Người đại diện: Chức vụ:

¹. Hợp đồng tín dụng được đánh máy và in.



-Giấy ủy quyền (nếu có) số:..... ngày/...../..... của

Bên vay:

- (Ông/Bà): Ngày, tháng, năm sinh:/...../.....
- Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:/...../..... Nơi cấp:/...../.....
- Địa chỉ đăng ký cư trú:
- Nơi ở hiện tại:
- Điện thoại liên hệ:
- Nơi cơ quan công tác²:

Hai Bên cùng thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng này theo các điều khoản sau đây:

Điều 1. Nội dung cho vay

1. Tổng số tiền vay (bằng số): đồng

Bằng chữ:

2. Mục đích sử dụng vốn vay

Tiền vay sử dụng vào mục đích thanh toán chi phí xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở tại..... Tổng chi phí dự toán hoặc phương án tính toán giá thành là..... đồng.

Diện tích nhà ở được xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.....địa chỉ:.....Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (tên người được cấp, số, địa chỉ và các thông tin khác).....

3. Lãi suất cho vay

a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng 5,4%/năm.

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

c) Khi có sự thay đổi về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, Bên cho vay có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên vay muộn nhất vào ngày đầu tiên của kỳ tính lãi liền kề.

4. Thời hạn cho vay: tháng, bắt đầu từ ngày/...../.....; hạn trả nợ cuối cùng ngày/...../.....

Khi Bên vay nhận khoản vay cuối cùng, nếu số tiền đã vay thấp hơn số tiền đã được phê duyệt cho vay thì Bên cho vay và Bên vay thỏa thuận điều chỉnh lại số

². Nếu đang làm việc thì ghi nội dung này.



tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay và ghi vào phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần định lại kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc số tiền trả nợ gốc.

5. Kỳ hạn trả nợ gốc: tháng/1 lần, kể từ ngày Bên vay nhận khoản vay đầu tiên. Số tiền trả nợ gốc cho mỗi kỳ hạn: đồng. Số tiền trả nợ gốc cho kỳ hạn trả nợ cuối cùng: đồng.

Điều 2. Giải ngân vốn vay

1. Tiền vay chỉ được giải ngân:

- Sau khi Bên vay đã thực hiện gửi cho Bên cho vay:

+ Bản gốc giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Giấy đề nghị giải ngân.

- Sau khi Bên cho vay tiến hành kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của bộ hồ sơ đề nghị giải ngân và/hoặc sau khi Bên cho vay đã tiến hành kiểm tra thực tế công trình.

2. Tiền vay được Bên cho vay chuyển khoản trả cho đơn vị cung ứng vật tư hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của Bên vay theo các quy định hiện hành của Ngân hàng Nhà nước theo tiến độ thanh toán đã được ghi trong Hợp đồng thi công (nếu có) và/hoặc Giấy đề nghị giải ngân của Bên vay.

3. Dự kiến kế hoạch giải ngân vốn vay như sau:

- Lần 1 giải ngân tối đa bằng 50% số tiền phê duyệt cho vay theo Giấy đề nghị giải ngân của Bên vay, sau khi Bên cho vay tiến hành kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của bộ hồ sơ đề nghị giải ngân.

- Lần 2 giải ngân số tiền phê duyệt còn lại khi Bên vay đã sử dụng trên 50% phương án tính toán giá thành và phương án vay, sau khi Bên cho vay tiến hành kiểm tra thực tế công trình.

4. Mỗi lần nhận tiền vay, Bên vay phải mang theo Hợp đồng tín dụng này để các Bên cùng ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi giải ngân.

Điều 3. Trả nợ, trả lãi

1. Đến kỳ hạn trả nợ gốc, Bên cho vay chủ động trích số dư tài khoản thanh toán của Bên vay để thu nợ gốc theo thỏa thuận. Bên vay được trả nợ trước hạn.

Bên cho vay được thu hồi nợ gốc trước hạn trong các trường hợp theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng này.

2. Lãi tiền vay được trả theo tháng, bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên. Hàng tháng, Bên cho vay được thực hiện trích từ tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay để thu lãi.

