

HƯỚNG DẪN

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

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 78/2002/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2002 của Chính phủ về tín dụng đối với người nghèo và các đối tượng chính sách khác;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Quyết định số 16/2003/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều lệ về tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Chính sách xã hội;

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

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Văn bản này hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

1.2. Đối tượng áp dụng

- a) Đối tượng vay vốn được quy định tại Khoản 2 văn bản này;
- b) Đơn vị, cá nhân thuộc NHCSXH;
- c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

✕ 2. Đối tượng được vay vốn

2.1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

2.2. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

2.3. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;

2.4. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;

2.5. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

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

✕ 3. Nguyên tắc vay vốn

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

3.2. Người vay vốn phải sử dụng vốn vay đúng mục đích xin vay;

3.3. Người vay vốn phải trả nợ cả gốc và lãi đúng hạn.

✕ 4. Điều kiện được vay vốn

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

a) Các đối tượng quy định tại Điểm 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 văn bản này phải thuộc diện không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo theo quy định của Chính phủ theo từng thời kỳ;

b) Phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại NHCSXH với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng với NHCSXH, mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ gốc bình quân tháng của người vay vốn;

c) Có đủ hồ sơ chứng minh về đối tượng, điều kiện thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú và điều kiện thu nhập để được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định;

d) Có nguồn thu nhập và khả năng trả nợ theo cam kết với NHCSXH;

đ) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống;

e) Có Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư dự án mà dự án của chủ đầu tư đó có trong danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

f) Có vốn tự có tối thiểu bằng 20% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội;

g) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho vay, chủ đầu tư và người vay vốn phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong Hợp đồng ba bên.

4.2. Đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở

a) Các đối tượng quy định tại Điểm 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 văn bản này phải thuộc diện không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo theo quy định của Chính phủ theo từng thời kỳ;

b) Phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại NHCSXH với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng với NHCSXH, mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ gốc bình quân tháng của người vay vốn;

c) Có đủ hồ sơ chứng minh về đối tượng, điều kiện thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú và điều kiện thu nhập để được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định;

d) Có nguồn thu nhập và khả năng trả nợ theo cam kết với NHCSXH;

đ) Có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội tại các tổ chức tín dụng;

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

f) Có phương án tính toán giá thành, có giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật thì được xem xét cho vay vốn phù hợp với thời hạn được tồn tại của công trình;

g) Có vốn tự có tối thiểu bằng 30% phương án tính toán giá thành của người vay;

h) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật và quy định của NHCSXH.

5. Mức cho vay

5.1. Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, mức cho vay tối đa bằng 80% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội;

5.2. Đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, mức cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, tối đa không quá 500 triệu đồng và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay;

5.3. Mức cho vay cụ thể do NHCSXH nơi cho vay xem xét căn cứ vào nguồn vốn, khả năng trả nợ, phương án tính toán giá thành và phương án vay của người vay để thống nhất xác định mức cho vay phù hợp.

6. Lãi suất cho vay

6.1. Lãi suất cho vay do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị NHCSXH cho từng thời kỳ;

6.2. Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho từng thời kỳ.

7. Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay do NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của người vay vốn và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

8. Phương thức cho vay

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

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

9. Hồ sơ vay vốn

9.1. Hồ sơ do người vay vốn lập và cung cấp

a) Bản gốc Giấy đề nghị vay vốn theo mẫu số 01/NOXH; Bản gốc Giấy ủy quyền theo quy định của NHCSXH đối với đối tượng vay vốn là hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực đô thị;

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

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

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.1 Khoản 2 văn bản này: Bản sao có chứng thực hoặc bản sao từ sổ gốc do cơ quan có thẩm quyền cấp chứng minh về đối tượng là người có công với cách mạng; Giấy xác nhận theo mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng;

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.2 Khoản 2 văn bản này xác nhận theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng;

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 văn bản này xác nhận theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng.

