

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /TT-NHNN

Hà Nội, ngày tháng năm 2013

Dự thảo lần 4

THÔNG TƯ

Quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở
theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013 của Chính phủ

Căn cứ Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam số 46/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 96/2008/NĐ-CP ngày 26 tháng 8 năm 2008 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Tín dụng;

Thông đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7 tháng 1 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các đối tượng vay vốn (sau đây gọi là khách hàng), bao gồm:

- Đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang vay để thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang vay để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m²;

- Các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; các doanh nghiệp là chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại được chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội, theo thông báo của Bộ Xây dựng.

b) Các ngân hàng thương mại nhà nước, ngân hàng thương mại cổ phần mà Nhà nước chiếm cổ phần chi phối (sau đây gọi là các ngân hàng), thực hiện cho vay theo quy định tại Thông tư này, bao gồm:

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam;
- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam;
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam;
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu

Long.

c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc cho vay hỗ trợ nhà ở

1. Các ngân hàng dành một lượng vốn tối thiểu 3% tổng dư nợ cho vay tại thời điểm cuối năm trước để cho vay các đối tượng được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1 của Thông tư này với lãi suất và thời hạn phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và điều kiện tài chính của ngân hàng.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Nhà nước) hỗ trợ một phần nguồn vốn cho các ngân hàng cho vay, thông qua hình thức tái cấp vốn với thời hạn và lãi suất được quy định tại Thông tư này.

2. Các ngân hàng thực hiện cho vay đối với khách hàng theo cơ chế cho vay hiện hành và quy định tại Thông tư này. Các ngân hàng có trách nhiệm xem xét, thẩm định và quyết định cho vay đối với khách hàng và chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình.

3. Khách hàng có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và hoàn trả đầy đủ gốc, lãi đúng hạn cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

4. Các ngân hàng cho vay các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, dự án chuyển đổi công năng từ dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội trên cơ sở danh mục các dự án của doanh nghiệp được Bộ Xây dựng tổng hợp gửi Ngân hàng Nhà nước theo phụ lục số 03.

Điều 3. Điều kiện cho vay

Ngoài các điều kiện cho vay theo quy định hiện hành thì khách hàng phải đáp ứng thêm một số điều kiện sau:

1. Đối với khách hàng là cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, đối tượng có thu nhập thấp vay để thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Đã có hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Có đề nghị vay vốn để thuê, thuê mua một căn nhà duy nhất để ở và cam kết chưa được vay vốn hỗ trợ lãi suất để mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các ngân hàng khác, theo quy định tại Thông tư này.

2. Đối với khách hàng là cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, đối tượng có thu nhập thấp vay để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m²:

a) Có hợp đồng mua, thuê nhà ở thương mại phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó ghi rõ diện tích thuê, mua nhà ở (nhỏ hơn 70 m²), giá bán (dưới 15 triệu đồng/m²) trong trường hợp mua, theo quy định của Bộ Xây dựng;

b) Có đề nghị vay để mua hoặc thuê một căn nhà duy nhất để ở và cam kết chưa được vay vốn hỗ trợ lãi suất từ các ngân hàng khác để mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các ngân hàng khác, theo quy định tại Thông tư này.

c) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay theo quy định của ngân hàng.

3. Đối với khách hàng là các doanh nghiệp có dự án xây dựng nhà ở xã hội và các doanh nghiệp có dự án chuyển đổi công năng từ dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội:

a) Có tên trong danh mục chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội, dự án chuyển đổi công năng từ dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng thông báo cho Ngân hàng Nhà nước;

b) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của ngân hàng.

4. Ngân hàng quy định mức vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay của khách hàng không vượt quá 20% đối với các đối tượng quy định tại khoản 2 và 30% đối với các đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp khách hàng có khả năng nguồn vốn tham gia lớn hơn vào dự án, phương án vay thì thỏa thuận với ngân hàng mức cho vay thấp hơn.