Điều 4. Xử lý nợ

1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

Đến kỳ hạn trả nợ gốc theo quy định tại Khoản 5 Điều 1 Hợp đồng này, Bên vay phải có trách nhiệm trả nợ. Trường hợp Bên vay không có khả năng trả nợ một phần hoặc toàn bộ số tiền vay của cả kỳ hạn trả nợ gốc đó thì được xem xét kéo dài thời gian trả nợ sang kỳ hạn trả nợ gốc tiếp theo, thời gian điều chỉnh không quá 06 tháng. Trước 05 ngày đến hạn, Bên vay phải có Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc gửi Bên cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc.

2. Gia hạn nợ

Trước ngày đến hạn trả nợ cuối cùng, tối đa 03 tháng và tối thiểu 05 ngày làm việc, Bên vay không có khả năng trả được nợ do nguyên nhân khách quan và có nhu cầu gia hạn nợ, Bên vay phải lập Giấy đề nghị gia hạn nợ gửi Bên cho vay để xem xét cho gia hạn nợ theo quy định của Bên cho vay.

3. Chuyển nợ quá hạn

a) Bên cho vay thực hiện chuyển nợ quá hạn và gửi thông báo chuyển nợ quá hạn cho Bên vay đối với các trường hợp:

- Bên vay sử dụng vốn vay sai mục đích đã ghi trong Hợp đồng tín dụng thì chuyển số nợ sai mục đích không trả được sang nợ quá hạn.

- Bên vay không trả nợ gốc đúng hạn theo thỏa thuận và không được Bên cho vay chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc hoặc gia hạn nợ thì Bên cho vay chuyển số nợ gốc không trả được đúng hạn sang nợ quá hạn.

- Theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp Bên vay cung cấp thông tin sai sự thật và/hoặc vi phạm các quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Bên thế chấp vi phạm các quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng trong thời gian 03 tháng tính từ ngày Bên cho vay lập Biên bản kiểm tra mà không khắc phục, sửa chữa thì Bên cho vay lập thông báo chấm dứt cho vay gửi Bên vay và sau 03 tháng tính từ ngày lập thông báo chấm dứt cho vay, nếu Bên vay không trả được nợ trước hạn thì Bên cho vay thực hiện chuyển sang nợ quá hạn.

Điều 5. Xử lý các vi phạm

1. Chấm dứt cho vay

Bên cho vay căn cứ vào kết quả kiểm tra mức độ vi phạm ghi trong Biên bản kiểm tra hoặc theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết định chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển sang nợ quá hạn.

2. Bên cho vay xử lý tài sản bảo đảm hoặc khởi kiện

a) Bên vay vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, đã được Bên cho vay thông báo bằng văn bản.

b) Bên vay có nợ quá hạn nhưng không có biện pháp khả thi để trả nợ Bên cho vay.

c) Bên vay có năng lực tài chính để trả nợ nhưng cố tình trốn tránh, chây ỳ trả nợ theo thỏa thuận.

d) Bên vay có hành vi lừa đảo, gian lận.

đ) Các vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

1. Bên vay cam kết thực hiện bảo đảm tiền vay, bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng này.

2. Chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa Bên cho vay với Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: (i) các Hợp đồng thế chấp tài sản; và (ii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Điều 7. Quyền và Nghĩa vụ của Bên cho vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến khoản tiền gửi có kỳ hạn theo yêu cầu của Bên vay, đảm bảo phù hợp với quy định.

3. Thông báo cho Bên vay khi có thay đổi đối với khoản tiền gửi có kỳ hạn; Trường hợp Hợp đồng tín dụng bị nhàu nát, rách, mất, sau khi Bên vay báo cho Bên cho vay để kiểm tra, xác minh, Bên cho vay thực hiện cấp bản sao Hợp đồng tín dụng cho Bên vay.

4. Yêu cầu Bên vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.

5. Yêu cầu Bên vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến việc vay vốn, tài liệu chứng minh khả năng tài chính của Bên vay cũng như các thông tin cần thiết liên quan đến Khoản nợ, các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.

