



NGÂN HÀNG
CHÍNH SÁCH
XÃ HỘI
Số 151/NHCS-TD

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

Hà Nội, ngày 07 tháng 11 năm 2005

HƯỚNG DẪN NGHIỆP VỤ CHO VAY CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở VÙNG THƯỜNG XUYÊN NGẬP LŨ ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

- Căn cứ Điều lệ về tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) ban hành kèm theo Quyết định số 16/2003/QĐ-TTg ngày 22/01/2003 của Thủ tướng Chính phủ;

- Căn cứ 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 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 (ĐBSCL) theo Quyết định số 105/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ;

- Căn cứ Quyết định số 78/2004/QĐ-TTg ngày 07/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ V/v điều chỉnh, bổ sung một số cơ chế chính sách để đẩy nhanh tiến độ xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở tại các tỉnh thường xuyên ngập lũ ĐBSCL;

- Căn cứ Quyết định số 204/QĐ-TTg ngày 15/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ ban hành V/v điều chỉnh, bổ sung đối tượng và cơ chế vay vốn xây dựng nhà ở thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ ĐBSCL và công văn số 1125/NHNN-TD ngày 07/10/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn thực hiện Quyết định số 204/QĐ-TTg này.

Tổng giám đốc NHCSXH ban hành hướng dẫn nghiệp vụ cho vay chương trình nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ ĐBSCL như sau:

Phần I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi thực hiện

Chi nhánh NHCSXH các tỉnh thuộc khu vực thường xuyên ngập lũ ĐBSCL bao gồm: Long An, Tiền Giang, Vĩnh Long, Cần Thơ, Hậu Giang, An Giang, Đồng Tháp và Kiên Giang.

2. Đối tượng được vay vốn

2.1. Hộ dân hiện đang sinh sống tại những khu vực không đảm bảo an toàn khi có lũ, phải di dời vào ở trong các cụm, tuyến dân cư và bờ bao khu dân cư có sẵn bao gồm:

- Các hộ dân định cư thường trú tại địa phương;
- Các hộ dân di cư từ nơi khác đến hiện đang cư trú hợp pháp tại địa phương;
- Các hộ dân đang sinh sống tại những nơi dễ xảy ra sạt lở, không đảm bảo an toàn khi bị tác động của lũ, lụt (sau đây gọi tắt là hộ dân).

2.2. Doanh nghiệp làm nhà ở bán trả chậm cho các hộ dân (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp).

3. Nguyên tắc vay vốn

Khách hàng vay vốn phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- 3.1. Sử dụng vốn vay đúng mục đích xin vay
- 3.2. Hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay đúng thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

Phần II: NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. ĐỐI VỚI HỘ DÂN VAY VỐN

Việc cho vay của NHCSXH đối với các hộ dân được thực hiện theo 02 hình thức: cho hộ dân vay để mua trả chậm nhà ở của Doanh nghiệp sản xuất ra hoặc cho vay hộ dân để tự xây dựng nhà theo hướng dẫn tại văn bản này.

1. Điều kiện vay vốn

1.1. Đối với các hộ dân vay vốn để mua trả chậm nhà ở

a. Các hộ dân có nhu cầu vay đến 7 triệu đồng

- Có Quyết định giao nền nhà của UBND (huyện hoặc xã do UBND tỉnh quy định);
- Có tên trong Danh sách hộ dân mua trả chậm nhà ở do UBND tỉnh hoặc uỷ quyền cho UBND huyện phê duyệt;
- Có Biên bản bàn giao nhà.

b. Các hộ dân có nhu cầu vay đến 9 triệu đồng

Ngoài điều kiện quy định tại tiết a điểm 1.1 này phải có thêm các điều kiện sau:

- Là hộ thuộc diện nghèo, quá khó khăn, không có khả năng để lo việc bao che và lát nền nhà;
- Là hộ dân chuyển đến cụm, tuyến dân cư và bờ bao khu dân cư có sẵn từ ngày 11/9/2005 trở đi;
- Có tên trong danh sách hộ dân được nâng mức vay do UBND cấp tỉnh hoặc uỷ quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt.

c. Các hộ có nhu cầu vay bổ sung đến 2 triệu đồng

- Là hộ dân thuộc diện nghèo, quá khó khăn, không có khả năng để lo việc bao che và lát nền nhà đã chuyển đến cụm, tuyến dân cư và bờ bao khu

dân cư có sẵn từ ngày 11/9/2005 trở đi và đã được vay vốn mua trả chậm nhà ở theo mức cho vay tối đa 7 triệu đồng có nhu cầu vay bổ sung tối đa 2 triệu đồng để bao che và lát nền nhà;

- Có tên trong danh sách hộ dân được nâng mức cho vay tối đa do UBND cấp tỉnh hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt.

1.2. Đối với các hộ dân vay vốn để tự xây dựng nhà ở

a. Các hộ dân có nhu cầu vay đến 7 triệu đồng

- Có Quyết định giao nền nhà của UBND (huyện hoặc xã do UBND tỉnh quy định);

- Có tên trong danh sách hộ dân được vay vốn NHCSXH để tự xây dựng nhà ở do UBND cấp tỉnh hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt;

- Nhà ở đã được xây dựng hoàn chỉnh theo quy định của UBND cấp tỉnh.

b. Các hộ dân có nhu cầu vay đến 9 triệu đồng

Ngoài điều kiện quy định tại tiết a điểm 1.2 này phải có thêm các điều kiện sau:

- Là hộ dân chuyển đến cụm, tuyến dân cư và bờ bao khu dân cư có sẵn từ ngày 11/9/2005 trở đi;

- Có tên trong danh sách hộ dân được nâng mức vay của UBND cấp tỉnh hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt.

2. Mức cho vay

2.1. Các hộ dân thuộc đối tượng và đủ điều kiện theo quy định tại văn bản này được vay vốn mua trả chậm bằng hiện vật một (01) căn nhà ở do các doanh nghiệp xây dựng nhà sản xuất ra hoặc được vay vốn để tự xây dựng một (01) căn nhà ở theo giá trị thực tế của căn nhà đã hoàn chỉnh theo quy định của UBND tỉnh nhưng tối đa là 7 triệu đồng. Trường hợp giá trị căn nhà thực tế cao hơn 7 triệu đồng thì người dân phải chi trả thêm phần chênh lệch cao hơn đó.

2.2. Đối với những hộ thuộc diện nghèo, quá khó khăn, không có khả năng để lo việc bao che và lát nền nhà thì được vay tối đa 9 triệu đồng.

3. Thời hạn cho vay và trả nợ

- Thời hạn cho vay tối đa là 10 năm kể từ thời điểm hộ dân nhận nợ món vay đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn là 5 năm đầu. Riêng đối với trường hợp cho vay bổ sung nêu trên, thời hạn của khoản vay bổ sung không vượt quá thời hạn trả nợ cuối cùng ghi trên kế ước vay tiền mua nhà trả chậm đã ký kết trước đó.

- Trong thời gian ân hạn (5 năm đầu), 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.

- Trong thời gian còn nợ NHCSXH, các hộ dân được vay vốn mua nhà ở trả chậm không được sang bán, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng ... đối với căn nhà đó.

4. Lãi suất cho vay

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

Hiện nay, lãi suất cho vay là 3%/năm (0,25%/tháng) tính cho toàn bộ thời gian vay vốn, kể cả 5 năm đầu ân hạn. Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất khi cho vay.

