

NGÂN HÀNG
PHỤC VỤ NGƯỜI NGHÈO

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

Số: 303/NHNg-KH

Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2002

Viv: Hướng dẫn cho vay mua trả chậm nhà ở đối với các hộ dân vùng ngập lũ trong các cụm, tuyến dân cư thuộc 7 tỉnh ĐBSCL.

Kính gửi: Ông (Bà) Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Phục vụ người nghèo các tỉnh: An Giang, Đồng Tháp, Long An, Tiền Giang, Kiên Giang, Cần Thơ, Vĩnh Long.

Thực hiện Thông tư Liên tịch số 72/2002/TT- LT- TC- XD- NHNN ngày 23/8/2002 của Liên bộ Tài chính- Xây dựng- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc "Hướng dẫn thực hiện chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong cụm, tuyến dân cư vùng Đồng bằng Sông Cửu Long", Ngân hàng Phục vụ Người nghèo (NHNg) hướng dẫn thực hiện như sau:

1. Phạm vi đối tượng áp dụng:

NHNg thực hiện cho vay, thu hồi nợ vay mua trả chậm nhà ở đối với các hộ dân đang thường trú tại vùng ngập lũ thường xuyên thuộc 7 tỉnh An Giang, Đồng Tháp, Long An, Tiền Giang, Kiên Giang, Cần Thơ, Vĩnh Long phải di chuyển chỗ ở vào các cụm, tuyến dân cư theo quy hoạch được duyệt.

2. Nguyên tắc vay vốn:

- 2.1. Hộ dân vay vốn phải sử dụng vốn vay đúng mục đích là mua nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư tránh lũ.
- 2.2. Hộ dân vay vốn phải hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay đầy đủ, đúng hạn đã cam kết trong đơn đề nghị vay vốn và khế ước nhận nợ với Ngân hàng.

3. Điều kiện vay vốn:

Các hộ dân thuộc đối tượng quy định được mua trả chậm 01 căn nhà ở khi hội đủ các điều kiện sau đây:

- 3.1. Có đơn đề nghị vay vốn để mua trả chậm nhà ở, cam kết sử dụng đúng mục đích, trả nợ đúng hạn.
- 3.2. Đã có quyết định giao nền nhà của cấp có thẩm quyền.
- 3.3. Có tên trong danh sách hộ dân mua trả chậm nhà ở do UBND tỉnh hoặc UBND - huyện phê duyệt.

3.4. Có biên bản bàn giao nhà ở.

4. Mức cho vay:

Mức cho vay tối đa là 7 triệu đồng để mua một (01) căn nhà ở. Trường hợp giá trị căn nhà thực tế thấp hơn 7 triệu đồng thì được vay để mua trả chậm bằng mức giá thực tế. Trường hợp giá trị căn nhà thực tế cao hơn 7 triệu đồng thì hộ dân phải tự trả thêm phần chênh lệch cao hơn đó.

5. Thời hạn cho vay:

- Thời hạn cho vay tối đa là 10 năm, kể từ thời điểm hộ dân nhận nợ với Ngân hàng, trong đó thời gian ân hạn là 5 năm đầu. Trong thời gian ân hạn, hộ dân chưa phải trả gốc và lãi phát sinh trong thời gian đó.
- Hộ dân bắt đầu trả nợ gốc và lãi vốn vay từ năm thứ 6 trở đi. Mức trả nợ tối thiểu mỗi năm bằng 20% tổng số tiền cả gốc và lãi.
- Các hộ dân được vay vốn mua nhà ở trả chậm, trong 10 năm kể từ khi được vay không được sang bán, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng... đối với căn nhà đó.

6. Lãi suất cho vay:

Lãi suất cho vay mua nhà ở trả chậm là 3%/năm, tính cho toàn bộ thời gian vay vốn, kể cả 5 năm đầu ân hạn.

6.1. Trường hợp hộ dân trả nợ trước hạn sẽ được hưởng chính sách khuyến khích theo quy định của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

Nguyên tắc khuyến khích cho các hộ dân trả nợ sớm trước hạn bằng cách tính giảm số tiền phải trả tương ứng với phần chênh lệch lãi suất và phí quản lý do Nhà nước phải cấp bù cho NHNg.

