

Số: 4546 /HD-NHCS

Hà Nội, ngày 01 tháng 8 năm 2024

HƯỚNG DẪN

Nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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 tháng 12 năm 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;

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, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở, cụ thể như sau:

Mục I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

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 vay vốn

2.1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

2.2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.

2.3. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

2.4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

2.5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2.6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.

2.7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.

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

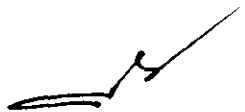
Các đối tượng được vay vốn nêu trên sau đây gọi chung là khách hàng. Khách hàng thuộc đối tượng quy định tại điểm 2.7 khoản 2 văn bản này vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc vay vốn để xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở. Khách hàng thuộc đối tượng quy định tại các điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8 khoản 2 văn bản này vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc vay vốn để xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở.

3. Nguyên tắc vay vốn

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

3.2. Khách hàng phải sử dụng vốn vay đúng mục đích xin vay.

3.3. Khách hàng phải trả nợ cả gốc và lãi đúng hạn.



3.4. Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở thì chỉ được áp dụng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất.

3.5. Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi về nhà ở thì chỉ áp dụng một chính sách vay vốn cho cả hộ gia đình.

Mục II

VAY VỐN ĐỂ MUA, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

4. Điều kiện được vay vốn

4.1. Khách hàng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- a) Có nguồn thu nhập và khả năng trả nợ theo cam kết với NHCSXH.
- b) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội.
- c) Có Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và của pháp luật về nhà ở.
- d) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. NHCSXH nơi cho vay, chủ đầu tư và khách hàng phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong Hợp đồng ba bên.

4.2. Khách hàng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:


- a) Có nguồn thu nhập và khả năng trả nợ theo cam kết với NHCSXH.
- b) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.
- c) Có Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và của pháp luật về nhà ở.
- d) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. NHCSXH nơi cho vay, chủ đầu tư và khách hàng phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong Hợp đồng ba bên.

5. Mức cho vay

Mức cho vay tối đa bằng 80% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Mức cho vay cụ thể do NHCSXH nơi cho vay xem xét căn cứ vào nguồn vốn, khả năng trả nợ, phương án sử dụng vốn của khách hàng.

6. Phương thức cho vay

NHCSXH thực hiện cho vay trực tiếp đến khách hàng.



7. Hồ sơ

7.1. Hồ sơ do khách hàng lập và cung cấp

a) Bản gốc Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án sử dụng vốn theo Mẫu số 01/NOXH; bản sao Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Thẻ căn cước/Hộ chiếu; bản gốc văn bản ủy quyền (có chứng thực/công chứng) của các thành viên trong hộ gia đình về việc đồng ý cử đại diện đứng tên vay vốn và thực hiện các giao dịch với NHCSXH theo quy định của pháp luật đối với đối tượng vay vốn quy định tại điểm 2.2, 2.3, 2.4 khoản 2 văn bản này. Trường hợp Chứng minh nhân dân còn hạn sử dụng đến sau ngày 31/12/2024 thì có giá trị sử dụng đến hết ngày 31/12/2024.

b) Bản sao có chứng thực/công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 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, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng đã ký.

c) Giấy tờ khác liên quan đến thực hiện bảo đảm tiền vay

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Thẻ căn cước/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 ủy 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.

d) Hồ sơ, chứng từ chứng minh tài chính tối thiểu 03 tháng gần nhất của khách hàng và các thành viên hộ gia đình có thu nhập được kê khai tại Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án sử dụng vốn, gồm một hoặc một số giấy tờ sau: Bản gốc/Bản chính/Bản sao có chứng thực Sao kê tài khoản lương/Bảng lương/Xác nhận lương/Quyết định trả lương, sổ ghi chép bán hàng và giấy tờ chứng minh nguồn thu nhập hợp pháp, hợp lệ khác.

d) Giấy đề nghị giải ngân theo Mẫu số 10/NOXH.

e) Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo Mẫu số 12/NOXH (nếu có).

g) Giấy đề nghị gia hạn nợ theo quy định của NHCSXH (nếu có).

h) Hồ sơ mở tài khoản thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay (nếu có).

7.2. 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.

d) Thông báo chuyển nợ quá hạn theo Mẫu số 14/NOXH (nếu có).

e) Thông báo chấm dứt cho vay theo Mẫu số 15/NOXH (nếu có).

g) Biên bản giao nhận hồ sơ theo Mẫu số 13/NOXH.

h) Biên bản về việc tổ chức xét ưu tiên, bốc thăm lựa chọn khách hàng vay vốn trong trường hợp nhu cầu vay vốn lớn hơn chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao (nếu có).

7.3. Hồ sơ do NHCSXH nơi cho vay, khách hàng và các bên liên quan cùng lập

a) Hợp đồng tín dụng theo Mẫu số 07a, 07b/NOXH.

b) Hợp đồng ba bên theo Mẫu số 08/NOXH.

c) Hợp đồng thế chấp tài sản theo Mẫu số 09a/NOXH.

d) Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản theo Mẫu số 09b/NOXH (nếu có).

d) Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm tiền vay có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

e) Biên bản kiểm tra theo Mẫu số 11/NOXH.

8. Quy trình cho vay

- Khách hàng gửi hồ sơ quy định tại tiết a, b, c, d điểm 7.1 khoản 7 văn bản này cho NHCSXH nơi cho vay có dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn.

- Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao và hồ sơ do khách hàng gửi đến. Trường hợp hồ sơ đầy đủ thành phần, số lượng theo đúng quy định, NHCSXH nơi cho vay thực hiện tiếp nhận và thông báo cho khách hàng theo Mẫu số 04/NOXH.

Trường hợp nhu cầu vay vốn lớn hơn chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao thì NHCSXH nơi cho vay tổ chức xét ưu tiên vay vốn nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho khách hàng có khoản tiền gửi tiết kiệm còn số dư tại NHCSXH, người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, 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 vay vốn và tổ chức bốc thăm phải được thực hiện công khai, minh bạch, khách quan, có sự tham gia của khách hàng và lập thành biên bản lưu tại NHCSXH nơi cho vay. Căn cứ kết quả xét ưu tiên vay vốn và tổ chức bốc thăm, NHCSXH nơi cho vay thông báo cho khách hàng theo Mẫu số 04/NOXH.

- Cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công thẩm định, trong thời gian tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định, thực hiện thẩm định hồ sơ vay vốn. Trường hợp hồ sơ vay vốn chưa

dầy đủ, hợp pháp, hợp lệ, cán bộ thẩm định đề nghị khách hàng bổ sung hồ sơ theo quy định. Căn cứ hồ sơ vay vốn, kết quả thẩm định và giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, cán bộ NHCSXH nơi cho vay lập Báo cáo thẩm định theo Mẫu số 05/NOXH.

- Cán bộ được phân công trình Báo cáo thẩm định kèm hồ sơ vay vốn cho Trường 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 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 khách hàng và chủ đầu tư ký Hợp đồng ba bên theo Mẫu số 08/NOXH; cùng khách hàng lập Hợp đồng tín dụng theo Mẫu số 07a/NOXH hoặc 07b/NOXH; cùng Bên thế chấp lập Hợp đồng thế chấp tài sản theo Mẫu số 09a/NOXH và thực hiện công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Chi phí công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm do khách hàng chi trả.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng đã được ký kết với NHCSXH nơi cho vay, khách hàng mở tài khoản thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay (đối với trường hợp chưa mở tài khoản thanh toán tại NHCSXH).

- Sau khi hồ sơ vay vốn được hoàn thiện, cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công lập Biên bản giao nhận hồ sơ giữa bộ phận tín dụng và bộ phận kế toán theo Mẫu số 13/NOXH và bàn giao toàn bộ hồ sơ cho bộ phận kế toán làm căn cứ giải ngân, quản lý.

- Sau khi NHCSXH nơi cho vay giải ngân lần cuối cùng và khách hàng đã sinh sống ổn định, cư trú tại nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, khách hàng được tham gia Tổ Tiết kiệm và vay vốn (TK&VV) theo quy định của NHCSXH.

9. Giải ngân

- Mỗi lần giải ngân, khách hàng 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. Cán bộ được Giám đốc phân công kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của bộ hồ sơ, ký và trình Trường phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/Tổ trưởng Kế hoạch - Nghiệp vụ kiểm soát, sau đó trình Giám đốc phê duyệt. Mỗi lần giải ngân, khách hàng ký xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi giải ngân. Tiền vay được NHCSXH nơi cho vay chuyển khoản cho chủ đầu tư.

- Bộ phận kế toán thực hiện thủ tục giải ngân theo quy định sau khi đã nhận đủ bản gốc các loại giấy tờ sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở của khách

hàng 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); giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho chủ đầu tư; giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp. Giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp được lưu thành túi riêng và làm thủ tục lưu trữ, bảo quản trong kho theo chế độ quy định của NHCSXH.

+ Giấy đề nghị giải ngân theo Mẫu số 10/NOXH đã được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phê duyệt; Giấy đề nghị thanh toán hoặc thông báo nộp tiền của chủ đầu tư.

10. Bảo đảm tiền vay

Thực hiện theo quy định bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH có bổ sung một số nội dung sau:

- Khách hàng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện thế chấp nhà ở hình thành từ vốn vay tại NHCSXH để bảo đảm cho khoản vay.

- NHCSXH cùng Bên thế chấp lập Hợp đồng thế chấp tài sản theo Mẫu số 09a/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. Việc thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản tại Phòng công chứng, Văn phòng công chứng (sau đây gọi là Văn phòng công chứng) và đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký đất đai) được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật. Chi phí công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm do khách hàng 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 khách hàng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã trả tối đa 95% giá trị Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, NHCSXH nơi nhận thế chấp phối hợp cùng chủ đầu tư, khách hàng thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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 Văn phòng đăng ký đất đai, chi phí do khách hàng chi trả. Ngay sau khi nhận được giấy hẹn trả kết quả do cơ quan có thẩm quyền cấp, khách hàng và chủ đầu tư phải bàn giao cho NHCSXH nhận thế chấp.

- Khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, NHCSXH nơi nhận thế chấp 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.

Trường hợp khách hàng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không được làm đồng thời với thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, NHCSXH nơi nhận thế

chấp và Bên thế chấp căn cứ theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu bổ sung văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp, NHCSXH nơi nhận thế chấp cùng Bên thế chấp lập văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp, công chứng theo Mẫu số 09b/NOXH. Chi phí công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm do khách hàng chi trả.

Mục III

VAY VỐN ĐỂ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở

11. Điều kiện vay vốn

Khách hàng vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

11.1. Có đủ hồ sơ chứng minh về: đối tượng; điều kiện có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát; có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

11.2. Có khả năng trả nợ theo cam kết với NHCSXH.

11.3. Có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

11.4. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với công trình nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

11.5. 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; trường hợp Giấy phép xây dựng không ghi cụ thể thời gian tồn tại của công trình thì NHCSXH nơi cho vay cần phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan làm rõ thời gian được tồn tại của công trình mới đủ cơ sở để phê duyệt cho vay.

11.6. 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.

12. Mức cho vay

Mức cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án sử dụng vốn, tối đa không quá 01 tỷ đồng, có căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng, đơn giá xây dựng nhà ở của cấp có thẩm quyền và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay. 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 sử dụng vốn của khách hàng.

13. 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.

Khách hàng là tổ viên của Tổ TK&VV được thành lập và hoạt động theo quy định của NHCSXH.

14. Hồ sơ

14.1. Hồ sơ do khách hàng lập và cung cấp

a) Bản gốc Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn theo Mẫu số 01/NOXH; bản sao Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Thẻ căn cước/Hộ chiếu; bản gốc Giấy ủy quyền theo quy định của NHCSXH đối với đối tượng vay vốn quy định tại điểm 2.2, 2.3, 2.4 khoản 2 văn bản này. Trường hợp Chứng minh nhân dân còn hạn sử dụng đến sau ngày 31/12/2024 thì có giá trị sử dụng đến hết ngày 31/12/2024.

b) Giấy tờ chứng minh về đối tượng, điều kiện đất ở, nhà ở theo quy định.

- Giấy tờ chứng minh về đối tượng:

+ Đối với đối tượng quy định tại điểm 2.1 khoản 2 văn bản này: bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh người có công với cách mạng hoặc bản sao có chứng thực giấy chứng nhận thân nhân liệt sĩ theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

+ Đối với đối tượng quy định tại điểm 2.2, 2.3, 2.4 khoản 2 văn bản này: bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định.

+ Đối với đối tượng quy định tại điểm 2.5 (đối với trường hợp có hợp đồng lao động), 2.6, 2.8 khoản 2 văn bản này: bản gốc Giấy xác nhận về đối tượng theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện việc xác nhận.

+ Đối với đối tượng quy định tại điểm 2.5 (đối với trường hợp không có hợp đồng lao động) khoản 2 văn bản này: bản gốc Giấy xác nhận về đối tượng theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, do UBND cấp xã nơi khách hàng đăng ký thường trú xác nhận.

+ Đối tượng quy định tại điểm 2.7 khoản 2 văn bản này: thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Công an và Bộ trưởng Bộ Quốc phòng.