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

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.1 Khoản 2 văn bản này: Bản sao có chứng thực hoặc bản sao từ sổ gốc do cơ quan có thẩm quyền cấp chứng minh về đối tượng là người có công với cách mạng; Giấy xác nhận theo mẫu số 01 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng;

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.2 Khoản 2 văn bản này xác nhận theo mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng;

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 văn bản này xác nhận theo mẫu số 03 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng.

c) Giấy chứng minh về điều kiện thu nhập

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

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.2 Khoản 2 văn bản này tự khai về điều kiện thu nhập theo mẫu số 09 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng (không cần phải có xác nhận);

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 văn bản này xác nhận theo mẫu số 08 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng.

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

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.2 Khoản 2 văn bản này tự khai về điều kiện thu nhập theo mẫu số 05 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng (không cần phải có xác nhận);

+ Đối tượng quy định tại Điểm 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 văn bản này xác nhận theo mẫu số 04 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng.

d) Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú

Người vay phải có Giấy xác nhận thông tin về cư trú theo quy định, cụ thể như sau:

- Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội: Giấy xác nhận thông tin về cư trú phải thể hiện nơi thường trú trên cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội mua, thuê mua. Trường hợp chỉ có tạm trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội mua, thuê mua thì phải có thời gian tạm trú từ một năm trở lên và người vay vốn phải có giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Giấy xác nhận thông tin về cư trú phải thể hiện nơi thường trú trên cùng địa bàn cấp huyện với nơi có đất để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

Trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật Cư trú cho đến hết ngày 31/12/2022, cụ thể như sau:

- Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội: Bản sao có chứng thực Sổ hộ khẩu tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội mua, thuê mua. Trường hợp người vay vốn không có Sổ hộ khẩu theo quy định thì phải có bản sao có chứng thực Sổ tạm trú từ một năm trở lên và giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Bản sao có chứng thực Sổ hộ khẩu trên cùng địa bàn cấp huyện với nơi có đất để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

đ) Giấy tờ chứng minh vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở


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

+ Bản sao có chứng thực Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội theo quy định hiện hành;

+ Bản sao giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký;

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

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

+ Bản gốc Phương án tính toán giá thành và phương án vay mẫu số 

02/NOXH;

- + Bản gốc Hợp đồng thi công (nếu có);
- + Bản sao có chứng thực Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);
- + Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.
- e) Giấy tờ khác liên quan đến thực hiện bảo đảm tiền vay
 - Bản sao có chứng thực Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của người ký Bên thế chấp trên Hợp đồng thế chấp tài sản;
 - Bản chính Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản (nếu có) trong trường hợp pháp luật quy định tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm;
 - Bản gốc văn bản uỷ quyền (có công chứng) của các đồng sở hữu đồng ý cho Bên thế chấp dùng tài sản để làm tài sản thế chấp (nếu có);
 - Một số giấy tờ khác liên quan đến bảo đảm tiền vay.
- f) Giấy đề nghị giải ngân mẫu số 10/NOXH;
- g) Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ mẫu số 12/NOXH;
- h) Giấy đề nghị gia hạn nợ mẫu số 13/NOXH;
- i) Hồ sơ mở tài khoản thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay.

9.2. Hồ sơ do Tổ tiết kiệm và vay vốn lập

Biên bản họp Tổ TK&VV theo quy định hiện hành của NHCSXH.

9.3. Hồ sơ do Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã lập

- a) Danh sách đề nghị vay vốn nhà ở xã hội tại NHCSXH theo mẫu số 03/NOXH;
- b) Biên bản về việc tổ chức bốc thăm lựa chọn người vay vốn trong trường hợp nhu cầu vay vốn lớn hơn chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao.

