

THÔNG TƯ

Quy định chi tiết việc cho vay của các ngân hàng thương mại đối với các đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định chi tiết việc cho vay của các ngân hàng thương mại đối với các đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị như sau:

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Áp dụng pháp luật

Các ngân hàng thương mại cho vay đối với người được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị thực hiện theo các quy định của pháp luật về cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, các quy định của Thông tư này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Cho vay đối với người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi tắt là cho vay đối với người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp): Là việc các ngân hàng thương mại cho vay các đối tượng có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, đủ điều kiện được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo chính sách của nhà nước.

2. Mua nhà ở thu nhập thấp trả góp: Là việc người có thu nhập thấp được mua nhà ở thu nhập thấp và phải trả tiền mua nhà thành nhiều kỳ hạn.

3. Thuê mua nhà ở thu nhập thấp: Là việc người có thu nhập thấp được thuê mua nhà thu nhập thấp theo chính sách và người thuê mua trở thành chủ sở

hữu toàn bộ căn nhà sau khi thanh toán hết tiền thuê mua theo hợp đồng thuê mua.

Điều 3. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Các ngân hàng thương mại được thành lập và hoạt động theo Luật Các tổ chức tín dụng được thực hiện cho vay để trả một lần, trả góp tiền mua, thuê mua nhà ở đối với các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo chính sách của nhà nước.

2. Đối tượng vay vốn tại các ngân hàng thương mại để mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp gồm cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách nhà nước và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Điều 4. Nguyên tắc cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Ngoài các quy định tại Thông tư này, các ngân hàng thương mại cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo cơ chế tín dụng thương mại.

2. Việc hỗ trợ lãi suất vay đối với các đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3. Ngân hàng thương mại và khách hàng thỏa thuận thời hạn vay trên cơ sở tính toán thu nhập và khả năng trả nợ của khách hàng.

4. Việc cho vay đối với khách hàng để mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đảm bảo đúng đối tượng và mục đích, bảo đảm thu hồi cả gốc và lãi khi đến hạn.

Chương II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Điều kiện vay vốn để mua nhà thanh toán một lần, mua nhà trả góp và thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư này vay vốn để mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự.

2. Đủ điều kiện để được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; được chủ đầu tư chấp thuận bán, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

3. Có vốn tự có tối thiểu để mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp là:

a) 30% giá trị nhà ở thu nhập thấp theo thỏa thuận với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp nếu khách hàng vay vốn mua nhà ở thu nhập thấp trả một lần;

b) 20% giá trị nhà ở thu nhập thấp theo thỏa thuận với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp nếu khách hàng vay vốn mua nhà ở thu nhập thấp trả góp, thuê mua nhà ở thu nhập thấp;

4. Có khả năng tài chính, phương án trả nợ phù hợp với thời gian cam kết trả nợ ngân hàng.

Điều 6. Hồ sơ, thủ tục, quy trình thẩm định xét duyệt cho vay đối với khách hàng vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Căn cứ theo quy định tại Thông tư này và các quy định chung về cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, các ngân hàng thương mại hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, thủ tục, quy trình thẩm định xét duyệt cho vay đối với khách hàng vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp để thực hiện thống nhất trong hệ thống ngân hàng thương mại.

Điều 7. Mức cho vay và thời hạn cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Cho vay mua nhà ở thu nhập thấp để trả một lần:

a) Mức vay do ngân hàng thương mại và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 70% giá trị nhà ở thu nhập thấp theo thỏa thuận với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp;

b) Thời hạn cho vay do ngân hàng thương mại và khách hàng thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 5 năm. Trong trường hợp khách hàng thu xếp tài chính để trả trước hạn cho ngân hàng thương mại thì ngân hàng thương mại không được thu phí trả nợ trước hạn của khách hàng.

2. Cho vay mua nhà ở thu nhập thấp trả góp, cho vay thuê mua nhà ở thu nhập thấp:

a) Ngân hàng thương mại và khách hàng thỏa thuận hạn mức cho vay nhưng tối đa không vượt quá 80% giá trị nhà ở thu nhập thấp trả góp hoặc thuê mua theo thỏa thuận với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp. Ngân hàng thương mại chỉ được tính lãi đối với dư nợ thực tế phát sinh của khách hàng, không được thu phí cấp hạn mức tín dụng đối với khách hàng;

b) Trên cơ sở hạn mức tín dụng đã được phê duyệt, ngân hàng thương mại và khách hàng thỏa thuận kế hoạch và mức tiền giải ngân từng lần, phù hợp với thời hạn và số tiền trả góp hoặc tiền thuê mua của khách hàng trả cho chủ đầu tư;

c) Căn cứ vào kế hoạch, số tiền giải ngân và phương án tài chính của khách hàng, ngân hàng thương mại và khách hàng thống nhất thời hạn, kế hoạch và mức trả nợ từng kỳ hạn của khách hàng, nhưng thời hạn trả nợ tối thiểu là 10 năm.