- Giấy tờ chứng minh điều kiện về đất ở, nhà ở của các đối tượng quy định tại khoản 2 văn bản này thực hiện theo Mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm

theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, do UBND cấp xã nơi khách hàng đăng ký thường trú xác nhận.

c) Giấy tờ chứng minh đã đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa: Nếu khách hàng đã đăng ký, kích hoạt thành công tài khoản định danh điện tử của công dân trong ứng dụng VNeID thì cán bộ NIICSXH được phân công thẩm định phối hợp với khách hàng tra cứu thông tin về cư trú của khách hàng trong ứng dụng VNeID; in kết quả khai thác, sử dụng thông tin về cư trú của khách hàng trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư lưu kèm hồ sơ vay vốn. Tại thời điểm khai thác, sử dụng thông tin về cư trú của khách hàng trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, thông tin nơi thường trú phải thể hiện trên cùng địa bàn cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

Nếu không thể khai thác được thông tin về cư trú của khách hàng theo quy định về điều kiện cư trú trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì NHCSXH nơi cho vay yêu cầu khách hàng nộp bản chính hoặc bản sao có chứng thực Giấy xác nhận thông tin về cư trú theo mẫu biểu của Bộ trưởng Bộ Công an. Thông tin nơi thường trú trên Giấy xác nhận thông tin về cư trú phải thể hiện trên cùng địa bàn cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

d) Giấy tờ khác liên quan đến xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở:

- Bản gốc Phương án tính toán giá thành xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo Mẫu số 02/NOXH.

- Bản sao có chứng thực Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

- Bản gốc Hợp đồng thi công (nếu có).

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Hồ sơ, chứng từ chứng minh tài chính tối thiểu 03 tháng gần nhất của khách hàng và các thành viên hộ gia đình có thu nhập được kê khai tại Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn, gồm một hoặc một số giấy tờ sau: Bản gốc/Bản chính/Bản sao có chứng thực Sao kê tài khoản lương/Bảng lương/Xác nhận lương/Quyết định trả lương, sổ ghi chép bán hàng và giấy tờ chứng minh nguồn thu nhập hợp pháp, hợp lệ khác.

e) Giấy tờ khác liên quan đến thực hiện bảo đảm tiền vay

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Thẻ căn cước/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.

g) Giấy đề nghị giải ngân Mẫu số 10/NOXH.

h) Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ Mẫu số 12/NOXH (nếu có).

i) Giấy đề nghị gia hạn nợ theo quy định của NHCSXH (nếu có).

k) Hồ sơ mở tài khoản thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay (nếu có).

14.2. Hồ sơ do Tổ TK&VV lập

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

b) Danh sách đề nghị vay vốn nhà ở xã hội theo Mẫu số 03/NOXH.

14.3. Hồ sơ do UBND cấp xã lập

Biên bản về việc tổ chức xét ưu tiên, bốc thăm lựa chọn khách hàng vay vốn trong trường hợp nhu cầu vay vốn lớn hơn chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao.

14.4. 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 (nếu có).

e) Thông báo chấm dứt cho vay theo Mẫu số 15/NOXH (nếu có).

g) Báo cáo thẩm định tài sản thế chấp, thông báo phê duyệt tài sản thế chấp theo quy định hiện hành của NHCSXH.

h) Biên bản giao nhận hồ sơ giữa bộ phận tín dụng và bộ phận kế toán theo Mẫu số 13/NOXH.

14.5. Hồ sơ do NHCSXH nơi cho vay, khách hàng và các bên liên quan cùng lập

a) Hợp đồng tín dụng theo Mẫu số 07c/NOXH.

b) Hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH.

c) Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản theo Mẫu số 09d/NOXH (nếu có).

d) Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp theo quy định hiện hành của NHCSXH.

đ) Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm tiền vay có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

e) Biên bản kiểm tra theo Mẫu số 11/NOXH.

15. Quy trình cho vay

15.1. Tại tổ TK&VV

Khách hàng gửi hồ sơ quy định tại tiết a, b, c, d, đ điểm 14.1 khoản 14 văn bản này cho Tổ TK&VV tại nơi đăng ký thường trú. Nếu khách hàng chưa là tổ viên Tổ TK&VV thì Tổ TK&VV tại thôn, tổ dân phố (thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, 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 cấp xã, sau đó gửi hồ sơ vay vốn kèm biên bản họp Tổ TK&VV, Danh sách đề nghị vay vốn nhà ở xã hội theo Mẫu số 03/NOXH đến UBND cấp xã.

15.2. Tại UBND cấp xã

- Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch vốn được giao và hồ sơ do các Tổ TK&VV gửi đến, UBND cấp xã xác nhận trên Danh sách đề nghị vay vốn nhà ở xã hội 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 khách hàng là đối tượng người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, 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. Sau đó, UBND cấp xã xác nhận trên Danh sách đề nghị vay vốn nhà ở xã hội theo Mẫu số 03/NOXH đối với những trường hợp có kết quả xét ưu tiên và kết quả sau khi tổ chức bốc thăm; việc xét ưu tiên vay vốn và tổ chức bốc thăm phải được thực hiện công khai, minh bạch, khách quan, có sự tham gia của khách hàng và lập thành biên bản lưu tại UBND cấp xã.

15.3. 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 khách hàng theo Mẫu số 04/NOXH. Cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công, trong thời gian tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định, thực hiện thẩm định hồ sơ vay vốn. Trường hợp hồ sơ vay vốn chưa đầy đủ, hợp pháp, hợp lệ, cán bộ thẩm định đề nghị khách hàng bổ sung theo quy định. Căn cứ hồ sơ vay vốn, kết quả thẩm định và Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp theo quy định hiện hành của NHCSXH, cán bộ NHCSXH nơi cho vay lập Báo cáo thẩm định theo Mẫu số 05/NOXH.

- 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 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 khách hàng lập Hợp đồng tín dụng theo Mẫu số 07c/NOXH; cùng Bên thế chấp lập Hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH và thực hiện công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định hiện hành. Chi phí công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm do khách hàng chi trả.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa khách hàng với NHCSXH nơi cho vay, khách hàng mở tài khoản thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay (đối với trường hợp chưa mở tài khoản thanh toán tại NHCSXH).

- Sau khi hồ sơ vay vốn được hoàn thiện, cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công lập Biên bản giao nhận hồ sơ giữa bộ phận tín dụng và bộ phận kế toán theo Mẫu số 13/NOXH và bàn giao toàn bộ hồ sơ cho bộ phận kế toán làm căn cứ giải ngân, quản lý.

16. Giải ngân

- Mỗi lần giải ngân, khách hàng 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 chuyển khoản vào tài khoản thanh toán theo đề nghị của khách hàng.

- 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 pháp, hợp lệ 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 khách hàng ký nhận nợ vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi giải ngân.

- NHCSXH nơi cho vay giải ngân số tiền còn lại khi khách hàng đã sử dụng trên 50% phương án tính toán giá thành và phương án sử dụng vốn. Căn cứ hồ sơ đề nghị giải ngân của khách hàng, cán bộ được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phân công tiến hành kiểm tra thực tế công trình và ghi nhận kết quả kiểm tra vào Biên bản kiểm tra theo Mẫu số 11/NOXH, nếu đủ điều kiện thì tiến hành giải ngân và đề nghị khách hàng ký nhận nợ vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần theo dõi giải ngân.

- Bộ phận kế toán thực hiện thủ tục giải ngân theo quy định sau khi đã nhận đủ bản gốc các loại giấy tờ sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản; Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản trong trường hợp pháp luật quy định tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm (nếu có); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp. Giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp được lưu thành túi riêng và làm thủ tục lưu trữ, bảo quản trong kho theo chế độ quy định của NHCSXH.

+ Giấy đề nghị giải ngân theo Mẫu số 10/NOXH đã được Giám đốc NHCSXH nơi cho vay phê duyệt; Biên bản kiểm tra theo Mẫu số 11/NOXH (đối

với giải ngân lần hai).

17. Bảo đảm tiền vay

Thực hiện theo quy định bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH có bổ sung một số nội dung sau:

Trường hợp khách hàng, Bên thế chấp có nhu cầu đăng ký quyền sở hữu nhà ở sau khi nhà ở được xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo xong, Giám đốc NHCSXH nơi nhận thế chấp xem xét, quyết định, phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và khách hàng, Bên thế chấp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định và ký, công chứng văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp theo mẫu số 09b/NOXH. Quy trình phải bảo đảm:

- Không được phép xóa đăng ký thế chấp tài sản đang thực hiện bảo đảm tiền vay tại NHCSXH đối với bất cứ trường hợp nào trong suốt quá trình tạm xuất hồ sơ thế chấp.

- Thực hiện ký, công chứng văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp theo mẫu số 09b/NOXH và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

- NHCSXH nơi nhận thế chấp không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trực tiếp cho khách hàng. Khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đăng ký biện pháp bảo đảm, phải phân công cán bộ trực tiếp bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ đăng ký, giữ giấy tiếp nhận hồ sơ và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất từ cơ quan trả kết quả thủ tục đăng ký và làm thủ tục lưu trữ, bảo quản trong kho theo chế độ quy định của NHCSXH.

- Bên thế chấp chịu mọi chi phí khi thực hiện thủ tục.

- Giám đốc NHCSXH nơi nhận thế chấp phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Tổng Giám đốc đối với các trường hợp rủi ro phát sinh khi thực hiện đăng ký quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng, Bên thế chấp.

Mục IV

MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC ĐỐI VỚI VAY VỐN ĐỂ MUA, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN; XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở

18. Lãi suất cho vay

18.1. Lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

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

18.3. Khi có sự thay đổi về lãi suất cho vay, NHCSXH nơi cho vay có trách nhiệm gửi cho khách hàng Thông báo lãi suất theo Mẫu số 16/NOXH muộn nhất vào ngày đầu tiên của kỳ tính lãi liền kề.

19. Thời hạn cho vay

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

20. Định kỳ hạn trả nợ gốc

20.1. Định kỳ hạn trả nợ gốc tối đa 06 tháng/lần kể từ ngày khách hàng nhận khoản vay đầu tiên.

20.2. Khi khách hàng 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 khách hàng vay thỏa thuận điều chỉnh lại số tiền phải trả của các kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc thời hạn cho vay và ghi vào phụ lục Hợp đồng tín dụng, phần định lại kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc số tiền trả nợ gốc.

21. 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/NÓXH. NHCSXH nơi cho vay có trách nhiệm kiểm tra quá trình sử dụng vốn vay và trả nợ, trả lãi của khách hàng, kiểm tra hiện trạng tài sản bảo đảm tiền vay nhằm đôn đốc khách hàng thực hiện đúng và đầy đủ những cam kết đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản.

22. Thu nợ, thu lãi

22.1. Thu nợ gốc

a) Đến kỳ hạn trả nợ gốc, NHCSXH nơi cho vay trích số dư tài khoản thanh toán của khách hàng để thu nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Khách hàng 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 23.3 khoản 23 văn bản này.

22.2. 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 khách hàng để thu lãi.

23. Xử lý nợ

23.1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

Đến kỳ hạn trả nợ gốc theo quy định tại điểm 20.1 khoản 20 văn bản này khách hàng phải có trách nhiệm trả nợ. Trường hợp khách hàng 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, khách hàng phải có

Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc theo Mẫu số 12/NÓXH gửi NHCSXH nơi cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc.

23.2. Gia hạn nợ

Đến hạn trả nợ gốc cuối cùng, khách hàng không có khả năng trả được nợ thì được xem xét gia hạn nợ. Việc gia hạn nợ thực hiện theo quy định hiện hành trong hệ thống NHCSXH. Thời gian gia hạn nợ tối đa là 12 tháng đối với các khoản vay ngắn hạn và tối đa là 24 tháng đối với các khoản cho vay trung và dài hạn.

23.3. Chuyển nợ quá hạn

a) NHCSXH nơi cho vay chuyển nợ quá hạn và gửi Thông báo chuyển nợ quá hạn cho khách hàng theo Mẫu số 14/NÓXH đối với các trường hợp:

- Khách hàng 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.

- Khách hàng 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 khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật và/hoặc vi phạm các quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Bên thế chấp vi phạm các quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng trong thời gian 03 tháng tính từ ngày NHCSXH nơi cho vay lập Biên bản kiểm tra theo Mẫu số 11/NÓXH, khách hàng không khắc phục, sửa chữa thì NHCSXH nơi cho vay lập Thông báo chấm dứt cho vay theo Mẫu số 15/NÓXH gửi khách hàng. Sau 03 tháng tính từ ngày lập Thông báo chấm dứt cho vay, nếu khách hàng không trả được nợ 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 đôn đốc, yêu cầu khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

24. Xử lý các vi phạm

24.1. 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/NÓXH 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 khách hàng vi phạm quy định tại tiết b điểm 23.3 khoản 23 văn bản này.

24.2. NHCSXH nơi cho vay xử lý tài sản bảo đảm hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật và của NHCSXH trong các trường hợp sau

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

b) Khách hàng có nợ quá hạn nhưng không có biện pháp khả thi để trả nợ ngân hàng.

c) Khách hàng có năng lực tài chính để trả nợ nhưng cố tình trốn tránh, chây ì trả nợ theo thỏa thuận.

d) Khách hàng có hành vi lừa đảo, gian lận.

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

25. Xử lý nợ bị rủi ro

Việc xử lý nợ bị rủi ro được thực hiện theo quy định về xử lý nợ bị rủi ro tại NHCSXH.

26. Tài khoản thanh toán

- NHCSXH nơi cho vay mở tài khoản thanh toán cho khách hàng để khách hàng thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các giao dịch khác (nếu có). Khách hàng nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay. NHCSXH nơi cho vay thực hiện trích số dư tài khoản thanh toán để thu nợ gốc, thu lãi theo thỏa thuận.

- Hồ sơ mở tài khoản thanh toán thực hiện theo quy định hiện hành của NHCSXH.

Mục V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

27. Chế độ 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.

28. Chế độ báo cáo thống kê

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

29. Trách nhiệm của Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố và các Phòng giao dịch NHCSXH

29.1. 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.