6. Chủ động xử lý vi phạm quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

7. Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên vay.

8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và Nghĩa vụ của Bên vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Được quyền yêu cầu Bên cho vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.



3. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến vay vốn và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.

4. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của tiền gửi có kỳ hạn, tiền trả nợ gốc, nợ lãi.

5. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên cho vay và các cơ quan có thẩm quyền trong sử dụng vốn vay và trả nợ.

6. Phải thông báo kịp thời cho Bên cho vay những thay đổi về việc làm, nơi cư trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại và những thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên vay.

7. Mở các loại tài khoản theo yêu cầu của Bên cho vay; thông báo kịp thời cho Bên cho vay khi phát hiện Hợp đồng tín dụng này bị nhàu nát, rách, mất để tránh bị kẻ gian lợi dụng, làm tổn thất tài sản;

8. Bảo đảm phần vốn tự có tham gia vào phương án sử dụng vốn đầy đủ.

Điều 9. Cam kết chung

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng tín dụng này. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của các điều, khoản phải được sự thỏa thuận của hai bên bằng văn bản.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có tranh chấp xảy ra thì hai bên thống nhất ưu tiên giải quyết bằng thương lượng trên tinh thần hợp tác. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để xem xét giải quyết.

3. Hợp đồng này, Giấy đề nghị giải ngân và các văn bản bổ sung Hợp đồng (nếu có) là một bộ phận thống nhất không thể tách rời nhau, các Bên phải có nghĩa vụ chấp hành.

4. Khi Bên vay trả hết nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo Hợp đồng này, thì Hợp đồng này mặc nhiên được thanh lý.

Điều 10. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ ngày ký cho tới khi Bên vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cả tiền gốc và lãi.

Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho một hoặc một số nội dung quy định tại Hợp đồng này không thực hiện được hoặc vô hiệu thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với những nội dung còn lại. Bên cho vay và Bên vay sẽ cùng xem xét, sửa đổi, bổ sung những nội dung không thực hiện được hoặc vô hiệu cho phù hợp.



Bên cho vay và Bên vay đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này³.

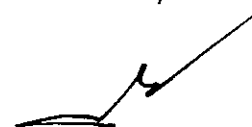
Hợp đồng này được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản./.

BÊN VAY
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN CHO VAY
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

³. Bên vay và Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - nghiệp vụ NHCSXH nơi cho vay ký nháy từng trang Hợp đồng tín dụng, Bên cho vay đóng giáp lai.

7



PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số: ngày .../.../.....)

1. PHÂN THEO DÕI GIẢI NGÂN

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Số tiền giải ngân	Dư nợ	Chữ ký	
			Bên vay	Kế toán
1	2	3	4	5

2. PHÂN THEO DÕI ĐIỀU CHỈNH KỲ HẠN TRẢ NỢ, GIA HẠN NỢ

Đơn vị: đồng

Ngày, tháng, năm	Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ		Gia hạn nợ		Chữ ký Kế toán
	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	
1	2	3	4	5	6

3. PHÂN THEO DÕI NỢ QUÁ HẠN, NỢ BỊ RỦI RO

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Diễn giải	Số tiền chuyển nợ quá hạn/ xóa nợ/ khoan nợ	Dư nợ quá hạn/ Tổng số tiền xóa nợ hoặc khoan nợ	Chữ ký kế toán
1	2	3	4	5

4. PHÂN THEO DÕI DƯ NỢ, THU NỢ, THU LÃI⁴

5. ĐỊNH LẠI KỲ HẠN TRẢ NỢ GỐC VÀ/HOẶC SỐ TIỀN TRẢ NỢ GỐC (nếu có)⁵

.....

.....

.....

⁴. Đơn vị sử dụng Thẻ theo dõi giao dịch tiền vay in ra từ hệ thống Intellect (in ra khi phục vụ công tác kiểm tra, đối chiếu và đóng Nhật ký chứng từ khi khoản vay tất toán).

⁵. Ghi nội dung xác định lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay, có đầy đủ chữ ký của Bên vay và Bên cho vay.