9.4. Hồ sơ do NHCSXH nơi cho vay lập

- a) Thông báo nhận hồ sơ vay vốn theo mẫu số 04/NOXH;
- b) Báo cáo thẩm định theo mẫu số 05/NOXH;
- c) Thông báo phê duyệt cho vay theo mẫu số 06a/NOXH;
- d) Thông báo từ chối cho vay theo mẫu số 06b/NOXH;
- đ) Thông báo chuyển nợ quá hạn theo mẫu số 14/NOXH;
- e) Thông báo chấm dứt cho vay theo mẫu số 15/NOXH;
- f) Báo cáo thẩm định tài sản thế chấp, thông báo phê duyệt tài sản thế chấp theo quy định hiện hành của NHCSXH.

9.5. Hồ sơ dự NHCSXH nơi cho vay, người vay vốn và các bên liên quan cùng lập

- a) Hợp đồng tín dụng theo mẫu số 07a, 07b, 07c/NOXH;
- b) Hợp đồng ba bên theo mẫu số 08/NOXH;
- c) Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 09/NOXH;
- d) Biên bản kiểm tra theo mẫu số 11/NOXH;
- đ) Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp theo quy định hiện hành của NHCSXH (nếu có);
- e) Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm tiền vay có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

10. Quy trình cho vay

10.1. Tại tổ TK&VV

Người vay vốn gửi hồ sơ quy định tại Tiết a, b, c, d Điểm 9.1 Khoản 9 văn bản này cho Tổ TK&VV tại nơi cư trú hợp pháp. Nếu người vay vốn chưa là tổ viên Tổ TK&VV thì Tổ TK&VV tại thôn, tổ dân phố (làng, ấp, bản, buôn, bon, phun, sóc... gọi chung là thôn; tổ dân phố, khu phố, khối phố, khóm, tiểu khu... gọi chung là tổ dân phố) tổ chức họp kết nạp bổ sung tổ viên; họp bình xét công khai dưới sự giám sát, chứng kiến của Trưởng thôn hoặc Tổ trưởng tổ dân phố và người đại diện tổ chức chính trị - xã hội nhận ủy thác xã, phường, thị trấn (gọi chung là cấp xã), sau đó gửi hồ sơ vay vốn kèm biên bản họp Tổ TK&VV đến UBND cấp xã.

10.2. Tại UBND cấp xã

- Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao và hồ sơ đề nghị vay vốn của các Tổ TK&VV gửi đến, UBND cấp xã xác nhận trên Danh sách đề nghị vay vốn nhà ở xã hội tại NHCSXH theo mẫu số 03/NOXH, sau đó gửi Tổ TK&VV để gửi NHCSXH nơi cho vay.

- Trường hợp nhu cầu vay vốn lớn hơn chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao thì UBND cấp xã tổ chức xét ưu tiên vay vốn nhà ở xã hội cho người vay vốn là đối tượng người có công với cách mạng hoặc đối tượng tại Điểm 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 văn bản này là người khuyết tật, nữ giới. Sau khi xét ưu tiên cho các đối tượng nói trên được vay vốn, các đối tượng còn lại tổ chức bốc thăm để ưu tiên vay vốn. Việc xét ưu tiên và tổ chức bốc thăm phải được thực hiện công khai, minh bạch, khách quan, có sự tham gia của người vay vốn và lập thành biên bản lưu tại UBND cấp xã.

10.3. Tại NHCSXH nơi cho vay

- Khi nhận được hồ sơ vay vốn do Tổ TK&VV gửi đến, NHCSXH nơi cho vay thông báo cho người vay vốn theo mẫu số 04/NOXH đến làm thủ tục và mang theo hồ sơ vay vốn quy định tại Tiết đ Điểm 9.1 Khoản 9 văn bản này. Cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công, trong thời gian tối đa

10 ngày làm việc thực hiện thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp, hợp lệ của hồ sơ vay vốn, lập Báo cáo thẩm định theo mẫu số 05/NOXH. Báo cáo thẩm định được lập phù hợp với từng đối tượng xin vay nhưng phải tuân thủ các nội dung theo mẫu hướng dẫn và được đánh máy.