Số tiền được giảm mà hộ dân trả nợ sớm trước hạn được tính theo công thức:

$$\text{Số tiền được giảm} = \text{Số tiền trả chậm theo kế ước} \times 4\% \times \text{Số năm hộ dân trả trước thời hạn}$$

Trên cơ sở số năm thực tế mà hộ dân trả nợ sớm trước hạn, NHNg cơ sở tính giảm phần vốn phải trả cho từng hộ dân. Các hộ dân chỉ phải trả phần chênh lệch giữa số vốn nhận nợ trả chậm với số tiền được Nhà nước khuyến khích do trả nợ trước hạn nêu trên. Số tiền giảm được trừ vào số tiền gốc phải trả Ngân hàng.

Ví dụ: Hộ gia đình Ông Nguyễn Văn A (do Ông A làm chủ hộ) đã ký kế ước mua nhà ở trả chậm với mức 7 triệu đồng. Nếu Ông A trả trước hạn:

Trường hợp 1: Nếu trả trước 3 năm:

- Số tiền lãi phát sinh trong 7 năm là:
 $7 \text{ triệu} \times 3\%/năm \times 7 \text{ năm} = 1,47 \text{ triệu đồng.}$
- Số tiền phải trả tính cho 7 năm (chưa giảm):
 $7 \text{ triệu (gốc)} + 1,47 \text{ triệu (lãi 7 năm)} = 8,47 \text{ triệu đồng.}$
- Số tiền được giảm là: $4\% \times 7 \text{ triệu} \times 3 \text{ năm} = 0,84 \text{ triệu đồng.}$
- Số tiền Ông A còn phải trả là $8,47 \text{ triệu} - 0,84 \text{ triệu} = 7,63 \text{ triệu đồng.}$

Trường hợp 2: Nếu trả trước 7 năm:

- Số tiền lãi phát sinh trong 3 năm là:
 $7 \text{ triệu} \times 3\%/năm \times 3 \text{ năm} = 0,63 \text{ triệu đồng.}$
- Số tiền phải trả tính cho 3 năm (chưa giảm):
 $7 \text{ triệu (gốc)} + 0,63 \text{ triệu (lãi 3 năm)} = 7,63 \text{ triệu đồng.}$
- Số tiền được giảm là: $4\% \times 7 \text{ triệu} \times 7 \text{ năm} = 1,96 \text{ triệu đồng.}$
- Số tiền Ông A còn phải trả là $7,63 \text{ triệu} - 1,96 \text{ triệu} = 5,67 \text{ triệu đồng.}$

6.2. Trường hợp hộ dân không trả nợ vay đúng hạn, không được NHNg xét cho gia hạn nợ thì NHNg sẽ chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo quy định hiện hành của NHNg:

Lãi suất nợ quá hạn = 130% lãi suất nợ trong hạn.

Cụ thể: Lãi suất nợ quá hạn = $3\% \times 130\% = 3,9\%/năm.$

7. Hồ sơ vay vốn gồm:

- Đơn đề nghị vay vốn để mua trả chậm nhà ở (theo mẫu đính kèm).
- Quyết định giao nền nhà của cấp có thẩm quyền.
- Biên bản giao nhận nhà giữa Doanh nghiệp sản xuất nhà và hộ dân.
- Danh sách hộ dân mua nhà ở trả chậm đã được UBND tỉnh hoặc UBND huyện xét duyệt.
- Khế ước vay tiền mua trả chậm nhà ở (theo mẫu đính kèm).
- Đối với các hộ dân trước đây đã vay vốn theo Quyết định 256/TTg ngày 24/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc "Cho hộ gia đình thuộc diện chính sách và hộ nghèo vùng Đồng bằng Sông Cửu long vay vốn để tồn nền hoặc làm sàn nhà trên cọc" thì phải có cam kết trả nợ cũ trong 5 năm kể từ khi được mua nhà ở trả chậm theo văn bản này.