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹

Số...../20...../HĐTD

(Áp dụng cho vay mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Chủ đầu tư hoặc tổ chức, cá nhân khác không phải Bên vay)

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH về hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở;

Căn cứ Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn ngày tháng năm của Ông (Bà) và các hồ sơ, tài liệu theo quy định.

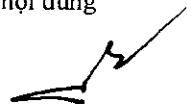
Hôm nay, ngày tháng năm tại chúng tôi gồm:

Bên cho vay: Chi nhánh NHCSXH tỉnh..... /Phòng giao dịch NHCSXH

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

¹. Hợp đồng tín dụng được đánh máy và in. Căn cứ mục đích vay vốn, NHCSXH nơi cho vay dự thảo nội dung Hợp đồng tín dụng cho phù hợp.



- Người đại diện: Chức vụ:
- Giấy ủy quyền (nếu có) số: ngày/...../..... của

Bên vay:

- (Ông/Bà): Ngày, tháng, năm sinh:/...../.....
- Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số: Ngày cấp:/...../..... Nơi cấp:/...../.....
- Địa chỉ đăng ký cư trú:
- Nơi ở hiện tại:
- Điện thoại liên hệ:
- Nơi cơ quan công tác²:

Hai bên cùng thoả thuận ký Hợp đồng tín dụng này theo các điều khoản sau đây:

Điều 1. Nội dung cho vay

1. Tổng số tiền vay (bằng số): đồng
Bằng chữ:

2. Mục đích sử dụng vốn vay³

Tiền vay sử dụng vào mục đích thanh toán tiền mua nhà ở xã hội/mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số ngày...../...../..... ký với Chủ đầu tư là (tên chủ đầu tư)..... Giá trị Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là..... đồng.

- Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
- Địa chỉ nhà ở:.....
- Diện tích sử dụng:m² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy);

- Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu

- Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....

². Nếu đang làm việc thì ghi nội dung này.

³ Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

- Đặc điểm về đất xây dựng:
- Thời hạn thực hiện thanh toán:.....
- Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

3. Lãi suất cho vay:

- a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng 5,4%/năm.
- b) Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.
- c) Khi có sự thay đổi về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, Bên cho vay có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên vay muộn nhất vào ngày đầu tiên của kỳ tính lãi liền kề.

4. Thời hạn cho vay: tháng, bắt đầu từ ngày...../...../.....; hạn trả nợ cuối cùng ngày/...../.....

Khi Bên vay nhận khoản vay cuối cùng, nếu số tiền đã vay thấp hơn số tiền đã được phê duyệt cho vay thì Bên cho vay và Bên vay thỏa thuận điều chỉnh lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay và ghi vào phụ lục Hợp đồng tín dụng, phân định lại kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc số tiền trả nợ gốc.

5. Kỳ hạn trả nợ gốc: tháng/1 lần, kể từ ngày Bên vay nhận khoản vay đầu tiên. Số tiền trả nợ gốc cho mỗi kỳ hạn:.....đồng. Số tiền trả nợ gốc cho kỳ hạn trả nợ cuối cùng: đồng.

Điều 2. Giải ngân vốn vay

1. Tiền vay chỉ được giải ngân sau khi Bên vay đã thực hiện gửi cho Bên cho vay bản gốc/bản chính:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư để mua nhà ở xã hội/mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và Giấy tờ khác liên quan đến tài sản bảo đảm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư.

2. Tiền vay được Bên cho vay chuyển khoản trả cho Chủ đầu tư là số tài khoản mở tại theo tiến độ thanh toán đã được ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số ngày...../...../..... ký giữa Bên vay và Chủ đầu tư.

3. Dự kiến kế hoạch giải ngân vốn vay như sau⁴:

+ Lần: ngày.../.../...số tiền đồng;

⁴ Căn cứ tiến độ thanh toán trong Hợp đồng để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

+ Lần: ngày.../.../... số tiền đồng;

.....

+ Ngày nhận món vay cuối cùng (ngày phải thanh toán kỳ hạn cuối cùng ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân giữa chủ đầu tư và Bên vay):

Thời gian và số tiền giải ngân thực tế căn cứ trên cơ sở giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư và Giấy đề nghị giải ngân của Bên vay.