- Cán bộ được phân công thẩm định trình Báo cáo thẩm định kèm hồ sơ vay vốn cho Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - nghiệp vụ kiểm soát, sau đó trình Giám đốc NHCSXH nơi cho vay xem xét phê duyệt. Việc kiểm soát và phê duyệt hồ sơ vay vốn kể từ khi cán bộ được phân công thẩm định đến khi trình Giám đốc tối đa 05 ngày làm việc.

- NHCSXH nơi cho vay thông báo kết quả phê duyệt cho vay theo mẫu số 06a/NOXH hoặc không đồng ý phê duyệt cho vay theo mẫu số 06b/NOXH.

Trường hợp phê duyệt cho vay thì NHCSXH nơi cho vay cùng người vay vốn lập Hợp đồng tín dụng theo mẫu số 07a/NOXH hoặc 07b/NOXH hoặc 07c/NOXH. NHCSXH nơi cho vay cùng người vay vốn và chủ đầu tư ký Hợp đồng ba bên theo mẫu số 08/NOXH (đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội); cùng Bên thế chấp lập Hợp đồng thế chấp tài sản và thực hiện công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định hiện hành của pháp luật, chi phí do người vay chi trả.

Khi ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, người vay vốn phải xuất trình bản gốc: Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư để mua, thuê mua nhà ở xã hội; Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội; Biên bản bàn giao nhà ở giữa người vay vốn để thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ liên quan đến hồ sơ thế chấp tài sản để đối chiếu.

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

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

- Sau khi hồ sơ của khoản vay được hoàn thiện, cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công bàn giao toàn bộ hồ sơ cho bộ phận kế toán làm căn cứ giải ngân.

- Kế toán chỉ được phát tiền vay sau khi người vay vốn đã thực hiện gửi tiền gửi tiết kiệm theo quy định và người vay vốn, bên thế chấp đã bàn giao cho bộ phận kế toán bản gốc: Hợp đồng thế chấp tài sản đã công chứng; Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội của người vay vốn với chủ đầu tư; Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản trong trường hợp pháp luật quy định tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm (nếu có); Biên bản bàn giao nhà ở giữa

người vay vốn để thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp để lưu thành túi riêng và làm thủ tục lưu trữ, bảo quản trong kho theo chế độ quy định của NHCSXH.

11. Giải ngân

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

Mỗi lần giải ngân, người vay vốn viết Giấy đề nghị giải ngân theo mẫu số 10/NOXH gửi kèm Giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của chủ đầu tư, Hợp đồng tín dụng theo mẫu số 07a/NOXH hoặc 07b/NOXH đến NHCSXH nơi cho vay, tiền vay được NHCSXH nơi cho vay chuyển khoản cho chủ đầu tư. Cán bộ được Giám đốc phân công kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của bộ hồ sơ, ký và trình Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - Nghiệp vụ kiểm soát, sau đó trình Giám đốc phê duyệt. Người vay vốn ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phân theo dõi giải ngân.

11.2. Đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

- Mỗi lần giải ngân, người vay vốn viết Giấy đề nghị giải ngân theo mẫu số 10/NOXH gửi kèm Hợp đồng tín dụng theo mẫu số 07c/NOXH đến NHCSXH nơi cho vay, tiền vay được NHCSXH nơi cho vay chuyển khoản trả cho đơn vị cung ứng vật tư hoặc chi tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán theo đề nghị của người vay vốn.

- Số tiền giải ngân lần đầu không quá 50% số tiền phê duyệt cho vay. Cán bộ được Giám đốc phân công kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của bộ hồ sơ, ký và trình Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - Nghiệp vụ kiểm soát, sau đó trình Giám đốc phê duyệt, tiến hành giải ngân và đề nghị người vay vốn ký nhận nợ vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phân theo dõi giải ngân.