5. Chính sách khuyến khích trả nợ sớm trước hạn

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

- Trường hợp hộ dân trả sớm trước hạn toàn bộ số tiền vay theo Khế ước vay tiền và thời hạn trả nợ trước hạn tròn năm, thì số tiền được giảm được tính theo công thức:

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

- Trường hợp hộ dân không trả toàn bộ số tiền vay trên khế ước mà trả dần làm nhiều lần và thời gian hộ trả nợ trước thời hạn không tròn năm, thì số tiền được giảm tính theo công thức:

$$\text{Số tiền được giảm} = \text{Số tiền trả nợ trước hạn} \times \frac{4\%}{12 \text{ tháng (360 ngày)}} \times \text{Số tháng (số ngày) trả nợ trước hạn}$$

Trên cơ sở thời gian thực tế mà hộ dân trả nợ sớm trước hạn, NHCSXH sẽ tính giảm số tiền phải trả cho từng hộ dân. Các hộ dân chỉ phải trả phần chênh lệch giữa số vốn nhận nợ NHCSXH cộng với số tiền lãi phát sinh trong thời gian sử dụng vốn trừ đi số tiền được nhà nước khuyến khích do trả nợ trước hạn nêu trên. Số tiền giảm được trừ vào số tiền hộ dân phải trả ngân hàng. Chi nhánh lập “Biểu tổng hợp số tiền giảm trừ cho hộ dân vay vốn chương trình nhà trả nợ trước hạn” theo mẫu số 04/CVN đính kèm gửi về Hội sở chính (phòng Kế toán và quản lý vốn).

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

Trường hợp 1:

Trả nợ trước hạn toàn bộ số tiền vay theo Khế ước vay tiền là 7 triệu đồng và thời hạn trả trước hạn 7 năm (tròn năm).

- Số tiền lãi phát sinh trong 3 năm là:

$$7 \text{ triệu} \times 3\%/\text{năm} \times 3 \text{ năm} = 0,63 \text{ triệu đồng.}$$

- Số tiền phải trả tính cho 3 năm (chưa giảm)

7 triệu (gốc) + 0,63 triệu (lãi 3 năm) = 7,63 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 $7,63 \text{ triệu} - 1,96 \text{ triệu} = 5,67 \text{ triệu đồng}$.

Trường hợp 2:

Lần thứ 1: trả nợ trước hạn một phần tiền vay theo Khế ước vay tiền là 3,5 triệu đồng và thời gian hộ trả nợ trước thời hạn là 6 năm 2 tháng (tương đương 74 tháng).

- Số tiền lãi phát sinh trong 3 năm 10 tháng (tương đương 46 tháng) là:

$3.500.000 \text{ đồng} \times 3\%/12 \times 46 \text{ tháng} = 402.500 \text{ đồng}$.

- Số tiền phải trả tính cho 46 tháng (chưa giảm):

$3.500.000 \text{ đồng (gốc)} + 402.500 \text{ đồng (lãi 46 tháng)} = 3.902.500 \text{ đồng}$.

- Số tiền được giảm là:

$3.500.000 \text{ đồng} \times 4\%/12 \times 74 \text{ tháng} = 863.333 \text{ đồng}$.

- Số tiền Ông A còn phải trả là:

$3.902.500 \text{ đồng} - 863.333 \text{ đồng} = 3.039.167 \text{ đồng}$.

Lần thứ 2: Sau lần trả thứ 1, hộ ông A còn nợ 3.500.000. Lần thứ 2 này, ông A tiếp tục trả nợ trước hạn 2 triệu đồng, thời gian trả nợ trước hạn 4 năm 6 tháng 15 ngày (tương đương 1.635 ngày).

- Số tiền lãi phát sinh trong 1965 ngày (tính từ ngày vay đến thời điểm trả lần 2) là:

$2.000.000 \text{ đồng} \times 3\%/360 \times 1.965 \text{ ngày} = 327.500 \text{ đồng}$.

- Số tiền phải trả tính cho 1.965 ngày (chưa giảm):

$2.000.000 \text{ đồng (gốc)} + 327.500 \text{ đồng (lãi)} = 2.327.500 \text{ đồng}$.

- Số tiền được giảm là:

$2.000.000 \text{ đồng} \times 4\%/360 \times 1.635 \text{ ngày} = 363.333 \text{ đồng}$.

- Số tiền ông A còn phải trả là:

$2.327.500 \text{ đồng} - 363.333 \text{ đồng} = 1.964.167 \text{ đồng}$.

Lần thứ 3: Đến năm thứ 10 (đúng hạn trả nợ) ông A còn phải trả là:

$1500.000 \text{ đ (gốc)} + (1.500.000 \times 3\%/năm \times 10 \text{ năm}) = 1.950.000 \text{ đồng}$.

6. Hồ sơ cho vay

6.1. Đối với các hộ dân vay vốn để mua trả chậm nhà ở

- Giấy đề nghị vay vốn, cam kết sử dụng vốn vay đúng mục đích, trả nợ đúng hạn (mẫu số 01A/CVN đính kèm), hoặc Giấy đề nghị cho vay bổ sung đối với trường hợp cho vay bổ sung (mẫu số 01B/CVBSN đính kèm);

- Quyết định giao nền nhà của UBND (huyện hoặc xã do UBND tỉnh quy định);

- Danh sách hộ dân mua trả chậm nhà ở do UBND tỉnh hoặc uỷ quyền cho UBND huyện phê duyệt;

- Biên bản bàn giao nhà giữa UBND (huyện hoặc xã do UBND tỉnh quy định), doanh nghiệp sản xuất nhà và hộ dân.

- Danh sách hộ dân được nâng mức cho vay do UBND cấp tỉnh hoặc uỷ quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp hộ dân vay đến 9 triệu đồng.

- Khế ước vay tiền (mẫu 02A/CVN đính kèm), hoặc Khế ước vay tiền bổ sung (mẫu số 02B/CVN) đối với trường hợp cho vay bổ sung.

6.2. Đối với các hộ dân vay vốn để tự xây dựng nhà ở

- Giấy đề nghị vay vốn, cam kết sử dụng vốn vay đúng mục đích, trả nợ đúng hạn (mẫu 01A/CVN đính kèm);

- Quyết định giao nền nhà của UBND (huyện hoặc xã do UBND tỉnh quy định);

- Danh sách hộ dân được vay vốn từ NHCSXH để tự xây dựng nhà ở do UBND tỉnh hoặc uỷ quyền cho UBND huyện phê duyệt;

- Biên bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc nhà ở đã được xây dựng hoàn chỉnh theo quy định của UBND cấp tỉnh.

- Khế ước vay tiền (mẫu 02A/CVN đính kèm);

- Danh sách hộ dân được nâng mức cho vay do UBND cấp tỉnh hoặc uỷ quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp hộ dân vay đến 9 triệu đồng.

7. Quy trình và thủ tục cho vay

a. Khi vay vốn, hộ dân phải gửi đến NHCSXH các loại giấy tờ sau:

- Giấy đề nghị vay vốn;

- Quyết định giao nền nhà của cấp có thẩm quyền nêu trên;

- Biên bản bàn giao nhà đối với trường hợp mua trả chậm nhà ở, hoặc Biên bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc nhà ở đã được xây dựng hoàn chỉnh theo quy định của UBND cấp tỉnh đối với trường hợp tự xây dựng nhà ở.

b. Sau khi nhận được đầy đủ các loại giấy tờ hợp lệ, hợp pháp nêu trên, cán bộ tín dụng tiến hành đối chiếu với danh sách hộ dân được mua trả chậm nhà ở, hoặc danh sách hộ dân được vay vốn từ NHCSXH để tự xây dựng nhà ở, Danh sách hộ dân được nâng mức cho vay do UBND tỉnh hoặc uỷ quyền cho UBND huyện phê duyệt. Nếu đảm bảo quy định tại văn bản này thì NHCSXH hướng dẫn hộ dân lập Khế ước vay tiền và xét duyệt cho vay.

8. Phương thức giải ngân

8.1. Đối với các hộ dân vay vốn để mua trả chậm nhà ở

Căn cứ vào hồ sơ cho vay, NHCSXH chuyển tiền trực tiếp cho doanh nghiệp sản xuất nhà theo giá trị thực tế của căn nhà nhưng không vượt quá mức cho vay tối đa theo quy định.