4. Trước 03 ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua nhà ở theo tiến độ, Bên vay phải gửi Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của Chủ đầu tư để Bên cho vay làm căn cứ giải ngân.

5. Mỗi lần nhận tiền vay, Bên vay phải mang theo Hợp đồng tín dụng này để các Bên cùng ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi giải ngân.

Điều 3. Trả nợ, trả lãi

1. Đến kỳ hạn trả nợ gốc, Bên cho vay chủ động trích số dư tài khoản thanh toán của Bên vay để thu nợ gốc theo thỏa thuận. Bên vay được trả nợ trước hạn.

Bên cho vay được thu hồi nợ gốc trước hạn trong các trường hợp theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng này.

2. Lãi tiền vay được trả theo tháng, bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên. Hàng tháng, Bên cho vay được thực hiện trích từ tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay để thu lãi.

Điều 4. Xử lý nợ

1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

Đến kỳ hạn trả nợ gốc theo quy định tại Khoản 5 Điều 1 Hợp đồng này, Bên vay phải có trách nhiệm trả nợ. Trường hợp Bên vay không có khả năng trả nợ một phần hoặc toàn bộ số tiền vay của cả kỳ hạn trả nợ gốc đó thì được xem xét kéo dài thời gian trả nợ sang kỳ hạn trả nợ gốc tiếp theo, thời gian điều chỉnh không quá 06 tháng. Trước 05 ngày đến hạn, Bên vay phải có Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc gửi Bên cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc.

2. Gia hạn nợ

Trước ngày đến hạn trả nợ cuối cùng, tối đa 03 tháng và tối thiểu 05 ngày làm việc, Bên vay không có khả năng trả được nợ do nguyên nhân khách quan và có nhu cầu gia hạn nợ, Bên vay phải lập Giấy đề nghị gia hạn nợ gửi Bên cho vay để xem xét cho gia hạn nợ theo quy định của Bên cho vay.

3. Chuyển nợ quá hạn

a) Bên cho vay thực hiện chuyển nợ quá hạn và gửi thông báo chuyển nợ quá hạn cho Bên vay đối với các trường hợp:

- Bên vay sử dụng vốn vay sai mục đích đã ghi trong Hợp đồng tín dụng thì chuyển số nợ sai mục đích không trả được sang nợ quá hạn.

- Bên vay không trả nợ gốc đúng hạn theo thỏa thuận và không được Bên cho vay chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc hoặc gia hạn nợ thì Bên cho vay chuyển số nợ gốc không trả được đúng hạn sang nợ quá hạn.

- Theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp Bên vay cung cấp thông tin sai sự thật và/hoặc vi phạm các quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Bên thế chấp vi phạm các quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng trong thời gian 03 tháng tính từ ngày Bên cho vay lập Biên bản kiểm tra mà không khắc phục, sửa chữa thì Bên cho vay lập thông báo chấm dứt cho vay gửi Bên vay và sau 03 tháng tính từ ngày lập thông báo chấm dứt cho vay, nếu Bên vay không trả được nợ trước hạn thì Bên cho vay thực hiện chuyển sang nợ quá hạn.

Điều 5. Xử lý các vi phạm

1. Chấm dứt cho vay

Bên cho vay căn cứ vào kết quả kiểm tra mức độ vi phạm ghi trong Biên bản kiểm tra hoặc theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết định chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển sang nợ quá hạn.

2. Bên cho vay xử lý tài sản bảo đảm hoặc khởi kiện

a) Bên vay vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, đã được Bên cho vay thông báo bằng văn bản.

b) Bên vay có nợ quá hạn nhưng không có biện pháp khả thi để trả nợ Bên cho vay.

c) Bên vay có năng lực tài chính để trả nợ nhưng cố tình trốn tránh, chây ỳ trả nợ theo thỏa thuận.

d) Bên vay có hành vi lừa đảo, gian lận.