29.2. Báo cáo UBND, Ban đại diện Hội đồng quản trị NHCSXH các cấp về việc triển khai thực hiện Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Thông tư hướng dẫn

của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và các nội dung hướng dẫn tại văn bản này. Tham mưu Ban đại diện Hội đồng quản trị NHCSXH các cấp giao chỉ tiêu kế hoạch tín dụng cho NHCSXH để cho vay trực tiếp đối với trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

29.3. Tham mưu cho UBND cấp tỉnh để chỉ đạo Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng khác thực hiện thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện nhà ở, điều kiện thu nhập, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; phối hợp chặt chẽ với NHCSXH trong quá trình xử lý nợ bị rủi ro và tài sản bảo đảm để thu hồi vốn vay.

29.4. 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.

29.5. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai nội dung về cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Thông tư hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và các nội dung hướng dẫn tại văn bản này; trong đó tuyên truyền về việc khách hàng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tham gia gửi tiền tiết kiệm để cho các đối tượng này vay vốn sau khi thực hiện gửi tiết kiệm theo quy định về tiền gửi tiết kiệm tại NHCSXH. Trường hợp khách hàng đồng ý, NHCSXH nơi cho vay hướng dẫn khách hàng lựa chọn các sản phẩm tiền gửi tiết kiệm hiện hành của NHCSXH để tham gia gửi tiết kiệm.

Mục VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

30. Hiệu lực thi hành

30.1. Văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 và thay thế văn bản số 8586/NHCS-TDSV ngày 29/9/2021 của Tổng Giám đốc NHCSXH. Các nội dung trái với quy định tại văn bản này đều hết hiệu lực thi hành.

30.2. Những nội dung không hướng dẫn tại văn bản này, thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Thông tư hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và các quy định của pháp luật hiện hành.

30.3. 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.

30.4. 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.

31. Quy định chuyển tiếp

Đối với các khoản vay đã ký Hợp đồng tín dụng trước ngày 01/8/2024, NHCSXH nơi cho vay và khách hàng thỏa thuận thống nhất nội dung sửa đổi lãi suất cho vay vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng theo quy định tại văn bản số 4524/NHCS-TDSV ngày 01/8/2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH về việc điều chỉnh mức lãi suất chương trình cho vay ưu đãi nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Các nội dung khác tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký./.

Nơi nhận:

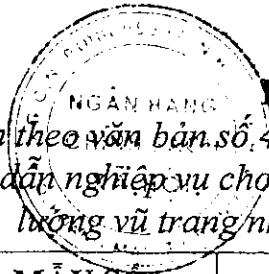
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Hội LHPN, HCC, HND, DTN (dễ p/hợp);
- Các thành viên HĐQT NHCSXH;
- Các thành viên CGTV HĐQT NHCSXH;
- Trường BDD HĐQT NHCSXH các cấp;
- TGD, TBKS NHCSXH;
- Các PTGD, KTT;
- Các Ban CMNV tại Hội sở chính;
- Sở Giao dịch, Trung tâm Đào tạo,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

(dễ b/cáo)

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



Huỳnh Văn Thuận



DANH MỤC CÁC MẪU BIỂU

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

TT	MẪU SỐ	TÊN MẪU BIỂU
A. DANH MỤC MẪU BIỂU ĐÍNH KÈM VĂN BẢN 4546/HD-NHCS		
1	01/NOXH	Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án sử dụng vốn
2	02/NOXH	Phương án tính toán giá thành xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở
3	03/NOXH	Danh sách đề nghị vay vốn nhà ở xã hội
4	04/NOXH	Thông báo nhận hồ sơ vay vốn
5	05/NOXH	Báo cáo thẩm định
6	06a/NOXH	Thông báo phê duyệt cho vay
7	06b/NOXH	Thông báo từ chối cho vay
8	07a/NOXH	Hợp đồng tín dụng (Áp dụng cho vay để mua nhà ở xã hội/mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân)
9	07b/NOXH	Hợp đồng tín dụng (Áp dụng cho vay để thuê mua nhà ở xã hội/thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân)
10	07c/NOXH	Hợp đồng tín dụng (Áp dụng cho vay để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở)
11	08/NOXH	Hợp đồng ba bên (Về quản lý và xử lý tài sản thế chấp là nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai)
12	09a/NOXH	Hợp đồng thế chấp tài sản (Tài sản thế chấp là nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai)
13	09b/NOXH	Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản
14	10/NOXH	Giấy đề nghị giải ngân
15	11/NOXH	Biên bản kiểm tra
16	12/NOXH	Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ
17	13/NOXH	Biên bản giao nhận hồ sơ
18	14/NOXH	Thông báo chuyển nợ quá hạn
19	15/NOXH	Thông báo chấm dứt cho vay
20	16/NOXH	Thông báo lãi suất vay vốn
B. DANH MỤC MẪU BIỂU ĐÍNH KÈM THÔNG TƯ 05/2024/TT-BXD CÓ LIÊN QUAN		
21	Mẫu số 01 tại Phụ lục I	Giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở (Đối với cho vay để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở)
22	Mẫu số 06 tại Phụ lục I	Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo sửa chữa nhà ở

Ghi chú: - Các đơn vị lưu ý các nội dung chú thích tại cuối các mẫu biểu để thực hiện theo đúng quy định và khi đánh máy và in có thể bỏ nội dung chú thích.



GIẤY ĐỀ NGHỊ VAY VỐN KIỂM PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

Kính gửi: Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện).....

Họ và tên khách hàng : Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....

Dân tộc: Giới tính: Nam Nữ

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:

..... Ngày cấp:...../...../..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ đăng ký cư trú:.....

Địa chỉ nơi ở hiện tại (nếu khác với địa chỉ nơi cư trú):

Nghề nghiệp:

Nơi công tác (nếu có):

Mã số Bảo hiểm xã hội (nếu có):.....

Mã số thuế cá nhân (nếu có):..... Điện thoại:.....

Thuộc đối tượng¹:

1. Mục đích vay vốn²:

2. Tổng số vốn thực hiện: đồng, trong đó:

- Vốn tự có: đồng.

- Đề nghị NHCSXH cho vay số tiền: đồng.

- Thời hạn vay³: tháng; Trả gốc⁴: tháng/lần; Trả lãi: hàng tháng.

3. Phương án trả nợ

a) Nguồn vốn trả nợ⁵

1. Khách hàng ghi một trong các đối tượng được vay vốn: (1) Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ; (2) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; (3) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; (4) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; (5) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; (6) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp; (7) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác; (8) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

2. Tùy theo nhu cầu để ghi một trong các loại sau: Mua nhà ở xã hội; Thuê mua nhà ở xã hội; Mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Xây dựng nhà ở; Cải tạo, sửa chữa nhà ở.

3. Số tiền xin vay chia cho số tiền gốc trả nợ bình quân hàng tháng.

4. Tùy khả năng tài chính để ghi kỳ hạn trả nợ gốc, tối đa 06 tháng/lần.

5. Các thành viên trong gia đình có thu nhập thường xuyên.

STT	Họ và tên	Nghề nghiệp, tên cơ quan công tác (nếu có)	Quan hệ với khách hàng vay vốn	Thu nhập/tháng (đồng)
1	Nguyễn Văn A CMND/CCCD:.....		Khách hàng vay vốn	
2	Nguyễn Thị B CMND/CCCD:.....		Vợ	
3	Nguyễn Văn C CMND/CCCD:.....		Con đẻ	
...
	Tổng cộng			

b) Phương án trả nợ

- Số tiền dùng để trả nợ gốc bình quânđồng/tháng.
- Tiền lãi được trả hàng tháng theo dư nợ thực tế, bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên.
- Số tiền thu nhập dành để trả nợ, trả lãi được nộp trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi thanh toán tại NHCSXH nơi cho vay để NHCSXH nơi cho vay trích thu nợ và lãi.

4. Cam kết

Với mọi trách nhiệm thuộc về khách hàng, khách hàng cam đoan và cam kết với NHCSXH như sau:

- Các thông tin, tài liệu cung cấp cho NHCSXH là chính xác, phản ánh trung thực;
- Sử dụng vốn đúng mục đích;
- Tôi và các thành viên trong hộ gia đình sử dụng nguồn thu nhập của các cá nhân trong hộ gia đình để trả nợ gốc và lãi cho NHCSXH đầy đủ, đúng hạn và thực hiện kịp thời, đầy đủ các quy định của NHCSXH và quy định của pháp luật trong quá trình vay vốn tại NHCSXH;
- Thực hiện bảo đảm tiền vay theo quy định của NHCSXH;
- Cam kết⁶
- Đã đọc kỹ, hiểu rõ và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện thủ tục vay vốn tại NHCSXH.

Nếu không thực hiện đúng những lời cam kết trên, khách hàng xin chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định./.

....., ngày tháng năm

Khách hàng
(Ký, ghi rõ họ tên)

6. - Đối tượng hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; Đối tượng hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội cam kết: “chưa được hưởng chính sách hỗ trợ tặng cho nhà ở”.

- Đối với vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cam kết: “không bán, trao đổi, chuyển nhượng, cho, tặng, góp vốn tài sản thế chấp, sử dụng tài sản thế chấp để cầm cố, thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho tổ chức, cá nhân khác khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của NHCSXH; chưa được vay vốn ưu đãi hỗ trợ về nhà ở tại NHCSXH và các Tổ chức tín dụng khác.”



**PHƯƠNG ÁN TÍNH TOÁN GIÁ THÀNH
XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở**

- Họ và tên khách hàng: Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....
- Dân tộc:Giới tính:
- Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:
Ngày cấp:...../...../..... Nơi cấp:.....
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của
.....; Vào sổ cấp Giấy chứng nhận số..... do
..... Cấp ngày Địa chỉ thửa
đất:.....
- Giấy phép xây dựng (nếu có) số..... do..... cấp ngày...../...../.....
- Phương án tính toán giá thành cụ thể như sau:
- + Mục đích¹:.....;
 - + Loại công trình:.....;
 - + Cấp công trình:
 - + Diện tích xây dựng tầng một/trệt:..... m²;
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: m²;
 - + Số tầng:
 - + Chi phí xây dựng công trình²: đồng;
(Bằng chữ:) ;
 - + Ngày dự kiến/bắt đầu khởi công xây dựng:.....;
 - + Ngày dự kiến hoàn thành công trình:.....

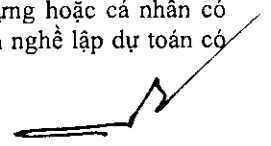
- Tôi xin cam đoan phương án tính toán giá thành nói trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng (nếu có)/.

Ngày tháng năm

KHÁCH HÀNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

1. Tùy theo nhu cầu đề ghi một trong 02 loại sau: Xây dựng nhà ở hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

² Đối với xây dựng nhà ở bằng (=) tổng diện tích sàn xây dựng nhân với (x) hệ số điều chỉnh nhân với (x) suất vốn đầu tư xây dựng của cấp có thẩm quyền quy định; đối với xây dựng nhà ở (không căn cứ được suất vốn đầu tư) hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo dự toán do khách hàng hoặc đơn vị tư vấn xây dựng hoặc cá nhân có chuyên môn nghiệp vụ về xây dựng cơ bản được cơ quan quản lý nhà nước cấp phép hành nghề lập dự toán có căn cứ đơn giá xây dựng của cấp có thẩm quyền gửi kèm theo.



Tên Tổ TK&VV:

Thôn:

Xã:

Huyện:

DANH SÁCH
ĐỀ NGHỊ VAY VỐN NHÀ Ở XÃ HỘI
(Đối với vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở)

Mẫu số 03/NOXH
Lập 03 liên chính: 01 liên lưu hồ sơ
Tổ tại NH, 01 liên lưu UBND xã;
01 liên lưu Tổ TK&VV;
02 liên photo: 01 liên đóng chứng từ,
01 liên lưu TC Hội.

Đơn vị: đồng

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Đối tượng	Mục đích vay vốn ¹	Số tiền vay
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1					
2					
3					
.....					
	Cộng:				

Tổ Tiết kiệm và vay vốn
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Chủ tịch UBND xã (phường, thị trấn)
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹ Ghi rõ một trong các mục đích vay vốn sau: Xây dựng nhà ở; Cải tạo, sửa chữa nhà ở.



Chi nhánh NHCSXH
tỉnh, TP...
PGD NHCSXH quận,
huyện, thị xã...

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

Mẫu số 04/NOXH
Ngân hàng lập: 02 liên
- 01 liên gửi khách hàng;
- 01 liên lưu NH.

....., ngày tháng năm

THÔNG BÁO NHẬN HỒ SƠ VAY VỐN

Kính gửi: Ông (Bà).....
Địa chỉ

Ngày tháng năm, Chi nhánh (Phòng giao dịch)
NHCSXH tỉnh (huyện) nhận được bộ hồ sơ đề nghị
vay vốn đề¹
của Ông (Bà)

Trong thời gian sớm nhất, Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh
(huyện)..... sẽ liên hệ Ông (Bà) để trao đổi, rà soát, đối chiếu nhằm
hoàn thiện hồ sơ vay vốn của Ông (Bà).

Để biết thêm thông tin chi tiết, xin liên hệ với Chi nhánh (Phòng giao dịch)
NHCSXH tỉnh (huyện) tại địa chỉ
..... hoặc Ông (Bà)²:
chức vụ:....., số điện thoại:

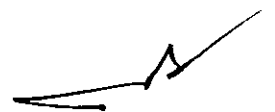
Trân trọng thông báo!

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹ Ghi một trong các nội dung sau: Mua nhà ở xã hội; Thuê mua nhà ở xã hội; Mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Xây dựng nhà ở; Cải tạo, sửa chữa nhà ở.

² Thông tin cán bộ được phân công thẩm định.



..... ngày..... tháng..... năm.....

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH¹

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

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

Họ và tên người thẩm định:....., chức vụ.....

Tiến hành thẩm định hồ sơ đề nghị vay vốn của khách hàng. Thời gian thẩm định từ ngày...../...../..... đến ngày...../...../..... và báo cáo kết quả như sau:

NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

1. Thông tin về khách hàng

- Họ và tên: Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....