8.2. Đối với các hộ dân vay vốn để tự xây dựng nhà ở, hoặc vay bổ sung để bao che và lát nền nhà

Căn cứ vào hồ sơ cho vay, NHCSXH sẽ chuyển tiền trực tiếp cho hộ dân theo mức chi phí hợp lý nhưng không quá mức cho vay theo quy định. Trường hợp đã có thoả thuận giải ngân giữa ngân hàng, người vay và các doanh nghiệp xây dựng nhà hoặc đơn vị cung cấp, người bán hàng thì NHCSXH chuyển tiền cho các doanh nghiệp, đơn vị đó.

9. Định kỳ hạn trả nợ, thu nợ, thu lãi

- Từ năm thứ 6 kể từ ngày vay trở đi, hộ dân bắt đầu phải trả nợ gốc và lãi tiền vay. Khi cho vay, NHCSXH và hộ vay thoả thuận với nhau về số tiền trả nợ theo kỳ hạn hàng năm bắt đầu từ năm thứ 6 trở đi và ghi cụ thể vào Khế ước vay tiền. Mức trả nợ một kỳ hạn tối thiểu bằng 20% tổng số tiền nợ (cả gốc và lãi).

- Số tiền cho vay bổ sung được ngân hàng và hộ vay thoả thuận phân vào các kỳ trả nợ đảm bảo mức trả nợ 1 kỳ tối thiểu bằng 20% tổng số tiền nợ gốc và lãi (bao gồm cả số tiền theo khế ước vay tiền trước đó và số tiền vay bổ sung).

- Nhà nước khuyến khích hộ dân trả nợ sớm trước hạn và được hưởng chính sách khuyến khích theo quy định tại điểm 5 nêu trên.

10. Gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ

Việc cho gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ được thực hiện giống như quy định cho vay hộ nghèo hiện hành theo văn bản số 316/NHCS-KH ngày 02/5/2003 của Tổng giám đốc NHCSXH.

11. Chuyển nợ quá hạn

Trường hợp hộ dân không trả nợ vay đúng hạn, không được NHCSXH xét cho gia hạn nợ thì chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn tại điểm 4 mục này nêu trên.

12. Xử lý nợ bị rủi ro

Hộ vay không trả được nợ do nguyên nhân khách quan gây ra như thiên tai, dịch bệnh, hoả hoạn làm thiệt hại về vốn và tài sản của hộ dân thì được xem xét xử lý nợ bị rủi ro theo quy định của Nhà nước và văn bản hướng dẫn của NHCSXH.

II. ĐỐI VỚI CÁC DOANH NGHIỆP LÀM NHÀ BÁN TRẢ CHẬM CHO HỘ DÂN

1. Điều kiện vay vốn

- Có hợp đồng ký kết giữa doanh nghiệp và đơn vị được UBND tỉnh giao thực hiện quản lý việc xây dựng các cụm tuyến dân cư và nhà ở (UBND hoặc Ban dự án).

- Có tên trong danh sách các doanh nghiệp sản xuất nhà ở được UBND cấp tỉnh phê duyệt và phải đảm bảo về tiêu chuẩn, chất lượng nhà theo quy định (diện tích 32m² khung bê tông dự ứng lực, tường xây gạch, mái lợp tôn và hồ xí tự hoại) được Ban dự án nghiệm thu xác nhận.

2. Mục đích sử dụng vốn vay

Doanh nghiệp sử dụng vốn vay để bù đắp vào các khoản chi phí xây dựng nhà ở khi đã hoàn thành việc xây dựng các căn nhà nhưng chưa bàn giao nhà ở cho hộ dân.

3. Mức cho vay

3.1. Việc xác định mức cho vay được căn cứ vào:

- Nhu cầu vay vốn của doanh nghiệp;
- Giá trị thực tế một căn nhà đã hoàn thành nhưng không vượt quá mức cho vay tối đa 7 triệu/căn nhà. Riêng trường hợp hộ dân đăng ký mua trả chậm nhà ở là hộ thuộc diện nghèo, quá khó khăn, không có khả năng để lo việc bao che, lát nền nhà; nếu giao cho Doanh nghiệp thực hiện cả phần bao che, lát nền ký kết thì được áp dụng mức cho vay tối đa 9 triệu đồng/căn nhà.
- Hợp đồng đã ký kết giữa doanh nghiệp và đơn vị được UBND tỉnh giao thực hiện quản lý việc xây dựng các cụm tuyến dân cư và nhà ở (UBND hoặc Ban dự án) về giá xây dựng một căn nhà.

3.2. Tổng số tiền cho vay tối đa được xác định căn cứ vào mức cho vay 1 căn nhà và tổng số căn nhà đã hoàn thành được nghiệm thu theo biên bản nghiệm thu.

4. Thời hạn cho vay

NHCSXH và doanh nghiệp vay thoả thuận về thời hạn cho vay phù hợp với tiến độ bàn giao nhà cho dân nhưng tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày nhận tiền vay.

5. Lãi suất cho vay

Lãi suất cho vay do NHCSXH quyết định từng thời kỳ.

Hiện nay, lãi suất cho vay là 0,55%/tháng và lãi suất nợ quá hạn bằng 200% lãi suất khi cho vay.

6. Phương thức cho vay

Áp dụng phương thức cho vay từng lần, trên cơ sở số lượng căn nhà đã hoàn thành việc xây dựng được nghiệm thu.

7. Hồ sơ cho vay

7.1. Hồ sơ do doanh nghiệp lập và cung cấp

a. **Hồ sơ pháp lý:** Doanh nghiệp thiết lập quan hệ tín dụng lần đầu, phải gửi đến NHCSXH các giấy tờ (bản sao có công chứng) sau:

- Quyết định thành lập doanh nghiệp (nếu có);
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của doanh nghiệp;
- Quyết định bổ nhiệm chủ tịch Hội đồng quản trị (nếu có), Tổng giám đốc (Giám đốc), kế toán trưởng;

- Đăng ký kinh doanh;
- Giấy phép hành nghề (nếu có);
- Các giấy tờ về đăng ký mẫu dấu, chữ ký và mở tài khoản theo hướng dẫn của NHCSXH.

b. Hồ sơ kinh tế:

- Quyết định của UBND cấp tỉnh phê duyệt là đơn vị sản xuất nhà ở bán trả chậm cho dân (bản sao có công chứng).
- Hợp đồng ký kết giữa DN và đơn vị được UBND tỉnh giao thực hiện việc quản lý xây dựng các cụm tuyến dân cư và nhà ở (bản sao có công chứng).

c. Hồ sơ vay vốn:

- Giấy đề nghị vay vốn (Mẫu số: 01/CVDNXXD);
- Bảng tổng hợp số lượng và giá trị nhà được lắp đặt kèm biên bản nghiệm thu các căn nhà;
- Các chứng từ có liên quan khác.

7.2. Hồ sơ do NHCSXH lập

- Báo cáo thẩm định, tái thẩm định (mẫu số: 02/CVDNXXD);
- Các loại thông báo: thông báo từ chối cho vay (mẫu số: 05/CVDNXXD), thông báo chuyển nợ quá hạn (mẫu số: 07/CVDNXXD).

7.3. Hồ sơ do doanh nghiệp và NHCSXH cùng lập

- Hợp đồng tín dụng (mẫu số: 03/CVDNXXD);
- Giấy nhận nợ (mẫu số: 04/CVDNXXD) áp dụng cho trường hợp nhận tiền vay từ 2 lần trở lên.