đ) Các vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

1. Bên vay cam kết thực hiện bảo đảm tiền vay, bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng này.

2. Chi tiết về các biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa Bên cho vay với Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: (i) các Hợp đồng thế chấp tài sản; và (ii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Điều 7. Quyền và Nghĩa vụ của Bên cho vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến khoản tiền gửi có kỳ hạn theo yêu cầu của Bên vay, đảm bảo phù hợp với quy định.

3. Thông báo cho Bên vay khi có thay đổi đối với khoản tiền gửi có kỳ hạn; Trường hợp Hợp đồng tín dụng bị nhàu nát, rách, mất, sau khi Bên vay báo cho Bên cho vay để kiểm tra, xác minh, Bên cho vay thực hiện cấp bản sao Hợp đồng tín dụng cho Bên vay.

4. Yêu cầu Bên vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.

5. Yêu cầu Bên vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến việc vay vốn, tài liệu chứng minh khả năng tài chính của Bên vay cũng như các thông tin cần thiết liên quan đến Khoản nợ, các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.

6. Chủ động xử lý vi phạm quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

7. Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên vay.

8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và Nghĩa vụ của Bên vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.

2. Được quyền yêu cầu Bên cho vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.

3. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến vay vốn và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.

4. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của tiền gửi có kỳ hạn, tiền trả nợ gốc, trả lãi.

5. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên cho vay và các cơ quan có thẩm quyền trong sử dụng vốn vay và trả nợ.

6. Phải thông báo kịp thời cho Bên cho vay những thay đổi về việc làm, nơi cư trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại và những thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên vay.

7. Mở các loại tài khoản theo yêu cầu của Bên cho vay; thông báo kịp thời cho Bên cho vay khi phát hiện Hợp đồng tín dụng này bị nhàu nát, rách, mất để tránh bị kẻ gian lợi dụng, làm tổn thất tài sản.

8. Bảo đảm phần vốn tự có tham gia vào phương án sử dụng vốn đầy đủ.

Điều 9. Cam kết chung

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng tín dụng này. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của các điều, khoản phải được sự thỏa thuận của hai bên bằng văn bản.



2. Trong quá trình thực hiện, nếu có tranh chấp xảy ra thì hai bên thống nhất ưu tiên giải quyết bằng thương lượng trên tinh thần hợp tác. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để xem xét giải quyết.

3. Hợp đồng này, Giấy đề nghị giải ngân và các văn bản bổ sung Hợp đồng (nếu có) là một bộ phận thống nhất không thể tách rời nhau, các Bên phải có nghĩa vụ chấp hành.

4. Khi Bên vay trả hết nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo Hợp đồng này, thì Hợp đồng này mặc nhiên được thanh lý.

Điều 10. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ ngày ký cho tới khi Bên vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cả tiền gốc và lãi.

Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho một hoặc một số nội dung quy định tại Hợp đồng này không thực hiện được hoặc vô hiệu thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với những nội dung còn lại. Bên cho vay và Bên vay sẽ cùng xem xét, sửa đổi, bổ sung những nội dung không thực hiện được hoặc vô hiệu cho phù hợp.

Bên cho vay và Bên vay đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này⁵.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản./.

BÊN VAY
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN CHO VAY
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

⁵. Bên vay và Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - nghiệp vụ NHCSXH nơi cho vay ký nháy từng trang Hợp đồng tín dụng, Bên cho vay đóng giáp lai.

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số: ngày .../.../.....)

1. PHẦN THEO DÕI GIẢI NGÂN

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Số tiền giải ngân	Dư nợ	Chữ ký	
			Bên vay	Kế toán
1	2	3	4	5

2. PHẦN THEO DÕI ĐIỀU CHỈNH KỲ HẠN TRẢ NỢ, GIA HẠN NỢ

Đơn vị: đồng

Ngày, tháng, năm	Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ		Gia hạn nợ		Chữ ký Kế toán
	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	
1	2	3	4	5	6

3. PHẦN THEO DÕI NỢ QUÁ HẠN, NỢ BỊ RỦI RO

Đơn vị: đồng

Ngày tháng năm	Diễn giải	Số tiền chuyển nợ quá hạn/ xóa nợ/ khoanh nợ	Dư nợ quá hạn/ Tổng số tiền xóa nợ hoặc khoanh nợ	Chữ ký kế toán
1	2	3	4	5

4. PHẦN THEO DÕI DƯ NỢ, THU NỢ, THU LÃI⁶

5. ĐỊNH LẠI KỲ HẠN TRẢ NỢ GỐC VÀ/HOẶC SỐ TIỀN TRẢ NỢ GỐC (nếu có)⁷

.....