8. Quy trình và thủ tục cho vay:

- Hộ dân muốn vay vốn phải gửi đến Ngân hàng các loại giấy tờ sau:
 - + Đơn đề nghị vay vốn để mua trả chậm nhà ở.
 - + Biên bản bàn giao nhận nhà giữa Doanh nghiệp sản xuất nhà và hộ dân.
 - + Quyết định giao nền nhà của cấp có thẩm quyền.
 - + Giấy cam kết trả nợ tiền vay tôn nền và làm sàn nhà trên cọc theo QĐ265/TTg.(nếu có).
- Sau khi nhận được giấy tờ do hộ dân gửi đến, cùng với danh sách hộ dân mua nhà ở trả chậm đã được UBND tỉnh hoặc UBND huyện xét duyệt và thông báo, NHNg cơ sở xem xét tính hợp lệ và hợp pháp của hồ sơ để xét duyệt cho vay.
- Số tiền cho vay được chuyển trực tiếp cho doanh nghiệp sản xuất nhà theo giá bán thực tế của căn nhà nhưng không vượt quá 7 triệu đồng.

9. Định kỳ hạn nợ, thu nợ, thu lãi.

- Hộ dân vay vốn mua nhà ở trả chậm được ân hạn 5 năm (chưa phải trả nợ gốc và lãi trong 5 năm đầu)
 - Từ năm thứ 6 trở đi, hộ dân bắt đầu phải trả nợ gốc và lãi tiền vay Ngân hàng. Ngân hàng và hộ vay thoả thuận với nhau về số tiền trả nợ theo kỳ hạn hàng năm. Mức trả nợ một kỳ hạn tối thiểu bằng 20% tổng số tiền nợ (cả gốc và lãi).
 - NHNg thu nợ thu lãi trực tiếp từ hộ dân.
- Nhà nước khuyến khích hộ dân trả nợ trước hạn và được hưởng chính sách khuyến khích theo hướng dẫn tại mục 6.1 công văn này.

10. Hạch toán kế toán.

10.1- Bổ sung tài khoản:

*Bổ sung các tài khoản sau vào hệ thống tài khoản kế toán NHNg ban hành theo công văn số 72/NHNg ngày 16/3/1999 của Tổng Giám đốc NHNg:

- Tài khoản cấp 3: TK 2521: *Nợ chưa vay trong hạn và đã được gia hạn* Bổ sung thêm tài khoản cấp 5 sau: TK 252101: *Cho vay dài hạn mua nhà ở trả chậm vùng Đồng bằng sông Cửu Long*
- Tài khoản cấp 3: TK 2522: *Nợ quá hạn đến 180 ngày có khả năng thu hồi* Bổ sung thêm tài khoản cấp 5 sau : TK 252201 : *Cho vay dài hạn mua nhà ở trả chậm vùng đồng bằng sông Cửu Long.*

- Tài khoản cấp 3: TK 2523: *Nợ quá hạn từ 181 ngày đến 360 ngày có khả năng thu hồi* Bổ sung thêm tài khoản cấp 5 sau: TK 252301: *Cho vay dài hạn mua nhà ở trả chậm vùng đồng bằng sông Cửu Long*
- Tài khoản cấp 3: TK 2528: *Nợ khó đòi* Bổ sung thêm tài khoản cấp 5 sau: TK 252801 : *Cho vay dài hạn mua nhà ở trả chậm vùng đồng bằng sông Cửu Long*
- Tài khoản cấp 3: TK 4512: *Vốn nhận của Chính phủ* Bổ sung thêm tài khoản cấp 5 sau: TK 451202: *Vốn cho vay mua nhà ở trả chậm vùng đồng bằng sông Cửu Long*

* Đổi tên tài khoản: TK 701002

Tên cũ: Thu lãi cho vay Hội nông dân

Tên mới: Thu lãi cho vay mua nhà ở trả chậm vùng đồng bằng sông Cửu Long

10.2- Hạch toán kế toán:

- a) Hạch toán các nghiệp vụ: nhận vốn, điều chuyển vốn từ Trung ương đến cơ sở, cho vay, thu nợ, thu lãi, chuyển nợ quá hạn: Thực hiện theo quy định chung của NHNg về các nghiệp vụ này.
- b) Hạch toán số tiền tính giảm đối với những hộ dân trả nợ sớm trước hạn: Căn cứ vào số tiền người vay được giảm (được xác định theo hướng dẫn tại mục 6.1 công văn này). Kế toán lập phiếu ghi:

{ Nợ TK369001 Các khoản khác phải thu
 { Có TK Tiền vay (252101;252201;252301;252801)

Lưu ý : Đối với TK 369001: Chi nhánh cho vay mở tiểu khoản riêng để hạch toán số tiền NHNg giảm trừ cho những hộ vay trả nợ sớm trước hạn. Định kỳ hàng quý, Chi nhánh thực hiện sao kê số dư TK này gửi NHNg tỉnh, thành phố. NHNg Tỉnh, Thành phố tổng hợp gửi TTĐH TN- Phòng Hạch toán & Quản lý vốn (Theo mẫu đính kèm). TTĐH TN sẽ căn cứ vào Bảng kê này để chuyển tiền về để chi nhánh tất toán TK phải thu nêu trên.

Khi chuyển vốn, Kế toán TTĐH TN lập phiếu ghi :

{ Nợ TK451202-Vốn mua nhà trả chậm vùng đồng bằng sông Cửu Long
 { Có TK Tiền gửi tại NHNo hoặc TK khác thích hợp

- c) Trả phí dịch vụ NHNo & PTNT: Sẽ có văn bản hướng dẫn riêng.

11. Chế độ báo cáo:

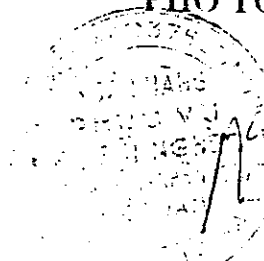
Ngày 03 hàng tháng, chi nhánh NHNg tỉnh gửi báo cáo kết quả cho vay mua trả chậm nhà ở về TTĐH TN (Phòng KHNV) theo mẫu đính kèm công văn này để NHNg tổng hợp báo cáo NHNN Việt Nam.

Trên đây là hướng dẫn thực hiện Thông tư Liên tịch số 72/2002/TT- LT- TC- XD- NHNN ngày 23/8/2002 của Liên bộ Tài chính- Xây dựng- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Yêu cầu Chi nhánh NHNg 7 tỉnh Đồng bằng Sông Cửu long triển khai thực hiện. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc cần báo cáo về TTĐH TN để xem xét giải quyết.

Nơi nhận:

- Như trên
- NHNN VN
- Lưu NHNg

KT/TỔNG GIÁM ĐỐC
NGÂN HÀNG PHỤC VỤ NGƯỜI NGHÈO
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TÂN

ĐƠN ĐỀ NGHỊ
VAY VỐN ĐỂ MUA TRẢ CHẬM NHÀ Ở

Kính gửi: Chi nhánh Ngân hàng Phục vụ người nghèo

Họ và tên chủ hộ (hoặc người đại diện):; Năm sinh:

CMND số: ngày cấp:; Nơi cấp:

Họ và tên người thừa kế:

Quan hệ với chủ hộ (hoặc người đại diện):

Hiện đang cư trú tại: Thôn (ấp) xã (phường) huyện
..... tỉnh

Gia đình chúng tôi đã có quyết định giao nền nhà ở tại lô đất số thuộc cụm
tuyến dân cư xã huyện tỉnh

- Chúng tôi đề nghị Ngân hàng cho vay số tiền: đồng.

(Bằng chữ:)
để mua trả chậm nhà ở theo giá trị thực tế.

+ Giá trị căn nhà: đồng

+ Vốn tự có tham gia: đồng

+ Vốn xin vay: đồng.

- Thời hạn xin vay: 10 năm; Ngày trả nợ cuối cùng:

- Lãi suất cho vay: 3% năm.

Chúng tôi cam kết sử dụng vốn đúng mục đích không sang bán, thế chấp,
cầm cố, chuyển nhượng ... và trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng đúng hạn theo quy
định, nếu sai chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

..... ngày tháng năm

CHỖ NHẬN CỦA UBND XÃ (PHƯỜNG)

Họ:

Hiện đang cư trú tại địa phương, có tên
trong danh sách được mua nhà ở trả
chậm do UBND phê duyệt.