8. Quy trình xét duyệt cho vay

Khi doanh nghiệp hoàn thành việc xây dựng, lắp đặt nhà có Biên bản nghiệm thu nhà của Ban dự án, lập Giấy đề nghị vay vốn gửi đến NHCSXH:

8.1. Cán bộ tín dụng tiếp nhận, hướng dẫn doanh nghiệp lập và cung cấp hồ sơ theo quy định tại điểm 7.1 nêu trên, tiến hành thẩm định các điều kiện cho vay và lập báo cáo thẩm định, tái thẩm định theo quy định.

8.2. Trưởng phòng (hoặc tổ trưởng) tín dụng có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của hồ sơ và báo cáo thẩm định, tái thẩm định (nếu có), đề trình Giám đốc xem xét, quyết định.

8.3. Giám đốc NHCSXH xem xét hồ sơ cho vay từ phòng (tổ) tín dụng trình để quyết định cho vay hay không cho vay.

a. Nếu cho vay thì cùng doanh nghiệp lập Hợp đồng tín dụng.

b. Nếu không cho vay thì thông báo bằng văn bản cho doanh nghiệp biết và nêu rõ lý do từ chối cho vay.

8.4. Toàn bộ hồ sơ khoản vay được Giám đốc ký duyệt cho vay, cán bộ tín dụng chuyển cho kế toán viên thực hiện việc kiểm tra (tính pháp lý trên hồ sơ, đảm bảo đủ các loại giấy tờ quy định) và thực hiện nghiệp vụ hạch toán kế toán và giải ngân theo chế độ.

9. Quy trình bàn giao nhà và thu nợ, thu lãi

9.1. Quy trình bàn giao nhà ở cho hộ dân

Khi doanh nghiệp bàn giao nhà cho hộ dân, NHCSXH làm thủ tục cho vay các hộ dân để thu nợ của doanh nghiệp. Quy định cho vay và quy trình thủ tục cho vay, thu nợ... đối với hộ dân mua trả chậm nhà ở được thực hiện theo mục I phần II văn bản này.

9.2. Thu nợ, thu lãi

a. Thu nợ: việc thu nợ được thực hiện căn cứ vào thời điểm bàn giao nhà cho hộ dân và thời hạn trả nợ ghi trong Hợp đồng tín dụng.

b. Thu lãi: việc thu lãi được thực hiện theo định kỳ (tháng, quý) hoặc trả lãi sau do Ngân hàng và Doanh nghiệp thoả thuận.

9.3. Đến thời hạn trả nợ, nếu doanh nghiệp không bán được nhà ở cho hộ dân thì phải huy động mọi nguồn thu nhập khác để trả nợ ngân hàng. Trường hợp doanh nghiệp chưa trả được nợ thì NHCSXH căn cứ vào nguyên nhân và tình hình thực tế để xử lý theo quy định tại điểm 10 dưới đây.

10. Gia hạn nợ, chuyển nợ quá hạn

10.1. Gia hạn nợ

Trường hợp do nguyên nhân khách quan như: thiên tai (bão, lũ lụt,...) hoặc hoạn làm thiệt hại đến tài sản, tài chính của DN hoặc do hộ dân chưa hoàn tất các thủ tục nhận nhà, doanh nghiệp đã huy động hết các thu nhập khác mà vẫn không đủ nguồn trả nợ và doanh nghiệp có đơn đề nghị gia hạn nợ (mẫu số: 06/CVDN XD) được UBND cấp tỉnh xác nhận, thì NHCSXH xem xét quyết định cho gia hạn nợ, thời gian cho gia hạn tối đa bằng 1/2 thời gian cho vay ghi trên Hợp đồng tín dụng.

10.2. Chuyển nợ quá hạn.

Trường hợp không trả được nợ do nguyên nhân chủ quan từ phía doanh nghiệp gây ra như: nhà xây dựng không đúng tiêu chuẩn quy định, kém chất lượng hộ dân không chấp nhận; hoặc đến hạn trả nợ cuối cùng không được Ngân hàng cho gia hạn nợ thì chuyển sang nợ quá hạn và thông báo cho doanh nghiệp, các đơn vị tham gia nghiệm thu biết và tạm ngừng quan hệ tín dụng với doanh nghiệp.

Sau khi chuyển nợ quá hạn, NHCSXH báo cáo UBND cấp tỉnh yêu cầu doanh nghiệp hoàn trả vốn vay và tìm mọi biện pháp để thu hồi nợ. Sau 90 ngày kể từ ngày chuyển sang nợ quá hạn, doanh nghiệp vẫn không trả nợ thì NHCSXH lập hồ sơ đề nghị cơ quan pháp luật xử lý theo luật định.

Phần III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Chế độ báo cáo

Chậm nhất ngày 05 hàng tháng, chi nhánh NHCSXH tỉnh báo cáo kết quả cho vay doanh nghiệp làm nhà ở bán cho hộ dân vùng thường xuyên ngập lũ ĐBSCL theo mẫu số 08/CVDN XD và báo cáo kết quả cho vay hộ dân về nhà ở trong cụm, tuyển dân cư theo mẫu 03/CVN kèm theo văn bản này về Hội sở chính (phòng Nghiệp vụ tín dụng).

2. Văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, thay thế các văn bản: số 303/NHNg-KH ngày 19/9/2002 V/v hướng dẫn cho vay mua trả chậm nhà ở đối với các hộ dân vùng ngập lũ trong các cụm, tuyển dân cư thuộc 7 tỉnh ĐBSCL, số 1414/NHCS-KHNV ngày 03/7/2004 V/v hướng dẫn nghiệp vụ cho vay đối với các doanh nghiệp làm nhà bán cho hộ dân vùng thường xuyên ngập lũ ĐBSCL, số 2366/NHCS-NVTD ngày 19/11/2004 V/v tính giảm số tiền khi hộ dân vay mua nhà trả chậm trả nợ trước thời hạn.

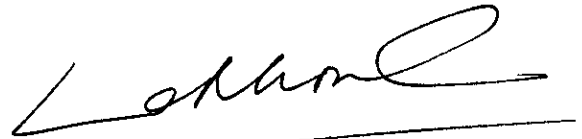
Các Hợp đồng tín dụng (Khế ước vay tiền) giữa Ngân hàng và Doanh nghiệp làm nhà hoặc hộ dân mua trả chậm nhà ở đã ký trước ngày văn bản này có hiệu lực thi hành, được tiếp tục thực hiện theo nội dung đã ký.

3. Nhận được văn bản này, yêu cầu ông (bà) Giám đốc chi nhánh NHCSXH các tỉnh có tên tại điểm 1 phần I văn bản này tổ chức thực hiện.. Quá trình thực hiện có vướng mắc, báo cáo Hội sở chính xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- CN có tên tại điểm 1 phần I văn bản này;
- Chủ tịch HĐQT;
- Ban Tổng giám đốc;
- Các phòng nghiệp vụ tại HSC;
- Lưu VP, phòng NVTD.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC 
NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Hồng Phong

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

-----***-----

GIẤY ĐỀ NGHỊ VAY VỐN*(Áp dụng cho hộ dân vay vốn mua trả chậm nhà ở
và vay vốn để tự xây dựng nhà ở)*Kính gửi: **NHCSXH**.....

Họ và tên chủ hộ (hoặc người đại diện):.....
 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 thuộc đối tượng di dời vào cụm, tuyến dân cư; đã có quyết định giao nền nhà ở tại lô đất số..... thuộc cụm, tuyến dân cư..... xã..... huyện..... tỉnh.....

Chúng tôi đề nghị NHCSXH cho vay số tiền:đồng.
(Bằng chữ:.....) để chi phí vào việc mua trả chậm nhà ở/xây dựng nhà ở theo giá trị thực tế như sau:

- Tổng giá trị căn nhà:..... đồng, trong đó:
 - + Vốn tự có tham gia: đồng
 - + Vốn xin vay: đồng
- Thời hạn xin vay:năm; ngày trả nợ cuối cùng...../...../.....
- Lãi suất cho vay:% năm (.....%/tháng).