.....

.....

⁶. Đơn vị sử dụng Thẻ theo dõi giao dịch tiền vay in ra từ hệ thống Intellect (in ra khi phục vụ công tác kiểm tra, đối chiếu và đóng Nhật ký chứng từ khi khoản vay tắt toán).

⁷. Ghi nội dung xác định lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay, có đầy đủ chữ ký của Bên vay và Bên cho vay.

8



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹
(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số: ngày .../.../.....)

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Hôm nay, ngày tháng năm..... tại chúng tôi gồm:

Bên cho vay: Chi nhánh NHCSXH tỉnh..... /Phòng giao dịch NHCSXH

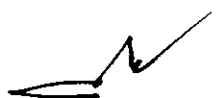
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Người đại diện: Chức vụ:
- Giấy ủy quyền (nếu có) số:..... ngày/...../..... của

Bên vay:

- (Ông/Bà): Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....
- Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số: Ngày cấp:/...../..... Nơi cấp:/...../.....
- Địa chỉ đăng ký cư trú:
- Nơi ở hiện tại:
- Điện thoại liên hệ:
- Nơi cơ quan công tác²:

¹. Hợp đồng tín dụng được đánh máy và in.

². Nếu đang làm việc thì ghi nội dung này.



Hai Bên cùng nhau thoả thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số ngày/...../..... với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số ngày/...../..... như sau:

“3. Lãi suất cho vay

- a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng 5,4%/năm.
- b) Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.
- c) Khi có sự thay đổi về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, Bên cho vay có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên vay muộn nhất vào ngày đầu tiên của kỳ tính lãi liên kế.”

Điều 2. Điều khoản thực hiện

1. Phụ lục Hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2025.

2. Ngoại trừ các điều khoản được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 của Phụ lục Hợp đồng tín dụng này, các điều khoản khác của Hợp đồng tín dụng số ngày .../.../... là không thay đổi và vẫn giữ nguyên giá trị hiệu lực.

3. Phụ lục Hợp đồng tín dụng này là bộ phận kèm theo, không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng tín dụng số ... ngày .../.../....

4. Các Bên nghiêm túc tuân thủ, thực hiện các nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số ... ngày .../.../... và các nội dung được sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng.

Bên cho vay và Bên vay đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này³.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản./.

BÊN VAY

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN CHO VAY

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

³. Bên vay và Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - nghiệp vụ NHCSXH nơi cho vay ký nháy từng trang Phụ lục Hợp đồng tín dụng, Bên cho vay đóng giáp lai.

Chi nhánh NHCSXH
tỉnh, TP...
PGD NHCSXH ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số 16a/NOXH
Ngân hàng lập: 02 liên
- 01 liên gửi khách hàng;
- 01 liên lưu NH.

....., ngàytháng.....năm.....

THÔNG BÁO LÃI SUẤT VAY VỐN

Kính gửi: Ông (Bà).....
Địa chỉ

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số ngày ký giữa với Ông (Bà).....

Chi nhánh NHCSXH tỉnh/Phòng giao dịch NHCSXH thông báo mức lãi suất cho vay ưu đãi tại NHCSXH áp dụng đối với các khoản vay có dư nợ để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở là 5,4 %/năm. Lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 130% lãi suất cho vay.

Thời gian áp dụng mức lãi suất trên bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2025.

Trân trọng thông báo để Ông (Bà) đến trụ sở giao dịch của chi nhánh NHCSXH tỉnh /Phòng giao dịch NHCSXH tại vào thời gian..... để ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng và làm các thủ tục liên quan khác theo đúng quy định.

Để biết thêm thông tin chi tiết, xin liên hệ với Ông (Bà) chức vụ: số điện thoại:

Trân trọng thông báo!

GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