- NHCSXH nơi cho vay giải ngân số tiền còn lại khi người vay vốn đã sử dụng trên 50% phương án tính toán giá thành và phương án vay. Cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công tiến hành kiểm tra thực tế công trình theo mẫu số 11/NOXH, nếu đủ điều kiện thì tiến hành giải ngân và đề nghị người vay vốn ký nhận nợ vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phân theo dõi giải ngân.

12. Định kỳ hạn trả nợ gốc

12.1. Định kỳ hạn trả nợ gốc 06 tháng 01 lần kể từ ngày người vay vốn nhận khoản vay đầu tiên.

12.2. Khi người vay vốn nhận khoản vay cuối cùng, nếu số tiền đã vay thấp hơn số tiền đã được phê duyệt cho vay thì NHCSXH nơi cho vay và người 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.

13. Kiểm tra, giám sát

Tối đa 30 ngày kể từ ngày phát tiền vay lần cuối cùng, NHCSXH nơi cho vay tiến hành kiểm tra việc sử dụng vốn vay theo mẫu số 11/NOXH. NHCSXH nơi cho vay có trách nhiệm kiểm tra quá trình sử dụng vốn vay và trả nợ, trả lãi của người vay vốn, kiểm tra hiện trạng tài sản bảo đảm tiền vay nhằm đôn đốc người vay vốn thực hiện đúng và đầy đủ những cam kết đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản.

14. Thu nợ, thu lãi

14.1. Thu nợ gốc

a) Đến kỳ hạn trả nợ gốc, NHCSXH nơi cho vay trích số dư tài khoản thanh toán của người vay vốn để thu nợ gốc theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng. Người vay vốn được trả nợ trước hạn;

b) NHCSXH nơi cho vay thu hồi nợ gốc trước hạn trong trường hợp theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định tại Tiết b Điểm 15.3 Khoản 15 văn bản này.

14.2. Thu lãi

Lãi tiền vay được thực hiện thu hàng tháng bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên. Hàng tháng, NHCSXH nơi cho vay thực hiện trích từ tài khoản thanh toán của người vay vốn để thu lãi.

15. Xử lý nợ


15.1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

Đến kỳ hạn trả nợ gốc theo quy định tại Điểm 12.1 Khoản 12 văn bản này người vay phải có trách nhiệm trả nợ; nếu người vay vốn 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, người vay vốn phải có Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc theo mẫu số 12/NOXH gửi NHCSXH nơi cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc.

15.2. Gia hạn nợ

Đến hạn trả nợ gốc cuối cùng, người vay vốn không có khả năng trả được nợ thì được xem xét gia hạn nợ. Trước 05 ngày đến hạn, người vay vốn phải có Giấy đề nghị gia hạn nợ theo mẫu số 13/NOXH gửi NHCSXH nơi cho vay để xem xét cho gia hạn nợ. Việc gia hạn nợ có thể một hoặc nhiều lần, nhưng thời gian gia hạn nợ tối đa không quá 12 tháng.

15.3. Chuyển nợ quá hạn

a) NHCSXH nơi cho vay gửi thông báo chuyển nợ quá hạn cho người vay vốn theo mẫu số 14/NOXH đối với các trường hợp: 

- Người vay vốn 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;

- Người vay vốn không trả nợ gốc đúng hạn theo thỏa thuận và không được NHCSXH nơi cho vay chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc hoặc gia hạn nợ thì NHCSXH nơi 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 người vay vốn cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng trong thời gian 03 tháng tính từ ngày NHCSXH nơi cho vay lập Biên bản kiểm tra theo mẫu số 11/NOXH không khắc phục, sửa chữa thì NHCSXH nơi cho vay lập thông báo chấm dứt cho vay theo mẫu số 15/NOXH gửi người vay và sau 03 tháng tính từ ngày lập thông báo gửi theo mẫu 15/NOXH nếu người vay không trả được nợ trước hạn thì NHCSXH nơi cho vay thực hiện chuyển nợ quá hạn.