Chúng tôi cam kết: sử dụng vốn vay đúng mục đích; không sang bán, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp căn nhà nêu trên trong thời gian còn nợ Ngân hàng; trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng đầy đủ, đúng hạn theo quy định. Nếu sai chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

....., ngày.....tháng..... năm.....

Ngày..... thángnăm.....

T/M UBND xã (phường)*(Ký tên, đóng dấu)***Người thừa kế***(Ký tên hoặc điểm chỉ, ghi rõ họ tên)***Chủ hộ (hoặc người đại diện)***(Ký tên hoặc điểm chỉ, ghi rõ họ tên)*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

GIẤY ĐỀ NGHỊ VAY VỐN BỔ SUNG

Kính gửi: NHCSXH.....

Họ và tên chủ hộ (hoặc người đại diện):.....

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.....

Hiện nay, gia đình chúng tôi đang còn nợ vay NHCSXH theo kế ước vay tiền số/KƯ ngày/...../....., số tiền triệu đồng, hạn trả nợ cuối cùng ngày...../...../.....

Do điều kiện gia đình chúng tôi nên đã được UBND phê duyệt nâng mức cho vay. Chúng tôi đề nghị NHCSXH cho vay bổ sung số tiền:

Bằng số:.....đồng,

Bằng chữ:.....

để sử dụng vào việc hoàn thiện nhà ở: bao che và lát nền.

- Thời hạn xin vay:; ngày trả nợ cuối cùng.....

- Lãi suất cho vay:%/năm

Chúng tôi cam kết sử dụng vốn đúng mục đích; trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng đầy đủ, đúng hạn theo quy định. Nếu sai, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày..... tháng năm.....

T/M UBND xã (phường)

(Ký tên, đóng dấu)

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người thừa kế

(Ký tên hoặc điểm chỉ,
ghi rõ họ tên)

Chủ hộ (hoặc người đại diện)

(Ký tên hoặc điểm chỉ,
ghi rõ họ tên)

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

KHẾ ƯỚC VAY TIỀN BỔ SUNG
*(Kèm theo khế ước vay tiền mua trả chậm nhà ở
số/KU ngày..... tháng.... năm.....)*

- Căn cứ văn bản số/NHCS-TD ngày/10/2005 của Tổng giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc hướng dẫn nghiệp vụ cho vay chương trình nhà ở đối với các hộ dân trong các cụm, tuyến dân cư và bờ bao khu dân cư có sẵn thuộc các tỉnh Đồng bằng sông cửu long;

- Căn cứ Quyết định số ngày/...../..... của UBND về việc phê duyệt danh sách các hộ dân được được nâng mức cho vay .

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

BÊN CHO VAY (BÊN A):

- Ngân hàng Chính sách xã hội :.....
- Địa chỉ:.....
- Người đại diện ông (bà):.....; chức vụ.....
- Giấy uỷ quyền số số (nếu có):ngày...../...../.....

BÊN VAY (BÊN B):

- Ông (bà):.....
- Địa chỉ:.....
- CMND số:....., ngày cấp...../.../..., nơi cấp.....

Hai bên thống nhất ký kết Khế ước vay tiền bổ sung theo khế ước vay tiền mua trả chậm nhà ở số/KU ngày..... tháng.... năm..... với các điều khoản như sau:


Điều 1. Nội dung cho vay

1.1. Số tiền cho vay bổ sung:..... đồng.

(Bằng chữ:.....)

1.2. Tổng số tiền dư nợ (kể cả số tiền cho vay theo khế ước cũ và số tiền cho vay bổ sung) là:..... đồng.

(Bằng chữ:.....)

Điều 2. Lãi suất cho vay, thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ 

- Lãi suất cho vay:.....%/năm (.....%/tháng).

- Lãi suất nợ quá hạn:

- Thời hạn cho vay..... Trong đó thời gian ân hạn là 5 năm đầu (trong thời gian ân hạn, bên B chưa phải trả nợ gốc và lãi phát sinh trong thời gian đó).

- Kỳ hạn trả nợ gốc cụ thể:

+ Lần thứ 1 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.

+ Lần thứ 2 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.

+ Lần thứ 3 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.

+ Lần thứ 4 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.

+ Lần thứ 5 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.

Cộng:..... đồng.

- Kỳ hạn trả lãi tiền vay: cùng các kỳ trả gốc nêu trên. Số tiền lãi phải trả trong mỗi kỳ hạn ít nhất bằng 20% tổng số tiền lãi phải trả.

Điều 3. Trong thời gian còn dư nợ NHCSXH về vay mua trả chậm nhà ở, bên B không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp...căn nhà đó.

Điều 4. Tất cả các điều khoản khác của khế ước vay tiền mua trả chậm nhà ở số/KU ngày..... tháng.... năm.....không thay đổi.


Điều 5. Phụ lục này có giá trị hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời với khế ước vay tiền mua trả chậm nhà ở số/KU ngày..... tháng.... năm....., các bên có nghĩa vụ thi hành.

Phụ lục này được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản./.

ĐẠI DIỆN BÊN VAY

(ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY

(ký tên, đóng dấu) 

PHỤ LỤC KHẾ ƯỚC VAY TIỀN

(Kèm theo Khế ước vay tiền bổ sung số/KU ngày .../.../.....)

1. THEO DÕI CHO VAY - THU NỢ - DƯ NỢ

Đơn vị tính: đồng

Ngày, tháng, năm	Diễn giải	Số tiền vay	Lãi suất cho vay	Hạn trả nợ cuối cùng	Số tiền trả nợ		Dư nợ	Chữ ký	
					Gốc	Lãi		Người vay	Kế toán
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

2. PHẦN THEO DÕI NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: đồng

Ngày, tháng, năm	Diễn giải	Số tiền chuyển nợ quá hạn	Lãi suất quá hạn	Số tiền thu		Dư nợ quá hạn	Chữ ký	
				Gốc	Lãi		Người vay	Kế toán
1	2	3	4	6	7	8	9	10

3. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ - ĐIỀU CHỈNH KỲ HẠN TRẢ NỢ - GIA HẠN NỢ

Đơn vị tính: đồng

Ngày, tháng năm	Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ		Gia hạn nợ		Chữ ký	
	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Người vay	Cán bộ tín dụng

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

-----***-----

KHẾ ƯỚC VAY TIỀN

Số:...../KU

- Căn cứ công văn số/NHCS-TD ngày/11/2005 của Tổng giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc hướng dẫn nghiệp vụ cho vay chương trình nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ Đồng bằng sông Cửu Long;

- Căn cứ Quyết định sốngày .../.../..... của UBND về việc phê duyệt danh sách các hộ dân được vay vốn mua trả chậm nhà ở (hoặc vay vốn NHCSXH để tự xây dựng nhà ở) và biên bản bàn giao /nghiệm thu nhà ở đã được xây dựng hoàn chỉnh số..... ngày .../.../..... của

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

BÊN CHO VAY (BÊN A):

- Ngân hàng Chính sách xã hội :.....
- Địa chỉ:.....
- Người đại diện ông (bà):.....; chức vụ.....
- Giấy uỷ quyền số số (nếu có):ngày...../...../.....

BÊN VAY (BÊN B):

- Ông (bà):.....
- Địa chỉ:.....
- CMND số:..... ngày cấp... /.../....., nơi cấp.....

Hai bên cùng thống nhất ký kết Khế ước vay tiền theo các nội dung thoả thuận sau đây:

Điều 1. Nội dung cho vay**1.1. Tổng số tiền cho vay**

- Bằng số:..... đồng.
- Bằng chữ:.....

Điều 2. Lãi suất cho vay:%/năm (.....%/tháng).

Lãi suất NQH: bằng% lãi suất cho vay.