Điều 4. Lãi suất cho vay

1. Lãi suất cho vay của ngân hàng đối với khách hàng là 6%/năm, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực đến ngày 15/4/2016.

2. Sau ngày 15/4/2016, Ngân hàng Nhà nước sẽ công bố mức lãi suất cho vay phù hợp để tiếp tục hỗ trợ khách hàng đã vay vốn.

3. Thời gian áp dụng lãi suất cho khách hàng nêu tại khoản 1 và khoản 2 điều này tối đa là 10 năm đối với trường hợp khách hàng là đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và 5 năm đối với khách hàng là doanh nghiệp, nhưng không vượt quá thời điểm 15/4/2023.

Điều 5. Thời hạn cho vay

1. Đối với khách hàng là đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang: Thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm (thời hạn cho vay dưới 10 năm do khách hàng đề nghị với ngân hàng).

2. Đối với khách hàng là doanh nghiệp: Thời hạn cho vay tối đa là 5 năm.

Điều 6. Tài sản bảo đảm tiền vay

Ngân hàng xem xét và quyết định việc cho vay có bảo đảm hay không có bảo đảm bằng tài sản theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Phân loại nợ và xử lý rủi ro

Việc phân loại nợ, trích lập và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro đối với các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Tái cấp vốn của Ngân hàng Nhà nước

1. Ngân hàng Nhà nước dành tối đa 30.000 tỷ đồng (Ba mươi ngàn tỷ đồng) để hỗ trợ các ngân hàng thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định của Thông tư này. Thời gian giải ngân tái cấp vốn đối với các ngân hàng được thực hiện kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành đến ngày 15/4/2016.

2. Lãi suất tái cấp vốn của Ngân hàng Nhà nước đối với các ngân hàng cho mục tiêu cho vay hỗ trợ nhà ở thấp hơn lãi suất cho vay của các ngân hàng đối với khách hàng là 1,5%/năm tại cùng thời điểm. Các ngân hàng có trách nhiệm trả lãi tái cấp vốn hàng tháng cho Ngân hàng Nhà nước.

3. Thời hạn tái cấp vốn: Ngân hàng Nhà nước thực hiện tái cấp vốn ngắn hạn cho các ngân hàng và được gia hạn hàng năm đối với ngân hàng, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 15/4/2023. Dư nợ còn lại của khách hàng tại ngân hàng tại thời điểm này được chuyển sang hình thức cho vay bằng nguồn vốn của ngân hàng.

4. Giải ngân và thu nợ: Định kỳ hàng tháng, căn cứ vào kết quả cho vay và thu nợ của ngân hàng đối với khách hàng, Ngân hàng nhà nước thực hiện giải ngân hoặc thu hồi nợ tái cấp vốn đối với các ngân hàng, bảo đảm dư nợ tái cấp vốn của ngân hàng tại Ngân hàng Nhà nước không vượt quá dư nợ cho vay của ngân hàng đối với khách hàng.

5. Quy trình, thủ tục tái cấp vốn

a) Định kỳ vào ngày 20 hàng tháng, ngân hàng gửi Giấy đề nghị giải ngân, thu hồi nợ tái cấp vốn đính kèm báo cáo về kết quả cho vay hỗ trợ nhà ở tại thời điểm ngày 15 hàng tháng theo phụ lục số 01 về Vụ Tín dụng Ngân hàng Nhà nước;

b) Trong thời gian 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ của ngân hàng, Vụ Tín dụng chủ trì xin ý kiến của Vụ Chính sách tiền tệ, Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng về đề nghị của ngân hàng;

c) Trong thời gian tối đa 02 ngày làm việc, các đơn vị nêu tại điểm b, khoản 5 Điều này có ý kiến bằng văn bản gửi Vụ Tín dụng để tổng hợp trình Thống đốc quyết định phê duyệt số tiền tái cấp vốn cho ngân hàng, trong đó ghi rõ số tiền giải ngân thêm hoặc thu hồi nợ tái cấp vốn của ngân hàng;

d) Căn cứ vào quyết định của Thống đốc và hợp đồng nguyên tắc về cho vay hỗ trợ nhà ở giữa Ngân hàng Nhà nước và ngân hàng, Sở giao dịch Ngân hàng Nhà nước thực hiện giải ngân hoặc thu hồi nợ tái cấp vốn; hạch toán theo dõi khoản tái cấp vốn theo quy định.