- Dân tộc: Giới tính: Nam/Nữ

- Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:

..... Ngày cấp:/...../..... Nơi cấp:.....

- Điện thoại liên hệ:

- Địa chỉ đăng ký cư trú:

.....

- Địa chỉ nơi ở hiện tại:.....

.....

- Nghề nghiệp:.....

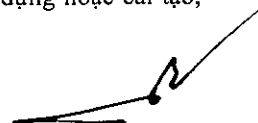
- Nơi công tác (nếu có):.....

- Thuộc đối tượng:

- Thực trạng về nhà ở:

- Thông tin khác²:

¹ Báo cáo thẩm định do cán bộ thẩm định đánh máy và in, lập phù hợp với mục đích vay vốn của khách hàng nhưng phải tuân thủ các nội dung theo mẫu hướng dẫn. Cán bộ được phân công thẩm định cơ sở pháp lý của khách hàng, tình hình tài chính của khách hàng, phương án, mục đích vay vốn, tài sản bảo đảm, ... như: rà soát, đối chiếu tính thống nhất về nội dung của các Bản sao trong hồ sơ đề nghị vay vốn với Bản gốc/Bản chính khách hàng đang lưu giữ; kiểm tra giấy tờ, tài liệu chứng minh đối tượng (đối với vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở) ...



2. Thông tin về mục đích vay vốn³

a) Tiền vay sử dụng vào mục đích thanh toán tiền mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số.....ngày...../...../.....ký giữa Ông (Bà)..... và Chủ đầu tư là (tên chủ đầu tư)..... thuộc dự án có trong danh mục dự án nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do..... phê duyệt⁴.

- Tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà ở là.....đồng. Bằng chữ:.....(trong đó giá bán nhà ở đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là.....đồng và kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ là.....đồng⁵).

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

- Địa chỉ nhà ở:.....

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

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

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

- Đặc điểm về đất xây dựng:

- Năm hoàn thành xây dựng :

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở)

- Thời hạn thực hiện thanh toán:.....

- Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

- Tính pháp lý của Hợp đồng mua bán⁶ :

² Ghi nhận các thông tin khác thẩm định được, như: khách hàng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã tham gia gửi tiền tiết kiệm tại NHCSXH, ngày mở Thẻ tiết kiệm, số tiền gửi, kỳ hạn gửi...

³ Điểm a áp dụng đối với trường hợp cho vay để mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Điểm b áp dụng đối với trường hợp cho vay để thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Điểm c áp dụng đối với trường hợp cho vay để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

⁴ Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở để ghi nhận các thông tin cho phù hợp.

⁵ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

⁶ Cán bộ thẩm định tra cứu thông tin trên Website của UBND tỉnh, thành phố về thông tin danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Thông tin khác:.....

b) Tiền vay sử dụng vào mục đích thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân số ngày...../...../..... ký giữa Ông (Bà)..... là đại diện cho các thành viên thuê mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và Chủ đầu tư là (tên chủ đầu tư)..... thuộc dự án có trong danh mục dự án nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do phê duyệt⁷.

- Tổng giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở là đồng.
Bằng chữ: (trong đó giá thuê mua nhà ở đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là đồng và kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ là đồng⁸).

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

- Địa chỉ nhà ở:

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

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

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

- Đặc điểm về đất xây dựng:

- Năm hoàn thành xây dựng :

(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng thuê mua nhà ở*)

- Phương thức thanh toán:.....

- Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở:.....

- Tính pháp lý của Hợp đồng thuê mua⁹.....

- Thông tin khác:

⁷ Căn cứ Hợp đồng thuê mua nhà ở để ghi nhận các thông tin cho phù hợp.

⁸ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

⁹ Cán bộ thẩm định có thể tra cứu thông tin trên Website của UBND tỉnh, thành phố về thông tin danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Tiền vay sử dụng vào mục đích chi phí xây dựng/cải tạo, sửa chữa nhà ở tại địa chỉ:.....

- Tổng chi phí phương án tính toán giá thành¹⁰ là.....đồng (Bằng chữ:.....).

- Giấy phép xây dựng (nếu có) số nơi cấp

- Hồ sơ thiết kế (nếu có) ngày...../...../.....do.....thiết kế.

- Hợp đồng thi công (nếu có) ngày.....tháng.....năm.....ký giữa.....với.....

- Nhu cầu vay vốn của khách hàng.....đồng (chiếm.....% giá trị dự toán hoặc phương án sử dụng vốn).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất¹¹: vào sổ cấp Giấy chứng nhận sổ.....do.....cấp, cấp ngày...../...../.....cho.....

+ Thửa đất: Thửa đất số, Tờ Bản đồ số, Địa chỉ

Diện tích.....m², Hình thức sử dụng.....

Thời hạn sử dụng.....Nguồn gốc sử dụng.....

+ Nhà ở: Loại nhà ở.....Diện tích xây dựng.....m², Diện tích sàn.....m², Hình thức sở hữu.....Cấp (Hạng).....Thời hạn sở hữu.....

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có thuộc quyền sử dụng, sở hữu của khách hàng hay không? Khách hàng có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hay không?

- Thông tin khác:

3. Thông tin về vốn tự có, thu nhập, khả năng trả nợ của khách hàng

a) Tổng nguồn vốn:.....đồng, trong đó:

- Vốn tự có:.....đồng

- Vốn vay NHCSXH:.....đồng

¹⁰. Cán bộ thẩm định tra cứu suất vốn đầu tư xây dựng, đơn giá xây dựng nhà ở của cấp có thẩm quyền để so sánh, đối chiếu với phương án tính toán giá thành khách hàng xây dựng có phù hợp hay không. Trường hợp phương án tính toán giá thành cao hơn suất vốn đầu tư xây dựng, đơn giá xây dựng nhà ở của cấp có thẩm quyền thì cần phân tích nguyên nhân (như chi phí xử lý mặt bằng ở vùng đồi, núi phải san lấp mặt bằng; ở vùng đầm lầy, trũng, ao hồ... phải tôn nền; khu vực có nền địa chất khác thường với nền địa chất phổ biến (như có túi bùn lớn, hang caster, cát chày, cổ những tầng đá cứng nằm lưng chừng của nền móng công trình...); công trình xây dựng ở vùng sâu, vùng xa, hải đảo giao thông khó khăn nên chi phí vật tư, thợ xây dựng cao...).

¹¹ Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi nhận các thông tin cho phù hợp.

Giấy tờ chứng minh vốn tự có tham gia phương án (nếu có):.....

b) Thu nhập

Tổng thu nhập hàng tháng của cá nhân, hộ gia đình:.....đồng, trong đó¹²:

c) Chi phí

Tổng chi phí hàng tháng của cá nhân, hộ gia đình:.....đồng, trong đó:

- Chi phí sinh hoạt :.....đồng.

- Chi phí người phụ thuộc :.....đồng.

- Chi phí khác (nếu có) :đồng.

d) Khả năng trả nợ, trả lãi

- Số tiền khách hàng có khả năng trả nợ gốc hàng tháng:.....đồng.

- Trả lãi:.....

Thông tin khác:

4. Thông tin về tài sản thế chấp¹³

a) Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ vốn vay¹⁴.

- Giá trị tài sản thế chấp¹⁵:.....đồng.

- Địa chỉ nhà ở:.....

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

- Tổng diện tích sàn nhà ở:.....m².

- Diện tích sàn sử dụng (tính theo thông thủy):m², trong đó diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung là..... m², phần diện tích thuộc sở hữu riêng là..... m².

- Diện tích đất:.....m², trong đó sử dụng chung là.....m², sử dụng riêng là:.....m².

- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...):.....

¹². Ghi cụ thể thu nhập của từng người được kê tại phần “Nguồn vốn trả nợ” trên Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn

¹³. Điểm a áp dụng đối với trường hợp cho vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Điểm b áp dụng đối với trường hợp cho vay để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

¹⁴ Căn cứ Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở và kết quả thẩm định để ghi nhận các thông tin cho phù hợp.

¹⁵. Bằng giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày.....đến ngày.....).

- Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
- Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo:.....
- Thời hạn thực hiện thanh toán:.....
- Thời hạn giao nhận nhà ở:.....
- Tính pháp lý của Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở.....
- Giấy tờ về tài sản thế chấp: Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số..... ký ngày/...../..... giữa với.....
- Trường hợp Chủ đầu tư đã thế chấp dự án để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác thì trước khi ký Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở, Chủ đầu tư đã thực hiện đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp là nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành từ vốn vay bán/thuê mua cho khách hàng chưa?...

- Thông tin khác:.....

b) Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của..... vào sổ cấp Giấy chứng nhận số..... do..... cấp, cấp ngày/...../.....

+ Thửa đất: Thửa đất số, Tờ Bản đồ số, Địa chỉ.....
Diện tích.....m², Hình thức sử dụng.....

Thời hạn sử dụng..... Nguồn gốc sử dụng.....

+ Nhà ở: Loại nhà ở..... Diện tích xây dựng.....m², Diện tích sàn.....m², Hình thức sở hữu..... Cấp (hạng)..... Thời hạn sở hữu.....

+ Tài sản gắn liền với đất khác.....

- Giá trị tài sản thế chấp¹⁶ :.....đồng.

Thông tin khác:

5. Nhận xét và đề xuất

a) Nhận xét:

Tính hợp lệ hoặc không hợp lệ theo các nội dung sau: Đối tượng vay vốn theo quy định¹⁷; điều kiện về đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa¹⁸; thực trạng nhà ở; nguồn thu nhập và khả năng trả nợ; Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sử dụng vốn; Hợp đồng mua/thuê mua nhà ở; tài sản thế chấp tiền vay; vốn tự có; phương án

¹⁶. Căn cứ Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp đã ký giữa NHCSXH và Bên thế chấp.

¹⁷ Đối với vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

¹⁸. Đối với vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

tính toán giá thành; Giấy phép xây dựng (nếu có); tham gia gửi tiết kiệm tại NHCSXH¹⁹; đối tượng ưu tiên (nếu có)²⁰; nguồn vốn giải ngân.

.....
Nhận xét khác:
.....
.....

Khách hàng đủ điều kiện/không đủ điều kiện vay vốn.....

Lý do:

b) Đề xuất, kiến nghị: Căn cứ bộ hồ sơ đề nghị vay vốn, kết quả thẩm định, đề nghị:

- Không phê duyệt cho vay - lý do không phê duyệt cho vay:.....
- Phê duyệt cho vay với nội dung cụ thể như sau:
 - + Số tiền cho vay: đồng (*Bằng chữ*:.....)
 - + Mục đích sử dụng tiền vay:
 - + Thời hạn cho vay: tháng, kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.
 - + Kỳ hạn trả nợ gốc²¹: tháng/1 kỳ. Số tiền trả nợ cho mỗi kỳ hạn:.....đồng. Số tiền trả nợ cho kỳ hạn cuối : đồng.
 - + Trả lãi tiền vay theo tháng, bắt đầu từ tháng liền kề với tháng nhận khoản vay đầu tiên./.

CÁN BỘ THẨM ĐỊNH

(Ký, ghi rõ họ tên)

KIỂM SOÁT VÀ PHÊ DUYỆT CHO VAY

**TRƯỞNG PHÒNG KẾ HOẠCH –
NGHIỆP VỤ TÍN DỤNG/TỔ TRƯỞNG
KẾ HOẠCH – NGHIỆP VỤ²²**
(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày.....tháng.....năm.....

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

¹⁹ Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

²⁰ Bao gồm: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới.

²¹ Căn cứ khả năng trả nợ của khách hàng để đề xuất kỳ hạn trả nợ gốc, tối đa 06 tháng/lần.

²² Lựa chọn chức vụ phù hợp với NHCSXH nơi cho vay

NHCSXH tỉnh, TP...
NHCSXH quận, huyện...

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

Mẫu số 06a/NOXH
Ngân hàng lập: 02 liên
- 01 liên gửi khách hàng;
- 01 liên lưu NH.

....., ngày tháng năm

THÔNG BÁO PHÊ DUYỆT CHO VAY

Kính gửi: Ông (Bà).....
Địa chỉ

Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện)
..... thông báo phê duyệt cho vay đối với Ông
(Bà)..... như sau:

- Số tiền phê duyệt cho vay:..... đồng;
- Mục đích cho vay:
- Thời hạn cho vay: tháng;

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

Để biết thêm thông tin chi tiết, xin liên hệ với Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) tại địa chỉ..... hoặc Ông (Bà)..... chức vụ số điện thoại

Trân trọng thông báo!

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



NHCSXH tỉnh, TP...
NHCSXH quận, huyện...

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

Mẫu số 06b/NOXH
Ngân hàng lập: 02 liên
- 01 liên gửi khách hàng;
- 01 liên lưu NH.

....., ngàytháng.....năm.....

THÔNG BÁO TỪ CHỐI CHO VAY

Kính gửi: Ông (Bà).....
Địa chỉ

Ngày.....tháng.....năm....., chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện)..... nhận được hồ sơ đề nghị vay vốn của Ông (Bà) đề

Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện)..... thông báo từ chối cho vay đối với Ông (Bà) vì những lý do như sau:

-
-
-

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

Trân trọng thông báo!

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



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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹

Số...../20...../HĐTĐ

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

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

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

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

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

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

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

Bên cho vay: Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện)

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Người đại diện: Chức vụ:

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

Bên vay:

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

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

- Địa chỉ đăng ký cư trú:

- Nơi ở hiện tại:

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

- Điện thoại liên hệ:.....
- Nơi cơ quan công tác²:.....

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

Điều 1. Nội dung cho vay

1. Tổng số tiền vay (bằng số):đồng

Bằng chữ:

2. Mục đích sử dụng vốn vay³

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

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

- Địa chỉ nhà ở:.....

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

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

.....

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

- Đặc điểm về đất xây dựng:

- Thời hạn thực hiện thanh toán:.....

- Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

3. Lãi suất cho vay

a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Mức lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng là%/năm.

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

² Nếu đang làm việc thì ghi nội dung này.

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

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

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

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

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

Điều 2. Giải ngân vốn vay

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

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

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

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

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

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

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

.....

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

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

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

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

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

Điều 3. Trả nợ, trả lãi

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

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

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

Điều 4. Xử lý nợ

1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

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

2. Gia hạn nợ

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

3. Chuyển nợ quá hạn

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

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

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

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

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

Điều 5. Xử lý các vi phạm

1. Chấm dứt cho vay

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

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

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

Điều 7. Quyền và Nghĩa vụ của Bên cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 8. Quyền và Nghĩa vụ của Bên vay

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

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

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

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

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

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

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

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

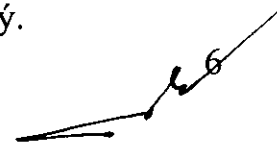
Điều 9. Cam kết chung

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

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

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

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



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

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

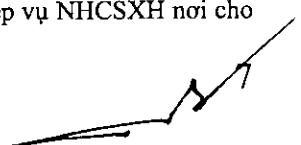
Bên cho vay và Bên vay đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này⁵.

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

BÊN VAY
(Ký, ghi rõ họ tên)

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

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



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

1. PHẦN THEO DÕI GIẢI NGÂN

Đơn vị: đồng

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

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

Đơn vị: đồng

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

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

Đơn vị: đồng

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

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

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

.....

.....

.....

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

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



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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹

Số...../20...../HĐTĐ

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

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

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

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

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

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

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

Bên cho vay: Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện)

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Người đại diện: Chức vụ:

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

của

Bên vay:

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

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

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



- Địa chỉ đăng ký cư trú:
- Nơi ở hiện tại:
- Điện thoại liên hệ:
- Nơi cơ quan công tác²:

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

Điều 1. Nội dung cho vay

1. Tổng số tiền vay (bằng số):đồng

Bằng chữ:

2. Mục đích sử dụng vốn vay³

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

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

- Địa chỉ nhà ở:.....

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

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

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

- Đặc điểm về đất xây dựng:

- Phương thức thanh toán:.....

- Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở:.....

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

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

3. Lãi suất cho vay

a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Mức lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng là%/năm.

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

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

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

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

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

Điều 2. Giải ngân vốn vay

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

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

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

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

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

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

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

.....

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



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

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

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

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

Điều 3. Trả nợ, trả lãi

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

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

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

Điều 4. Xử lý nợ

1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

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

2. Gia hạn nợ

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

3. Chuyển nợ quá hạn

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

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

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

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

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

Điều 5. Xử lý các vi phạm

1. Chấm dứt cho vay

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

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

2. Chi tiết về các biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa Bên cho vay với Bên vay và/hoặc



các Bên liên quan: (i) các Hợp đồng thế chấp tài sản; và (ii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Điều 7. Quyền và Nghĩa vụ của Bên cho vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.
2. Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến khoản tiền gửi có kỳ hạn theo yêu cầu của Bên vay, đảm bảo phù hợp với quy định.
3. Thông báo cho Bên vay khi có thay đổi đối với khoản tiền gửi có kỳ hạn; Trường hợp Hợp đồng tín dụng bị rách, nát, rách, mất, sau khi Bên vay báo cho Bên cho vay để kiểm tra, xác minh, Bên cho vay thực hiện cấp bản sao Hợp đồng tín dụng cho Bên vay.
4. Yêu cầu Bên vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.
5. Yêu cầu Bên vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến việc vay vốn, tài liệu chứng minh khả năng tài chính của Bên vay cũng như các thông tin cần thiết liên quan đến Khoản nợ, các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.
6. Chủ động xử lý vi phạm quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.
7. Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên vay.
8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và Nghĩa vụ của Bên vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.
2. Được quyền yêu cầu Bên cho vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.
3. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến vay vốn và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.
4. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của tiền gửi có kỳ hạn, tiền trả nợ gốc, trả lãi.
5. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên cho vay và các cơ quan có thẩm quyền trong sử dụng vốn vay và trả nợ.
6. Phải thông báo kịp thời cho Bên cho vay những thay đổi về việc làm, nơi cư trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại và những thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên vay.

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

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

Điều 9. Cam kết chung

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

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

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

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

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

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

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

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

BÊN VAY
(Ký, ghi rõ họ tên)

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

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

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

1. PHÂN THEO DÔI GIẢI NGÂN

Đơn vị: đồng

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

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

Đơn vị: đồng

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

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

Đơn vị: đồng

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

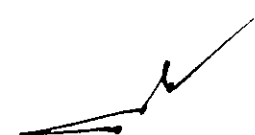
4. PHÂN THEO DÔI DƯ NỢ, THU NỢ, THU LÃI⁶

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

.....

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

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



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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG¹

Số...../20...../HĐTD

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

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

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

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

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

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

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

Bên cho vay: Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện)

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Người đại diện: Chức vụ:

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

của

Bên vay:

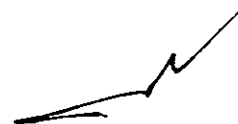
- (Ông/Bà): Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....

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

- Địa chỉ đăng ký cư trú:

- Nơi ở hiện tại:

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



- Điện thoại liên hệ:.....

- Nơi cơ quan công tác²:.....

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

Điều 1. Nội dung cho vay

1. Tổng số tiền vay (bằng số):đồng

Bằng chữ:

2. Mục đích sử dụng vốn vay

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

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

3. Lãi suất cho vay

a) Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Mức lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng là%/năm.

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

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

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

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

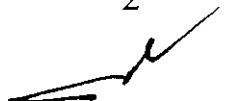
5. Kỳ hạn trả nợ gốc: tháng/1 lần, kể từ ngày Bên vay nhận khoản vay đầu tiên. Số tiền trả nợ gốc cho mỗi kỳ hạn:.....đồng. Số tiền trả nợ gốc cho kỳ hạn trả nợ cuối cùng: đồng.

Điều 2. Giải ngân vốn vay

1. Tiền vay chỉ được giải ngân:

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

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



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

+ Giấy đề nghị giải ngân.

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Trả nợ, trả lãi

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

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

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

Điều 4. Xử lý nợ

1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc

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

2. Gia hạn nợ

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

3. Chuyển nợ quá hạn

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

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

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

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

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

Điều 5. Xử lý các vi phạm

1. Chấm dứt cho vay

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

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

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

Điều 7. Quyền và Nghĩa vụ của Bên cho vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.
2. Cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến khoản tiền gửi có kỳ hạn theo yêu cầu của Bên vay, đảm bảo phù hợp với quy định.
3. Thông báo cho Bên vay khi có thay đổi đối với khoản tiền gửi có kỳ hạn; Trường hợp Hợp đồng tín dụng bị nhàu nát, rách, mất, sau khi Bên vay báo cho Bên cho vay để kiểm tra, xác minh, Bên cho vay thực hiện cấp bản sao Hợp đồng tín dụng cho Bên vay.
4. Yêu cầu Bên vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.
5. Yêu cầu Bên vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến việc vay vốn, tài liệu chứng minh khả năng tài chính của Bên vay cũng như các thông tin cần thiết liên quan đến Khoản nợ, các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.
6. Chủ động xử lý vi phạm quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.
7. Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên vay.
8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và Nghĩa vụ của Bên vay

1. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận.
2. Được quyền yêu cầu Bên cho vay thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận.
3. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến vay vốn và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.
4. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của tiền gửi có kỳ hạn, tiền trả nợ gốc, nợ lãi.
5. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên cho vay và các cơ quan có thẩm quyền trong sử dụng vốn vay và trả nợ.
6. Phải thông báo kịp thời cho Bên cho vay những thay đổi về việc làm, nơi cư trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại và những thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên vay.
7. Mở các loại tài khoản theo yêu cầu của Bên cho vay; thông báo kịp thời cho Bên cho vay khi phát hiện Hợp đồng tín dụng này bị nhàu nát, rách, mất để tránh bị kẻ gian lợi dụng, làm tổn thất tài sản;

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

Điều 9. Cam kết chung

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

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

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

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

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

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

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

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

BÊN VAY
(Ký, ghi rõ họ tên)

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

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

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

1. PHÂN THEO DỠI GIẢI NGÂN

Đơn vị: đồng

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

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

Đơn vị: đồng

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

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

Đơn vị: đồng

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


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

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

.....

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

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



HỢP ĐỒNG BA BÊN¹

(Về quản lý và xử lý tài sản thế chấp là nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng
vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai)

Số:/20...../HĐBB

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

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

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

Căn cứ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số..... ngày
tháng năm giữa Ông (Bà)..... và Chủ đầu
tu:.....

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

1. BÊN A: Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện).....

Địa chỉ:.....

Điện thoại..... Fax.....

Người đại diện Ông (Bà): Chức vụ:.....

Giấy ủy quyền số²:..... ngày/...../..... của

2. BÊN B:(TÊN CHỦ ĐẦU TƯ).....

Địa chỉ đăng ký kinh doanh:

Địa chỉ Văn phòng nơi thực hiện dự án nhà ở (nếu có):

Mã số kinh doanh/Mã số thuế/Mã số doanh nghiệp³:

Điện thoại..... Fax.....

Tài khoản số:..... Tại.....

Họ tên người đại diện:..... Chức vụ

¹. Hợp đồng ba bên được đánh máy và in. Căn cứ Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, NHCSXH nơi cho vay dự
thảo nội dung Hợp đồng ba bên cho phù hợp.

² Nếu có

³. Trường hợp nào có 2 loại mã số trở lên thì ghi cả 2 mã số.



Là đại diện theo pháp luật (hoặc là đại diện ủy quyền theo Giấy/Quyết định ủy quyền số ngày/...../..... của

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

3. BÊN C:...(BÊN MUA/THUÊ MUA NHÀ Ở).....

Họ và tên:

Ngày, tháng, năm sinh:...../...../..... Dân tộc:..... Giới tính:.....

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

Địa chỉ thường trú tại: xã:.....

huyện:..... tỉnh (TP).....

Nơi ở hiện tại: xã:..... huyện:..... tỉnh (TP).....

Họ tên, ngày tháng năm sinh, số Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của các đồng sở hữu tài sản (nếu có) theo quy định của pháp luật:

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

Các Bên cùng nhau thỏa thuận ký Hợp đồng ba bên này theo các điều khoản sau đây:

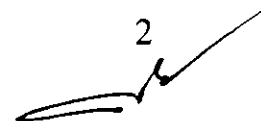
1. Bên A cho Ông/Bà⁴ vay tổng số tiền là: đồng (Bằng chữ:)
bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên B, số tài khoản: mở tại để thanh toán tiền mua/thuê mua nhà ở theo Hợp đồng số ngày/...../..... ký giữa Bên B và Bên C; nội dung cho vay chi tiết được thỏa thuận giữa Bên A và Ông/Bà trong Hợp đồng tín dụng.

2. Bên C dùng tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số ngày/...../..... đã ký kết giữa với để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ông/Bà với Bên A. Chi tiết tài sản như sau:

a) Mô tả về dự án

Tên dự án:.....

⁴. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.



Địa điểm xây dựng:.....

Dự án đã được phê duyệt theo Quyết định số
ngày..... tháng năm của

Giấy phép xây dựng (nếu quy định phải có) số do cấp ngày
tháng năm.....

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với dự án được cấp)

b) Mô tả về tài sản thế chấp⁵

- Giá trị Hợp đồng mua/thuê mua nhà ở là đồng.

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

- Địa chỉ nhà ở:.....

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

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

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

- Đặc điểm về đất xây dựng:

- Năm hoàn thành xây dựng :

(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở*)

- Thời hạn thực hiện thanh toán:.....

- Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

Sau khi tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai đã hình thành tiếp tục được dùng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng ký giữa Bên A và Ông/Bà

3. Quản lý và xử lý tài sản bảo đảm

a) Các Bên cam kết phối hợp chặt chẽ trong việc quản lý và xử lý tài sản bảo đảm.

b) Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo Hợp đồng thế chấp ký giữa Bên A và Bên C.

⁵ Căn cứ Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

c) Trong thời hạn chưa đủ 05 năm kể từ thời điểm Bên C trả hết tiền mua/thuê mua nhà ở cho Bên B, Bên A có toàn quyền quyết định việc xử lý tài sản bảo đảm theo một trong các phương thức sau:

- Bên C đứng ra bán (hoặc phối hợp với Bên A) hoặc Bên A được quyền bán tài sản bảo đảm cho Bên B hoặc cho các đối tượng được mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp các Bên không thống nhất được về giá bán tài sản bảo đảm, thì Bên A được quyền thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá bán tài sản bảo đảm hoặc Bên A được quyền tự xác định giá bán tài sản bảo đảm trên cơ sở mặt bằng giá bán nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

d) Sau thời hạn 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua/thuê mua nhà ở cho Bên B, Bên A thực hiện xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Chi phí đấu giá tài sản do Bên C chi trả.

e) Sau khi có kết quả bán tài sản bảo đảm thì chủ sở hữu tài sản và bên có quyền xử lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển sở hữu tài sản cho bên mua tài sản.

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Yêu cầu Bên B, Bên C cung cấp thông tin, hồ sơ liên quan đến tài sản bảo đảm.

2. Nhận, lưu giữ an toàn và bảo mật bản chính Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở, Biên lai, Phiếu thu tiền, hóa đơn của Bên C; Được yêu cầu Bên B xác nhận số tiền Bên C đã thanh toán cho Bên B theo từng thời điểm.

3. Được yêu cầu Bên B, Bên C phối hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời với thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật và quy định của Bên A.

4. Được nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, các giấy tờ đăng ký giao dịch bảo đảm và quản lý theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay.

5. Trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Giấy tờ về tài sản bảo đảm ngay sau khi Ông/Bà⁶ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên A hoặc trường hợp Bên C thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được Bên A đồng ý.

⁶. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.

6. Được Bên B chuyển toàn bộ số tiền hoàn trả cho Bên C (số tiền phát sinh từ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở) vào tài khoản của Bên C mở tại Bên A để thu hồi nợ trong mọi trường hợp Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở không được thực hiện.

7. Phối hợp với Bên B, Bên C trong việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở và theo quy định của pháp luật.

8. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.

9. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận ký trong Hợp đồng tín dụng giữa Bên A và Ông/Bà....., Hợp đồng thế chấp giữa Bên A và Bên C và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Yêu cầu Bên C thực hiện thanh toán tiền theo đúng nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở đã ký; được Bên A thanh toán giá trị còn lại của nhà ở xã hội bằng vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực các tài liệu có liên quan để Bên C thực hiện việc thế chấp tại Bên A theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm. Giao cho Bên A các giấy tờ, tài liệu liên quan đến nhà ở thế chấp phát sinh sau thời điểm xác lập Hợp đồng thế chấp theo ủy quyền của Bên C.

3. Phối hợp với Bên A, Bên C thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời với thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên B tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, Bên B phải trực tiếp bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngay khi có giấy tờ này cho Bên A quản lý.

4. Thông báo cho Bên A mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở với Bên C trong thời gian Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở còn hiệu lực; Cung cấp các thông tin liên quan đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên C theo Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở theo yêu cầu của Bên A và thông báo ngay cho Bên A trong trường hợp Bên C vi phạm Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở bao gồm nhưng không giới hạn ở việc Bên C không thanh toán đúng tiến độ trong Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở.

5. Trường hợp Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở không được thực hiện (với bất kỳ lý do gì), Bên B sẽ thông báo cho Bên A, đồng thời chuyển toàn bộ số tiền hoàn trả cho Bên C (số tiền phát sinh từ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở) vào tài khoản của Bên C mở tại Bên A theo thông báo của Bên A để thu hồi nợ.

6. Phối hợp với Bên A, Bên C trong việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; không làm thủ tục hoặc xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng, cho, thế chấp, góp vốn và/hoặc bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở khi chưa có văn bản chấp thuận của Bên A.

7. Phối hợp với Bên A trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở và/hoặc chính nhà ở.

8. Trường hợp toàn bộ Dự án được thế chấp hoặc bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên B hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào tại Tổ chức, cá nhân khác thì Bên B có trách nhiệm thông báo cho Bên A trước ngày ký Hợp đồng này và Bên B cam kết giải chấp bất động sản chuyển nhượng cho Bên C.

9. Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng này.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên C

1. Được vay tiền Bên A theo Hợp đồng tín dụng để thanh toán cho Bên B theo Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số ... ngày ký giữa và

2. Nộp cho Bên A bản chính Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở, giấy tờ chứng minh nộp tiền của Bên C do Bên B cấp, hóa đơn (nếu có).

3. Từ chối các yêu cầu của Bên A không đúng với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật.

4. Được nhận nhà ở, đất ở đúng tiến độ, chất lượng theo nội dung đã ký trong Hợp đồng mua bán nhà ở số ngày ký với Bên B.

3. Được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm ngay sau khi Ông/Bà⁷..... thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên A hoặc trường hợp Bên C thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được Bên A đồng ý.

4. Phối hợp với Bên A, Bên B thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời với thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

5. Phối hợp với Bên A, Bên B trong việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, theo quy định của Bên A và quy định của pháp luật.

6. Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận ghi trong Hợp đồng thế chấp tài sản, Hợp đồng tín dụng.

⁷. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.

7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Giải quyết tranh chấp

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này sẽ được giải quyết trên cơ sở thương lượng bình đẳng.

Trường hợp không tự thương lượng được thì một trong các Bên thông báo bằng văn bản cho các Bên còn lại làm căn cứ để xác định hợp đồng đã phát sinh tranh chấp (một phần hoặc toàn bộ) để các Bên đưa ra cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Hiệu lực hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày có đầy đủ chữ ký của các Bên cho đến khi tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm của Bên C đối với Ông/Bà⁸..... chấm dứt hoặc tài sản bảo đảm đã được xử lý.

2. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được sự nhất trí ký kết của đại diện có thẩm quyền của các Bên.

Hợp đồng này gồm trang, được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 bản, Bên B và Bên C mỗi Bên giữ 01 bản./.

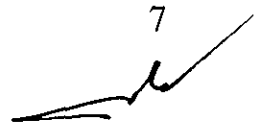
ĐẠI DIỆN BÊN A
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ (BÊN B)
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA/THUÊ MUA (BÊN C)⁹
(Ký, ghi rõ họ tên)

⁸. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.

⁹ Bao gồm cả chữ ký, họ tên của các đồng sở hữu nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai.

7


HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN¹

(Tài sản thế chấp là nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai)

Số:/HĐTC

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 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 và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

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

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số.....ngày.....tháng.....năm..... đã ký giữa Ông (Bà): với chi nhánh (PGD) NHCSXH tỉnh (huyện)..... ;

Hôm nay, ngày tháng năm tại

.....chúng tôi gồm:

I. BÊN THẾ CHẤP (gọi tắt là Bên A)

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

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

Nơi đăng ký cư trú:

Nơi cơ quan công tác:

Điện thoại liên hệ:

Họ tên, ngày tháng năm sinh, số Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của các đồng sở hữu tài sản (nếu có):

¹. Hợp đồng thế chấp tài sản được đánh máy và in. Căn cứ vào mẫu Hợp đồng này, NHCSXH nơi cho vay có thể sửa đổi bổ sung cho phù hợp nhưng không được trái với quy định của pháp luật và phải bảo đảm an toàn vốn.

Hợp đồng ủy quyền số²:..... ngày tháng ... năm giữa với

II. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (gọi tắt là Bên B)

Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện).....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Người đại diện: Chức vụ:

Giấy ủy quyền số³:..... ngày.../.../... của

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng thế chấp với những điều, khoản cụ thể sau đây:

ĐIỀU 1 NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

1. Bên A tự nguyện đồng ý thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số..... ngày..... ký giữa chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) với Ông (Bà) đối với Bên B.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm là tổng số tiền vay:..... đồng (*Bằng chữ*:) và tiền lãi phát sinh, phí (*nếu có*) theo Hợp đồng tín dụng số ngày ký giữa chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) với Ông (Bà)

3. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả các nghĩa vụ quy định tại các Phụ lục trong trường hợp Hợp đồng tín dụng được gia hạn, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc có sửa đổi, bổ sung làm thay đổi nghĩa vụ được bảo đảm.

ĐIỀU 2 TÀI SẢN THẾ CHẤP

Tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số ngày .../.../..... đã ký giữa với Chi tiết tài sản như sau⁴:

² Nếu có.

³ Nếu có.

⁴ Căn cứ Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

a) Đặc điểm của nhà ở

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

- Địa chỉ nhà ở:.....

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

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

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

- Đặc điểm về đất xây dựng:

- Thời hạn thực hiện thanh toán:.....

- Thời gian giao nhận nhà ở:.....

b) Nhà ở xã hội/Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nêu trên là tài sản gắn liền với thửa đất sau:

- Tên lô đất:

- Tờ bản đồ số:

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích đất phục vụ xây dựng:

- Diện tích lô đất:

Trong thời gian nhà ở được hình thành và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Bên A giao bản gốc Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở cho Bên B.

Sau khi tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai đã hình thành tiếp tục được dùng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số....ngày..../..../.....ký giữa Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) với Ông (Bà) Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Bên A giao bản gốc giấy tờ này cho Bên B.

ĐIỀU 3 GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẾ CHẤP

1. Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này

là:.....đồng (Bằng chữ:)

Theo giá trị của Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở sốngày.../.../.... đã ký giữa với

Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Mọi tài sản gắn liền và/hoặc phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng tài sản thế chấp trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và Bên B được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký Hợp đồng này, cho dù tài sản đó do Bên A đầu tư hay cho phép bên thứ ba đầu tư.

Giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ký Hợp đồng này không áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp.

2. Định giá lại tài sản trong các trường hợp sau:

- Khi tài sản thế chấp có sự biến động về giá (giá thị trường, hao mòn, thay đổi tính năng, công dụng...) ảnh hưởng tới nghĩa vụ bảo đảm của tài sản.
- Bên B kiểm tra phát hiện tài sản bị giảm giá trị vì hư hỏng, lạc hậu, mất mát.
- Các trường hợp khác do Bên B toàn quyền quyết định.

ĐIỀU 4

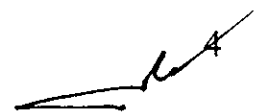
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Quyền của Bên A

- a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thoả thuận;
- b) Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp;
- c) Nhận lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do Bên B giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp chấm dứt;
- d) Thỏa thuận với Bên B về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp giấy tờ về tài sản thế chấp do Bên B giữ bị mất, hư hỏng.

2. Nghĩa vụ của Bên A

- a) Cung cấp đầy đủ thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho Bên B kể cả trường hợp sửa chữa, nâng cấp, đầu tư tài sản thế chấp, hoặc có những tài sản khác hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp hoặc ảnh hưởng đến tài sản thế chấp;
- b) Giao toàn bộ bản gốc/bản chính các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp và các giấy tờ có liên quan của tài sản thế chấp cho Bên B. Trường hợp vì bất cứ lý do nào đó dẫn đến không có sự tham gia của Bên B mà Bên A được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản thế chấp, Bên A phải giao lại bản gốc Giấy chứng



nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất này cho Bên B giữ trong suốt thời hạn thế chấp;

c) Phải thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên B. Chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của Pháp luật, kể cả trường hợp sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này;

d) Bảo quản, giữ gìn an toàn tài sản thế chấp;

e) Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, không đủ đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận tại Điều 1 của Hợp đồng này;

f) Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì bên A phải thông báo bằng văn bản ngay cho bên B và có trách nhiệm sửa chữa, tu bổ tài sản để bảo toàn giá trị tài sản thế chấp; Trong trường hợp Bên A không khắc phục được thì phải thông báo văn bản ngay cho bên B xem xét việc thực hiện bổ sung hoặc thay thế tài sản đảm bảo có giá trị tương đương;

g) Phối hợp Bên B khi xảy ra một trong các trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm theo đúng các quy định tại Hợp đồng này và các điều kiện khác do pháp luật quy định; Phối hợp với bên B xử lý tài sản và chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh). Trường hợp không giao Tài sản thế chấp, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế tài sản thế chấp mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải bồi thường;

h) Đồng ý, chấp thuận vô điều kiện cho bên B được toàn quyền xử lý Tài sản thế chấp sau 30 ngày kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà không thực hiện. Cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện, hoặc có bất kỳ hành vi cản trở, gây trở ngại, làm ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản;

i) Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên B chấp thuận bằng văn bản;

j) Thông báo đúng, đầy đủ cho Bên B về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp. Thực hiện yêu cầu của Bên B về việc bổ sung, thay thế tài sản thế chấp và bồi thường thiệt hại (nếu có);

k) Thanh toán chi phí thuê định giá, định giá lại tài sản cho cơ quan thẩm định giá (trường hợp Bên B phải thuê cơ quan thẩm định giá);

l) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra bất thường của Bên B trong quá trình sử dụng tài sản thế chấp;

m) Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (nếu pháp luật quy định phải mua bảo hiểm hoặc Bên B yêu cầu) và

hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là Bên B; giao bản chính hợp đồng bảo hiểm cho Bên B giữ;

n) Phối hợp với Bên B tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên B trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm;

o) Bổ sung hoặc thay thế tài sản bảo đảm, nếu giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này sau khi định giá lại không đủ bảo đảm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;

p) Bằng Hợp đồng này, Bên A uỷ quyền cho Bên B thực hiện các thủ tục để nhận tiền, tài sản trong trường hợp Tài sản thế chấp được bồi thường, đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi;

q) Nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Bên A đồng ý tiếp tục thế chấp nhà ở này để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số ngày ký giữa chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) với Ông (bà) đối với Bên B; Bên A sẽ phối hợp hoàn thiện các thủ tục đăng ký thay đổi biện pháp bảo đảm và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật và quy định của Bên B.

ĐIỀU 5

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Quyền của Bên B

a) Kiểm tra hoặc yêu cầu Bên A cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp; được xem xét, kiểm tra, giám sát trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất tài sản thế chấp;

b) Yêu cầu Bên A giao bản gốc, bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên B;

c) Yêu cầu Bên A phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản, chấm dứt việc cho thuê, cho mượn hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản bảo đảm khác nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên A không thực hiện thì Bên B được quyền yêu cầu bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu khách hàng vay vốn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn;

d) Được nhận tiền bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan, tổ chức bảo hiểm để thu nợ trong trường hợp rủi ro xảy ra mà tài sản thế chấp đã được bảo hiểm;

e) Thỏa thuận bằng văn bản với Bên A về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Thỏa thuận này không làm thay đổi các nội dung đã thỏa thuận và là một phần không tách rời của Hợp đồng;

Trong trường hợp Bên A không thông báo hoặc thông báo không đúng, không đầy đủ về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp thì căn cứ vào mức độ nghiêm trọng của vi phạm Bên B có quyền yêu cầu bổ sung, thay thế tài sản thế chấp, hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại đồng thời áp dụng các biện pháp để ngừng giải ngân và thu hồi nợ trước hạn;

f) Được quyền kiểm tra định kỳ hoặc bất thường đối với tài sản thế chấp;

g) Được trực tiếp nhận bàn giao Tài sản thế chấp và bản gốc/bản chính giấy tờ sở hữu/sử dụng của Tài sản thế chấp từ Chủ đầu tư/Bên bán;

h) Được toàn quyền xử lý Tài sản thế chấp khi phát sinh trường hợp xử lý tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này; được quyền yêu cầu Bên A và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đang nắm giữ bàn giao Tài sản thế chấp để xử lý;

i) Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản thế chấp nếu Bên A và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản thế chấp hoặc các trường hợp Tài sản thế chấp, căn hộ/nhà ở bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản thế chấp mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên B;

j) Bên B có quyền tự mình hoặc thuê/chi định bất kỳ bên thứ ba nào định giá Tài sản thế chấp nếu Bên B xét thấy cần thiết, với chi phí do Bên A chịu;

k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên B

a) Giữ và bảo quản giấy tờ về tài sản thế chấp; bồi thường thiệt hại cho Bên A nếu làm mất, hỏng giấy tờ về tài sản thế chấp;

b) Trả các giấy tờ cho Bên A sau khi chấm dứt thế chấp, đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên B giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp;

c) Phối hợp với Bên A thực hiện các thủ tục lập, ký, công chứng các Hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm, chuyển tiếp đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật;

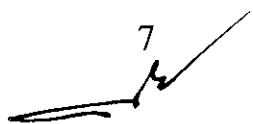
d) Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6 THỜI HẠN THẾ CHẤP

Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi tất cả các bên ký vào Hợp đồng này và được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật cho đến khi tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm của Bên A đối với khách hàng vay vốn chấm dứt hoặc tài sản thế chấp đã được xử lý.