c) Sau khi chuyển nợ quá hạn, NHCSXH nơi cho vay phối hợp với các cơ quan liên quan và chính quyền địa phương đơn đốc, yêu cầu người vay vốn thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

16. Xử lý các vi phạm

16.1. Chấm dứt cho vay

NHCSXH nơi cho vay căn cứ vào kết quả kiểm tra mức độ vi phạm ghi trong Biên bản kiểm tra theo mẫu số 11/NOXH 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 nợ quá hạn đối với người vay vốn vi phạm quy định tại Tiết b Điểm 15.3 Khoản 15 văn bản này.

16.2. NHCSXH nơi cho vay xử lý tài sản bảo đảm hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật và của NHCSXH

a) Người vay vốn vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, đã được NHCSXH nơi cho vay thông báo bằng văn bản;

b) Người vay vốn có nợ quá hạn do nguyên nhân chủ quan nhưng không có biện pháp khả thi để trả nợ ngân hàng;

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

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

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

17. Xử lý nợ bị rủi ro

Việc xử lý nợ bị rủi ro được thực hiện theo quy định của Thủ tướng Chính phủ và NHCSXH về Quy chế xử lý nợ bị rủi ro tại NHCSXH. ✓

18. Tài khoản thanh toán và tài khoản tiền gửi của người vay vốn

18.1. NHCSXH nơi cho vay mở tài khoản thanh toán cho người vay vốn để người vay vốn gửi tiền tiết kiệm và thanh toán các khoản trả nợ gốc, trả lãi theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và các giao dịch khác (nếu có). Người vay vốn nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay. Người vay vốn chuyển tiền trong hệ thống NHCSXH đến tài khoản thanh toán này thì được miễn phí chuyển tiền. NHCSXH nơi cho vay thực hiện trích số dư tài khoản thanh toán để thu nợ gốc, thu lãi theo thoả thuận.

Đồng thời, NHCSXH nơi cho vay mở tài khoản tiền gửi cho người vay vốn để theo dõi việc gửi tiền tiết kiệm. NHCSXH nơi cho vay thực hiện trích số dư tài khoản thanh toán chuyển sang tài khoản tiền gửi của người vay vốn theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng. Tiền lãi được trả một lần khi tất toán tài khoản tiền gửi. Khi kết thúc thời gian gửi tiền tiết kiệm, NHCSXH nơi cho vay tất toán tài khoản tiền gửi chuyển sang tài khoản thanh toán của người vay vốn.

18.2. Hồ sơ mở tài khoản: thực hiện theo các quy định hiện hành của NHCSXH.

19. Bảo đảm tiền vay

19.1. Đối với vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thực hiện theo quy định bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH.

19.2. Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH có bổ sung một số nội dung sau:

- Người vay vốn mua, thuê mua nhà ở xã hội hình thành từ vốn vay được thế chấp nhà ở này tại NHCSXH để mua, thuê mua chính nhà ở đó;

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng ba bên đã ký, Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội; giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua hoặc thuê mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thoả thuận trong Hợp đồng mua bán nhà ở hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội; NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn lập Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 09/NOXH. Giá trị của tài sản thế chấp tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp tài sản được xác định bằng giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội. Việc thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký biện pháp bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của pháp luật, chi phí do người vay vốn chi trả;

- Nhà ở hình thành từ vốn vay sau khi hình thành tiếp tục được dùng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho NHCSXH. Khi người vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội đã trả tối đa 95% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội cho chủ đầu tư và bàn giao đưa vào sử dụng đối với mua nhà ở xã hội, NHCSXH nơi cho vay cùng chủ đầu tư, người vay vốn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng thời với thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng

ký theo quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chi phí do người vay vốn chi trả. Ngay sau khi nhận được giấy hẹn trả kết quả do cơ quan có thẩm quyền cấp, người vay vốn và chủ đầu tư phải bàn giao cho NHCSXH nơi cho vay;

- Khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, NHCSXH nơi cho vay cử cán bộ, phương tiện, bảo vệ để nhận, quản lý, vận chuyển và làm thủ tục lưu trữ, bảo quản trong kho ngay trong ngày theo quy định của NHCSXH;

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

20. Tổ chức thực hiện

20.1. Hạch toán kế toán và lưu giữ hồ sơ vay vốn

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

20.2. Chế độ báo cáo thống kê

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

b) Định kỳ chậm nhất vào ngày 15 hàng tháng, Hội sở chính NHCSXH (Ban Kế hoạch Nguồn vốn) gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam báo cáo tình hình huy động tiền gửi tiết kiệm để thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội và tình hình cho vay để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

20.3. Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố và các Phòng giao dịch NHCSXH

a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và văn bản hướng dẫn này về cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội. Tổ chức tập huấn nội dung văn bản này cho cán bộ NHCSXH, các nghiệp vụ liên quan cho Tổ trưởng Tổ TK&VV, các tổ chức chính trị - xã hội nhận ủy thác và các đơn vị có liên quan khác;

b) Báo cáo UBND, Ban đại diện Hội đồng quản trị NHCSXH các cấp về việc triển khai thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng và các nội dung hướng dẫn văn bản này;

c) Tham mưu cho UBND cấp tỉnh để chỉ đạo Sở Xây dựng, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng liên quan thực hiện xác nhận đối tượng, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ; phối hợp chặt chẽ với NHCSXH trong quá trình xử lý nợ bị rủi ro và tài sản bảo đảm để thu hồi vốn vay;

d) Phối hợp với các tổ chức chính trị - xã hội nhận ủy thác, Tổ TK&VV thực hiện tốt văn bản thỏa thuận, Hợp đồng ủy thác và Hợp đồng ủy nhiệm đã được ký kết;

đ) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai nội dung về cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng và văn bản này.

21. Hiệu lực thi hành

21.1. Điều khoản chuyển tiếp

Các khoản vay đã ký Hợp đồng tín dụng trước ngày 01 tháng 10 năm 2021 được tiếp tục thực hiện theo văn bản số 2526/NHCS-TDSV ngày 27/7/2016, văn bản số 3139A/NHCS-TDSV ngày 01/4/2021 của Tổng Giám đốc NHCSXH và các văn bản liên quan khác. Riêng hồ sơ cho vay đang lưu tại bộ phận tín dụng thì thực hiện bàn giao cho bộ phận kế toán lưu giữ theo hướng dẫn tại Điểm 10.3 Khoản 10 văn bản này.

21.2. Văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 và thay thế văn bản số 2526/NHCS-TDSV ngày 27/7/2016 của Tổng Giám đốc NHCSXH. Các nội dung trái với nội dung văn bản này đều hết hiệu lực thi hành.

21.3. Những điểm không hướng dẫn tại văn bản này, thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

21.4. Trường hợp sau ngày ban hành văn bản này có sự thay đổi của văn bản quy phạm pháp luật dẫn đến việc áp dụng văn bản này trái với quy định của pháp luật hiện hành thì NHCSXH nơi cho vay thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

21.5. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung văn bản này do Tổng Giám đốc NHCSXH quyết định. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các đơn vị báo cáo về Hội sở chính NHCSXH xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Hội LHPN, HCCB, HND, ĐTN (để p/hợp);
- Các thành viên HĐQT NHCSXH;
- Các thành viên CGTV HĐQT NHCSXH;
- Trường BDD HĐQT NHCSXH các cấp;
- Tổng Giám đốc, TBKS HĐQT;
- 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;
- Các Phòng giao dịch NHCSXH cấp huyện;
- Website NHCSXH;
- Lưu: VT, TDSV.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Huỳnh Văn Thuận