Điều 9. Trách nhiệm của khách hàng

1. Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về vay hỗ trợ nhà ở và các cam kết trong hợp đồng tín dụng với ngân hàng.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, tài liệu cung cấp cho ngân hàng để thẩm định và quyết định cho vay.

Điều 10. Trách nhiệm của ngân hàng

1. Ban hành văn bản hướng dẫn về cho vay hỗ trợ nhà ở trong hệ thống, phù hợp với các quy định của Thông tư này và pháp luật có liên quan.

2. Theo dõi, hạch toán, quản lý riêng việc cho vay hỗ trợ nhà ở.

3. Chậm nhất vào ngày 10 hàng tháng, báo cáo Ngân hàng Nhà nước (Vụ Tín dụng) và Bộ Xây dựng (Cục Quản lý nhà ở và thị trường bất động sản) về tình hình cho vay hỗ trợ nhà ở theo phụ lục số 02.

Điều 11. Trách nhiệm của các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước

1. Vụ Tín dụng

a) Chủ trì phối hợp với Vụ Chính sách tiền tệ, Cơ quan thanh tra giám sát trong việc tham mưu cho Thống đốc Ngân hàng Nhà nước xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện Thông tư này;

b) Định kỳ tổng hợp, báo cáo Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, đồng gửi Vụ Chính sách tiền tệ, Cơ quan thanh tra giám sát ngân hàng về kết quả cho vay hỗ trợ nhà ở của các ngân hàng;

c) Thông báo cho các ngân hàng danh mục chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang nhà ở xã hội được vay vốn hỗ trợ, do Bộ Xây dựng gửi Ngân hàng Nhà nước.

2. Vụ Chính sách tiền tệ

Phối hợp với Vụ Tín dụng và các đơn vị có liên quan xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện Thông tư này.

3. Sở Giao dịch

a) Thực hiện ký kết hợp đồng, giải ngân, thu nợ (gốc, lãi), hạch toán và theo dõi khoản tái cấp vốn hỗ trợ nhà ở;

b) Phối hợp với các đơn vị có liên quan xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện Thông tư này.

4. Vụ Tài chính Kế toán

Chủ trì xử lý các vấn đề về hạch toán kế toán phát sinh, liên quan đến cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư này.

5. Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng

a) Thực hiện thanh tra, giám sát việc cho vay của ngân hàng đối với khách hàng theo quy định của Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan;

b) Phối hợp với Vụ Tín dụng và các đơn vị có liên quan xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện thông tư này.

6. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo dõi và phối hợp xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở trên địa bàn.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/4/2013.

2. Chánh Văn phòng, Vụ trưởng Vụ Tín dụng và thủ trưởng các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước; 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 được hỗ trợ vay vốn về nhà ở chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.

Nơi nhận:

- Như Khoản 2 Điều 12;
- Thủ tướng và các Phó Thủ tướng (để báo cáo);
- Ban Lãnh đạo NHNN;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước
- Bộ Xây dựng (để phối hợp thực hiện);
- Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Các Bộ: Tài chính, Kế hoạch Đầu tư; Lao động TB&XH;
- UBND tỉnh, tp trực thuộc trung ương;
- NHNN Chi nhánh tỉnh, tp;
- Công báo;
- Lưu VP, Vụ TD.

**KT. THỐNG ĐỐC
PHÓ THỐNG ĐỐC**

Nguyễn Đồng Tiến