Các hợp đồng, phụ lục hợp đồng hoặc văn bản, tài liệu, giấy tờ được các bên thống nhất sửa đổi, bổ sung, thay thế một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng này hoặc liên quan đến Hợp đồng này là bộ phận kèm theo và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.

7



ĐIỀU 7 XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP

1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp

a) Bên B thực hiện xử lý tài sản thế chấp khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

b) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật quy định.

2. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp

a) Việc xử lý tài sản thế chấp phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định của pháp luật;

b) Bên B xử lý tài sản thế chấp theo nội dung thỏa thuận mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của Bên A;

c) Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất cũng được xử lý cùng với quyền sử dụng đất;

d) Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm thì khách hàng vay vốn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu;

e) Trường hợp Bên A là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản thế chấp thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc thỏa thuận khác đã được xác lập trước thời điểm Bên A chết hoặc trước thời điểm bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết;

Trường hợp xác định được người hưởng di sản, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại Bên B thì Bên B phải thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp cho người này theo địa chỉ được xác định như thông báo cho Bên A theo quy định tại khoản 4 Điều này;

Trường hợp chưa xác định được người hưởng di sản, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại Bên B mà nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện thì Bên B có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Phương thức xử lý tài sản thế chấp

a) Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư:

Bên B có toàn quyền quyết định xử lý tài sản thế chấp theo một trong các phương thức sau:

- Bên A đứng ra bán (hoặc phối hợp với Bên B) hoặc Bên B được quyền bán tài sản thế chấp cho Chủ đầu tư dự án nhà ở hoặc cho các đối tượng được mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp các Bên không thống nhất được về giá bán tài sản thế chấp, thì Bên B được quyền thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá bán tài sản thế chấp hoặc Bên B được quyền tự xác định giá bán tài sản thế chấp trên cơ sở mặt bằng giá bán nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

b) Sau thời hạn 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư, Bên B thực hiện xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Chi phí đấu giá tài sản do Bên A chi trả.

c) Sau khi có kết quả bán tài sản thế chấp thì chủ sở hữu tài sản và bên có quyền xử lý tài sản thế chấp có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua tài sản.

4. Thông báo xử lý tài sản thế chấp

a) Trước khi xử lý tài sản thế chấp, trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ, Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A.

b) Đối với tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng dẫn đến bị giảm sút giá trị hoặc mất toàn bộ giá trị thì Bên B có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho Bên A về việc xử lý tài sản đó.

5. Thời hạn xử lý tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp được xử lý trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì Bên B có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không quá 15 (mười lăm) ngày đối với bất động sản kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp nêu tại Điểm b Khoản 4 Điều này.

ĐIỀU 8

XỬ LÝ TIỀN TỪ BÁN TÀI SẢN THẾ CHẤP

1. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, nợ lãi vay trong hạn, nợ lãi vay quá hạn và phí (nếu có) còn thừa thì được trả cho Bên A.

2. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, nợ lãi vay trong hạn, nợ lãi vay quá hạn và phí (nếu có) còn thiếu so với nghĩa vụ được bảo đảm thì Ông (Bà)⁵ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu cho chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) tiếp tục quản lý, theo dõi và đôn đốc thu hồi nợ.

ĐIỀU 9

⁵ Họ tên khách hàng vay vốn.

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

1. Bên A cam đoan

- a) Những thông tin về Bên A, thông tin về tài sản thế chấp và Hồ sơ pháp lý của Tài sản thế chấp đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) Có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự để ký kết và thực hiện các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này;
- c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu, sử dụng, quản lý hợp pháp và duy nhất của Bên A; chưa xác lập quyền hưởng dụng, quyền bề mặt của tài sản thế chấp cho bất kỳ chủ thể nào; chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ bên nào được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước;
- d) Bên A có toàn quyền sử dụng tài sản nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho Bên B;
- e) Trong thời gian thế chấp, tài sản thế chấp không được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng dưới mọi hình thức hoặc dùng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào;
- f) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc có bất kỳ quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền sở hữu, quyền sử dụng ngoài những hạn chế đã được nêu tại Hợp đồng này;
- g) Tuân thủ quy định pháp luật và các quy định trong Hợp đồng này;
- h) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan

- a) Đã xem xét kỹ về tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện;
- c) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 10 HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tất cả các bên ký vào Hợp đồng và được công chứng theo quy định của Pháp luật và kết thúc khi thời hạn thế chấp nêu tại Điều 6 Hợp đồng này chấm dứt.

2. Các phụ lục Hợp đồng, các văn bản, tài liệu được các bên thống nhất sửa đổi, bổ sung, thay thế có liên quan Hợp đồng này là bộ phận không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.

Hợp đồng này đã được các Bên đọc, hiểu rõ và thống nhất ký tên dưới đây. Hợp đồng được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau: Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản, Văn phòng công chứng giữ 01 bản, cơ quan đăng ký biện

pháp bảo đảm 01 bản./.

BÊN A

*(Gồm cả đồng sở hữu tài sản (nếu có))
(Ký và ghi rõ họ tên)*

BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

.....

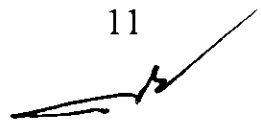
.....

CHỨNG NHẬN

.....

.....

CÔNG CHỨNG VIÊN



VĂN BẢN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN¹
Số:...../BSHĐTC

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan đến biện pháp bảo đảm;

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp tài sản số ngày.../.../. ... ký giữa.....với.....

Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của các Bên;

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

.....
Chúng tôi gồm có:

I. BÊN THẾ CHẤP

Ông (bà): Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:.....

ngày cấp/...../..... Nơi cấp:.....

Nơi đăng ký cư trú:.....

Họ tên, ngày tháng năm sinh, số Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của các đồng sở hữu tài sản (nếu có):

.....
.....
Hợp đồng uỷ quyền số²:..... ngày tháng ... năm giữa với

II. BÊN NHẬN THẾ CHẤP

Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện).....

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Người đại diện: Chức vụ:

Giấy ủy quyền số ³:.....ngày...../...../.....của

Hai bên thống nhất sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số ... ngày.../.../... với các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số...ngày.../.../... như sau:

¹ Căn cứ vào mẫu Hợp đồng này, NHCSXH nơi cho vay có thể sửa đổi, bổ sung cho phù hợp nhưng không được trái với quy định của pháp luật và phải bảo đảm an toàn vốn.

² Nếu có.

³ Nếu có.



“ĐIỀU 2 TÀI SẢN THẾ CHẤP”⁴

1. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu gắn liền với đất là tài sản thuộc sở hữu của Bên thế chấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sốDo
.....Cấp ngày:, cụ thể như sau:

a) Thửa đất:

- Thửa đất số:.....Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ:.....
- Loại đất:.....
- Diện tích:.....m² (bằng chữm²)
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²
- Mục đích sử dụng:.....
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:.....

b) Nhà ở:

- Loại nhà ở:.....
- Diện tích xây dựng:..... m²
- Diện tích sàn:..... m²
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²
- Số tầng:.....
- Thời hạn sở hữu đến:.....

c) Công trình xây dựng khác:

- Loại nhà công trình:.....
- Diện tích xây dựng:..... m²
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²
- Số tầng:.....
- Thời hạn sở hữu đến:.....

d) Rừng sản xuất là rừng trồng.....

- Loại cây chủ yếu:.....
- Diện tích:..... m²
- Nguồn gốc tạo lập: (*Tự trồng rừng, Nhà nước giao không thu tiền, Nhà nước giao có thu tiền, nhận chuyển quyền, Nguồn vốn nhận*):.....
- Sở hữu chung:m², Sở hữu riêng: m²;
- Thời hạn sở hữu đến

đ) Cây lâu năm:

- Loại cây chủ yếu:
- Diện tích: m²;
- Diện tích sở hữu chung: m²;
- Diện tích sử dụng riêng:m²;
- Thời hạn sở hữu đến:.....

2. Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản, hoa lợi hoặc tiền bồi thường thiệt hại cho việc tài sản bị mất, mất giá trị, giảm

⁴ Căn cứ mẫu Hợp đồng này, NHCSXH nơi cho vay có thể sửa đổi bổ sung cho phù hợp đối với từng loại tài sản thế chấp nhưng không được trái với quy định của pháp luật và phải bảo đảm an toàn vốn.



sút giá trị (nếu có) phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm, khi phát sinh sự kiện bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

3. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của Bên A bao gồm:
(ghi rõ các giấy tờ sở hữu tài sản: số hiệu giấy. Ngày cấp, nơi cấp...)

.....”
Điều 2. Điều khoản thực hiện:

1. Ngoại trừ các điều khoản được thỏa thuận tại Điều 1 của Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp này, các điều khoản khác của Hợp đồng thế chấp tài sản số ngày .../.../... là không thay đổi và vẫn giữ nguyên giá trị hiệu lực.

2. Văn bản này là bộ phận kèm theo, không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng thế chấp tài sản số ... ngày .../.../....

3. Các Bên nghiêm túc tuân thủ, thực hiện các nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số ... ngày .../.../... và các nội dung được sửa đổi, bổ sung tại Văn bản này.

4. Văn bản này được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau: Bên nhận thế chấp giữ 01 bản, Bên thế chấp giữ 01 bản, Văn phòng công chứng giữ 01 bản, Văn phòng đăng ký đất đai giữ 01 bản./.

BÊN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

CÁC ĐỒNG SỞ HỮU

(Ký, ghi rõ họ tên)

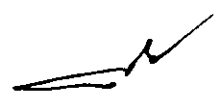
LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

.....
.....

CHỨNG NHẬN

.....
.....

CÔNG CHỨNG VIÊN



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

Mẫu số 10/NOXH
KH vay vốn lập: 02 liên
- 01 liên lưu KH;
- 01 liên gửi NH.

GIẤY ĐỀ NGHỊ GIẢI NGÂN

Lần:.....

Họ và tên khách hàng vay vốn: Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....
Chúng mình nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:/...../..... Nơi cấp:.....

Điện thoại :.....

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: ngày tháng năm.....

Mức vay được duyệt:..... đồng. (*Bằng chữ*.....)

Dư nợ đến trước ngày nhận nợ lần này:.....

- Đề nghị chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện)..... giải ngân cho tôi số tiền: đồng. (*Bằng chữ*.....), lý do¹:

- Hình thức giải ngân: Tiền mặt

Chuyển khoản: Tên người thụ hưởng.....

..... số tài khoản..... tại.....

- Nội dung thông tin chứng từ, hóa đơn về hồ sơ, tài liệu xây dựng công trình (nếu có) hoặc kèm theo giấy đề nghị thanh toán/thông báo nộp tiền của chủ đầu tư²

- Giấy đề nghị giải ngân này là phụ lục không tách rời của Hợp đồng tín dụng số..... ngày...../...../.....

....., ngày.....tháng.....năm

Khách hàng vay vốn

(Ký, ghi rõ họ tên)

¹. Đối với vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì ghi rõ lý do thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo thông báo hoặc văn bản số, ngày, tháng, năm....

Đối với vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì ghi thanh toán tiền mua vật tư, tiền nhân công....

². Đối với trường hợp mua/thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì mỗi lần đề nghị giải ngân, khách hàng vay vốn ghi nội dung thông tin thông báo nộp tiền của chủ đầu tư; Đối với trường hợp xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở khi đề nghị giải ngân lần 1, khách hàng vay vốn ghi đầy đủ các nội dung thông tin hóa đơn, chứng từ (nếu có), gồm: số hóa đơn, chứng từ; tên, địa chỉ người bán; tên hàng hóa, dịch vụ và tổng số tiền thanh toán; ngày, tháng, năm lập....

PHÊ DUYỆT CỦA NGÂN HÀNG

1. Mức vay được duyệt:.....đồng.
2. Đã giải ngân số tiền.....đồng.
3. Số tiền giải ngân lần này:đồng.
4. Để thanh toán.....theo hình thức giải ngân³
(tiền mặt hoặc chuyển khoản).....
5. Tổng số tiền đã giải ngân sau giải ngân lần này là.....đồng./
....., ngày.....tháng.....năm


Cán bộ tín dụng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ tín dụng/ Tổ trưởng Kế hoạch – Nghiệp vụ⁴
(Ký, ghi rõ họ tên)

Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

³. Nếu hình thức giải ngân là chuyển khoản thì ghi rõ tên, số tài khoản, tại Ngân hàng...