Điều 3. Thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ

- Thời hạn cho vay..... Kể cả thời gian ân hạn là 5 năm (trong thời gian ân hạn, bên B chưa phải trả nợ gốc và lãi phát sinh trong thời gian đó).

- Ngày nhận tiền vay:.....

- Kỳ hạn trả nợ cụ thể:

+ Lần thứ 1 trả vào ngày.../.../.....; số tiền:..... đồng.

+ Lần thứ 2 trả vào ngày.../.../.....; số tiền:..... đồng

- + Lần thứ 3 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.
 - + Lần thứ 4 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.
 - + Lần thứ 5 trả vào ngày..../..../.....; số tiền:..... đồng.
- Cộng:..... đồng.

- Kỳ hạn trả lãi tiền vay: cùng các kỳ trả gốc nêu trên. Số tiền lãi phải trả trong mỗi kỳ hạn ít nhất bằng 20% tổng số tiền lãi phải trả.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên A

3.1. Quyền của bên A

- Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng vốn vay của bên B,
- Xử lý nợ đến hạn theo quy định.

3.2. Nghĩa vụ của bên A

- Thực hiện đúng các nội dung đã thoả thuận trong Kế ước.
- Phát đủ tiền vay như đã thoả thuận, đơn đốc bên B thực hiện các nội dung theo Kế ước, thu hồi nợ (gốc và lãi) khi đến hạn.
- Cung cấp các ấn chỉ cho bên B.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên B

5.1. Quyền của bên B

- Trả nợ sớm trước hạn và được hưởng chính sách khuyến khích trả nợ sớm trước hạn theo quy định của Bộ Tài chính.
- Từ chối mọi yêu cầu của bên A trái với thoả thuận trong Kế ước này.
- Ngoài lãi suất cho vay ghi tại Kế ước này, bên B không phải trả bất cứ một khoản phí nào cho bên A khi nhận tiền vay và trả nợ.

5.2. Nghĩa vụ của bên B

- Sử dụng vốn vay đúng mục đích, hoàn trả nợ vay (gốc và lãi) theo đúng thời hạn ghi trong Kế ước này.
- Chịu sự kiểm tra giám sát của bên A trong suốt quá trình vay vốn.
- Trong thời gian còn dư nợ NHCSXH về vay mua trả chậm nhà ở, bên B không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp...căn nhà đó.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi không thực hiện đúng những thoả thuận trong Kế ước này.

Điều 6. Một số thoả thuận khác

.....

Điều 7. Điều khoản thi hành

Kế ước này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký cho đến khi bên B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cả tiền gốc và lãi cho bên A, và được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản./.

ĐẠI DIỆN BÊN VAY

(ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY

(ký tên, đóng dấu)



PHỤ LỤC KHẾ ƯỚC VAY TIỀN

(Kèm theo Khế ước vay tiền số/KƯ ngày .../.../.....)

1. THEO DÕI CHO VAY - THU NỢ - DƯ NỢ

Đơn vị tính: đồng

Ngày, tháng, năm	Diễn giải	Số tiền vay	Lãi suất cho vay	Hạn trả nợ cuối cùng	Số tiền trả nợ		Dư nợ	Chữ ký	
					Gốc	Lãi		Người vay	Kế toán
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

2. PHẦN THEO DÕI NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: đồng

Ngày, tháng, năm	Diễn giải	Số tiền chuyển nợ quá hạn	Lãi suất quá hạn	Số tiền thu		Dư nợ quá hạn	Chữ ký	
				Gốc	Lãi		Người vay	Kế toán
1	2	3	4	6	7	8	9	10

4. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ - ĐIỀU CHỈNH KỲ HẠN TRẢ NỢ - GIA HẠN NỢ

Đơn vị tính: đồng

Ngày, tháng năm	Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ		Gia hạn nợ		Chữ ký	
	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Người vay	Cán bộ tín dụng

NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI


Chi nhánh tỉnh:.....

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CHO VAY HỘ DÂN
VỀ NHÀ Ở TRONG CỤM, TUYỂN DÂN CƯ**

Tháng năm

Đơn vị tính: triệu đồng, căn nhà

Stt	Diện giải	Doanh số cho vay		Doanh số thu nợ		Dư nợ		Số căn nhà đã mua		
		Tháng này	Lũy kế từ đầu chương trình	Tháng này	Lũy kế từ đầu chương trình	Tổng số	Dân tộc thiểu số	Tổng số căn nhà (căn)	Dân tộc thiểu số	Tổng diện tích
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Mua trả chậm nhà ở									
2.	Tự xây dựng nhà ở									
	Tổng cộng									

 **Lập biểu**
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kiểm soát
(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày.... tháng.... năm.....
Giám đốc
(Ký tên, đóng dấu)

NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI
 Chi nhánh tỉnh:.....

**BIỂU TỔNG HỢP SỐ TIỀN GIẢM TRỪ
 CHO HỘ DÂN VAY VỐN VỀ NHÀ Ở TRẢ NỢ TRƯỚC HẠN**
Thời điểm.....!.....!

Đơn vị: đồng, năm (tháng).

Stt	Họ 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						
1	Nguyễn Văn A						
2	Nguyễn Văn B						
!						
II	Huyện B						
1	Nguyễn Văn A						
2	Nguyễn Văn B						
!						

Handwritten mark

Lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kiểm soát
(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày.... tháng.... năm.....
 Giám đốc
(Ký tên, đóng dấu)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY ĐỀ NGHỊ VAY VỐN

Kính gửi: NHCSXH

Tên doanh nghiệp:

Địa chỉ trụ sở chính:

Quyết định thành lập số: ngày: do: quyết định

Đăng ký kinh doanh số: ngày: do: cấp

Họ, tên Thủ trưởng đơn vị:

Quyết định bổ nhiệm số: ... ngày: do quyết định.

Hoặc giấy uỷ quyền số ngày do uỷ quyền.

Tài khoản tiền gửi số: tại

Tài khoản tiền vay số: tại

Giá thành xây dựng thực tế một căn nhà:

Số căn nhà đã hoàn thành được nghiệm thu:

Nhu cầu vay, số tiền: đồng.

(Bằng chữ:))

Thời hạn xin vay: tháng.

Lãi suất tiền vay:%/tháng. Lãi suất nợ quá hạn:%/tháng.


Đối tượng vật tư chi phí sản xuất cần vay vốn

STT	Đối tượng	Số lượng	Thành tiền

Chúng tôi cam kết: sử dụng vốn vay đúng mục đích và có hiệu quả, trả nợ vay gốc và lãi đầy đủ, đúng hạn.

Đề nghị NHCSXH xem xét, giải quyết cho vay.

....., ngày tháng.... năm.

Thủ trưởng đơn vị 

(Ký tên, đóng dấu)

**NGÂN HÀNG
CHÍNH SÁCH XÃ HỘI**

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

Chi nhánh (phòng Giao
dịch):

....., Ngày.....tháng.....năm 200

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH/TÁI THẨM ĐỊNH

I. Giới thiệu khách hàng:

- Tên doanh nghiệp:
- Trụ sở giao dịch:.....
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh:.....
- Tài khoản tiền gửi số: tại.....
- Tài khoản tiền vay số: tại.....
- Họ, tên người đại diện doanh nghiệp:
- Chức vụ:

II. Năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự:

1. Tư cách pháp nhân:

- Quyết định thành lập: số.....ngày.....do..... quyết định
- Đăng ký kinh doanh : số.....ngày.....do..... cấp
- Điều lệ:
- Quyết định bổ nhiệm Thủ trưởng đơn vị:
- Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng:.....
- Năng lực quản lý của Ban lãnh đạo:.....