Điều 8. Lãi suất cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Lãi suất cho vay đối với các đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện cơ chế tín dụng thương mại theo quy định của pháp luật.

2. Số tiền hỗ trợ lãi suất đối với người vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp của Nhà nước được chuyển cho ngân hàng thương mại để khấu trừ trực tiếp cho khách hàng trong các kỳ tính và thu lãi.

Điều 9. Tài sản đảm bảo cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Căn cứ vào tình hình thực tế của khách hàng vay, ngân hàng thương mại có thể lựa chọn các biện pháp bảo đảm tiền vay phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trong trường hợp khách hàng vay đã trả hết tiền cho chủ đầu tư và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì sau 10 năm kể từ ngày khách hàng vay ký hợp đồng với chủ đầu tư, các ngân hàng thương mại được phép yêu cầu khách hàng bổ sung căn nhà được mua, thuê mua bằng khoản vay ngân hàng để làm tài sản thế chấp cho ngân hàng thương mại.

Chương III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của ngân hàng thương mại cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Ban hành văn bản hướng dẫn các nội dung liên quan đến tính đặc thù hoạt động cho vay mua, thuê mua và cơ chế hỗ trợ lãi suất đối với đối tượng khách hàng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp để áp dụng trong hệ thống của ngân hàng thương mại.

2. Thực hiện cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo đúng quy định tại Thông tư này và các văn bản khác có liên quan.

3. Thực hiện việc giảm trừ lãi tiền vay từ nguồn hỗ trợ của Nhà nước theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

4. Thực hiện kiểm tra trước, trong và sau khi cho vay để đảm bảo việc cho vay đúng mục đích và đối tượng.

Điều 11. Trách nhiệm của khách hàng vay vốn mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Cung cấp đầy đủ các thông tin, tài liệu liên quan đến việc đề nghị xin vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo yêu cầu của ngân hàng thương mại; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, tài liệu cung cấp cho ngân hàng thương mại.

2. Thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng với ngân hàng thương mại.

Điều 12. Trách nhiệm của các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước

1. Vụ Tín dụng: Phối hợp với các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước để xử lý các vấn đề có liên quan đến cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

2. Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng: Thực hiện thanh tra, giám sát việc cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp của các ngân hàng thương mại đối với khách hàng.

3. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Thực hiện việc thanh tra, giám sát theo thẩm quyền tình hình cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp. Báo cáo, đề xuất với Thống đốc Ngân hàng Nhà nước

và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến việc cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn.

Điều 13. Chế độ thông tin báo cáo

Các ngân hàng thương mại có trách nhiệm tổng hợp báo cáo định kỳ (hàng quý) tình hình cho vay mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo mẫu biểu đính kèm Thông tư này. Báo cáo quý nộp về Ngân hàng Nhà nước (Vụ Tín dụng) trước ngày 15 tháng đầu tiên của quý tiếp theo.

Điều 14. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực sau 45 ngày, kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng, Vụ trưởng Vụ Tín dụng và thủ trưởng các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Giám đốc Ngân hàng Nhà nước chi nhánh các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc (Giám đốc) các ngân hàng thương mại; các đối tượng vay vốn mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 14;
- Thủ tướng và các Phó Thủ tướng (để b/c);
- Ban lãnh đạo NHNN;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Các Bộ: Tài chính, Kế hoạch Đầu tư; Xây dựng; Lao động TB&XH;
- NHNN chi nhánh tỉnh, tp;
- Công báo;
- Lưu: VP, Vụ TD.

KÝ THÔNG ĐỐC 
PHÓ THÔNG ĐỐC



NGUYỄN ĐỒNG TIẾN

Ngân hàng:

BÁO CÁO TỔNG HỢP TÌNH HÌNH CHO VAY ĐỐI VỚI NGƯỜI MUA, THUÊ MUA NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Quý Năm

(Cho vay theo Thông tư số 18/2009/TT-NHNN ngày 14.8.2009 của NHNN)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Dư nợ đầu kỳ	Doanh số phát sinh trong kỳ	Doanh số thu nợ trong kỳ	Dư nợ cuối kỳ	Tỷ lệ nợ xấu (nhóm 3 -5)	So sánh kỳ trước	
						Tăng trưởng dư nợ	Tăng (+)/Giảm (-) tỷ lệ nợ xấu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1. Cho vay mua nhà ở thu nhập thấp trả một lần							
2. Cho vay mua nhà ở thu nhập thấp trả góp							
3. Cho vay thuê mua nhà ở thu nhập thấp							
Tổng số							

Người lập biểu

Kiểm soát

Tổng giám đốc/Giám đốc
(ký và đóng dấu)