⁴. Lựa chọn chức vụ phù hợp với NHCSXH nơi cho vay



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

Mẫu số 11/NOXH
Lập 02 liên:
- 01 liên lưu NH;
- 01 liên lưu Tổ TK&VV.

BIÊN BẢN KIỂM TRA¹

Căn cứ Hợp đồng tín dụng

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản

Hôm nay, ngày/...../....., tại chúng
tôi gồm:

***/ Đại diện Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện).....**

Ông (bà)..... Chức vụ.....

***/ Đại diện đơn vị nhận ủy thác**

Ông (bà)..... Chức vụ.....

***/ Tổ Tiết kiệm và vay vốn**

Ông (bà)..... Chức vụ.....

***/ Khách hàng**

Ông (bà)..... Địa chỉ nơi cư trú.....

Thuộc Tổ TK&VV..... Xã.....

NỘI DUNG KIỂM TRA

1. Về tình hình thực hiện hợp đồng tín dụng tính đến ngày kiểm tra

- Tổng số tiền phê duyệt cho vay theo Hợp đồng tín dụng: đồng.
- Tổng số tiền đã giải ngân: đồng
- Lũy kế số nợ gốc đã trả: đồng
- Dư nợ vay: đồng. Bằng chữ.....

2. Về mục đích sử dụng tiền vay:.....

3. Về tình hình thực hiện phương án và khả năng trả nợ

3.1. Tình hình thực hiện phương án²

a) Tiến độ xây dựng nhà ở, bàn giao nhà; tình hình quản lý, sử dụng nhà ở; cấp Giấy chứng nhận, thế chấp, cho tặng, góp vốn; tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng, quản lý; tình hình thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng nhà ở ...

b) Kiểm tra thực tế công trình xây dựng/cải tạo, sửa chữa nhà ở³:

¹ Đối với cho vay trực tiếp thì không có thành phần của đơn vị nhận ủy thác và Tổ TK&VV và lập 01 bản lưu Ngân hàng

² Điểm a áp dụng đối với trường hợp vay vốn để mua, thuê mua nhà ở; điểm b,c áp dụng đối với kiểm tra xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

- Tổng giá trị theo phương án tính toán giá thành và sử dụng vốn:.....đồng
- Tình hình thực tế công trình:.....
- Chi phí đã thực hiện:.....đồng, chiếm khoảng.....% phương án tính toán giá thành và sử dụng vốn.
- Thông tin tài liệu, chứng từ, hóa đơn chứng minh mục đích sử dụng vốn vào việc xây dựng công trình⁴:

.....

- Khác.....

c) Tình hình sử dụng nhà ở; Giấy chứng nhận; thế chấp, cho tặng, góp vốn; tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng, quản lý.....

3.2. Khả năng trả nợ

.....

3.3. Số tiền gửi tiết kiệm (nếu có):.....đồng

4. Tài sản thế chấp

- Tình trạng của tài sản thế chấp: Còn nguyên trạng/hay đã thay đổi (diện tích, kết cấu... do nguyên nhân khách quan như thiên tai, lũ lụt, hỏa hoạn, sạt lở... hoặc chủ quan do chủ sở hữu sửa chữa, tháo dỡ...).

- Chất lượng của tài sản thế chấp: Đang sử dụng bình thường; Đã xuống cấp (nêu cụ thể nguyên nhân).

- Giá trị hiện tại của tài sản thế chấp theo giá thị trường; Theo khung giá của cấp có thẩm quyền quy định.

- Những rủi ro bất lợi phát sinh ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp đang có tranh chấp, thuộc diện quy hoạch, bên thế chấp không sống tại địa phương/bỏ trốn/mất tích/chết...(nếu có).

- Khác.....

5. Ý kiến của cán bộ kiểm tra⁵

6. Ý kiến của khách hàng⁶:

.....

ĐƠN VỊ NHẬN ỦY THÁC
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

TỔ TK&VV
(Ký, ghi rõ họ tên)

KHÁCH HÀNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

CÁN BỘ KIỂM TRA
(Ký, ghi rõ họ tên)

³ Trường hợp xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở khi kiểm tra trong vòng 30 ngày sau khi giải ngân lần cuối nhưng công trình chưa xây dựng xong, NHCSXH nơi cho vay tiếp tục kiểm tra khi công trình xây dựng xong, ghi nhận đầy đủ 100% vốn vay, ghi nhận vốn tự có (nếu có). Chụp ảnh công trình lưu cùng biên bản.

⁴ Ghi đầy đủ các nội dung thông tin tài liệu, hóa đơn, chứng từ, gồm: số hóa đơn, chứng từ, tài liệu; tên, địa chỉ người bán; tên hàng hóa, dịch vụ và tổng số tiền thanh toán; ngày, tháng, năm lập....

⁵ Nhận xét, đánh giá chung về kết quả kiểm tra; đề xuất tiếp tục giải ngân hay không giải ngân (đối với cho vay xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở); thời gian khắc phục khó khăn; chuyển nợ quá hạn; thay đổi hay không thay đổi biện pháp quản lý tài sản thế chấp; đề xuất bổ sung tài sản thế chấp hay không; đề xuất định giá lại đối với trường hợp phát hiện giá trị tài sản thế chấp bị giảm mà không đáp ứng được nghĩa vụ được bảo đảm (nếu có) và các ý kiến khác.

⁶ Ngoài các ý kiến khác, khi căn nhà được xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa xong, khách hàng phải trực tiếp cam kết và ghi vào biên bản nội dung “Không thế chấp tài sản là căn nhà trên đất tại các tổ chức tín dụng khác”.

GIẤY ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH KỲ HẠN TRẢ NỢ

Kính gửi: Chi nhánh (PGD) NHCSXH tỉnh (huyện).....

Họ và tên khách hàng: Ngày, tháng, năm sinh:...../...../.....

Đã vay tại Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH số tiền.....đồng
(Bằng chữ:.....)

Theo Hợp đồng tín dụng số.....ngày...../...../.....Số tiền
đến hạn trả nợ gốc ngày/...../..... làđồng.

Số tiền nợ gốc dự kiến chưa trả được làđồng. Vì lý do:

.....
.....

Đề nghị Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH cho phép tôi được kéo dài thời
hạn trả khoản nợ gốc nêu trên đến ngày.....thángnăm.....

Ngày.....tháng.....năm..

Khách hàng

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHÊ DUYỆT CỦA NHCSXH

- Số tiền được điều chỉnh kỳ hạn là
- Thời gian điều chỉnh đến ngày/...../.....

CÁN BỘ TÍN DỤNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

**TRƯỞNG PHÒNG KẾ HOẠCH –
NGHIỆP VỤ TÍN DỤNG/TỔ TRƯỞNG
KẾ HOẠCH – NGHIỆP VỤ¹**
(Ký, ghi rõ họ tên)

..... ngày..... tháng..... năm.....
GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹. Lựa chọn chức vụ phù hợp với NHCSXH nơi cho vay



Chi nhánh NHCSXH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
tỉnh, TP...
PGD NHCSXH quận,
huyện, thị xã.....

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số 13/NOXH

Lập 02 liên:

- 01 liên Tổ KHNV;

- 01 liên lưu Tổ KTNQ.

....., ngày tháng năm.....

BIÊN BẢN GIAO NHẬN HỒ SƠ

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

Bộ phận thực hiện bàn giao cho bộ phận hồ sơ liên quan đến khách hàng sau đây:

Tên khách hàng:

Địa chỉ:

Số CIF:

Mục đích bàn giao:

Ghi chú:

Hồ sơ bàn giao:

STT	Tên tài liệu	Mẫu số	Ghi chú

CÁN BỘ

(Ký, ghi rõ họ tên)

KIỂM SOÁT

(Ký, ghi rõ họ tên)

XÁC NHẬN CỦA BÊN NHẬN BÀN GIAO

Bộ phận xác nhận:

Đã nhận Biên bản giao nhận hồ sơ này kèm hồ sơ bàn giao lúc giờ..... ngày/...../.....

Hồ sơ đã nhận đầy đủ theo danh sách gửi kèm.

Ý kiến khác:.....

CÁN BỘ

(Ký, ghi rõ họ tên)

KIỂM SOÁT

(Ký, ghi rõ họ tên)

NHCSXH tỉnh, TP...
NHCSXH quận, huyện...

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

Mẫu số 14/NOXH
Ngân hàng lập: 02 liên
- 01 liên gửi KH;
- 01 liên lưu NH.

....., ngàytháng.....năm.....

THÔNG BÁO CHUYỂN NỢ QUÁ HẠN

Kính gửi: Ông (Bà).....
Địa chỉ.....

Căn cứ Hợp đồng tín dụng sốngày tháng năm giữa Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện)..... với khách hàng vay vốn là Ông (Bà).....Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH thông báo:

- Số nợ gốc đến hạn ngày.....tháng.....năm.....là.....đồng
- Số tiền gốc đã trả.....đồng.
- Số tiền gốc chưa trả đã chuyển nợ quá hạn kể từ ngày tháng nămlà.....đồng. (Bằng chữ:).
- Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.
- Lý do chuyển nợ quá hạn:

.....
.....
Yêu cầu Ông (Bà)tìm mọi biện pháp sớm trả nợ số tiền nợ quá hạn nói trên cho chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện)...../.

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



NHCSXH tỉnh, TP...
NHCSXH quận, huyện...

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

Mẫu số 15/NOXH
Ngân hàng lập: 02 liên
- 01 liên gửi KH;
- 01 liên lưu NH.

....., ngàytháng.....năm.....

THÔNG BÁO CHẤM DỨT CHO VAY

Kính gửi: Ông (Bà).....

Địa chỉ.....

Ngày.....tháng.....năm....., chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện)..... và Ông (Bà) đã ký Hợp đồng tín dụng số; NHCSXH đã giải ngân số tiền đồng và dư nợ gốc đến ngày...../...../..... là đồng.

Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội thông báo chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với Ông (Bà) do đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng tín dụng số.....ngày...../...../....., lý do¹:

-

-

Ông (Bà).....phải thực hiện trả nợ trước hạn số dư nợ gốc: đồng trước ngày tháng..... năm..... Trường hợp hết ngày tháng..... năm..... mà Ông (Bà) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số dư nợ gốc bị thu hồi nợ trước hạn nêu trên, thì chúng tôi sẽ chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Ông (Bà) không trả được nợ trước hạn (lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay) và tiến hành các biện pháp xử lý, thu hồi nợ cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định của NHCSXH.

Đề nghị Ông (Bà) tìm mọi biện pháp sớm trả nợ số dư nợ gốc nói trên cho chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện)

Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội trân trọng thông báo để Ông (Bà) được biết./.

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹ Ghi nhận theo nội dung biên bản kiểm tra ngày .../.../..... hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.



Chi nhánh NHCSXH
tỉnh, TP...
PGD NHCSXH quận,
huyện, thị xã...

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

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

....., ngàytháng.....năm.....

THÔNG BÁO LÃI SUẤT VAY VỐN

Kính gửi: Ông (Bà).....
Địa chỉ

Căn cứ Quyết định số/QĐ-TTg ngày của Thủ tướng Chính phủ về

....

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

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

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

Để biết thêm thông tin chi tiết, xin liên hệ với Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện) tại địa chỉ hoặc Ông (Bà): , chức vụ:....., số điện thoại:

Trân trọng thông báo!

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 01. Giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

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

GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG

1. Kính gửi¹:.....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:cấp ngày...../...../..... tại
4. Nơi ở hiện tại²:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại:
6. Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
7. Là đối tượng³

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng
(Ký và ghi rõ họ tên)

¹ - Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng đang làm việc trong trường hợp người kê khai là: (i) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; (ii) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp; (iii) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Trường hợp người kê khai đã nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp ra Quyết định nghỉ chế độ của người đó thực hiện việc xác nhận.

- Cơ quan quản lý nhà ở công vụ của người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng trong trường hợp người kê khai thuộc đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

- Đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; trường dân tộc nội trú công lập thực hiện việc xác nhận Giấy tờ xác nhận về đối tượng đối với học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý.

² Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

³ Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

- Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định;

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở;

- Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.

Xác nhận của cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp..... về:
Ông/Bà..... là đối tượng⁴
(Ký tên, đóng dấu)

⁴ Đối tượng thuộc mục kê khai số 7.

Mẫu số 06. Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

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

**GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐIỀU KIỆN VAY VỐN ƯU ĐÃI CỦA NHÀ NƯỚC
THÔNG QUA NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI ĐỂ HỘ GIA ĐÌNH,
CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở**

1. Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã/phường²¹
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../.../... tại.....
4. Nơi ở hiện tại²²:.....
5. Đăng ký thường trú tại:
6. Họ và tên vợ/chồng (nếu có):
- Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../.../... tại.....
- Nghề nghiệp Tên cơ quan (đơn vị)
7. Đăng ký kết hôn số (nếu có):.....
8. Họ và tên của các thành viên trong hộ gia đình²³:.....
- Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../.../... tại.....
9. Là đối tượng²⁴

²¹ Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người kê khai Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở đăng ký thường trú.

²² Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

²³ Chi liệt kê vợ/chồng của người kê khai Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tin dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở (nếu có), cha, mẹ của người kê khai bao gồm cả cha, mẹ vợ/chồng của người đó (nếu có) và các con của người kê khai (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

²⁴ Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác

10. Tôi xin cam kết:

10.1. Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát

10.2. Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa²⁵

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

**Người kê khai Giấy tờ chứng minh
điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước
thông qua Ngân hàng Chính sách xã
hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây
dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

(Ký và ghi rõ họ tên)

**Ủy ban nhân dân xã/phường..... xác nhận Ông/Bà..... có đất ở nhưng
chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát.**

(Ký tên, đóng dấu)

trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;

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

²⁵ Theo quy định của pháp luật về cư trú.