2. Các tài liệu liên quan gồm:

- Có tên trong danh sách các doanh nghiệp sản xuất nhà ở được UBND cấp tỉnh phê duyệt và đảm bảo tiêu chuẩn, chất lượng theo do UBND tỉnh phê duyệt ngày ... tháng ... năm
- Hợp đồng ký kết giữa doanh nghiệp và đơn vị được UBND cấp tỉnh giao thực hiện quản lý việc xây dựng cụm tuyến dân cư và nhà ở số.....ngày ... tháng ... năm ...

(Việc thẩm định tư cách pháp nhân chỉ thực hiện khi doanh nghiệp vay vốn lần đầu, các lần vay vốn sau nếu doanh nghiệp có thay đổi, điều chỉnh phải thẩm định bổ sung).

III. Khả năng tài chính:

- 1. Nguồn vốn chủ sở hữu:.....
- Nguồn vốn kinh doanh:.....

- Các quỹ:.....

2. Nợ phải trả:.....

- Nợ các tổ chức tín dụng:....., trong đó quá hạn:.....

Trong đó: + Ngắn hạn:....., trong đó quá hạn:.....

+ Trung, dài hạn:....., trong đó quá hạn:.....

- Dư nợ bảo lãnh:.....

- Nợ các tổ chức, cá nhân khác:....., trong đó nợ ngân sách:.....

3. Tài sản cố định:.....

Trong đó: + Nhà cửa, vật kiến trúc:.....

+ Máy móc thiết bị, phương tiện:.....

4. Tài sản lưu động:

- Vốn bằng tiền:.....

- Giá trị vật tư hàng hoá:

- Các khoản phải thu:.....trong đó khó đòi:.....

5. Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn ra ngoài doanh nghiệp:.....

Đánh giá về khả năng tài chính:

IV. Kết quả sản xuất nhà ở bán cho hộ dân: (đến ngày...tháng...năm...)

1. Tổng số căn nhà xây dựng bán cho hộ dân đã đăng ký hợp đồng với:.....là : căn.

2. Số căn nhà đảm bảo về tiêu chuẩn, chất lượng về tiêu chuẩn chất lượng nhà theo quy định (diện tích 32m², khung bê tông dự ứng lực, tường xây gạch, mái lợp tôn và hố xí tự hoại) được nghiệm thu theo biên bản nghiệm thu số ... ngày ... tháng ... năm ... là:căn.

V. Phương án (dự án) vay vốn:

1. Mục đích vay vốn (nêu rõ các đối tượng vật tư, chi phí xin vay):.....

2. Tổng nhu cầu vốn:

3. Nguồn vốn:

- Vốn tự có:

- Vay NHCSXH:.....

4. Dự kiến bàn giao nhà cho hộ dân vào ngày ... tháng ... năm ...

VI. Ý kiến của cán bộ tín dụng

.....
.....

Kiến nghị:

- Đề nghị duyệt cho vay/không duyệt cho vay:.....
- Lý do:
- Số tiền cho vay:.....
- Thời hạn cho vay:.....
- Lãi suất:.....
- Kiến nghị khác:.....

Cán bộ tín dụng

(Ký và ghi rõ họ tên)

VII. Ý kiến của trưởng phòng (tổ trưởng) tín dụng:

1. Nhận xét về các nội dung thẩm định:.....
.....
2. Đề xuất duyệt cho vay/không duyệt cho vay:.....
Lý do:
- Số tiền cho vay:.....
- Thời hạn cho vay:
- Lãi suất:.....

....., ngày ... tháng ... năm

Trưởng phòng (tổ trưởng) tín dụng

(Ký và ghi rõ họ tên)

PHÊ DUYỆT CỦA GIÁM ĐỐC

- Duyệt cho vay/không duyệt cho vay:.....
- Số tiền cho vay:.....
- Thời hạn cho vay:.....
- Lãi suất:.....

....., ngày ... tháng ... năm.....

Giám đốc

(Ký tên, đóng dấu)

* **Ghi chú:** Mẫu này hướng dẫn nội dung lập báo cáo thẩm định, không phải là mẫu in sẵn để cán bộ điền các nội dung.

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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số:/HĐTD

- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ văn bản số/NHCS-TD ngày .../.../..... của Tổng giám đốc NHCSXH về việc hướng dẫn nghiệp vụ cho vay chương trình nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ ĐBSCL;
- Căn cứ hồ sơ vay vốn của
và phê duyệt của NHCSXH.....

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

Bên cho vay (Bên A):

NHCSXH:.....
Địa chỉ:
Người đại diện là ông (bà):..... Chức vụ:.....
Giấy uỷ quyền số (nếu có).....do ông (bà)uỷ quyền.

Bên vay (Bên B):

Tên doanh nghiệp:
Địa chỉ:.....
Người đại diện là ông (bà):.....chức vụ.....
CMND số:ngày cấp/...../..... nơi cấp:.....
Giấy uỷ quyền số (nếu có).....do ông (bà)uỷ quyền.

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng tín dụng theo các nội dung thoả thuận dưới đây:

Điều 1. Phương thức cho vay, số tiền cho vay, mục đích sử dụng tiền vay:

Phương thức cho vay:
Tổng số tiền cho vay bằng số:
Bằng chữ:.....
Mục đích sử dụng tiền vay:.....
.....

Điều 2. Lãi suất cho vay

- Lãi suất cho vay:%/tháng
- Phương pháp trả lãi tiền vay theo định kỳ:/1 lần vào ngày.....hoặc trả lãi sau.
- Lãi suất nợ quá hạn bằng%/tháng.

Điều 3. Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay:tháng

Hạn trả cuối cùng:

Ngày nhận tiền vay lần đầu:

(Kế hoạch phát tiền vay và kỳ hạn trả nợ thực hiện theo phụ lục kèm theo)

Trường hợp bên B rút tiền vay từ hai lần trở lên thì mỗi lần nhận tiền vay bên B lập Giấy nhận nợ gửi bên A. Tổng số tiền của các lần nhận nợ không vượt quá tổng số tiền cho vay ghi tại Điều 1 Hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

4.1. Bên A có quyền:

- Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của bên B;
- Chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện bên B cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm hợp đồng tín dụng;
- Có quyền đề nghị cơ quan chức năng phong toả tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng nơi bên B mở tài khoản trích để thu nợ;
- Gia hạn nợ theo quy định của NHCSXH.

4.2. Bên A có nghĩa:

- Thực hiện đúng thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng;
- Lưu giữ hồ sơ tín dụng phù hợp với quy định của Tổng giám đốc NHCSXH.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên B

5.1. Bên B có quyền:

- Trả nợ trước hạn ghi trong Hợp đồng tín dụng;
- Từ chối yêu cầu của bên A không đúng với các thoả thuận trong Hợp đồng này;
- Khiếu nại, khởi kiện vi phạm Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

5.2. Bên B có nghĩa vụ:

- Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến việc vay vốn và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đã cung cấp;
- Sử dụng tiền vay đúng mục đích và thực hiện đúng các nội dung khác đã thoả thuận trong Hợp đồng này;
- Trả nợ gốc và lãi tiền vay theo thoả thuận trong Hợp đồng này;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi không thực hiện đúng những thoả thuận về việc trả nợ gốc và lãi tiền vay.

Điều 6. Một số thoả thuận khác

.....
.....

Điều 7. Sửa đổi, bổ sung, chuyển nhượng Hợp đồng.

Ab

Khi một trong hai bên muốn có sự thay đổi nội dung điều khoản nào của Hợp đồng này thì gửi đề xuất tới bên kia bằng văn bản. Nếu bên kia chấp thuận, hai bên sẽ ký bổ sung điều khoản thay đổi đó trong một thoả thuận bằng văn bản đi liền với Hợp đồng này.

Trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng tín dụng này phải được hai bên cùng thoả thuận theo quy định về mua, bán nợ của Ngân hàng Nhà nước. Các điều khoản khác của hợp đồng này không thay đổi.