..... ngày tháng năm

T/M UBND xã (phường)
(Ký tên, đóng dấu)

Người thừa kế
(Ký tên hoặc điểm chỉ)

Chủ hộ (hoặc người đại diện)
(Ký tên, trả điểm chỉ)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày...tháng...năm 2002

KHẾ ƯỚC VAY TIỀN MUA TRẢ CHẬM NHÀ Ở
SỐ...../KU

Căn cứ Thông tư liên tịch Bộ Tài chính - Bộ Xây dựng - Ngân hàng Nhà nước Việt nam số 72/2002/TT-LT-TC-XD-NHNN.

Căn cứ Quyết định hộ dân mua trả chậm nhà ở số /UBND ngày.../.../2002 của.....

Biên bản bàn giao nhà ở số, ngày.../.../2002 bàn giao nhà ở giữa với hộ dân.

Hôm nay, ngày...tháng...năm...tại.....

Chúng tôi gồm:

BÊN CHO VAY (BÊN A):

Chi nhánh ngân hàng.....

Địa chỉ.....

Người đại diện là ông (bà).....

Giấy uỷ quyền số (nếu có).....Chức vụ.....

BÊN VAY (BÊN B):

Ông (bà).....

Địa chỉ.....

CMND sốngày cấp.....nơi cấp.....

Hai bên thống nhất việc bên A cho bên B vay tiền mua trả chậm nhà ở theo nội dung dưới đây:

Điều 1.Số tiền cho vay

Số tiền vay bằng số.....

Bằng chữ

Điều 2. Lãi suất cho vay là: 3%/năm

Điều 3. Thời hạn cho vay, phương thức và kỳ hạn trả nợ

Thời hạn cho vay mua trả chậm nhà ở kể từ khi nhận nhà ở theo biên bản bàn giao nhà cho đến khi trả hết nợ cho Bên A là

Thời hạn cho vay:..... Ngày nhận tiền vay là.....

Hạn trả cuối cùng:..... Thời gian ân hạn: 5 năm

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

4.1, Bên A có quyền:

a/ Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên B;

b/ Gia hạn nợ gốc, lãi; điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc, lãi theo quy định của Ngân hàng Nhà nước.

4.2, Bên A có nghĩa vụ:

Thực hiện đúng thoả thuận trong kế ước.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

5.1, Bên B có quyền:

Khiếu nại, khởi kiện vi phạm kế ước này theo quy định của pháp luật.

5.2, Bên B có nghĩa vụ:

a/ Sử dụng tiền vay đúng mục đích và thực hiện đúng các nội dung khác đã thoả thuận trong kế ước này;

b/ Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi không thực hiện đúng những thoả thuận về việc trả nợ vay.

Điều 6. Một số điều cam kết khác

.....
.....
.....

Khế ước này được lập thành 02 bản, các bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản. Khế ước có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi Bên B hoàn trả xong cả gốc và lãi./.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên)

Stt	Họ và tên người vay	Địa chỉ	Ngày vay	Số tiền vay	Số tiền trả nợ trước hạn	Thời gian trả nợ trước hạn	Số tiền được giảm trừ
I	Huyện A Nguyễn Văn A Nguyễn Văn B						
II	Huyện B						
III						
	Tổng cộng						

Giám đốc

Kiểm soát

Lập bảng

NGÂN HÀNG PHỤC VỤ NGƯỜI NGHỆO

Chi nhánh tỉnh:

BÁO CÁO CHO VAY MUA NHÀ TRẢ CHẬM THEO QUYẾT ĐỊNH 105/2002/QĐ-TTg

Đến ngày tháng năm

(Đính kèm Thông tư liên tịch số 72/TT-LT-TG-XD-NHNN ngày 23/8/2002 của Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

Đơn vị: *trên dòng, 1 căn nhà*

STT	Huyện (<i>hết</i>)	Kế hoạch	Danh số cho vay		Danh số thu nợ		Dự nợ cho vay		Số nhà đã mua	
			Trong kỳ báo cáo	Lũy kế	Trong kỳ báo cáo	Lũy kế	Tổng số	Ủy thác cho vay	Tổng số nhà (Căn)	Tổng diện tích (m ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1										
2										
3										
...									
	Tổng									

....., ngày tháng năm

Lập biểu

Kiểm soát

Giám đốc