Điều 8. Cam kết chung

Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng. Nếu có tranh chấp hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng dựa trên nguyên tắc bình đẳng và cùng có lợi. Trường hợp không thể giải quyết bằng thương lượng, hai bên sẽ đưa tranh chấp ra giải quyết tại toà kinh tế nơi bên A đóng trụ sở.

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

Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký và được thanh lý khi Bên B hoàn trả xong cả gốc và lãi.

ĐẠI DIỆN BÊN A
(Ký tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B 
(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG

Kèm theo hợp đồng tín dụng số/HĐTD ngày ... tháng ... năm.....

1. THEO DỐI PHÁT TIỀN VAY VÀ KẾ HOẠCH TRẢ NỢ:

Phát tiền vay				Thời hạn trả nợ		Chữ ký	
Ngày, tháng, năm	Đối tượng cho vay	Số tiền vay	Lãi suất cho vay	Số tiền gốc	Ngày, tháng, năm	Kế toán	Người vay

2. GIA HẠN NỢ VÀ CHUYỂN NỢ QUÁ HẠN

Gia hạn nợ gốc			Chuyển nợ quá hạn	
Ngày, tháng, năm	Số tiền	Đến ngày, tháng, năm	Ngày, tháng, năm	Số tiền

3. PHÂN THEO DỐI THU NỢ, THU LÃI, DƯ NỢ

Ngày, tháng, năm	Thu nợ trong hạn		Thu nợ quá hạn		Dư nợ		Chữ ký	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	Tổng số	Trả: NQH	Kế toán cho vay	Người trả

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

GIẤY NHẬN NỢ

(Dùng trong trường hợp phát tiền vay từ 2 lần trở lên)

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: ngày ... /...../ 200 .. đã ký giữa
NHCSXH và

Hôm nay, ngày tháng năm tại

Tên doanh nghiệp vay:

Ông (Bà): Chức vụ:

CMND số: ngày cấp: nơi cấp:

Theo giấy uỷ quyền (nếu có) số: ngày tháng năm

Mức dư nợ cao nhất:

Dư nợ trước ngày nhận nợ lần này:

Số tiền nhận nợ lần này (để nghị vay vốn lần này):

Bằng chữ:

Tổng dư nợ sau lần nhận nợ:

Mục đích sử dụng tiền vay:

.....

.....

.....

Hạn trả nợ cuối cùng:

Lãi suất:%/tháng, lãi suất nợ quá hạn:%/tháng.

DOANH NGHIỆP

Giám đốc
(Ký tên, đóng dấu)

NHCSXH.....

Cán bộ tín dụng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Trưởng phòng TD
(Ký, ghi rõ họ tên)

Giám đốc *AB*
(Ký tên, đóng dấu)

NGÂN HÀNG
CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

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

-----*-----

-----*-----*-----*-----

Chi nhánh (phòng giao
dịch:

....., ngày.....thángnăm

THÔNG BÁO TỪ CHỐI CHO VAY

Kính gửi:

Ngày ... tháng ... năm, NHCSXHnhận được hồ sơ
đề nghị vay vốn của


- Căn cứ báo cáo thẩm định, tái thẩm định số ngàytháng
.....năm 200...

- Căn cứ vào nội dung biên bản và ý kiến kết luận của
đối với dự án (phương án).....

Ngân hàng Chính sách xã hội thông báo:

Từ chối cho vay đối với doanh nghiệp
vay vốn sản xuất nhà bán cho hộ dân vùng thường xuyên ngập lũ đồng bằng
sông Cửu Long vì những lý do sau đây:

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

Giám đốc 
(Ký tên, đóng dấu)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày.....thángnăm

GIẤY ĐỀ NGHỊ GIA HẠN NỢ

Kính gửi: NHCSXH.....

Tên Doanh nghiệp vay vốn:

Dư nợ vay NH số tiền:.....theo HĐTD số:.. ngày/...../.....

Đã trả nợ, số tiền gốc:, số tiền lãi:.....

Hiện nay còn nợ gốc:....., nợ lãi:.....

Hạn phải trả vào ngày ... tháng ... năm

Lý do chậm trả:

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

Đề nghị NHCSXH cho gia hạn nợ số tiền..... (gốc:....., lãi.....) đến ngày ... tháng ... năm

Chúng tôi xin cam kết trả nợ đúng hạn số tiền (gốc, lãi) nêu trên.

DOANH NGHIỆP

GIÁM ĐỐC

(Ký tên, đóng dấu)

**Ý KIẾN XÁC NHẬN CỦA UBND
TỈNH, THÀNH PHỐ**.....



PHÂN PHÊ DUYỆT CỦA NGÂN HÀNG

1. Ý kiến của cán bộ tín dụng

Qua xem xét thực tế và nội dung trình bày trong giấy đề nghị gia hạn nợ của:

.....
và ý kiến xác nhận của UBND tỉnh (thành phố) tôi thấy nguyên nhân khách hàng không trả được nợ là do:

.....
Đề nghị cho gia hạn nợ/không cho gia hạn nợ:
- Số tiền gốc Thời hạn:tháng; hạn trả cuối cùng vào ngày ... tháng ... năm


Cán bộ tín dụng
(Ký, ghi rõ họ tên)

2. Ý kiến của phòng (tổ) tín dụng:

Qua xem xét thực tế và nội dung trình bày trong giấy đề nghị gia hạn nợ của và ý kiến của cán bộ tín dụng, tôi đồng ý/không đồng ý gia hạn nợ. Đề nghị Giám đốc cho gia hạn/không cho gia hạn.

Số tiền gia hạn:
+ Gốc: thời gian cho gia hạn: ... tháng; hạn trả cuối cùng vào ngày ... tháng ... năm

Trưởng phòng (tổ trưởng) tín dụng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày ... tháng ... năm
PHÊ DUYỆT CỦA GIÁM ĐỐC
(Ký tên, đóng dấu) 

NGÂN HÀNG
CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

-----*-----

Chi nhánh (phòng Giao
dịch):

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----*-----*-----*-----

....., ngày.....thángnăm

THÔNG BÁO CHUYỂN NỢ QUÁ HẠN

Kính gửi:.....

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: ... ngày ... tháng ... năm giữa
NHCSXH..... với doanh nghiệp,
NHCSXH thông báo số tiền vay của
..... tại Hợp đồng tín dụng trên đã chuyển sang tài khoản
nợ quá hạn từ ngày ... tháng ... năm

Số tiền bằng số:
(Bằng chữ:.....)

Lý do chuyển nợ quá hạn:
.....
.....

Kể từ ngày chuyển nợ quá hạn phải chịu lãi suất phạt %/tháng tính
trên số nợ gốc:

Yêu cầu tìm mọi biện pháp sớm trả nợ
số tiền nói trên.

Nơi nhân:

- Như kính gửi;
-
- Lưu NHCSXH.

GIÁM ĐỐC 
(Ký tên, đóng dấu)

NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

Chi nhánh:

**BÁO CÁO CHO VAY DOANH NGHIỆP LÀM NHÀ Ở
BÁN CHO HỘ DÂN VÙNG THƯỜNG XUYÊN NGẬP LŨ ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG**

Tháng ... năm

Đơn vị: Triệu đồng, căn nhà.

stt	Tên doanh nghiệp	Số căn nhà đã ký HĐXD	Doanh số cho vay		Doanh số thu nợ	Dư nợ		Số căn nhà XD hoàn thành đã được nghiệm thu	Luỹ kế số căn nhà đã cho vay	Ghi chú
			Số tiền	Số căn nhà cho vay		Tổng số	Trong đó: NQH			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1										
2										
3										
...										
	Tổng cộng									



LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên)

KIỂM SOÁT

(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày tháng năm

GIÁM ĐỐC

(Ký tên, đóng dấu)